



# Jaarverslag 2022





## INHOUDSOPGAVE

### BESTUURSVERSLAG

<b>Voorwoord</b>	<b>6</b>
<b>1. Bestuurskamer</b>	<b>8</b>
1.1 Dit is Wooninc.	8
1.2 Strategie	10
1.3 Samenwerken aan goed wonen	11
1.4 Kwaliteit van dienstverlening	14
1.5 Onze organisatie	16
1.6 Verbindingen	20
<b>2. Maatschappelijke kamer</b>	<b>23</b>
2.1 Focus op senioren	23
2.2 Betaalbaarheid	25
2.3 Leefbaarheid	28
2.4 Verhuur en dienstverlening	30
2.5 Dienstverlening	33
2.6 Huurdersparticipatie	34
<b>3. Vastgoedkamer</b>	<b>40</b>
3.1 Vastgoedsturing	40
3.2 Duurzaamheidspact	41
3.3 Nieuwbouw	42
3.4 Groot onderhoud	44
3.5 Beheer en onderhoud	45
3.6 Duurzaamheid	47
3.7 Veiligheid	47

<b>4. Vermogenskamer</b>	<b>50</b>
4.1 Financiële continuïteit	50
4.2 Treasury	58
4.3 Fiscaliteit	60
<b>5. Stayinc.</b>	<b>64</b>
5.1 Vastgoedportefeuille	64
5.2 Verhuur	67
5.3 Financiële continuïteit	68
5.4 Professionaliseren Stayinc.	69
<b>6. Risicobeheer</b>	<b>72</b>
6.1 Verankering risicomanagement	72
6.2 Risicobereidheid en risicocultuur	72
6.3 Belangrijke risico's	73
6.4 Fraude en onregelmatigheden	74
6.5 Interne beheersing	75
6.6 Externe audit	75
<b>7. Verantwoording raad van commissarissen</b>	<b>78</b>
<b>8. Verantwoording ondernemingsraad</b>	<b>94</b>
<b>9. Verantwoording Stichting huurdersplatform Wooninc. en Stayinc.</b>	<b>99</b>
<b>10. Verantwoording raad van advies</b>	<b>104</b>

**JAARREKENING**

<b>1. Geconsolideerde kengetallen</b>	<b>109</b>
<b>2. Geconsolideerde balans (Voor resultaatbestemming)</b>	<b>110</b>
<b>3. Geconsolideerde winst- en verlies-rekening</b>	<b>112</b>
<b>4. Geconsolideerd overzicht van resultaat</b>	<b>113</b>
<b>5. Geconsolideerd kasstroomoverzicht</b>	<b>114</b>
<b>6. Toelichting jaarrekening</b>	<b>115</b>
<b>7. Toelichting op de geconsolideerde balans</b>	<b>135</b>
<b>8. Financiële instrumenten</b>	<b>154</b>
<b>9. Niet-uit-de-balans-blijkende regelingen en verplichtingen</b>	<b>158</b>
<b>10. Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening</b>	<b>160</b>
<b>11. Enkelvoudige balans (voor resultaatbestemming)</b>	<b>171</b>
<b>12. Enkelvoudige winst- en verlies-rekening</b>	<b>173</b>
<b>13. Toelichting op de enkelvoudige balans</b>	<b>174</b>
<b>14. Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verlies-rekening</b>	<b>179</b>
<b>15. Splitsing DAEB en Niet-DAEB</b>	<b>187</b>
<b>16. Overige gegevens</b>	<b>196</b>

## VOORWOORD

Afgelopen jaar werkten wij aan de uitvoering van de strategische speerpunten en projecten uit ons ondernemingsplan 2022 - 2025. We maken vaart met renovatie en groot onderhoud. Dat doen we slim, waardoor we ook flinke stappen zetten in de verduurzaming van onze woningen. We bouwen nieuwe sociale en middenhuurwoningen. We versterken de leefbaarheid van onze woongebouwen en buurten. En we blijven investeren in bestaande en nieuwe samenwerkingen. Dit alles gaat niet ten koste van de betaalbaarheid. Betaalbaarheid staat bij alles wat we doen voorop. Er staat een goede basis om de komende jaren op verder te bouwen.

### **Wij zijn en blijven dé seniorenhuisvester in de regio**

Dit uit zich op verschillende manieren. SeniorenPunt, ons klantencentrum voor senioren dat wij samen met Vitalis WoonZorggroep eerder oprichtten, is er één van. In 2022 sloten ook woningcorporaties Woonbedrijf en 'thuis aan. Hierdoor vinden senioren een compleet aanbod van meer dan 9.500 zelfstandige woningen en zorgwoningen op één plek. Maar misschien nog wel belangrijker: zij hebben een plek waar ze terecht kunnen met hun vragen én hun verhaal. Want achter iedere woon en/of zorgvraag zit een verhaal. We nemen de tijd om daarnaar te luisteren. In Eindhoven, maar ook bij ons SeniorenPunt in Oirschot. En in Geldrop-Mierlo en Veldhoven zijn we nauw betrokken bij de voorbereiding van nog eens twee loketten voor senioren.

Als seniorenhuisvester steunen wij innovatieve oplossingen die ervoor zorgen dat senioren langer aangenaam zelfstandig thuis kunnen wonen. Zlimsamen is daar een voorbeeld van. Waarbij mantelzorgers via slimme sensoren en een app 24 uur per dag in contact staan met hun naasten.

### **Wij zorgen voor betaalbare en duurzame woningen**

Daarin zetten we in 2022 een grote stap door minder energiezuinige woningen van Wooninc. in te ruilen voor energiezuinige woningen van Woonbedrijf. Een bijzondere vastgoedtransactie die ervoor zorgt dat wij onze woningen sneller kunnen verduurzamen voor onze huurders.

Wij investeren in het verbeteren en verduurzamen van ons bezit. Maar, gezien de wooncrisis, zetten wij ons in ook om onze woningvoorraad uit te breiden, zowel in de sociale huur als in de middenhuur (via Stayinc.). Het afgelopen jaar investeerden wij al in de voorbereiding hiervan.

### **Samenwerken om onze doelen te behalen**

Wij werken intensief samen met onze maatschappelijke partners om onze doelen te behalen. Zo hebben wij samen met de 13 corporaties besloten om ons als collectief te committeren aan 'Building Balance', waarmee het biobased bouwen wordt gestimuleerd.

Al met al een jaar om trots te zijn op onze resultaten!

Angela Pijnenburg, maart 2023



Bestuurskamer

## **1. BESTUURSKAMER**

### **1.1 Dit is Wooninc.**

#### **Onze missie**

Wonen beschouwen wij als een primaire levensbehoefte. Het is onze missie om iedereen, die vanwege een beperkt inkomen of kwetsbaarheid een beroep op ons doet, van betaalbare woonruimte te voorzien in een leefbare omgeving. We bieden een divers aanbod en bewegen zo goed mogelijk mee met onze klanten. Met inkomen, wensen en levensfase. We willen er echt toe doen. Daarom werken we – samen en met anderen – elke dag aan passende woonconcepten.

*'We werken vandaag aan het wonen van morgen'*

#### **Onze visie**

Kwaliteit van leven begint met goed wonen. Hoe goed wonen er precies uit ziet, is voor iedereen anders. Wij vinden dat iedereen prettig moet kunnen wonen. Dat is meer dan een huis alleen. Het zijn ook de buurt, de voorzieningen en de verbinding met anderen. Dat vraagt om een actieve en innovatieve rol als woningcorporatie. Blijven ontwikkelen, durven en initiëren. We zien het als onze sociale verantwoordelijkheid.

*'Maatwerk in wonen vraagt om daadkracht'*

#### **Onze focus**

We hebben en houden een veelzijdig aanbod en bieden woningen in alle huurprijssegmenten. De nadruk in onze wensportefeuille ligt op woningen voor de primaire en secundaire doelgroep, maar wij bieden ook huisvesting aan bijzondere en kwetsbare groepen en middeninkomens.

*'Dé seniorenhuisvester van de regio'*

In de loop van de tijd zijn wij ons meer en meer gaan richten op huisvesting en dienstverlening aan senioren. Daar ligt onze specialiteit en onderscheidend vermogen. Wij willen hen zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen. Wij bieden uitgebreide (bouwkundige) voorzieningen en diensten zoals een beheerder, inspirerende ontmoetingsruimten en professionele activiteitenbegeleiding. Wij doen dit in samenwerking met onze lokale partners.



## Onze kernwaarden

Wij werken aan een inclusieve samenleving, waar iedereen 'thuis' kan zijn en waar het 'goed wonen' is: betaalbare woningen in een leefbare omgeving, voor ouderen en anderen, die vanwege inkomen of kwetsbaarheid onze steun kunnen gebruiken. Werken aan 'een goed thuis' doen wij bij voorkeur samen met anderen. Goed samenwerken is voor ons een belangrijke voorwaarde om strategie en innovatie vorm te geven. Samenwerken vanuit onze eigen identiteit en met onze eigen waarden!

### Menselijk

We werken mét mensen vóór mensen. We gaan op een respectvolle manier met elkaar en onze klanten om. Dat betekent dat we echt luisteren, de tijd nemen en begrip tonen. We gaan altijd uit van de zelfredzaamheid van mensen. We zijn betrokken, geloven in verbinding en de kracht van samen. We zijn benaderbaar en bereikbaar. Klanten kunnen op ons rekenen.

### Daadkrachtig

We denken in oplossingen. In alles wat we doen. We hebben visie en een proactieve houding. Gedreven bepalen wij ons beleid en maken we keuzes. Daarbij kijken we vooruit. We zorgen vandaag voor de woonconcepten van morgen. Daadkracht betekent ook dat we het lef hebben om een eerste stap te zetten. Gewoon doen. Bij voorkeur samen. Maar wij nemen graag het initiatief.

### Eigenzinnig

We hebben een eigen visie op hoe wij onze kerntaken als corporatie invullen. Vooruitstrevend als wij zijn, zoeken we naar originele antwoorden. We zoeken grenzen op en durven zelf te denken, te beslissen en te regelen. Het doel: oplossingen die mensen verder brengen. Door het op ónze manier te doen, ontwikkelen we woonconcepten waar iedereen zich meer dan thuis voelt.

## Onze belofte

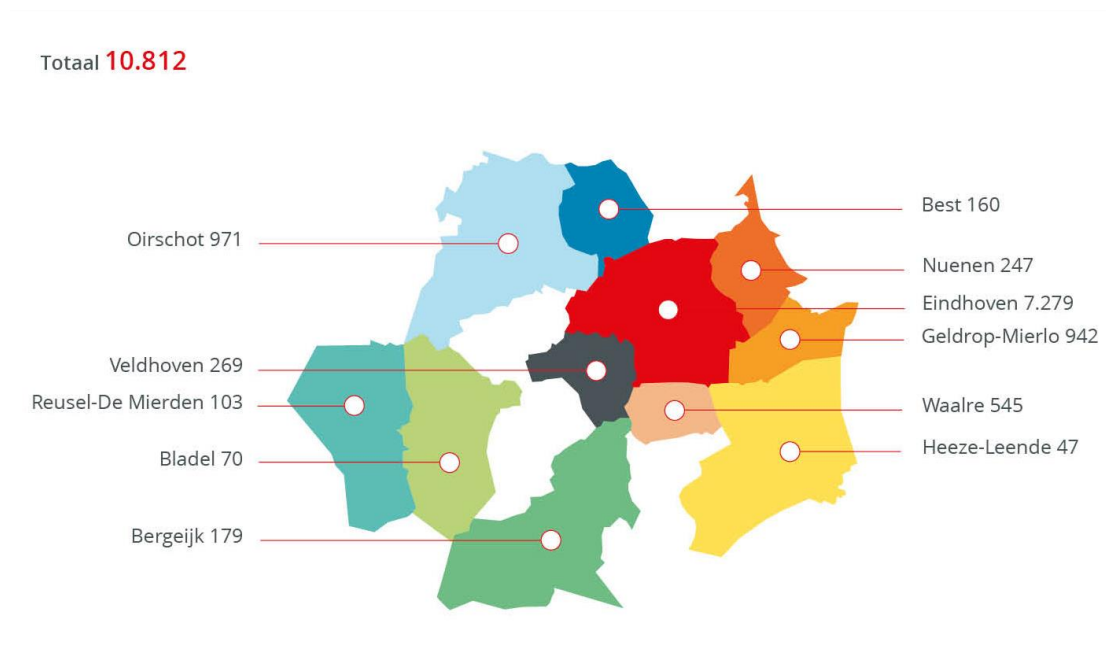
Wij vinden dat iedereen prettig moet kunnen wonen, zoals hij of zij dat wil. We werken elke dag aan duurzame woonconcepten die passen bij inkomen en levensfase. Daarin bewegen we graag met je mee. We kennen de weg, maken zaken overzichtelijk, gaan graag het gesprek aan en werken vandaag op een daadkrachtige manier aan het wonen van morgen. Want een goed leven, begint bij goed wonen.

*'Wij bewegen met je mee'*

## Ons werkgebied

Wooninc. is geworteld in de Metropoolregio Eindhoven. Daar werken wij dagelijks 'met hart en ziel' aan goed wonen en een inclusieve samenleving. We hebben 10.812 woningen in elf gemeenten. Het zwaartepunt ligt in Eindhoven (7.279 woningen), Geldrop-Mierlo (942 woningen) en Oirschot (971 woningen). Het overige bezit is verspreid over Bergeijk, Best, Bladel, Heeze-Leende, Nuenen, Reusel-De Mierden, Veldhoven en Waalre.

Elk jaar maken wij prestatieafspraken met de elf gemeenten waarin wij actief zijn. Met sommige gemeenten maken we elk jaar nieuwe afspraken, met andere gemeenten stemmen we af dat we de lijn uit ons meerjarenplan voortzetten.



*Woningbezit Wooninc. verdeeld per gemeente*

## 1.2 Strategie

Eind november 2021 heeft Wooninc. haar ondernemingsplan voor 2022 – 2025 vastgesteld, waarin onze koers voor deze periode is bepaald. Als sociale sector staan we voor een gigantische opgave. De oververhitting van de woningmarkt raakt aan de kern van ons bestaansrecht. Door het grote tekort aan betaalbare woningen vinden juist de kwetsbare groepen, waarvoor wij als sociale volkshuisvester staan, steeds moeilijker een plek om hun leven (weer) op te bouwen. Tegelijkertijd hebben wij een forse onderhouds- en duurzaamheidsopgave in ons bestaande bezit. Dit alles mag niet ten koste gaan van de betaalbaarheid voor onze huurders. Ten slotte staat de leefbaarheid in onze wijken onder druk en de doorstroming stagneert onder meer door een tekort aan middenhuurwoningen. Kortom, er moet veel gebeuren en de urgentie is groot. Daarom kiezen wij er in onze strategie 2022-2025 voor om vaart te maken.

In juni 2022 hebben we het ondernemingsplan vertaald naar een programmaplan dat de strategie 2022 - 2025 hanteerbaar, gedragen en uitvoerbaar maakt, zodat Wooninc. systematisch kan sturen op de realisatie van haar strategische speerpunten en projecten. Met dit programmaplan EVA geven wij hieraan invulling. De naam EVA staat voor het geven van nieuw leven. En dat is precies wat we met dit programmaplan doen: we geven hiermee leven aan het Ondernemingsplan.

Onze zeven beloften waaraan we in de periode 2022 – 2025 werken zijn de volgende:

- Wij zorgen voor betaalbare en duurzame kwaliteit.
- Wij bouwen passende woningen voor lagere en middeninkomens.
- Wij zijn en blijven dé seniorenhuisvester van de MRE-regio.
- Wij zorgen voor fijne buurten waar het goed wonen is.
- Wij gaan nog slimmer samenwerken.
- Wij hebben een klantgerichte bedrijfsvoering.
- Wij geven talent de ruimte.

De woningmarkt is de afgelopen jaren steeds verder vastgelopen. Een steeds groter wordende groep mensen kon geen betaalbare woning meer vinden. Corporaties hadden, onder meer vanwege de verhuurderheffing, steeds minder ruimte om te investeren in nieuwe sociale huurwoningen. De Nationale Prestatieafspraken die medio 2022 zijn opgesteld zien in grote lijnen toe op meer betaalbaar aanbod, verduurzaming van de bestaande voorraad en huurmatiging voor de laagste inkomens. Wooninc. sorteerde in 2022 voor om vanaf 2023 uitvoering te kunnen geven aan de prestatieafspraken.

## 1.3 Samenwerken aan goed wonen

In onze strategie vormen allianties een belangrijk instrument. Ook in 2022 hebben we onze samenwerkingen verbreed en versterkt.

### Samenwerken aan de zorg

We werken samen met zorginstellingen en corporaties om senioren een compleet aanbod te kunnen bieden op het gebied van wonen, zorg en welzijn.

#### SeniorenPunt

Sinds 2016 werkt Wooninc. via het gemeenschappelijke klantencentrum WoonincPlusVitalis voor senioren intensief samen met alliantiepartner Vitalis. In 2022 sloten ook woningcorporaties Woonbedrijf en 'thuis aan en werd WoonincPlusVitalis omgedoopt tot SeniorenPunt. Samen willen we het senioren makkelijker maken om hun weg te vinden als het gaat om wonen, zorg en welzijn in de regio Eindhoven. Door samen te werken versimpelen we processen, bieden we meer overzicht en verzamelen we ons aanbod van meer dan 9.500 zelfstandige woningen en zorgwoningen op één plek. Van sociale huur, huren in het hogere segment tot en met kamers in een verpleeghuis.

Verder is SeniorenPunt nauw betrokken bij de voorbereiding van nog eens twee lokale loketten voor senioren te weten in Geldrop-Mierlo en Veldhoven. De verwachting is dat beide loketten in de tweede helft van 2023 hun deuren openen.

Ook landelijk zijn inmiddels meerdere regio's geïnspireerd geraakt door de Zuidoost-Brabantse samenwerking, vanwege:

- het gecombineerde klantencentrum voor senioren;
- het gevarieerde woon-zorgaanbod;
- het gezamenlijke wachtlijstbeheermodel;
- samenwerking rondom zorgaanbod.

Regelmatig ontvangt SeniorenPunt corporaties, zorgaanbieders en vertegenwoordigers van zorgkantoren die zich oriënteren op verdere samenwerking in hun eigen regio.

SeniorenPunt is via Vitalis leading partner in de regionale samenwerking op zorgvraag en aanbod van Wlz-, GRZ<sup>1</sup> en Elv<sup>2</sup>-producten. Inmiddels zijn twaalf zorgaanbieders uit de regio aangesloten bij deze samenwerking via het gemeenschappelijk vraag- en aanbodmodel Efficy. Daardoor hebben de (zorg)adviseurs niet alleen real time in- en overzicht in de zorgvraag en het aanbod (bijna 6.000 plaatsen) in de regio Zuidoost-Brabant, maar is er ook managementinformatie beschikbaar op regionaal en organisatieniveau.

## **Vitalis**

Met onze alliantiepartner Vitalis werken wij nauw samen. Via SeniorenPunt bieden we samen de woonzorgconcepten WoonincPlusVitalis Extra en Compleet aan. Deze bieden een combinatie van woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen passend bij een beginnende of verder gevorderde behoefte aan veiligheid en ondersteuning.

De Extra-locaties zijn woongebouwen met gelijkvloerse huurappartementen en met een gastvrije ontmoetingsruimte. De beheerder zorgt er dat alles netjes en veilig blijft. Voor de persoonlijke veiligheid kunnen huurders op sommige locaties gebruikmaken van personenalarmering en een dagelijkse welzijnsronde. In WoonincPlusVitalis Extra-woongebouwen helpen welzijnscoaches bewoners bij het bedenken en organiseren van leuke activiteiten.

De Compleet-woongebouwen hebben alles wat een Extra-woongebouw ook heeft. Daarnaast is hier een zorgafdeling aanwezig. Hierdoor zijn er woon-, welzijn- en zorgdiensten waar bewoners gebruik van kunnen maken. Denk aan persoonlijke verzorging of verpleging, behandeling of mantelzorgondersteuning. Een Compleet-woongebouw heeft ook extra faciliteiten. Denk aan een restaurant, kapper, bibliotheek, huisarts en/of fysiotherapeut. Er is ook altijd een professioneel en gevarieerd activiteitenprogramma.

## **Joris Zorg**

Samen met Joris Zorg willen we mensen ondersteunen bij langer thuis wonen. Daarom hebben we ook in Oirschot een SeniorenPunt. Ook andere zorg- en welzijnsorganisaties uit

---

<sup>1</sup> Geriatrische revalidatiezorg

<sup>2</sup> Eerstelijnsverblijf

de regio bieden hun informatie aan bij SeniorenPunt Oirschot. Zo werken wij samen met welzijnsorganisatie WIJzer Oirschot. Huurders kunnen bij hen bijvoorbeeld terecht voor vragen over WMO-voorzieningen, mantelzorg, vervoer en vrijwilligerswerk. En we werken samen met Amaliazorg, zij zijn gespecialiseerd in belevingsgericht groepswonen voor mensen met dementie.

## **Oktober**

Samen met Oktober, de Technische Universiteit Eindhoven (TU/e) en gemeente Waalre ontwikkelen we aan de Malvalaan in Aalst-Waalre een Slimme Wijk. Wooninc. en Oktober hebben samen vier gebouwen aan de Malvalaan, die het centrum van de Slimme Wijk vormen. Samen met de TU/e en de gemeente Waalre kijken wij hoe we onze woongebouwen en de directe omgeving kunnen verbeteren. Met een sociaal ontwerp van de wijk, slimme technologie, maar ook met voorzieningen die de zelfredzaamheid van bewoners vergroten, zodat bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

## **Samenwerken aan wonen**

Met onze collegacorporaties in de MRE en met gemeenten werken wij in diverse platforms samen aan goed wonen.

## **MRE-platform**

De corporatiebestuurders van de 13 corporaties in de MRE vormen gezamenlijk het MRE-platform waarin zij periodiek met elkaar regionale ontwikkelingen bespreken en kennis met elkaar delen. In 2022 besloten zij bijvoorbeeld om een gezamenlijke arbeidsmarktcampagne te ontwikkelen en om zich als collectief te committeren aan 'Building Balance', waarmee het biobased bouwen wordt gestimuleerd. Daarnaast hebben de MRE-corporaties hun krachten gebundeld en met de 9 gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) gezamenlijk een plan gemaakt voor een gestandaardiseerde sociale huurwoning: WoonST. Het doel: lagere bouwkosten en een sneller bouwproces. Zo kunnen we meer betaalbare, duurzame en sociale woningen bouwen voor huurders en de krapte op de woningmarkt verminderen.

## **Bestuurlijk Overleg Wonen**

Het Bestuurlijk Overleg Wonen is het besluitvormend orgaan van de samenwerking tussen gemeente Eindhoven, de gezamenlijke corporaties en de huurdersorganisaties ten aanzien van strategische onderwerpen over de volkshuisvesting in Eindhoven. Er zijn drie strategische organisatieoverkoepelende werkgroepen die rapporteren aan het BOW: de werkgroep Wonen, de kerngroep Duurzaamheidspact en de kerngroep Investeringsagenda. De werkgroep Wonen heeft bijvoorbeeld in 2022 de prestatieafspraken voorbereid en invulling gegeven aan het daarbij behorende uitvoeringsprogramma. Met de gezamenlijke investeringsagenda werken we samen aan het versoepelen en versnellen van de woningbouwopgave in Eindhoven. Zo is in 2022 afgesproken om een gezamenlijk verdichtingsonderzoek uit te voeren op grondgebied van de corporaties. Via het Duurzaamheidspact werken we samen aan een CO2-neutrale woonomgeving. We delen kennis en kunde en werken we samen aan nieuwe, duurzame experimenten en oplossingen. Het idee voor de uitruil van woningen tussen Woonbedrijf en Wooninc. ontstond in het Duurzaamheidspact.

## 1.4 Kwaliteit van dienstverlening

### Klantgericht denken en handelen

In 2019 stelden we een nieuwe klantvisie op, waarin wij als einddoel een klanttevredenheid van een 8 of hoger formuleerden. Om dit te bereiken zijn we ook in 2022 op strategisch, tactisch en operationeel niveau aan de slag gegaan met klanttevredenheid. Van het verankeren in ons ondernemingsplan tot het uitwerken van klantgerichtheidsideeën.

### Klanttevredenheidsonderzoeken

Wij vinden het belangrijk dat klanten tevreden zijn over onze dienstverlening. Hoe tevreden onze klanten zijn meten wij continu via klanttevredenheidsonderzoeken. Die onderzoeken nemen we af bij drie doelgroepen:

- vertrokken huurders;
- nieuwe huurders en;
- huurders die een reparatieverzoek indienen.

Met de uitkomsten kunnen we onze dienstverlening waar nodig aanpassen en verbeteren.

Tot 2022 voerden wij de klanttevredenheidsonderzoeken in eigen beheer uit. Vanaf 2022 hebben wij dit ondergebracht bij KWH, het landelijke kennis- en kwaliteitscentrum voor en door woningcorporaties. Zij voeren voor ons efficiënt, gevalideerd en betrouwbaar onderzoek uit.

#### WAARDERING BEWONERS



## Klachtenprocedure

Als een klacht door een medewerker niet naar tevredenheid van onze bewoner is afgehandeld, dan is er de mogelijkheid om een formele klacht in te dienen. Deze wordt behandeld door de manager van de betreffende afdeling. De laatste stap in het proces is de onafhankelijke geschillencommissie van Wooninc. Zij beoordeelt op basis van het eigen reglement of een geschil voor behandeling door de commissie in aanmerking komt. Behandelt de commissie het geschil, dan brengt zij advies uit aan de bestuurder, die dat advies al dan niet overneemt.

In 2022 zijn er 20 klachten afgehandeld over de dienstverlening van Wooninc. Circa een derde van de klachten heeft betrekking op onze communicatie richting de klant. Klanten geven aan moeilijk contact met (de betreffende medewerker van) Wooninc. te krijgen, te weinig of de verkeerde informatie te krijgen. Of dat wij geen contact meer opnemen terwijl we dat wel afspraken. Schadeclaims, aansprakelijkheidsstellingen en reparatieklachten belanden in eerste instantie niet in de klachtenprocedure. Er werden geen klachten door de geschillencommissie behandeld.

Klachten	2022	2021
Communicatie	7	10
Onderhoud	2	1
Beleid	5	2
Aannemer/externe partij	1	1
Processen	4	3
AVG	0	0
Afrekening service- en stookkosten	1	0
Leefbaarheid	1	1
	<b>20</b>	<b>18</b>

*Aard en aantal klachten*

## Kwaliteitsmanagement

Wooninc. staat voor kwaliteit. Om deze kwaliteit tastbaar en beheersbaar te maken, hebben wij sinds 2004 het kwaliteitscertificaat ISO 9001:2015. De certificering is uitbesteed aan TÜV Rheinland. TÜV Rheinland heeft de certificering in 2022 beëindigd als gevolg van een personeelstekort aan hun zijde. Hiermee is de certificering op 4 december 2022 verlopen.

Wij hebben ervoor gekozen om de ISO-certificering van ons kwaliteitsmanagement niet te verlengen. Het doel van kwaliteitsmanagement is immers het continu verbeteren van de kwaliteit van onze dienstverlening. Dit is en blijft geborgd in onze organisatie, zowel extern als intern.

De externe borging van ons kwaliteitsmanagement geven wij vorm via de klanttevredenheidsonderzoeken van KWH en via de Aedes Benchmark.

De interne borging geven wij vorm via onze standaarden, procesbeschrijvingen en procedures. Hierin staat hoe wij het werk in de organisatie uitvoeren, sturen en beheersen. We stimuleren de medewerkers om tekortkomingen in onze processen te signaleren en verbeter suggesties te doen. Bijvoorbeeld door:

- de toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid van het systeem te verbeteren;
- periodiek te auditen op processen;
- medewerkersbijeenkomsten te organiseren over kwaliteitsbewustzijn.

Ook in 2022 is deze cyclus op reguliere wijze doorlopen.

Het kwaliteitsmanagement en de ambitie tot continue verbetering heeft in 2022 mede geleid tot een klanttevredenheid van 7,7.

## 1.5 Onze organisatie

### Betrokken medewerkers

Medewerkers vormen de belangrijkste succesfactor voor het realiseren van de organisatie-strategie. Wooninc. wil een aantrekkelijke werkgever en vitale organisatie zijn, met medewerkers die plezier hebben in hun werk en die zich lichamelijk en geestelijk fit voelen. Betrokken medewerkers die zich verbonden voelen met de organisatie zijn tenslotte de ambassadeurs van onze organisatie.

We meten jaarlijks hoe we ervoor staan wat betreft de werkbeleving en betrokkenheid van medewerkers. Hierbij was onze organisatiedoelstelling voor 2022 om tenminste een 7,5 te halen. Met het onderzoek bepalen we wat er nog verbeterd kan worden. We zetten het medewerkersonderzoek in als middel om het gesprek met elkaar aan te gaan en vervolgens concrete (verbeter)afspraken te maken.

Medewerkersonderzoek	2022	2021
Organisatie en communicatie	7,6	7,1
Samenwerken	7,1	7,0
Leiderschap	7,4	7,1
Inhoud van het werk	7,8	7,9
Werkdruk	6,9	6,9
Algemene tevredenheid	7,8	7,7

*Resultaten medewerkersonderzoek*

Uit de resultaten van 2022 blijkt dat medewerkers plezier ervaren in hun werk en zich betrokken voelen. De medewerkers vonden daarnaast dat Wooninc. klantgericht en resultaatgericht is gaan werken. En dat de interne informatievoorziening is verbeterd.



Medewerkers beschrijven de sfeer als prettig, gezellig, open, informeel, collegiaal en vriendelijk en soms formeel en onrustig. Medewerkers zijn trots op de missie van Wooninc., ontwikkelmogelijkheden, zelfstandigheid en flexibiliteit. De aandachtspunten die benoemd worden hebben te maken met het verminderen van de werkdruk en de samenwerking tussen de afdelingen.

## **Personele kengetallen**

### **Aantal medewerkers**

Ultimo 2022 waren er 142 medewerkers (130 fte) werkzaam bij Wooninc., met een gemiddelde leeftijd van bijna 47 jaar. Medewerkers werken gemiddeld ruim 8,5 jaar bij Wooninc.

### **In-, door- en uitstroom**

In 2022 hebben we veel nieuwe medewerkers aangenomen. Er zijn 37 nieuwe medewerkers gestart bij Wooninc. 15 medewerkers zijn uitgestroomd, waarvan 4 medewerkers met pensioen zijn gegaan. Het uitstroompercentage bij Wooninc. ligt op circa 10%. Daarmee ligt het in lijn met het gemiddelde uitstroomcijfer in de sector.

Wooninc. vindt het belangrijk dat medewerkers zich kunnen ontwikkelen en stimuleert dit ook. Er zijn doorlopende leerlijnen opgezet en dit heeft er toe geresulteerd dat in 2022 16 medewerkers intern zijn doorgestroomd naar een andere functie.

### **Verzuim**

Het totale verzuimpercentage in 2022 is 5,3%. Daarmee zitten we boven onze doelstelling van 3% (exclusief zwangerschap). Het verzuimpercentage werd voornamelijk veroorzaakt door enkele langdurig zieken.

### **Opleiding en ontwikkeling**

Medewerkers bij Wooninc. krijgen alle kansen om zich vakinhoudelijk of persoonlijk te ontwikkelen. Wooninc. reserveert jaarlijks 4% van de totale loonsom voor functiegerichte opleiding en ontwikkeling. In 2022 is het opleidingsbudget voor 84% benut. Dit budget is enerzijds besteed aan fysieke opleidingen of trainingen van enkele dagen tot enkele maanden, anderzijds is het budget ingezet voor kortdurende, veelal online, kennistrainingen.

Ook dit jaar zijn er diverse collectieve trainingen gegeven, o.a. agressiebeheer, training signaleren en omgaan met onbegrepen gedrag, schrijftraining met daarin aandacht voor de toon en taal van Wooninc. en natuurlijk de jaarlijks EHBO- en BHV-trainingen voor de beheerders en het BHV-team van Wooninc.

In 2022 zijn er 77 individuele en collectieve opleidingen gevolgd door medewerkers. Daarnaast zijn er 19 medewerkers die hun persoonlijk loopbaanbudget hebben ingezet. Deze scholing gaat voornamelijk om coaching/persoonlijke begeleiding of het volgen van een opleiding gericht op toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

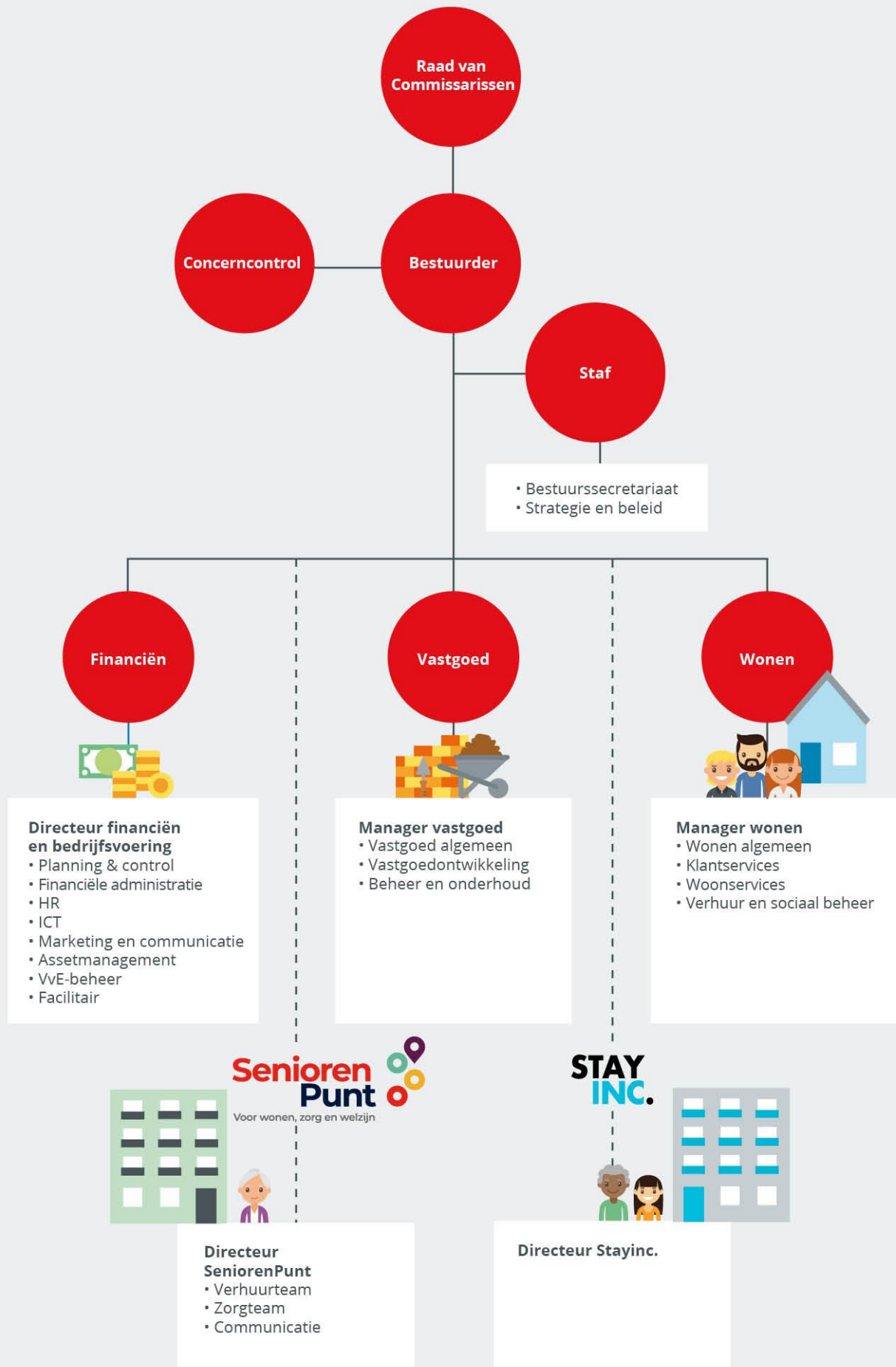
### **Strategische personeelsplanning**

Jaarlijks zetten wij strategische personeelsplanning (SPP) in om inzicht te krijgen in het huidige personeelsbestand en de vereisten aan het toekomstige personeelsbestand (kwantitatief en kwalitatief). Wooninc. behoudt haar slagkracht doordat het personeelsbestand sneller en beter aansluit op ontwikkelingen. SPP gaat daarmee over 'de juiste mens op de juiste plek, die op het juiste moment de juiste dingen doet'.

Sinds 2022 maken we gebruik van Dialog, een programma waarin de ontwikkeling van de medewerkers centraal staat. Medewerkers zijn zelf verantwoordelijk voor hun eigen loopbaan en ontwikkeling. Ze stellen zelf doelen die bijdragen aan de organisatiedoelen én aan hun persoonlijke groei. De gestelde doelen stemmen ze af met hun leidinggevende, maken er afspraken over en leggen ze vast in Dialog.

### **Integriteit**

Integriteit staat bij Wooninc. hoog in het vaandel. In ons dagelijkse doen en laten vormt onze integriteitscode het kader voor ons gedrag. Daarnaast werken we aan bewustwording en transparantie. Toch komen altijd weer nieuwe integriteitsvraagstukken, dilemma's en complexe situaties op ons af die een beroep doen op ons moreel kompas. Integriteit is dus een continu proces. Het vormt een vast agendapunt bij de vergaderingen van het managementteam zodat integriteitsonderwerpen en -dilemma's structureel een plaats hebben. Eind 2022 organiseerden we voor alle medewerkers en RvC-leden een laagdrempelig, leerzaam en aansprekend integriteitsprogramma.

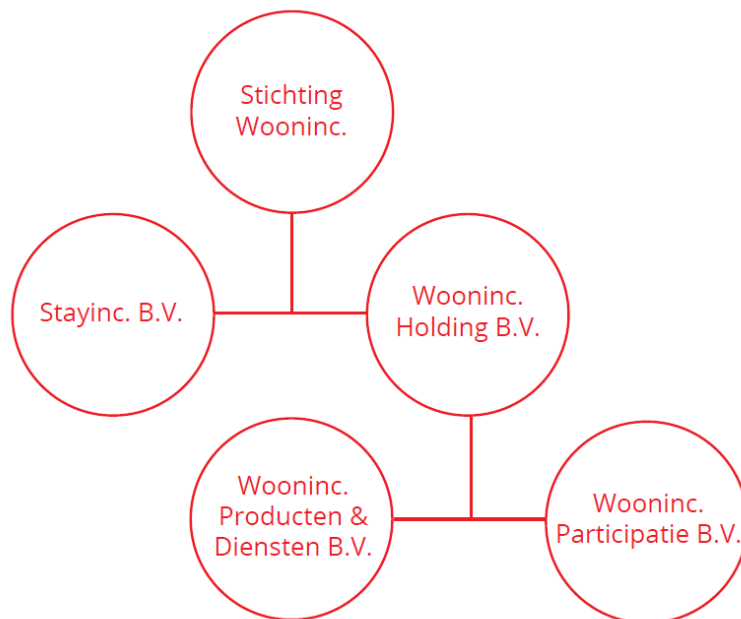


## 1.6 Verbindingen

Sinds 2005 heeft Wooninc. een nevenstructuur. Dit houdt verband met risicospreiding, bescherming van maatschappelijk verbonden vermogen en juridische verankering van samenwerkingsverbanden. De nevenstructuur is in lijn met de Woningwet en past bij de strategie van Wooninc.

De toegelaten instelling Stichting Wooninc. kent enkele groepsmaatschappijen:

- Stayinc. B.V. te Eindhoven: 100%-deelneming. Activiteiten bestaan uit exploitatie van vastgoed voor met name het middenhuursegment.
- Wooninc. Holding B.V. te Eindhoven: 100%-deelneming. Dit betreft een tussenholding, waarin geen eigen activiteiten worden verricht.
- Wooninc. Producten en Diensten B.V. te Eindhoven: 100%-deelneming. Activiteiten bestaan uit het beheer van VvE's.
- Wooninc. Participatie B.V. te Eindhoven: 100%-deelneming. Dit betreft een tussenholding voor de participatie in V.O.F. Centrumplan Leende. Met ingang van 8 december 2022 is deze verbinding vanwege de afronding van het project opgeheven.



*Nevenstructuur Wooninc.*

## WAARDERING BEWONERS

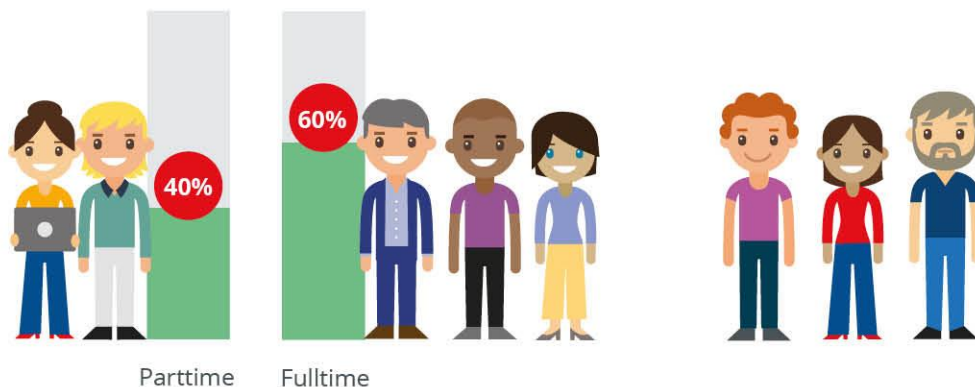


## MEDEWERKERS

Aantal medewerkers **142**

Aantal FTE **130**

Aantal vrijwilligers **450+**



Waardering medewerkers



Gemiddelde leeftijd



Opleidingen



Interne trainingen





Maatschappelijke  
kamer

## 2. MAATSCHAPPELIJKE KAMER

De maatschappelijke kamer zet zich dagelijks in voor het verhuren van woningen en voor de leefbaarheid in woongebouwen en buurten. Dat gebeurt vanuit het team verhuur en sociaal beheer. Het team woonservices bestaat uit beheerders die zich dagelijks inzetten voor het welzijn van de bewoners van onze woongebouwen. Het team klantservices is het eerste aanspreekpunt voor bewoners, woningzoekenden en relaties.

### 2.1 Focus op senioren

Rond 2040 bereikt de vergrijzing van de Brabantse bevolking haar hoogtepunt. Dan is bijna 27% 65 jaar of ouder, tegen 20% in 2020. De hoogste leeftijdsgroepen (75+) groeien het sterkst. Door de vergrijzing en het overheidsbeleid om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen, staat de woningmarkt voor een grote uitdaging. We begrijpen de wensen en behoeften van senioren als geen ander. Samen met onze maatschappelijke partners zorgen we er al jaren voor dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en meedoen.

#### Veiligheid

Binnen onze focus op seniorenhuisvesting heeft zorgen voor een veilige woonomgeving een van onze hoogste prioriteiten. We zetten een breed pakket van diensten in en houden continu in de gaten of de kwaliteit daarvan op peil blijft. Het doel van onze (preventieve) veiligheidsmaatregelen is om de veiligheid in onze woongebouwen en woningen te verbeteren. En we willen het veiligheidsbewustzijn bij bewoners en hun mantelzorgers vergroten.

#### Veiligheidsbijeenkomsten

Wij houden ons permanent bezig met het organiseren van workshops in de woongebouwen over (brand)veiligheid, om de bewustwording te vergroten. Tijdens deze bijeenkomsten besteden we ook aandacht aan dementie en sociale uitsluiting. Wij houden deze bijeenkomsten samen met een veiligheidsexpert, politie, brandweer, welzijnsorganisaties, zorgpartners en leefbaarheidsteams.

#### Fysieke veiligheid

In 2022 startten we met het project veilige gangen. Samen met de brandweer organiseerden wij bijeenkomsten, waarin we bewoners vertelden wat veilige gangen zijn en hoe we samen veilige gangen creëren. In 2023 pakken we verder door. Samen met bewoners halen we onveilige en brandbare materialen uit de gangen.

#### Sociale veiligheid

Wij zien het aantal verwarde personen toenemen. Kwetsbare personen worden minder vaak en minder snel opgenomen en moeten dus langer zelfstandig in hun eigen woning blijven wonen. Ondanks de ambulante woonbegeleiding is dat niet altijd haalbaar en

realistisch. Dit vraagstuk raakt niet alleen onze huurders en de directe omgeving, maar ook onze collega's die dagelijks contact hebben met bewoners en hun familie. Soms leiden die contacten tot (verbale) agressie tegen onze medewerkers.

Het vraagstuk rondom sociale veiligheid staat steeds hoger op de agenda en vraagt om goede afspraken met politie, GGzE, WIJ Eindhoven en andere ketenpartners. Op wijk- en buurtniveau investeren we in het versterken van het netwerk om beter en proactiever om te gaan met overlast.

### **Protocollen en keuringen**

Wooninc. heeft een calamiteitenprotocol, we hebben bedrijfshulpverlening en er is continu aandacht voor (bouwkundige) installaties, keuringen (waaronder HACCP hygiëne), asbest, legionella en koolmonoxide.

### **Zlimsamen**

In samenwerking met gemeenten, provincie Noord-Brabant, corporaties, de leveranciers van Leefsamen en Zlimthuis, kwam het project Zlimsamen tot stand. Het doel van Zlimsamen is om de zelfredzaamheid van senioren te vergroten, zodat zij langer aangenaam zelfstandig thuis kunnen wonen. Via slimme sensoren in huis, die gekoppeld zijn aan een app, krijgen familie, kennissen en/of burens een melding als er iets ongebruikelijks in de woning gebeurt.

Bewoners van 65 jaar of ouder ontvingen een uitnodiging om Zlimsamen uit te proberen. De sensoren worden dan in huis geïnstalleerd en een half jaar is het abonnement (van € 7,50 per maand) gratis. Ook krijgt de bewoner een woonscan. In huis wordt dan gekeken naar wat er veiliger of beter kan. In bijna alle gemeenten waarin Wooninc. actief is wordt Zlimsamen uitgevoerd. Wij financieren de aansluitkosten voor onze huurders die deelnemen. Daarnaast dragen wij bij aan het project door bewoners te stimuleren om deel te nemen.

### **Doorstroomregeling voor senioren in Eindhoven**

Medio 2022 startte Wooninc. samen met 'thuis, Woonbedrijf en Trudo de pilot doorstroming voor senioren. Ruim 1.100 oudere huurders in Eindhoven kregen het aanbod deel te nemen aan de regeling 'van groot naar beter'. Vanuit SeniorenPunt informeren en begeleiden adviseurs van Wooninc., 'thuis en Woonbedrijf mensen in hun zoektocht naar een woning die beter past bij hun levensfase. Ouderen kunnen met voorrang, en indien nodig met ondersteuning, verhuizen naar een seniorenwoning waar zij langer prettig en veilig zelfstandig kunnen blijven wonen. Op die manier komen er woningen vrij voor starters en gezinnen.

Bij de eerste mailing gaf zo'n 8% van de mensen aan deel te willen nemen in de pilot. De pilot loopt twee jaar en wordt in 2023 en in 2024 geëvalueerd. In eerste instantie beperkt de pilot zich tot Eindhoven. Maar er is inmiddels ook vanuit andere gemeenten waarin Wooninc. actief is interesse in mogelijke deelname.



## **2.2 Betaalbaarheid**

### **Ons bezit**

Onze kerntaak is het verhuren van woningen, met de focus op betaalbaarheid, beschikbaarheid en passendheid.

We hebben een veelzijdig aanbod aan woonruimten, naar doelgroep, woningtype, kwaliteit, prijs en locatie. Ons bezit is verspreid over 11 gemeenten in de MRE-regio, waarvan ons kernbezit vooral in en rondom Eindhoven is. De geografische spreiding van ons bezit kent zijn uitdagingen in de dagelijkse uitvoering van ons werk. Want we willen natuurlijk overall een betrouwbare partner zijn voor onze huurders én onze ketenpartners.

Eind 2022 heeft Wooninc. een voorraad van 10.812 woningen (excl. Stayinc.) waarvan een groot gedeelte voor huishoudens die een beroep (moeten) doen op huurtoeslag. Voor deze huishoudens gelden maximale huren van € 633,25 (een- en tweepersoonshuishoudens) en € 678,66 (meerpersoonshuishoudens). Dit zijn de aftoppingsgrenzen voor huurtoeslag in 2022.

### **Betaalbaarheid staat onder druk**

De betaalbaarheid van het wonen in de sociale huursector staat al jaren onder druk. En door de huidige inflatie en sterk gestegen energieprijzen wordt hierdoor een steeds groter wordende groep huishoudens getroffen. Met name huurders met een laag inkomen en eenpersoonshuishoudens lopen een verhoogd risico om hard te worden geraakt in hun portemonnee. Wat vervolgens voor een groter risico op betalingsproblemen zorgt, met alle onzekerheid en stress die daarbij horen. De bestaanszekerheid komt onder druk te staan. Dat betekent voor Wooninc. een verhoogd risico op huurachterstanden.

Daarom zijn we in 2022 met voorbereidingen gestart om te gaan sturen op het betaalbaar houden van de woonlasten voor onze huurders. We hebben een project ingericht met activiteiten gericht op betaalbaarheid, zoals het herijken van ons servicekostenbeleid en een aanpak voor energiearmoede. In 2023 geven we uitvoering aan dit project.

### **Huurprijzen**

Omdat de koopkracht van onze huurders met een laag inkomen onder druk staat vanwege een hoge inflatie, hebben wij in 2022 een gematigde huurverhoging van 2,0% doorgevoerd, ten opzichte van de toegestane huurverhoging van 2,3%. Daarnaast is maatwerk toegepast voor huurders die een aanvraag deden voor huurbevrozing of huurverlaging.

In 2022 was de gemiddelde maandhuur € 591. In 2022 is 85% van het bezit van Wooninc. 'betaalbaar' (onder de tweede aftoppingsgrens van € 678,66). Van ons bezit is 11% 'bereikbaar' (tot liberaliseringsgrens van € 763,47). Bijna 4% van ons bezit zijn commerciële woningen (boven € 763,47).

Huurprijs	Segment	TI DAEB	TI niet-DAEB	Totaal
< € 442,46	Goedkoop	1.065	0	1.065
€ 442,46 - € 678,66	Betaalbaar	6.851	55	6.906
€ 678,66 - € 763,47	Bereikbaar	1.005	31	1.036
> € 763,47	Duur	35	307	342
<b>Eindtotaal</b>		<b>8.956</b>	<b>393</b>	<b>9.349</b>

Aantal zelfstandige woningen per huurprijssegment

## Toewijzen van betaalbare woningen

Bij het toewijzen van onze sociale huurwoningen houden wij ons aan de wettelijke toewijzingsregels. Wij mogen en willen betaalbare huurwoningen niet aan iedereen verhuren.

### Toewijzen volgens staatssteunregeling

Woningcorporaties moeten tenminste 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen (met in 2022 een huurprijs tot € 763,47) toewijzen aan hun doelgroepen.

- Woningcorporaties moeten jaarlijks 92,5% procent van de vrijkomende woningen toewijzen aan de doelgroepen:
  - Eenpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan € 40.765.
  - Meerpersoonshuishoudens met een inkomen lager dan € 45.014.
- De overige 7,5% van de vrijkomende woningen mogen woningcorporaties vrij toewijzen. Zolang er maar wordt voldaan aan de 92,5%-regel.
- Het percentage van 7,5% mag worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer corporaties hierover met de gemeente en huurdersorganisatie prestatieafspraken maken. Wooninc. heeft met alle gemeenten deze afspraak gemaakt. Dat betekent dat wij dus minimaal 85% van de woningen moeten toewijzen aan de doelgroep.

Wij zetten onze sociale voorraad bijna helemaal in ten behoeve van de sociale doelgroep. In 2022 hebben wij ruim 97% van onze sociale woningen met een huurprijs van maximaal € 763,47 toegewezen aan mensen met een inkomen onder de inkomensgrens van € 40.765. 2,1% is toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 45.014.

Wij scoren dus ruim binnen de norm. Dit is positief, maar geeft overwegingen om vaker de ruimte te pakken voor keuzes die de diversiteit en leefbaarheid in een wijk ten goede kunnen komen.

## Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten huishoudens met de laagste inkomens – die recht hebben op huurtoeslag – een betaalbare woning toewijzen met een kale huur onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Elke corporatie moet aan ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toewijzen.

Daarnaast is er vanaf 2022 een uitzondering voor ouderen met vermogen. Een corporatie mag ook een woning toewijzen met een huur boven de aftoppingsgrens als het vermogen van een oudere hoger is dan circa € 120.000 (voor eenpersoonshuishoudens) of € 150.000 (voor twee- of meerpersoonshuishoudens). Deze toewijzing telt dan in zijn geheel niet mee voor het passend toewijzen (en dus ook niet als een passende toewijzing voor de 95% passende toewijzingen die je moet halen als corporatie).

PASSEND TOEWIJZEN



Wooninc. voldoet ruim aan de passendheidsnorm. Wij hebben in 2022 ruim 99% passend toegewezen aan de primaire doelgroep. Daarmee is het doel van de passendheidsnorm ruimschoots behaald: voorkomen dat huishoudens met de laagste inkomens in te dure woningen terechtkomen.

## Huurincasso

Om huurachterstanden zoveel mogelijk te beperken, heeft Wooninc. contact met welzijnspartijen en neemt zij samen met corporaties en gemeente deel aan de werkgroep Schulden in Eindhoven. In samenwerking met deze partners streven wij naar het terugdringen van de huurachterstand en schuldenregelingen. Daarnaast werken wij samen met de gemeenten in het kader van het convenant Vroegsignalering.

## Betalingsregelingen

Het aantal betalingsregelingen steeg in 2022 van 219 naar 249. Tegelijkertijd is de totale betalingsachterstand toegenomen van € 433.000 in 2021 naar € 483.000 in 2022. Toenemende kostenstijgingen maakt het voor huurders moeilijker om aan hun betalingsverplichtingen te voldoen. Desondanks blijft de huurachterstand in 2022 nog onder onze norm van 1%. Ook in 2022 kozen we vaker voor maatwerkregelingen voor huurders met een betalingsachterstand. Daarnaast handelen we sneller om de betalingsachterstand te beperken en erger te voorkomen. Het merendeel van onze huurders betaalt de huur op tijd, meestal via automatische incasso.

Huurincasso	2022	2021
Netto maandhuur	591	565
Huurachterstand	€ 483.000	€ 433.000
Huurachterstand in %	0,58%	0,54%
Betalingsregelingen	249	219

## Ontruimingen

Wij proberen ontruimingen zo lang mogelijk te voorkomen. Maar lukt het niet om huurders tot betalen te bewegen, ook niet met een regeling en de hulp van instanties? Dan geven wij de vordering uit handen aan de deurwaarder. Ook daarna zetten we verschillende maatregelen in om huisuitzetting te voorkomen. Als we tevergeefs alles geprobeerd hebben om te komen tot huurbetaling, dan kunnen we niet anders dan tot ontruiming over te gaan. In 2022 hebben wij in totaal 12 woningen ontruimd, met name van huurders met langdurige achterstanden waarmee we geen contact of medewerking kregen, of waarbij huurders alle hulpverlening afwezen. In 2021 hanteerden wij, vanwege de gevolgen van de coronacrisis, een nog coulanter beleid.

Ontruimingen	2022	2021
Huurachterstand	7	2
Huurachterstand i.c.m. woonfraude	1	1
Huurachterstand i.c.m. overlast	1	2
Overlast	3	1
<b>Totaal</b>	<b>12</b>	<b>6</b>

Aantal ontruimingen

## 2.3 Leefbaarheid

De leefbaarheid in corporatiewijken staat onder druk. In de aanpak van leefbaarheid is gebiedsgericht werken en het combineren van sociale maatregelen en fysieke ingrepen essentieel. Hiermee dragen wij bij aan duurzame, leefbare en levendige buurten.

### Onze beheerders

Wooninc. heeft een team van 26 servicegerichte beheerders. Zij leveren in 131 woongebouwen een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in de woongebouwen en de directe omgeving. De beheerder onderhoudt contacten met bewoners en is aanspreekpunt voor alle zaken die het woongebouw aangaan (schoon, heel, veilig en leefbaar). Ook faciliteren zij de ontmoetingsruimten in veel van onze woongebouwen waar activiteiten worden georganiseerd en coördineren de door de activiteitencommissie georganiseerde activiteiten. Vaak zijn zij ook nog eens handig en altijd bereid om de handen uit de mouwen te steken.

#### BEHEERDERS



Onze beheerders zijn aanspreekpunt voor bewoners, collega's en leveranciers voor groenonderhoud, glaswassen en schoonmaak van de woongebouwen waarin zij actief zijn. Om de kwaliteit te borgen en om te kunnen blijven optimaliseren is er voor de onderwerpen groenonderhoud, glaswassen en schoonmaak binnen het team beheerders voor elk onderwerp een specialist aangesteld die een coördinerende rol heeft. Ook zijn deze specialisten aanspreekpunt voor collega's en leveranciers voor de locaties waar geen beheerder actief is.

## **Vrijwilligers**

Wij zijn er trots op dat wij op circa 450 vrijwilligers kunnen rekenen in onze woongebouwen en buurten. Zij maken het mogelijk dat onze woonconcepten betaalbaar blijven. Deze vrijwilligers dragen bij aan ontmoeten, activiteiten en de uitstraling in en rondom een woongebouw.

## **Welzijnscoaches**

Sinds 2017 is de organisatie rondom activiteiten uitbesteed aan Vitalis WoonZorg Groep. Zij zette welzijnscoaches in om de activiteitencommissies in de woongebouwen te begeleiden bij het bedenken, organiseren en uitvoeren van activiteiten voor bewoners. In 2022 liep de overeenkomst tussen Wooninc. en Vitalis over de werkzaamheden van de welzijnscoaches af. De huidige werkwijze werd geëvalueerd. De uitkomsten hiervan én de nieuwe strategie van Wooninc. leidde tot een andere invulling van de welzijnsdiensten.

Eind 2022 is de rol van welzijnscoach veranderd naar verbinder welzijn. Deze verbindt bewoners daar waar het niet vanzelf gaat, bijvoorbeeld door het koppelen van bewoners met dezelfde interesses. Ook signaleert de verbinder sociale projecten in de wijk, legt contacten met andere partners in het sociale domein en brengt deze projecten naar onze seniorenwoongebouwen. Verder is de verbinder aanspreekpunt voor vraagstukken over gezondheid, eenzaamheid, financiën, vergeetachtigheid, mobiliteit, etc.

## **Activiteiten**

Vorig jaar hebben we, na afloop van de coronacrisis, veel ingezet op het opnieuw opbouwen van leefbaarheid en het ontmoeten in onze woongebouwen voor senioren. Onze beheerders hebben samen met activiteitencommissies, vrijwilligers en welzijnscoaches in al onze locaties de welzijnsactiviteiten weer op het niveau weten te brengen van voor de coronacrisis.

Er vinden veel verschillende activiteiten plaats in onze woongebouwen: van grenzeloos koken en samen koffie drinken, tot aan yoga, sjoelen, kaarten en biljarten. Steeds meer buurtbewoners vinden hun weg naar onze ontmoetingsruimten en nemen deel aan activiteiten of zijn actief als vrijwilliger.

Enkele voorbeelden:

- Seniorenmarkt Geldrop, in samenwerking met LEVgroep, Leef en gemeente Geldrop.
- Eckart-Vaartbroek vitaal: een structurele samenwerking voor gezondheid, vitaliteit en beweging.
- Koken met jongeren: een project met Dynamo Jeugdwerk.
- Muziekmaatjes: in samenwerking met Club Goud, het Summa Collega en het Parktheater.
- Leerlingen van diverse scholen die in de woongebouwen kleine opdrachtjes uitvoerden. Zoals nagels lakken, spelletjes spelen en Nederlandse taal- en cultuurles voor buitenlandse studenten.

Ook onze locaties met een maaltijdservice worden weer druk bezocht. Door bewoners van onze woongebouwen, maar ook door steeds meer bewoners uit de buurt.

## 2.4 Verhuur en dienstverlening

In 2022 verhuurde Wooninc. 1.271 woningen. Dit zijn vergelijkbare cijfers met 2021. Hiermee is de verhuur na de coronapandemie gestabiliseerd. De verhuringen verliepen grotendeels via Wooniezie. Dat is het gezamenlijke portaal voor woningzoekenden in de regio. We gebruiken het lotingmodel voor de verhuringen van onze reguliere woningen, en het inschrijfduurmodel voor onze seniorenwoningen.

Verhuringen	2022	2021
Eengezinswoningen	208	176
Appartementen met lift	734	770
Appartementen zonder lift	130	184
Studio's	159	61
Kamers jongeren	39	33
Woonwagen/standplaatsen	1	2
	<b>1.271</b>	<b>1.226</b>

*Verhuringen Wooninc. per woningtype*

### Bijzondere verhuur

#### Spoedzoekers

Soms hebben woningzoekenden met spoed (tijdelijk) woonruimte nodig, de zogenaamde spoedzoekers. Wooninc. voorziet in deze behoefte met het concept flexwonen. In 2022 hebben we via ons flexwonen-concept 181 mensen aan een woning geholpen. Zij mogen de woning maximaal twee jaar huren.

In 2022 verkochten we twee woongebouwen met flexwoningen aan Woonbedrijf: Genderhof en Josephinehof. In Nuenen leverden we tiny houses op aan nieuwe bewoners. In totaal hebben we daarmee 190 flexwoningen.

Het aantal mutaties in de gebouwen met flexwoningen is vanzelfsprekend hoog, dit jaar extra hoog met een gemiddelde mutatiegraad van ruim 50%. Huurders verlaten hun woning binnen de huurtermijn van twee jaar. Zij hebben binnen die twee jaar zelf een nieuwe woning gevonden door actief te zoeken via wooniezie.nl, via particulier aanbod, door een woning te kopen, door te gaan samenwonen of te verhuizen naar een andere regio of ander land.

### Urgentie

In het gehele stedelijke gebied Eindhoven (SGE) kunnen mensen een beroep doen op de urgentieregeling. Er zijn vier soorten urgentie: maatschappelijk, medisch, sociaal en volkshuisvestelijk. Woningzoekenden die urgentie toegewezen hebben gekregen, mogen (met voorrang) zelf op [www.wooniezie.nl](http://www.wooniezie.nl) zoeken naar een woning. Van het aantal verhuringen werd in 2022 circa 7% toegewezen aan urgent woningzoekenden. Dat is minder dan in 2021, maar vergelijkbaar met 2020.

Urgentie	2022	2021
Maatschappelijke urgentie	15	18
Medische urgentie	1	13
Sociale urgentie	29	35
Volkshuisvestelijke urgentie / statushouders	48	48
	<b>93</b>	<b>114</b>

*Overzicht soorten en aantallen urgentie*

### DOOR!

Onder sociale urgentie valt ook het project 'DOOR!'. Een samenwerkingsverband tussen Eindhovense woningcorporaties en hulpverlenende instanties. Samen leveren we maatwerk op het gebied van huisvesting en woonbegeleiding van mensen met diverse vormen van psychosociale problematiek. In 2022 hebben we via DOOR! 29 personen gehuisvest. Dit is vergelijkbaar met het aantal in 2021.

### Begeleid wonen en groepswonen

Op 11 locaties werken wij actief mee aan kleinschalige initiatieven voor (begeleid) (groeps)wonen. Daarmee geven we bijzondere aandacht aan mensen met een fysieke of ontwikkelingsbeperking, of mensen die gezamenlijk willen wonen.

### Woonwagengewoners

Wooninc. heeft een groot aantal woonwagencentralen in eigendom. Daarnaast beheren wij enkele locaties voor de gemeente Eindhoven. In 2022 voerde de gemeente een woonbehoefteonderzoek uit onder de huidige woonwagengewoners in Eindhoven. Hieruit bleek dat er de komende jaren door in- en uitbreiding 48 extra woonwagencentralen in Eindhoven nodig zijn. Door de gemeente zijn daarvoor drie zogenaamde koploperlocaties aangewezen, waar we mogelijk als eerste in- en uitbreiding kunnen realiseren. In 2023 krijgt dit proces een concretere invulling, waarbij Wooninc. actief is betrokken.

Daarnaast zijn we in Eindhoven bezig om een nieuw toewijzingsbeleid voor woonwagencentralen op te stellen. Dit doen wij met een werkgroep waarin ook

bewoners van diverse Eindhovense woonwagenlocaties deelnemen. Dit toewijzingsbeleid is met name gericht op wonen in familieverband. Wij verwachten medio 2023 de huidige wachtlijst te kunnen laten vervallen en aan de slag te gaan met het nieuwe toewijzingsbeleid.

Samen met de gemeente Oirschot zijn we gestart om de woonwagenlocatie 'Koolmond' te herstructureren. Deze locatie richten wij in met passende woonwagenstandplaatsen.

## **Leegstand**

De totale leegstand van woonruimte is met 1,2% in 2022 (2,1% in 2021) weer terug gebracht richting de norm van 1%. De totale derving van frictie en mutatieonderhoud samen betreft 0,8% en voldoet daarmee aan de norm van 1,0%. De overschrijding in de totale derving bij woongelegenheden wordt veroorzaakt door (tijdelijk) leegstaande woningen bij groot onderhoud (0,4%).

Dit positieve effect van de daling van leegstand komt enerzijds door een herinrichting van functies binnen de afdeling Wonen, waardoor er meer focus op kerntaken is. Anderzijds loopt het verhuurmutatieproces na de coronacrisis weer als vanouds en kunnen opzeggingen en mutatieonderhoud weer sneller worden afgehandeld.

## **Maatschappelijk en bedrijf onroerend vastgoed**

Wooninc. is ook eigenaar van maatschappelijk vastgoed (MOG) en bedrijfsonroerend goed (BOG). Het aantal BOG- / MOG-eenheden is in 2022 ietwat afgenomen in verband met de vastgoedruil met Woonbedrijf. In totaal zijn er circa 85 BOG- / MOG-eenheden die verhuurd worden of in gebruik worden gegeven. Ons maatschappelijk vastgoed bestaat uit meerdere dorps-, buurt- en ontmoetingscentra. Ze dragen bij aan de kwaliteit van wonen en leven, en aan de sociale verbinding en het terugdringen van eenzaamheid. Ons bedrijfsonroerend goed is onder andere te vinden in onze woon- en zorggebouwen, vaak in de plint nabij de ontmoetingsruimte. Ook verhuren wij meerdere gezondheidscentra aan Stichting Gezondheidscentra Eindhoven (SGE). Deze bevinden zich naast of in het woongebouw. Zo kunnen bewoners van het gebouw en de wijk gemakkelijk gebruik maken van de aangeboden gezondheidszorg (huisarts, apotheek, psycholoog, diëtist e.d.).

De ondernemers hebben een roerige tijd meegemaakt, waarin zij eerst hun deuren moesten sluiten vanwege de coronapandemie en daarna te maken kregen met stijgende prijzen van grondstoffen en energie. Dit heeft impact gehad op hun financiële stabiliteit. Wij hebben ook in 2022 maatwerkregelingen toegepast voor huurders met een betalingsachterstand. Dit heeft erin geresulteerd dat er geen opheffingen noodzakelijk zijn geweest.



## **2.5 Dienstverlening**

### **Plusbus**

Vanuit de gedachte om onze bewoners nog beter van dienst te zijn, zetten wij de Wooninc. Plusbus in. Een gespecialiseerde beheerder voert kleinere klussen uit en coacht technische vrijwilligers. Niet alleen in de seniorengebouwen, maar ook in andere gebouwen voert de beheerder kleine klusjes uit waar de huurders (senioren) in principe zelf verantwoordelijk voor zijn. Een vast en vertrouwd gezicht als klusjesman wordt in de gebouwen als plezierig ervaren door de huurders. Maar ook door de collega-beheerders die zich hierdoor op andere taken kunnen richten.

Onze huurders waarderen de dienstverlening door onze Plusbus voor alle senioren met een 8. In 2022 werd de Plusbus 447 keer voor onze huurders ingezet.

### **Digitale dienstverlening**

In het kader van efficiënte en effectieve dienstverlening, willen wij onze processen steeds verder digitaliseren. Hierdoor wordt de klant in staat gesteld om 24 uur per dag vanaf elke plaats contact met ons op te nemen of zelf zaken in gang te zetten. De klantmodule, waarin alle klantcontacten zijn vastgelegd, is daar een mooi voorbeeld van. Huurders kunnen daardoor sneller en efficiënter door ons geholpen worden. Daarnaast wordt de komende tijd onder andere het proces van reparatieonderhoud verder geautomatiseerd.

### **Reparatieverzoeken**

In 2022 werden circa 20.000 reparatieverzoeken ingediend. Dit is een stijging van ongeveer 10% ten opzichte van 2021. Huurders zijn kritischer op het onderhoud van de gehuurde woning en doen sneller een beroep op de onderhoudsplicht van de verhuurder. Om de energiekosten te beperken, zijn huurders kritischer op de kwaliteit van isolatie en de cv-installatie. Wij zien dat zij sneller melding maken van tochtproblemen.

### **Stichting Present**

Met Stichting Present hebben we een samenwerking waarbij we ingaan op de hulpvraag vanuit een maatschappelijke organisatie. Is onze huurder zelf niet in staat om bepaalde werkzaamheden uit te voeren? Dan kan Stichting Present dit verzoek bij ons indienen. Na overleg met de betrokken maatschappelijke organisatie beslist Wooninc. of zij deze werkzaamheden kunnen uitvoeren. Na afloop geeft Stichting Present ons een terugkoppeling van deze werkzaamheden. Elk kwartaal ontvangen we een overzicht van alle werkzaamheden die tot dat moment zijn uitgevoerd. Op deze manier kunnen we de voortgang goed bewaken.

## **Opvang van vluchtelingen uit Oekraïne in Ekelhof**

2022 is het jaar waarin Rusland in februari Oekraïne binnenvalt en er een beroep wordt gedaan op de gemeentes en woningcorporaties in Nederland voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. In samenwerking met de gemeente Eindhoven en Het Leger des Heils huisvest Wooninc. sinds medio maart ontheemden uit Oekraïne. Woongebouw Ekelhof (62 appartementen) werd hiervoor versneld klaargemaakt voor bewoning en inmiddels worden hier circa 125 ontheemden gehuisvest. Het was hartverwarmend om te zien dat door Wooninc., ketenpartners en omwonenden de handen uit de mouwen werden gestoken:

- Het hele woongebouw werd voorzien van een internetverbinding, zodat men contact kon hebben met het thuisfront;
- Verschillende leveranciers doneerden kosteloos schoonmaakspullen, wasmachines en een speeltoestel voor in de tuin;
- Vrijwilligers van het Leger des Heils boden opvang, (onder)steun(ing) en hulp;
- Medewerkers van Wooninc. doneerden schoolspullen en basispakketten keukengerei.

## **2.6 Huurdersparticipatie**

### **SHWplus**

Stichting Huurdersplatform Wooninc. / Stayinc. (SHWplus) vertegenwoordigt de huurders van Wooninc. en Stayinc. De bestuurder heeft periodiek overleg met SHWplus. De vergaderonderwerpen zijn terug te vinden in hoofdstuk 9.

Een belangrijk fundament in de verdere ontwikkeling van huurdersparticipatie hebben we in 2022 gelegd door een plan van aanpak vast te stellen. Per 1 januari 2023 wordt dit plan geïmplementeerd. Naast de huidige participatievormen zetten we sterker in op informele manieren van participatie, zoals klantenpanels (digitaal en fysiek) en bewonersbijeenkomsten. In de organisatie en uitvoering ervan trekken SHWplus en Wooninc. samen op. Om aan de behoefte van huurders te voldoen om geïnformeerd te zijn over plannen van Wooninc. die huurders aangaan, zetten we verschillende communicatiemiddelen in. Ook organiseren we klankbordgroepen waarin we huurders meenemen in onze plannen voor renovatie en groot onderhoud.

Wooninc. en SHWplus hebben een samenwerkingsovereenkomst. In deze overeenkomst is ook de samenwerking met bewonerscommissies opgenomen. Deze samenwerking heeft tot doel:

- Goede service leveren aan huurders.
- Ons beleid bij behoefte van huurders aan laten sluiten.
- Een goede relatie tussen huurders en Wooninc. bevorderen.

**Bewonerscommissies**

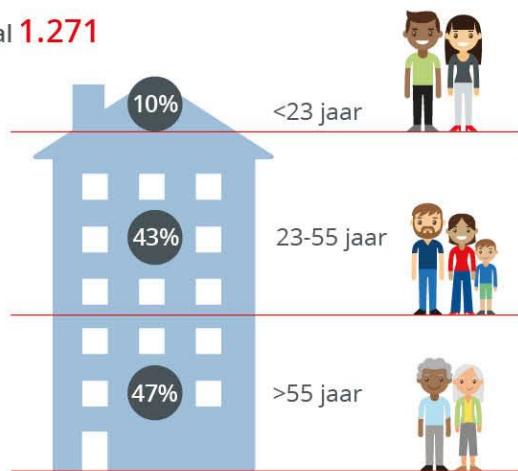
Een bewonerscommissie heeft minimaal twee keer per jaar overleg met Wooninc. De commissie kan namens de huurders aangeven wat er in een woongebouw of buurt speelt. Bijvoorbeeld over schoonmaak, onderhoud aan de woningen en leefbaarheid. Daarnaast betrekken we bewonerscommissies in overleggen met andere partijen (zoals de gemeente en de politie). We spreken over onderwerpen waarbij wij bewoners kunnen ondersteunen. En over zaken die bewoners zelf kunnen oppakken. Ook collectieve informatie vanuit Wooninc., bijvoorbeeld over groot onderhoud, stemmen we vooraf met de bewonerscommissie af. Eind 2022 waren er 17 bewonerscommissies actief bij Wooninc. en 6 bij Stayinc.

**Activiteitencommissies**

Een activiteitencommissie initieert en voert activiteiten uit, voorheen met ondersteuning van de welzijnscoaches en sinds eind 2022 gecoördineerd door de beheerders. In 2022 was er in 9 woongebouwen een activiteitencommissie actief.

## VERHURINGEN

Totaal **1.271**

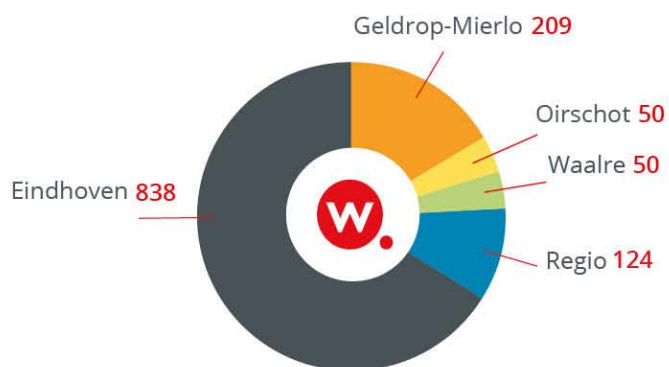


Per soort huishouden



## VERHURINGEN PER GEMEENTE

Wooninc. totaal **1.271**



Regio **124**

Bergeijk	26
Best	6
Bladel	10
Heeze - Leende	7
Nuenen	17
Reusel - De Mierden	16
Veldhoven	42

## PASSEND TOEWIJZEN



## FLEXWONEN

Totaal **181**

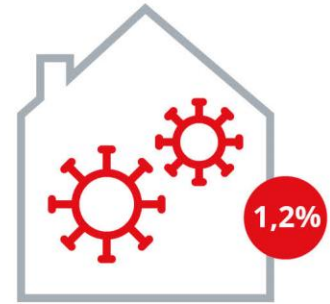


### URGENTEN

Totaal aantal woningen

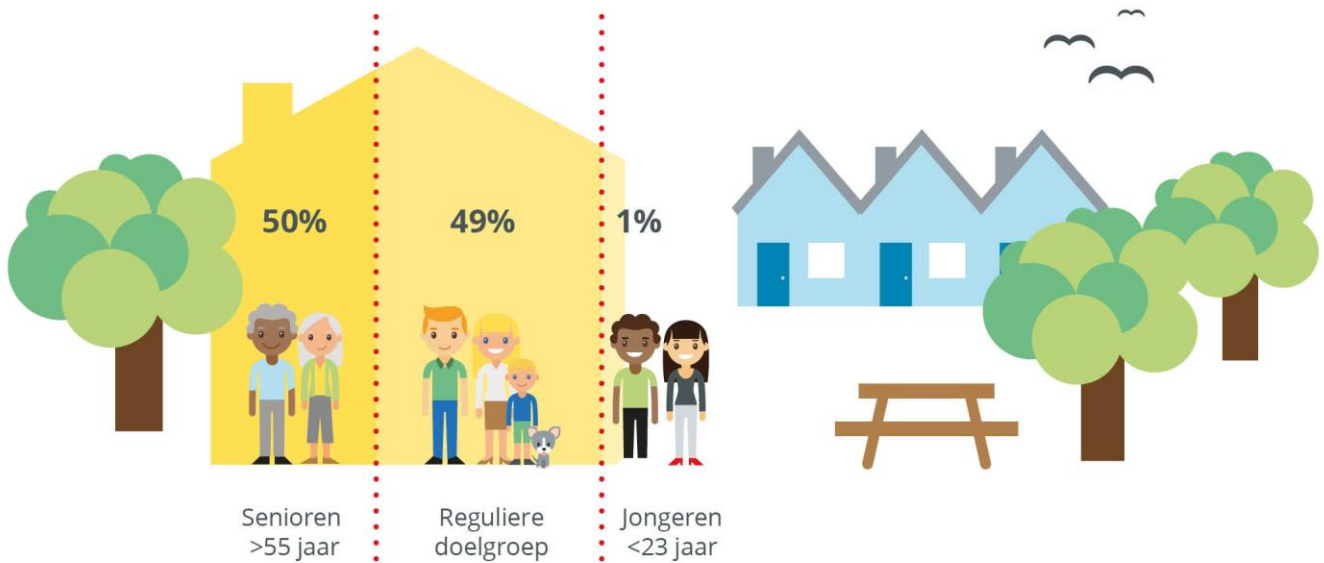


### LEEGSTAND



### SAMENSTELLING BEZIT

Verdeling woningbezit





€ 591

Netto maandhuur



€ 82,9 mln

Huurontvangsten



2%

Huurverhoging



249

Betalingsregelingen



0,58%

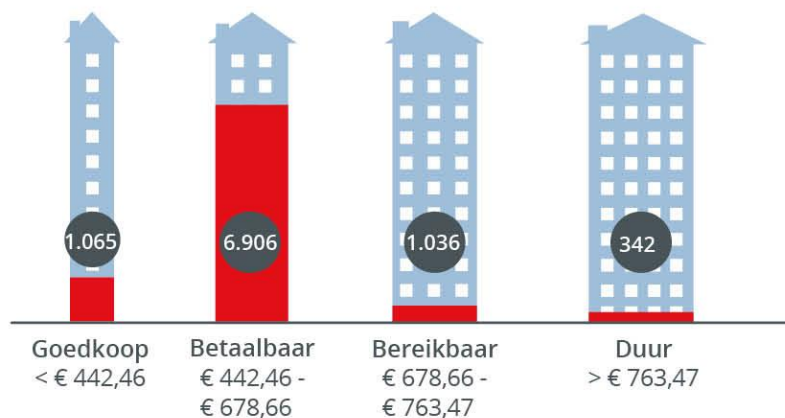
Huurachterstand  
in % huurontvangst



12

Huisuitzettingen

## SAMENSTELLING BEZIT NAAR HUURPRIJSSEGMENT





Vastgoedkamer

### 3. VASTGOEDKAMER

Bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelen is en blijft de kerntaak van de afdeling Vastgoed. Ons vastgoed is immers het belangrijkste bedrijfsmiddel dat we hiervoor kunnen inzetten. Wij investeren in het verbeteren en verduurzamen van ons bezit. Maar, gezien de wooncrisis, zetten wij ons in om ook woningen toe te voegen. Het afgelopen jaar hebben wij dan ook geïnvesteerd in de voorbereiding hiervan.

#### 3.1 Vastgoedsturing

Wooninc. wil naar vermogen bijdragen aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van de gemeenten waarin wij actief zijn. Dit doet Wooninc. vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid met specifieke aandacht voor de doelgroep ouderen en middenhuur (via Stayinc.). Hiermee sluit de vastgoedopgave in het ondernemingsplan 2022- 2025 aan bij de missie, visie, focus en kernwaarden van Wooninc.

Om tot een vastgoedprestatie 'naar vermogen' te komen is een goed portefeuilleplan essentieel. Een portefeuilleplan betreft een vertaling van het ondernemingsplan naar de inzet van alle vastgoedgerelateerde activiteiten om de ondernemingsdoelstellingen te behalen. Het geeft daarbij richting, doelen en uitgangspunten voor de sturingsmechanismen en zorgt voor stabiliteit en continuïteit in de vastgoedsturing van Wooninc. Eind 2022 heeft Wooninc. de herijkte portefeuillestrategie voor 2022 – 2030 vastgesteld.

#### Portefeuilleplan

Wooninc. laat de verdeling van de beschikbare middelen aansluiten bij de beloften 'wij zorgen voor betaalbare en duurzame kwaliteit' en 'wij bouwen passende woningen voor lagere en middeninkomens'. Met als resultaat dat wij onze middelen inzetten naar rato van de woningmarktvraag vanuit de gemeenten waarin wij werken. Wij hebben niet de ambitie om ons werkgebied verder uit te breiden. Wij hebben ervoor gekozen om verschillende gemeenten met gelijke kenmerken samen te voegen tot werkgebieden. Dit maakt goede vastgoedsturing door de assetmanagers mogelijk. Hierdoor ontstaan er werkgebieden met een geschikte omvang voor strategievorming.

De werkgebieden zijn:

- Gemeente Eindhoven
- Omliggende gemeenten: Best, Geldrop-Mierlo, Heeze-Leende, Nuenen, Oirschot, Veldhoven en Waalre
- Landelijke gemeenten: Bergeijk, Bladel en Reusel-De Mierden

De nadruk in de wensportefeuille van Wooninc. ligt op woningen voor de primaire en secundaire doelgroep. Binnen deze kaders in het bijzonder op de senioren-doelgroep en woonwagenbewoners. Voor de overige doelgroepen pakken wij een "fair share" van de opgave ten opzichte van collega-corporaties in het werkgebied.



Om het vastgoed van Wooninc. in goede conditie te houden of te verbeteren, en de gebouwen duurzaam te blijven exploiteren, moet het vastgoed onderhouden worden. De beheer- en onderhoudsmaatregelen zijn gericht op behouden van de kwaliteit vanuit een bouwtechnisch perspectief en verbeteren van de kwaliteit, rekening houdend met de verduurzamingsopgave. Onze duurzaamheidsambitie om voor 2030 alle woningen naar label A te brengen en 30% gasloos te maken, hebben wij hierbij als uitgangspunt genomen.

Met dit herijkte portefeuilleplan hebben wij handelingsperspectief gecreëerd voor de vastgoedsturing de komende jaren.

## **3.2 Duurzaamheidspact**

Binnen het Duurzaamheidspact zijn in 2022 diverse ontwikkelingen geweest, waarvan we er hieronder twee uitlichten.

### **Uitruil Wooninc. en Woonbedrijf**

Eind 2022 hebben Woonbedrijf en Wooninc. woningen geruild om sneller te kunnen verduurzamen. Wooninc. ruilde 655 woningen in Eindhoven en Geldrop tegen 442 woningen van Woonbedrijf in Nuenen en Waalre. We ruilden energiezuinig bezit van Woonbedrijf tegen woningen van Wooninc. die minder energiezuinig zijn. Wooninc. kan door deze ruil haar bezit sneller verduurzamen. Hierdoor zet Wooninc. voor 2030 flink wat extra labelstappen en kan veel woningen gasloos maken. Gezamenlijk zetten Wooninc. en Woonbedrijf met deze ruil 12.000 labelstappen extra en worden er 3.350 extra woningen woningen gasloos gemaakt. Voor Wooninc. betekent dit dat we circa 3.000 extra woningen voor 2030 gaan isoleren en 2.500 woningen extra gasloos maken.

### **Klusbus**

Een ander concreet resultaat dat voortvloeit uit het Duurzaamheidspact is de Klusbus. Om huishoudens te helpen die het moeilijk hebben door de stijgende energieprijzen, hebben de gemeente Eindhoven en de Eindhovense woningcorporaties Trudo, 'thuis, Woonbedrijf en Wooninc. de "Klusbus" in het leven geroepen. De klussers van de Klusbus voeren gratis kleine maatregelen uit, zoals kierdichting, ledlampen en radiatorfolie. Allemaal maatregelen die de bewoner direct helpen om energie te besparen. De Klusbus rijdt sinds het najaar van 2022 rond in Eindhoven.

### 3.3 Nieuwbouw

Wooninc. heeft ambitie om haar woningvoorraad in de periode 2022 tot 2030 uit te breiden. De woningmarkt is oververhit; er is een groot tekort aan betaalbare woningen. Wij zien het als onze maatschappelijke verantwoordelijkheid om bij te dragen aan meer passend aanbod. Daarom gaan we meer en sneller bouwen voor met name senioren, middeninkomens en woonwagenbewoners.

Daartoe willen wij 720 woningen bouwen in de periode 2022 tot 2030. In 2022 zijn drie nieuwbouwprojecten opgeleverd, De Jonkvrouw in Geldrop, Weebosch in Bergeijk en Het Witte Hondpad in Nuenen. Daarmee hebben we 106 sociale huurwoningen en 59 intramurale woningen toegevoegd aan onze woningportefeuille. Daarnaast hebben wij een paar woonwagenwoningen toegevoegd in Eindhoven. Tevens zijn wij de voorbereidingen gestart voor de laatste fase van De Jonkvrouw, een ontmoetingsruimte en een paramedisch centrum. Ook werd gestart met de voorbereidingen van de nieuwbouw van circa 180 woningen die worden opgeleverd in 2023 of 2024.

NIEUWBOUWPROJECTEN	AANTAL	TYPE VASTGOED	STATUS PROJECT
De Jonkvrouw	84	MGW	Opgeleverd
De Jonkvrouw (Intramuraal)	59	Intramuraal	Opgeleverd
Witte Hondpad	16	EGW	Opgeleverd
Weebosch	6	EGW	Opgeleverd
De Jonkvrouw (MOG/ZOG)	4	ZOG/MOG	Realisatiefase
Woonwagenlocaties	Ca. 50	Woonwagenwoning	Startnotitie
Hoevenakkers fase 1	50-80	MGW	Startnotitie
Maria van Bourgondiëlaan	48	MGW	Startnotitie
Rabelaislaan	50	MGW	Startnotitie

*Nieuwbouwprojecten Wooninc. 2022*

#### Opgeleverd in 2022

##### De Jonkvrouw

De Jonkvrouw is een grootschalige gebiedsontwikkeling ten zuiden van het treinstation in Geldrop dat in 2022 is opgeleverd. Het project bestaat uit:

- Een Wooninc.Plus-woongebouw met 84 sociale huurappartementen voor senioren, een gezamenlijke ontmoetingsruimte en een paramedisch centrum;
- Woongebouw voor Lunet Zorg, waar 36 mensen met een (verstandelijke) beperking begeleid kunnen wonen;
- Kleinschalige zorgvoorziening voor 23 ouderen voor Vitalis WoonZorg Groep.

De ontmoetingsruimte en het paramedisch centrum (ZOG/MOG) worden medio 2023 opgeleverd.

**Witte Hondpad**

In Nuenen heeft Wooninc. 16 tijdelijke Heijmans ONE woningen aan het Witte Hondpad geplaatst. Deze flexwoningen zijn bedoeld voor mensen die met spoed een woning nodig hebben en daar maximaal twee jaar mogen wonen. Door een juridisch bezwaar heeft de ontwikkeling hiervan lang stilgelegen, maar eind 2020 heeft de Raad van State het bezwaar ongegrond verklaard. Medio 2021 zijn de grondwerkzaamheden gestart en in maart 2022 is het project opgeleverd.

**Weebosch**

In de wijk Weebosch in Bergeijk heeft Wooninc. een klein nieuwbouwproject van 6 grondgebonden sociale huurwoningen voor de vrije doelgroep gerealiseerd. Het project betreft een turn-key ontwikkeling en is in juli 2022 opgeleverd.

**Woonwagens en standplaatsen**

Wooninc. heeft het afgelopen jaar gebruikt voor de optimalisatie van het ontwikkelproces voor nieuwe woonwagenwoningen en heeft ingezet op het organiseren van bewonersparticipatie, de ontwikkeling van een woonwagenwoning die beter aansluit bij de behoefte van doelgroep en de afstemming met de gemeente Eindhoven. De realisatie van 4 standplaatsen aan de Alblasstraat is eind 2022 gestart. Op 2 standplaatsen komt een woonwagenwoning van Wooninc. Dit is het eerste project in een reeks van vergelijkbare uitbreidingsprojecten, die in voorbereiding zijn.

**Voorbereiding nieuwbouwprojecten**

Wooninc. startte in 2022 met de voorbereiding van nieuwbouwproject Hoevenakkers in Waalre, bestaande uit de herstructurering van 50 galerijwoningen tot circa 80 nieuwbouwwoningen volgens het WoonST-concept. Dit is een gestandaardiseerde, sociale huurwoning die gezamenlijk is ingekocht door dertien woningcorporaties en 9 gemeenten uit het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Daarnaast vergroten we de beschikbaarheid van woningen in Eindhoven door het realiseren van 50 verplaatsbare woningen aan de Maria van Bourgondiëlaan en ook 48 verplaatsbare woningen aan de Rabelaislaan. De voorbereidingen daarvan zijn inmiddels gestart.

In Oirschot zijn in het recente verleden ten behoeve van diverse nieuwbouwprojecten erfpachtovereenkomsten gesloten met de gemeente. We hebben de mogelijkheid om de grondposities tegen de destijds vastgestelde waarde aan te kopen. De voorbereidingen voor deze aankoop zijn ook opgestart.

### 3.4 Groot onderhoud

Om het vastgoed van Wooninc. in goede conditie te houden of te verbeteren, en de gebouwen duurzaam te blijven exploiteren, moet het vastgoed onderhouden worden. De beheer- en onderhoudsmaatregelen zijn gericht op behouden van de kwaliteit vanuit een bouwtechnisch perspectief en verbeteren van de kwaliteit, rekening houdend met de verduurzamingsopgave. Wooninc. heeft in 2022 de kwaliteit van haar woningen verbeterd via complexmatige grootonderhoudsprojecten en seriematige klantgestuurd-renoverenprojecten. In onderstaande tabel een overzicht van de onderhouds- en renovatieprojecten die in 2022 in voorbereiding of in uitvoering waren.

GROOT ONDERHOUD	AANTAL	TYPE VASTGOED	STATUS PROJECT
Floraplein fase 1	77	EGW/MGW	Opgeleverd
Ekelhof	62	MGW	Opgeleverd
Klant-gestuurd renoveren	110	EGW	Opgeleverd
Cees van Lienden	125	MGW	Prijsvormingsfase
Berckelhof	86	MGW	Prijsvormingsfase
Wilgenhof fase 1	152	MGW	Prijsvormingsfase
Floraplein fase 2	124	EGW	Ontwerpfase
Vaalserbergweg	144	MGW	Definitiefase
Malvalaan	119	MGW	Definitiefase
Theresia	144	MGW	Startnotitie

*Projecten groot onderhoud*

#### Opgeleverd in 2022

##### Floraplein fase 1

Eind 2021 heeft Wooninc. in project Floraplein fase 1, 23 grondgebonden woningen opgeleverd. De 54 appartementen zijn begin 2022 opgeleverd. In dit project zijn alle woningen ingrijpend gerenoveerd en verduurzaamd.

##### Ekelhof

Zorgorganisatie Archipel is begin 2021 uit het voormalige woonzorgcomplex Ekelhof vertrokken. Het gebouw is geschikt gemaakt voor flexwonen. De werkzaamheden zijn in maart 2022 afgerond. Het complex wordt op dit moment bewoond door Oekraïense vluchtelingen.

##### Klantgestuurd renoveren

In het pilotproject "klantgestuurd renoveren" kan de huurder zelf bepalen wanneer grootonderhoudswerkzaamheden in de woning plaatsvinden, zoals het vervangen van badkamer, keuken en toilet. De buitenkant van de woningen wordt per blok aangepakt. De eerste 40 woningen van deze pilot zijn in 2021 opgeleverd, de overige 110 woningen zijn oktober 2022 opgeleverd. Naar aanleiding van deze geslaagde pilot is het tempo van het upgraden en verduurzamen van onze eengezinswoningen binnen deze bouwstroom verder opgeschaald. Daarvoor zijn twee gecommiteerde aannemers langjarig

gecontracteerd. Daarmee zijn we voorbereid op een deel van de vastgoedopgave, die we in de komende jaren moeten volbrengen.

### Vorbereiding grootonderhoudsprojecten

Van diverse grootonderhoudsprojecten is in 2022 de voorbereiding gestart. Volgens planning start de uitvoering van de volgende projecten in 2023 of 2024:

- Seniorenwoongebouw Cees van Lienden in Eindhoven;
- Woonzorggebouw Berckelhof in Eindhoven;
- Woonzorggebouw Wilgenhof fase 1 in Eindhoven;
- Floraplein fase 2 in Eindhoven;
- Vaalserbergweg in Eindhoven;
- Seniorenwoongebouw Malvalaan in Waalre, als onderdeel van de Slimme Wijk;
- Woonzorggebouw Theresia in Eindhoven;
- Diverse klantgestuurd-renoveren-projecten in Eindhoven, Oirschot en Geldrop.

## 3.5 Beheer en onderhoud

In 2022 gaf Wooninc. gemiddeld € 2.098 per woning uit aan regulier onderhoud. Een groot deel van de reguliere onderhoudsuitgaven zit in het planmatig en cyclisch onderhoud. Deze bestedingen hebben betrekking op onderhoud dat periodiek aan woningen wordt uitgevoerd en van tevoren is gepland (bijvoorbeeld schilderwerk en vervangen van installaties). Bij andere uitgaven gaat het over kosten in verband met reparatie- of mutatieonderhoud.

In onderstaande tabel zijn de uitgaven van Wooninc. in het kader van beheer en onderhoud van onze vastgoedportefeuille samengevat.

TYPE ONDERHOUD	UITGAVEN IN 2022	BEGROOT IN 2022
Klachtenonderhoud	7,0 mln	4,4 mln
Mutatieonderhoud	3,1 mln	3,1 mln
Cyclisch onderhoud	3,7 mln	3,4 mln
Planmatig onderhoud	6,4 mln	8,7 mln
Veiligheid	1,4 mln	1,8 mln
VvE Bijdrage	1,3 mln	1,3 mln
<b>Totaal Wooninc.</b>	<b>22,9 mln</b>	<b>22,7 mln</b>

*Overzicht onderhoudsuitgaven 2022*

In 2022 hebben we een beter beeld gekregen van de technische conditie van ons bezit door middel van inspecties "achter de voordeur". De opgehaalde informatie is vervolgens geborgd in onze digitale systemen.

Deze aanpak van 'weten vooraf' zetten we ook in 2023 door, waardoor we de data van ons bezit actueel houden. Dit doen we mede door de inzet van de digitale woningopnames met Movin-U.

De ingezette procesoptimalisatie van beheer en onderhoud heeft afgelopen jaar ook als resultaat gehad dat we de binnenpakketten, ontmoetingsruimtes en installaties in beeld hebben. Hieruit resulteert een volledige meerjarenonderhoudsplanning, die voor de komende begrotingsjaren passend is en in overeenstemming is met onze onderhoudsnormen. Het benodigde budget voor instandhoudingsonderhoud is beschikbaar binnen onze operationele kasstroom.

Naast onze onderhoudsopgave op het gebied van instandhouding, lag (en ligt) er een opgave in verduurzaming en kwaliteitsverbetering (upgraden van onze bestaande woningvoorraad). In hoofdzaak kwalificeren we deze uitgaven als investering, op basis van geldende regelgeving.

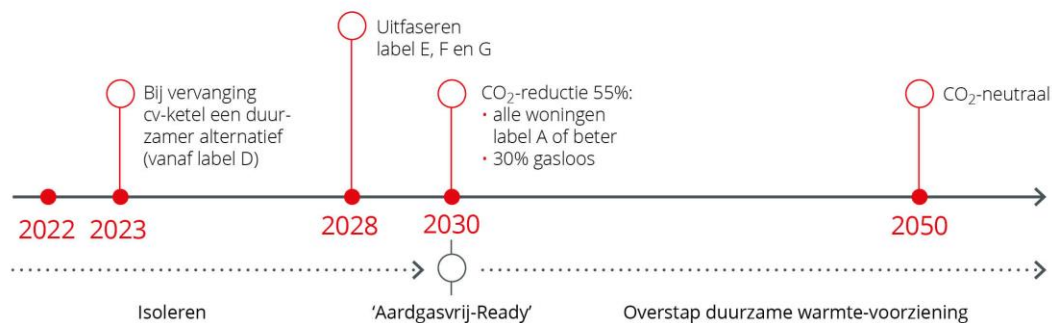
## **Resultaatgericht samenwerken naar een plus**

Eén van de formats waarmee we de verduurzaming en kwaliteitsverbetering van onze bestaande voorraad willen realiseren, is RGS+. Dit format vindt feitelijk zijn oorsprong in het planmatig schilderwerk. Onze aannemers adviseren ons over mogelijke verduurzaming van de gehele schil van de woning (gevels, daken en kozijnen) en voeren vervolgens na opdracht het planmatig onderhoud uit en de gewenste verduurzamingsmaatregelen. Zo hebben we bij schilderwerk het enkel glas vervangen voor dubbel HR++ glas. En bij de mutatiewoningen hebben we het kookgas verwijderd. Ook in 2023 zijn hier budgetten voor gereserveerd en wordt deze lijn doorgezet.

Naast de ambitie om onze processen en manier van werken te optimaliseren, ging het 'gewone werk' ook door. De trein rijdt en blijft rijden. Dit betekent dat onze 'going concern' werkzaamheden, zoals reparatie-, mutatie, cyclisch en planmatig onderhoud, de aandacht krijgen die ze verdienen. De onderhoudsbudgetten voor 2022 zijn volledig besteed.

### 3.6 Duurzaamheid

De noodzaak tot verduurzaming is het afgelopen jaar extra versterkt door de stijging van energieprijzen en de toename van energiearmoede. Om deze grote opgave aan te kunnen is in 2022 het bestaande duurzaamheidsbeleid geactualiseerd, dat begin 2023 is vastgesteld. Hierin is verwoord hoe Wooninc. invulling geeft aan haar duurzaamheidsopgave. De kern van dit beleid is dat eind 2030 alle woningen label A of beter hebben en dat 30% van onze woningen gasloos is. We verduurzamen onze woningen met energielabel E, F, en G uiterlijk in 2028. Deze doelstellingen komen voort uit wet- en regelgeving en zijn aangescherpt naar aanleiding van de woningruil met Woonbedrijf (label A i.p.v. label B en 30% gasloos i.p.v. 20%). Het behalen van label A doen we zoveel mogelijk met isolerende maatregelen op natuurlijke onderhoudsmomenten.



#### Tijdelijk verduurzaming bezit

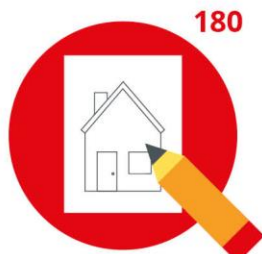
Van het bezit van Wooninc. en Stayinc. (in totaal zo'n 11.000 eenheden) hebben ongeveer 2.500 woningen een geregistreerd energielabel A of beter. Dit betekent dat deze woningen al aan onze doelstelling voldoen, maar ook dat we voor eind 2030 ruim 7.600 woningen moeten verduurzamen. Van die ruim 7.600 woningen hebben ongeveer 1.200 woningen een geregistreerd energielabel E, F of G.

In 2022 is gestart met het verduurzamen van 185 eengezinswoningen via de aanpak 'Klantgestuurd Renoveren'. Hiermee zijn ruim 400 labelstappen gezet. Daarnaast zijn er met de oplevering van de nieuwbouwprojecten De Jonkvrouw en Weebosch 90 duurzame en gasloze woningen bijgekomen. Ook is bij 179 woningen oud isolatieglas vervangen door HR++ glas.

### 3.7 Veiligheid

Veiligheid is een belangrijk thema binnen Wooninc. Een deel daarvan gaat over actueel houden van de veiligheid van de gebouwen, aan het verder verbeteren van seniorenwoningen met bijvoorbeeld elektrisch koken, veilige kranen en veilige sloten. Voor wat betreft het brandveilig maken van onze woongebouwen hebben we afgelopen jaar 5 zorglocaties onderzocht en aangepast aan de huidige brandveiligheidseisen. Dit project zal de komende jaren nog doorlopen voor al onze andere locaties.

## NIEUWBOUW



In voorbereiding

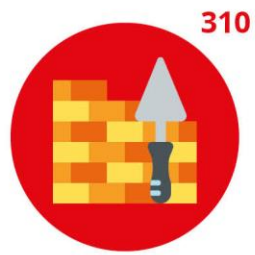


Opgeleverd

## GROOT ONDERHOUD EN RENOVATIE



In voorbereiding



In uitvoering

Floraplein fase 2	124
Berckelhof	86
Wilgenhof	152
Vaalsebergweg	144
Theresia	144
Malvalaan	119

Klantgestuurd renoveren	185
Cees van Liendenflat	125

## REGULIER ONDERHOUD







# Vermogenskamer

## 4. VERMOGENSKAMER

### 4.1 Financiële continuïteit

De financiële positie van woningcorporaties is aan actuele ontwikkelingen onderhevig. Met het wegvallen van de verhuurderheffing ontstaat er ruimte in de kasstromen. Ruimte die nodig is voor het realiseren van de doelstellingen uit de Nationale Prestatieafspraken en onze ambities uit het ondernemingsplan. Op macro-economisch niveau zien we echter stijgende rentetarieven en een hoge inflatie. Met daarbij een gereguleerde huurkasstroom en eenmalige huurverlagingen in 2023, blijft monitoring van de operationele kasstromen van belang voor onze financiële positie.

Naast de geldstromen is ook de waardering van het vastgoed relevant. In 2022 zagen we nog stijgingen van de marktwaarden, en daarmee ook een stijgende beleidswaarde. Afgelopen jaren leek steeds meer financiële ruimte in de balansratio's te ontstaan, wat ook blijkt uit de jaarlijkse Indicatieve Bestedingsruimte. De vastgoedmarkt lijkt nu te gaan afvlakken.

Onze financiële continuïteit is gewaarborgd. We zijn in staat om onze strategische doelstellingen en maatschappelijke opgaven te realiseren. De beoordeling van onze financiële continuïteit is gebaseerd op de financiële ratio's van onze externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW):

- Loan-to-value
- Solvabiliteit
- Interest coverage
- Dekkingsratio
- Onderpandratio

Met sturing op deze normen komt de financiële continuïteit door de geplande activiteiten niet in het geding, en waarborgen we een duurzame bedrijfsvoering met een verantwoorde besteding van maatschappelijke middelen.

#### Jaarresultaat

In het vervolg van dit hoofdstuk geven we een beschouwing op de jaarcijfers op geconsolideerd niveau. Het jaarresultaat 2022 is € 69,3 miljoen positief. Dit komt met name doordat de waarde van het vastgoed is gestegen met ongeveer € 51,7 miljoen. De waardeverhoging van vastgoed komt door externe marktontwikkelingen. Dit deel van het resultaat is dan ook niet inzetbaar voor volkshuisvestelijk beleid in de toekomst.

Voor een beter inzicht in het jaarresultaat van Wooninc. splitsen we het resultaat als volgt:

<b>Jaarresultaat (bedragen x € 1.000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Vershil €</b>	<b>Vershil %</b>
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	39.861	40.245	-384	-1%
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0%
Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	369	1.227	-858	-70%
Nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.741	166.898	-115.157	-69%
Overige organisatiekosten, activiteiten en leefbaarheid	-3.273	-10.104	6.831	-68%
Financiële baten en lasten	-16.567	-17.387	820	-5%
Belastingen en resultaat deelneming	-2.807	-4.148	1.341	-32%
<b>Jaarresultaat</b>	<b>69.324</b>	<b>176.731</b>	<b>-107.407</b>	<b>-61%</b>

*Opbouw jaarresultaat 2022 en 2021*

### Exploitatie vastgoedportefeuille

Het nettoresultaat uit de exploitatie van de vastgoedportefeuille is € 39,9 miljoen (€ 40,2 miljoen in 2021). De huurinkomsten zijn met € 3,0 miljoen gestegen, met name als gevolg van de toegepaste 2,0% huurverhoging. In 2022 gold een maximale huursomstijging van 2,3%.

De onderhoudskosten zijn € 1,7 miljoen hoger, merendeels verklaard door hoger planmatig onderhoud (+ € 1,5 miljoen). Verder zijn de (toegerekende) organisatiekosten € 2,2 miljoen hoger, met name als gevolg van anticipaties in de formatie op de opgaven uit het ondernemingsplan en Landelijke Prestatieafspraken.

### Verkoop vastgoedobjecten

Van het bestaande vastgoed (Wooninc. en Stayinc.) hebben we 3 woningen verkocht (in 2021 19). Daarnaast is de taakoverdracht met Woonbedrijf (vastgoedruiling) in deze categorie verantwoord.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Door de algehele marktontwikkeling is de waarde van het sociale en commerciële vastgoed in exploitatie van Wooninc. gestegen met € 62,7 miljoen (3%) (in 2021 € 167,5 miljoen, respectievelijk 9%). Daarnaast zijn in 2022 enkele investeringsbesluiten genomen op renovatieprojecten die maatschappelijk benodigd zijn, maar financieel deels onrendabel zijn. Op deze projecten is het verwachte verlies van € 10,9 miljoen afgewaardeerd.

<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (bedragen x € 1.000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Vershil €</b>	<b>Vershil %</b>
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-10.998	-4.182	-6.816	163%
Terugneming vastgoed in ontwikkeling	13	3.564	-3.551	-100%
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	51.261	138.091	-86.830	-63%
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in expl.	11.465	29.425	-17.960	-61%
<b>Resultaat</b>	<b>51.741</b>	<b>166.898</b>	<b>-115.157</b>	<b>-69%</b>

*Nettoresultaat waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

### **Financiële baten en lasten**

Het financieringsresultaat is in 2022 ongeveer € 0,8 miljoen verbeterd. Het merendeel van de herfinancieringen en renteherzieningen heeft plaatsgevonden in het eerste deel van 2022, voorafgaand aan de stijging van de rentetarieven verderop in het jaar.

### **Belastingen en resultaat deelnemingen**

Deze post heeft grotendeels betrekking op de vennootschapsbelasting. Hiervan is € 0,3 miljoen acute vennootschapsbelasting, en volgt € 3,4 miljoen uit de mutatie in de belastinglatenties. Deze mutatie komt onder andere voort uit de realisatie van de resterende verrekenbare verliezen uit het verleden. Daarnaast is in deze categorie het positieve resultaat van deelneming V.O.F. Centrumplan Leende (€ 0,9 miljoen) verantwoord, welke na verkoop van de resterende woningen in 2022 is geliquideerd.

## **Vermogen**

De vermogenspositie is een belangrijke indicator voor inzicht in de financiële continuïteit van Wooninc. De waarde van ons bezit is daarin van essentieel belang en vormt de basis. De berekeningsmethodiek bij de vermogensratio's is gebaseerd op de beleidswaarde, rekening houdende met het corporatiebeleid. De jaarrekening presenteert echter de eigen vermogenspositie op marktwaarde in verhuurde staat, maar een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijk beleid van Wooninc.

Wooninc. waardeert haar bezit in de jaarrekening tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het bezit bedraagt ultimo 2022 € 2.249 miljoen. Het eigen vermogen bedraagt € 1.588 miljoen. Daarmee is de solvabiliteit, ofwel de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, 68% (2021: 69%) op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De daling van de solvabiliteit wordt met name veroorzaakt door een licht sterkere stijging van de leningen dan de waardeinstijging van het vastgoed.

Van belang is te onderkennen dat de vermogenspositie van Wooninc. niets zegt over het geld dat we in kas hebben, of in de toekomst in kas zullen hebben, omdat de marktwaarde van het vastgoed is gebaseerd op rendementsmaximalisatie en Wooninc. dit niet nastreeft uit hoofde van onze maatschappelijke doelstelling.

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een woningmarkt met wederom waardestijgingen, waarbij zich in de tweede helft van het jaar een afvlakking laat zien. De marktwaarde van de vastgoedportefeuille van Wooninc. is met € 101 miljoen gestegen, van € 2.149 miljoen naar € 2.250 miljoen. Dit komt voort uit opgeleverde projecten (+ € 28 miljoen), verkoop en ruiling van vastgoed (per saldo +/- € 7 miljoen), aankoop van bestaand vastgoed (+ € 7 miljoen) en investeringen in bestaand bezit (+ € 9 miljoen). Het restant van de stijging komt voort uit de waardegroei ter hoogte van € 63 miljoen (+ 3%).

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De stijgende rentestanden zijn mede oorzaak dat de leegwaardegroei later in 2022 is afgevlakt.

Om beter inzicht te krijgen in de realiseerbare waarde van ons bezit, waardeert Wooninc. haar bezit ook tegen beleidswaarde. Corporaties vermelden vanaf het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van 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 de uitgangspunten in de markt. Hiermee 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.

Ultimo 2022 bedraagt de beleidswaarde € 1.461 miljoen en is daarmee € 52 miljoen hoger dan ultimo 2021 (+ 4%). Deze waardegroei is procentueel in lijn met de marktwaarde.

Het vermogen en de solvabiliteit geven inzicht in de mate waarin niet-voorziene risico's kunnen worden opgevangen en is tevens een indicator van de bestedingsruimte van Wooninc. voor nieuwe ontwikkelingen of sociaal beleid. Wooninc. stelt als doelstelling om tenminste een solvabiliteit van 20% te realiseren, gebaseerd op beleidswaarde. Deze norm is conform de vereisten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Als we de jaarrekening zouden opstellen op basis van deze beleidswaarde, is de solvabiliteit ultimo 2022 52% (2021: 53%).

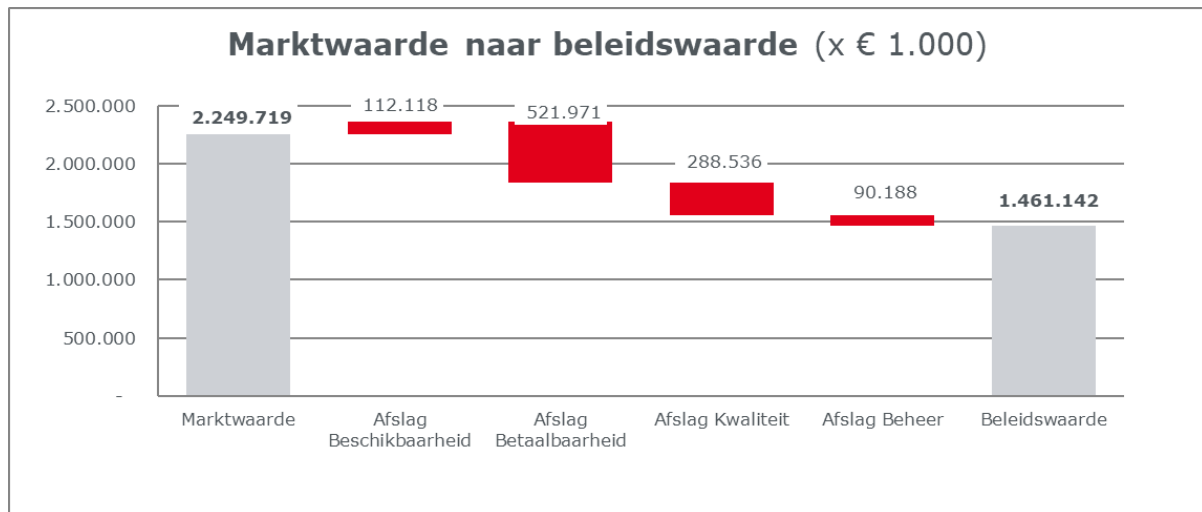
**Componenten financiële balans**

(Bedragen x € 1.000)

		<b>Solvabiliteit</b>
Vastgoedbeleggingen - Marktwaaarde: 2.249.719	Bedrijfsmatig deel eigen vermogen 788.577	68%
		<b>Solvabiliteit</b>
Vastgoedbeleggingen - Beleidswwaarde: 1.461.142	Volkshuisvestelijk deel eigen vermogen 799.394	52%
Vastgoedbeleggingen - Historische kosten: 1.257.909	Voorzieningen 9.345	
	Langlopende schulden 701.156	
Overige vaste activa 21.906		
Vlottende activa 50.747	Kortlopende schulden 23.900	
<b>ACTIVA BALANS</b> Totaal: 2.322.372	<b>PASSIVA BALANS</b> Totaal: 2.322.372	

Componenten financiële balans 2022

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswwaarde (totaal € 789 miljoen) zien we als de maatschappelijke investering van Wooninc. Ofwel, de investering door het hanteren van lagere huren, het hogere kwaliteits- en servicebeleid en het bewust in verhuur – en dus beschikbaar – houden van woningen waar verkoop wellicht hoger rendement oplevert. De maatschappelijke investering is als volgt samengesteld:



Marktwaaarde naar beleidswaaarde

Het uitgangspunt van doorexploiteren sluit aan bij de strategie van Wooninc. Met het blijven aanbieden van huurwoningen op de lange termijn voldoen wij aan de volkshuisvestelijke opgave. Het doorexploiteren van het bezit (in plaats van uitponden) leidt tot een opslag op de marktwaaarde van het vastgoed van € 112,1 miljoen.

Samen met de gemeenten en huurdersorganisaties zijn in de prestatieafspraken afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van onze huurwoningen. Om de huren betaalbaar te houden, hanteren we een streefhuur van gemiddeld 77% van de maximale redelijke huur. Dit leidt tot een afslag van de marktwaaarde van € 522,0 miljoen. Daarnaast vindt nog een afslag van respectievelijk € 288,5 miljoen en € 90,2 miljoen plaats, omdat Wooninc. een hoger en sociaal kwaliteits- en serviceniveau nastreeft dan commerciële partijen.

Zonder vreemd vermogen is het voor Wooninc. niet mogelijk de vastgoedportefeuille te vernieuwen en uit te breiden. De omvang van het vreemd vermogen heeft zijn grenzen. Een teveel aan vreemd vermogen leidt tot een rentelast die uit de reguliere exploitatie niet meer te betalen is.

De externe toezichthouders en met name de geldverstrekkers stellen als voorwaarde dat Wooninc. ook eigen kapitaal inbrengt. Als toetsingscriterium geldt daarvoor de loan-to-value, ofwel de ratio die aangeeft in welke mate de waarde van Wooninc. gefinancierd is met vreemd vermogen. Conform de normen van WSW en Aw geldt dat maximaal 85% van het vermogen (op grond van waardering tegen beleidswaaarde) redelijkerwijs extern gefinancierd mag zijn.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaaarde, bedraagt dit percentage 49% per 31 december 2022. Bij interpretatie van deze ratio is van belang dat de leningen in verhouding tot de marktwaaarde worden afgezet, waarbij een deel door de maatschappelijke taak van Wooninc. niet realiseerbaar is. In de navolgende figuur blijkt de verhouding tussen de loan-to-value op grond van de beleidswaaarde en de marktwaaarde.

## Presentatie Vermogen

(Bedragen x € 1.000)

### Opbouw vastgoedbeleggingen in exploitatie

<b>Leegwaarde</b>		
<b>Marktwaarde</b>	Contractuele bestemming (huurafslag bestaande contracten)	<b>Loan-to-value (marktwaarde)</b>
2.249.719		31%
<b>Beleidswaarde</b>	Bedrijfsmatige bestemming	<b>Loan-to-value (beleidswaarde)</b>
1.461.142		49%
<b>Historische kostprijs</b>	Ingevulde en additionele investeringscapaciteit	
1.257.909		
<b>Leningen</b>	Noodzakelijke vermogensbuffer	<b>Loan-to-value 85% grens</b>
708.108		833.068
	Vreemd vermogen	

Vermogenspresentatie vastgoed in exploitatie



## Liquiditeit

Wooninc. bewaakt haar liquiditeit zorgvuldig. We onderscheiden hierbij de kasstromen uit operationele activiteiten, investeringen en financiering. Deze kasstromen zijn als volgt samengesteld:

<b>Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Vershil €</b>	<b>Vershil %</b>
Inkomsten uit operationele activiteiten	100.729	97.790	2.939	3%
Uitgaven uit operationele activiteiten	83.591	82.036	1.555	2%
<b>Saldo operationele kasstroom</b>	<b>17.138</b>	<b>15.754</b>	<b>1.384</b>	<b>9%</b>
Inkomsten uit investeringskasstromen	113.584	28.742	84.842	295%
Uitgaven uit investeringskasstromen	138.392	56.306	82.086	146%
<b>Saldo investeringskasstroom</b>	<b>-24.808</b>	<b>-27.564</b>	<b>2.756</b>	<b>-10%</b>
Inkomsten uit financieringsactiviteiten	60.330	37.913	22.417	59%
Uitgaven uit financieringsactiviteiten	23.801	27.319	-3.518	-13%
<b>Saldo financieringskasstroom</b>	<b>36.529</b>	<b>10.594</b>	<b>25.935</b>	<b>245%</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>28.859</b>	<b>-1.216</b>	<b>30.075</b>	<b>-2473%</b>

*Kasstroomoverzicht 2022 en 2021*

De operationele kasstroom is positief en wij zijn in staat om de rente op onze leningen te voldoen, naast de reguliere uitgaven voor onderhoud, administratie, belastingen en verzekeringen. De indicator die Wooninc. hanteert om dit te monitoren is de interest-coverage-ratio (ICR). Dit getal drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom (vóór aftrek rentelasten) en de rentelasten.

De operationele kasstromen zijn ten opzichte van 2022 toegenomen met € 1,4 miljoen. Toename van de operationele kasstroom resulteert met name uit de 2% verhoging van de huren (impact € 2,7 miljoen) en een lagere verhuurderheffing door gerealiseerde verminderingen (impact € 2,7 miljoen) en lagere renteuitgaven (impact € 0,9 miljoen). Daartegenover staan met name hogere onderhoudsuitgaven (impact -/- € 1,9 miljoen), personeelsuitgaven (impact -/- € 1,5 miljoen) en uitgaven vennootschapsbelasting (impact -/- € 1,4 miljoen).

Vanuit de Aw en het WSW wordt voor de ICR een norm van minimaal 1,4 aangehouden. We voldoen met een ICR van 2,0 in 2022 (2021: 1,8) aan de eis van de Aw en het WSW.

De ICR is van belang om ook richting de toekomst te beoordelen of Wooninc. op de korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen. Wooninc. kiest intern voor een conservatievere norm, om ruimte te hebben tot bijsturing bij niet-beïnvloedbare factoren, zoals renteontwikkelingen of tarieven voor belastingen en heffingen. Onze interne norm bedraagt 1,6. Uit onderstaande tabel, gebaseerd op de begroting 2023, blijkt dat Wooninc. in de komende begrotingsperiode voldoet aan deze (interne) norm.

INTEREST COVERAGE RATIO	Realisatie 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Interest coverage ratio geconsolideerd	2,0	2,2	2,3	2,3	2,1	2,1
<i>Interne norm Wooninc.</i>	> 1,6	> 1,6	> 1,6	> 1,6	> 1,6	> 1,6
Interest coverage ratio TI DAEB	1,8	2,1	2,1	2,1	2,1	2,0
<i>Interne norm Wooninc.</i>	> 1,6	> 1,6	> 1,6	> 1,6	> 1,6	> 1,6
<i>Norm Aw/WSW DAEB</i>	> 1,4	> 1,4	> 1,4	> 1,4	> 1,4	> 1,4

## 4.2 Treasury

Treasury houdt zich bezig met renterisico's, prijsrisico's en kasstroomrisico's die samenhangen met toekomstige kasstromen. Daarmee ondersteunt treasury het financiële beleid van Wooninc. Dit beleid heeft het waarborgen van de financiële continuïteit van Wooninc. als primair doel. In 2022 zijn voor een totaalbedrag van € 60,3 miljoen nieuwe leningen aangetrokken. Daarnaast hebben we in 2022 € 23,8 miljoen afgelost.

We gebruiken voor de financiering van onze activiteiten alleen transparante leningsvormen en houden geen beleggingsportefeuille aan. De totale (geconsolideerde) leningenportefeuille bedraagt ultimo 2021 € 701 miljoen (exclusief agio) en bestaat uit 89 leningen. Hiervan is € 613 miljoen geborgd door het WSW. De gemiddeld gewogen rentecoupon bedroeg 2,85% per 31 december 2021 (2,76% per 31 december 2021), inclusief de variabel rentende roll-over-leningen.

Het WSW heeft op 12 juli 2022 het borgingsplafond en de borgbaarheidsverklaring afgegeven. Wooninc. voldoet aan de eisen van WSW en kan daarom gebruikmaken van de faciliteiten van WSW. Het borgingsplafond is de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille van een corporatie gedurende het betreffende kalenderjaar. WSW heeft de hoogte van het borgingsplafond 2022 vastgesteld op € 613 miljoen. Ultimo 2022 is de ruimte onder het gezamenlijke borgingsplafond € 14 miljoen.

Om het renterisico te beperken spreiden we de herfinancieringsmomenten zoveel mogelijk in de tijd. Bij het bepalen van het renterisico volgen we de definitie en norm van WSW. De norm voor het renterisico mag maximaal 15% van de leningenportefeuille van het betreffende jaar bedragen. Dat betekent dat deze voor Wooninc. in enig jaar maximaal € 105 miljoen mag bedragen. We voldoen ruim aan deze voorwaarde. Binnen het renterisico is nog voldoende ruimte voor eventuele nieuwe leningen.

De dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de afgesloten leningen en de waarde van het vastgoed op basis van de marktwaardering. Ultimo 2022 bedraagt deze verhouding 32% (2021: 42%). Hiermee blijven we binnen de externe WSW-norm van maximaal 70%. Ook in de toekomst zullen we hierbinnen blijven.

De onderpandratio is een nieuwe discontinuïteitsratio en kent dezelfde methodiek als de dekkingsratio, maar richt zich op de leningen die geborgd zijn door het WSW. Deze ratio geeft aan of de marktwaarde van het onderpand (DAEB-vastgoed, en niet-DAEB-vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) in het geval van discontinuïteit voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen. Ultimo 2022 bedraagt deze verhouding 34% (2021: 46%). Hiermee blijven we binnen de externe WSW-norm van maximaal 70%. Ook in de toekomst zullen we hierbinnen blijven.

### **Leningenruil bij activa-passiva transactie Woonbedrijf**

De vastgoedruil tussen Wooninc. en Woonbedrijf in 2022 is uitgevoerd middels een activa-passiva transactie, waarbij vrijstelling van overdrachtsbelasting is gerealiseerd. Onderdeel hiervan is de uitruil van leningen geweest. Wooninc. ruilde een 3-tal fixe leningen (totaal € 37,2 miljoen) en een LVH-lening (€ 10,0 miljoen) tegen een 3-tal fixe leningen (totaal € 31,8 miljoen) en een LVH-lening (€ 10,0 miljoen) van Woonbedrijf. Deze bedragen zijn zodanig gekozen om het waardeverschil in de te ruilen activa te compenseren.

Om voldoende geschikte leningen beschikbaar te hebben, heeft Wooninc. aanvullend borgingsplafond bij WSW aangevraagd in 2022. Hierdoor waren we in staat om in december al leningen aan te trekken die normaliter begin 2023 pas nodig waren. Deze uitzonderlijke situatie verklaart het tijdelijke liquiditeitsoverschot per 31 december 2022.

### 4.3 Fiscaliteit

Fiscale maatregelen zijn niet te beïnvloeden, maar hebben wel een grote impact op onze bedrijfsvoering, onze financiële positie en onze investeringsmogelijkheden.

Naast de branchegerelateerde heffingen, zoals de verhuurderheffing, heffing saneringssteun en obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), hadden we te maken met btw, vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, loonheffing, sociale verzekeringen en gemeentelijke heffingen, waaronder de onroerendezaakbelasting.

In 2022 ging circa drie maanden huur aan belastingen en heffingen naar de schatkist. De verwachting is dat dit verder toeneemt in de komende jaren. Dit deel van de huuropbrengsten kan Wooninc. hierdoor niet inzetten voor haar doelstellingen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.

BELASTINGDRUK (x € 1.000)	2022	2021
Vennootschapsbelasting	334	2.349
Verhuurderheffing	6.332	8.995
Gemeentelijke heffingen	4.468	4.305
Overdrachtsbelasting	514	0
Omzetbelasting	7.756	9.670
Loonheffingen	1.963	1.613
0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>21.366</b>	<b>26.932</b>

#### Sectorspecifieke heffingen

In de jaarcijfers 2022 is nog een laatste jaar verhuurderheffing verantwoord. Met ingang van 1 januari 2023 is de verhuurderheffing volledig afgeschaft. In de Landelijke Prestatieafspraken zijn afspraken gemaakt waar corporaties de vrijgekomen investeringscapaciteit voor inzetten:

- de bouw van flexwoningen;
- betaalbare huurwoningen;
- renovatie;
- verduurzaming;
- de leefbaarheid van wijken.

De impact van de afschaffing van de verhuurderheffing verhoogt over een periode van 10 jaar de operationele kasstroom met circa € 100 miljoen, waarvan na toepassing van vpb en rekening houdend met de aanscherping van Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD) circa € 69 miljoen resteert. Uit dit bedrag dienen de aanvullende prestatieafspraken te worden gefinancierd.

#### Vennootschapsbelasting

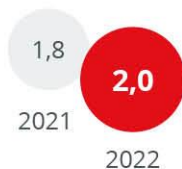
Vennootschapsbelasting gaat een steeds grotere rol spelen. De compensabele verliezen van Wooninc., in het verleden gevormd door de afwaardering naar lagere WOZ-waarde,

zijn in 2022 geheel benut. Hierdoor is Wooninc. in een betalende positie voor de vennootschapsbelasting terecht gekomen. Dit is versterkt door de generieke renteaftrekbeperking van de Anti-Tax Avoidance Directive (ATAD). Deze renteaftrekbeperkingregeling houdt in dat de netto rentekosten van schulden slechts aftrekbaar zijn tot 30% van de EBITDA van de belastingplichtige, indien het boven het drempelbedrag van € 1,0 miljoen uitkomt. Door deze maatregel neemt de vennootschapsbelastingdruk van Wooninc. nog meer toe.

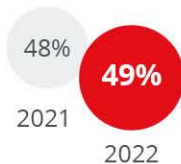
<b>NIET-AFTREKBARE RENTE (ATAD) (x € 1.000)</b>	<b>€</b>
2019	12.102
2020	11.650
2021	10.898
2022	11.652
<b>Totaal</b>	<b>46.303</b>

Naast de financiële druk, betekende dit ook een grote toename van de fiscale en administratieve verplichtingen. Wooninc. moet in haar bedrijfsvoering meer aandacht geven aan de fiscaliteit, wat steeds complexer en uitvoeriger wordt.

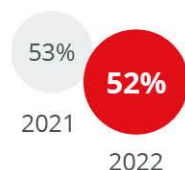
Interest-Coverage-Ratio  
(norm  $\geq 1,4$ )



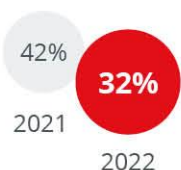
Loan-to-Value  
o.b.v. beleidswaarde  
(norm  $\leq 85\%$ )



Solvabiliteit o.b.v.  
beleidswaarde  
(norm  $\geq 20\%$ )



Dekkingsratio o.b.v.  
marktwaarde  
(norm  $\leq 70\%$ )



Exploitatiewaarde



€ 2.250 mln

Vreemd vermogen



€ 708 mln

Rente  
gemiddelde vermogensvoet



Eigen vermogen



Jaarresultaat



Operationele  
kasstroom



WOONinc.



Stayinc.

## 5. STAYINC.

Stayinc. wil goede en betaalbare woningen ontwikkelen, (ver)kopen, verhuren en beheren in Metropoolregio Eindhoven (MRE). We richten ons op de middenhuur: woningen met een huurprijs tussen € 763 en € 1.000. We hebben ook commercieel, maatschappelijk en bedrijfsonroerendgoed.

Het doel van Stayinc. is bijdragen aan een goede doorstroom in de huizenmarkt: de middenhuur is een belangrijke schakel om scheefhuur te voorkomen. We zetten ons in het bijzonder in voor ouderen, zodat zij zo lang mogelijk prettig en veilig zelfstandig kunnen wonen, op een manier die bij hen past.

### 5.1 Vastgoedportefeuille

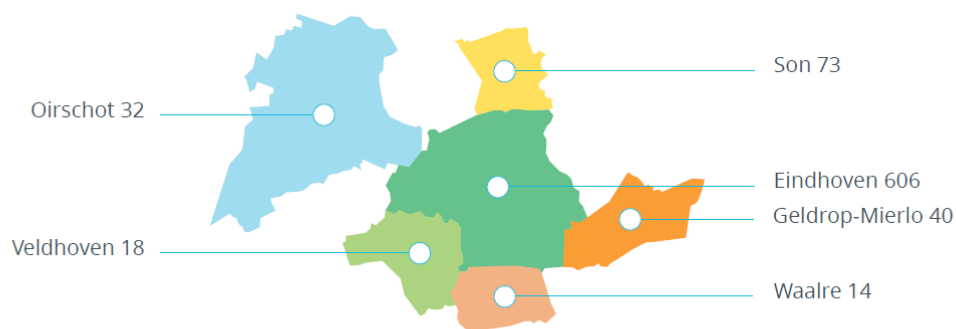
Stayinc. is erop gericht om het financiële rendement van haar vastgoedportefeuille te optimaliseren, met het doel deze middelen beschikbaar te stellen voor Wooninc. De te realiseren rendementen staan steeds meer onder druk door prijsstijgingen in de bouwsector.

In december 2022 heeft Stayinc. haar portefeuillestrategie geactualiseerd. De ambitie is om te groeien naar 1.300 eenheden in 2025 en 1.600 eenheden in 2030. We voegen woningen toe in het middensegment, in het bijzonder woningen voor senioren. Hiermee dragen we bij aan een betere differentiatie van de woningvoorraad.

Eind 2022 had Stayinc. in totaal 783 woningen in exploitatie.

#### BEZIT STAYINC.

Totaal **783**



*Woningbezit Stayinc.*



## Aankoop

Stayinc. heeft als doelstelling om te groeien naar circa 1.600 eenheden. In 2022 zetten we hierin flinke stappen door:

- de aankoop van de Dommelhoeve in Eindhoven (samen met Trudo), ten behoeve van ontwikkeling van woningbouw;
- het ontwikkelen van projecten om op eigen locaties het aantal woningen uit te breiden;
- de beoogde verwerving van 10 appartementen Brederode in Waalre;
- de beoogde aankoop van 52 appartementen in Valkenswaard.

## Nieuwbouw

Stayinc. breidt haar woningvoorraad voornamelijk uit door het ontwikkelen van nieuwe woningen. In 2022 werkten we op vijf locaties aan de realisatie van nieuwbouw. Daarnaast zijn op vier locaties de voorbereidingen gestart voor nieuwbouw. Het gaat om locaties in Eindhoven, Oirschot en Best. Hiervoor zijn of worden locatievisies gemaakt.

### Brabantia – Waalre

We zitten in de laatste fase van de herontwikkeling van het Brabantia-terrein in Waalre. Samen met BanBouw realiseert Stayinc., verdeeld over meerdere gebouwen, ongeveer 105 appartementen (zowel sociale- als middenhuur). Het project zit in de definitiefase. In deze fase maken we de plannen in overleg met omwonenden en stemmen we deze af met de gemeente, het waterschap en de provincie.

### Hartje Barrier – Eindhoven

In dit project aan de Ardèchelaan in Eindhoven wordt het winkelcentrum Achtste Barrier en woongebouw Cantershoeve vernieuwd en uitgebreid. BanBouw neemt het winkelcentrum voor zijn rekening en Stayinc. Cantershoeve, een woongebouw voor senioren van ruim 26 jaar oud. We maken het geschikt voor de toekomst door er appartementen aan toe te voegen. Het project zit in de ontwerpfasen en gaat uit van een woontoren met daarin 112 appartementen, verdeeld over sociale huur en middenhuur. Omdat de woontoren tegen het bestaande complex Cantershoeve wordt aangebouwd, moet een klein gedeelte (laagbouw) van de Cantershoeve gesloopt worden. Begin 2023 tekenen de gemeente Eindhoven en Stayinc. de anterieure overeenkomst.

### Heerbaan – Veldhoven

In Veldhoven is Stayinc. bezig met een gebiedsontwikkeling aan de Heerbaan. Samen met de gemeente en Woonbedrijf realiseren we hier ongeveer 300 woningen, waarvan 50 door Stayinc. Het project zit in de definitiefase. Op een gedeelte van het plangebied staan nu 20 tijdelijke Heijmans ONE woningen van Wooninc. In 2023 tekenen we de anterieure overeenkomst met de gemeente en de andere partijen.

### De Majoor – Eindhoven

De Majoor (voorheen Kavel 6) bestaat uit 59 middenhuurappartementen. Het ligt in Eindhoven naast De Grijsse Generaal, waarin ook het kantoor van Wooninc. en Stayinc. zit. Eind 2021 heeft de gemeente de omgevingsvergunning voor de bouw afgegeven. Eind 2022 is de bouw gestart.

### Leefdael II – Oirschot

In Oirschot is de ontwikkeling gestart van 40 woningen op locatie Leefdael II, gelegen naast ons bestaande complex Leefdael I. Gesprekken met de gemeente Oirschot zijn in 2022 gestart met als doel om in 2023 te komen tot een anterieure overeenkomst. De startnotitie is inmiddels goedgekeurd.

Project	Aantal	Type vastgoed
De Majoor – Eindhoven	59	Appartementen
Hartje Barrier – Eindhoven	112	Appartementen
Brabantia – Waalre	105	Appartementen
Heerbaan – Veldhoven	50	Appartementen
Leefdael II - Oirschot	40	Appartementen
<b>Totaal</b>	<b>366</b>	

*Nieuwbouwlocaties Stayinc.*

## Verkoop

In 2022 zijn definitieve afspraken gemaakt met collega-corporatie Woonbedrijf om de ontwikkellocatie Schellens te kopen van Stayinc. Wij lieten ons in dit proces bijstaan door een professioneel en onafhankelijk adviseur met actuele kennis van de markt en een groot nationaal netwerk. In 2022 is door de bestuurders van Wooninc. en Woonbedrijf een Letter of Intent (LOI) ondertekend. De definitieve verkoop is voorzien in het tweede kwartaal van 2023.

Stayinc. is gericht op uitbreiding van haar woningbezit en is daarom terughoudend met het verkopen van woningen. Enkel (sterk) versnipperd bezit of bezit dat niet (meer) past in ons portefeuilleplan verkopen wij. Stayinc. heeft in 2022 twee huurwoningen verkocht.

## 5.2 Verhuur

Stayinc. richt zich op de middeninkomens. Ook de verhuuractiviteiten zijn gericht op dit segment. Stayinc. biedt deze dienstverlening niet enkel voor haar eigen woningen, maar ook voor de woningen van de niet-DAEB-tak van Wooninc. En ook voor collegacorporatie Sint Trudo in Eindhoven.

Stayinc. heeft 81 woningen uit eigen portefeuille verhuurd in 2022. Stayinc. heeft daarnaast 25 niet-DAEB woningen van Wooninc. verhuurd.

<b>Verhuringen Stayinc.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Eengezinswoningen	8	7
Appartementen met lift	70	69
Appartementen zonder lift	0	1
Kamers	3	0

<b>Verhuringen niet-DAEB Wooninc.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Eengezinswoningen	1	0
Appartementen met lift	24	0
Appartementen zonder lift	0	0

<b>Verhuringen niet-DAEB Trudo</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Eengezinswoningen	14	0
Appartementen met lift	39	0
Appartementen zonder lift	0	0

*Verhuringen Stayinc.*

### **Verhuringen Sint Trudo**

In 2022 heeft Stayinc. twee nieuwcomplexen voor Trudo verhuurd. In februari/maart zijn 39 appartementen opgeleverd in het Veemgebouw. In juli zijn 14 eengezinswoningen verhuurd en opgeleverd in het nieuwbouwproject Tivoli.

### **Stichting Parents house Eindhoven**

In 2022 hebben we een woning verhuurd aan Stichting Parents house Eindhoven. Stichting Parents house Eindhoven is een stichting die in 2022 is opgericht en zich inzet om tijdelijk betaalbare woonruimte te bieden aan ouders met kinderen in een echtscheidingssituatie. Stayinc. vindt het belangrijk om ook voor de kwetsbare doelgroepen een bijdrage te kunnen leveren.

### Stayinc.

Eind 2022 verhuurt Stayinc. 45% van haar woningen voor een huurprijs boven de liberalisatiegrens (43% eind 2021). Hiermee bedienen we de middeninkomens. 55% van de woningen heeft een actuele huurprijs beneden deze grens (57% eind 2021). Dit zijn woningen die voortkomen uit de juridische afsplitsing in 2017. Bij mutatie wordt de huurprijs van deze woningen naar de middenhuur gebracht, waardoor een steeds betere match met de doelgroep ontstaat.

Huurprijs	Huursegment	Totaal
< € 442,46	Goedkoop	3
€ 442,46 - € 678,66	Betaalbaar	328
€ 678,66 - € 763,47	Bereikbaar	100
> € 763,47	Duur	350
<b>Totaal</b>		<b>781</b>

Voorraad naar huurprijssegment Stayinc.

## 5.3 Financiële continuïteit

Voor Stayinc. geldt – als 100%-deelneming van Wooninc. – ook het normenkader van de Aw en het WSW. In hoofdstuk 4 (Vermogenskamer) is toegelicht dat we in 2022 voldeden aan de vereiste financiële ratio's. In aanvulling hierop gelden voor Stayinc. ook financiële ratio's vanuit het financieringsarrangement bij BNG.

### Financiering

Stayinc. trok in 2019 een financiering van € 138,5 miljoen aan bij BNG. Dit hebben we tot nu toe als volgt besteed:

- Aflossing van de startlening vanuit de TI aan Stayinc. van € 43,5 miljoen (in 2019).
- Aankoop van de complexen de Brugwachter & De Schuyt, Brederode en Ventoseflat (in 2020) voor in totaal € 34,0 miljoen.
- Aankoop grond De Majoor van € 2,5 miljoen (in 2022).

De resterende € 58,5 miljoen zet Stayinc. de komende jaren in om de wensportefeuille verder te realiseren.

Aan de financiering zijn de volgende financiële voorwaarden verbonden:

- Loan-to-value: kleiner of gelijk aan 55% vanaf boekjaar 2019.
- DSCR backward: groter of gelijk aan 1,1 voor 2019 – 2022.
- DSCR backward: groter of gelijk aan 1,3 vanaf boekjaar 2023.

Eind 2022 bedraagt de loan-to-value 34% (2021: 36%). De DSCR backward komt over 2022 uit op 2,5 (2021: 2,6). Hiermee voldoet Stayinc. aan de gestelde financiële voorwaarden.

De door Stayinc. in 2019 aangetrokken financiering heeft een looptijd tot 31 december 2022. In december 2022 heeft Stayinc. overeenstemming bereikt over haar financieringsarrangement bij BNG. Vanaf 2023 beschikt Stayinc. over een financieringsarrangement van € 91,0 miljoen, met een looptijd tot en met 2027.

Uit onderstaande tabel, gebaseerd op de begroting 2023, blijkt dat Stayinc. komende jaren voldoet aan de voorwaarden behorende bij het financieringsarrangement.

KENGETALLEN STAYINC	Realisatie 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Loan to value o.b.v. marktwaarde	34%	36%	37%	43%	45%	47%
<i>Norm BNG</i>	< 55%	< 55%	< 55%	< 55%	< 55%	< 55%
DSCR backward	2,5	1,8	4,2	1,7	1,4	1,4
<i>Norm BNG</i>	> 1,1	> 1,1	> 1,1	> 1,3	> 1,3	> 1,3

## 5.4 Professionaliseren Stayinc.

Stayinc. heeft haar eigen website voor het adverteren van haar woningen, die past bij het verhuren van woningen in het middensegment. In de praktijk heeft de nieuwe website zich bewezen in toegankelijkheid en bereikbaarheid.

### SHWplus

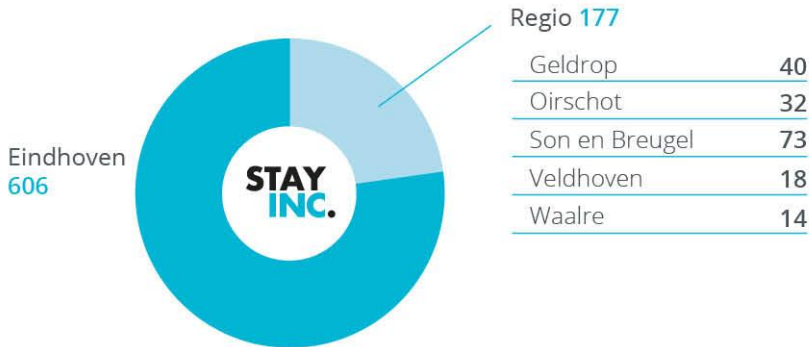
De SHWplus, Stichting Huurdersplatform Wooninc. én Stayinc., vertegenwoordigt de huurders van Stayinc. In 2022 is de samenwerking geëvalueerd en als positief beoordeeld.

### Plek©

Stayinc. en Trudo Holding B.V. werken samen onder de naam Plek©. Het doel van deze samenwerking is een platform creëren voor de middenhuur en -koop in Eindhoven en omliggende gemeenten. Stayinc. voert de verhuur uit voor beide partijen, zowel bij mutatie als bij nieuwbouw. In 2023 willen we het platform uitbreiden met het aanbod van andere collegacorporaties.

## VERHURINGEN PER GEMEENTE

Stayinc. totaal **81**



## BETAALBAARHEID



€ 846

Netto maandhuur



12

Betalingsregelingen



0,06%

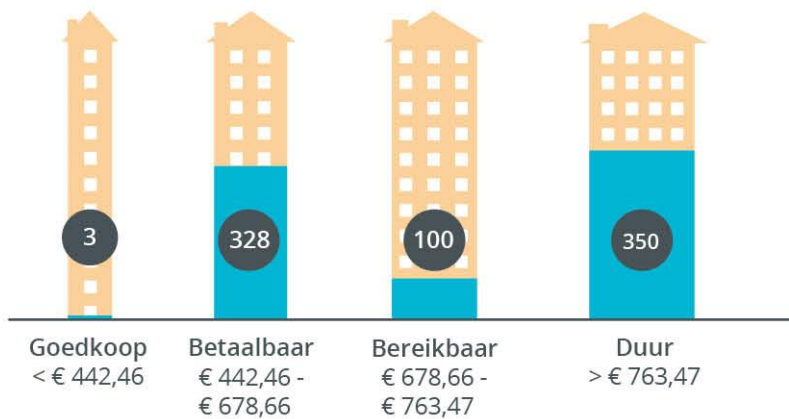
Huurachterstand  
in % huurontvangst



0

Huisuitzettingen

## SAMENSTELLING BEZIT NAAR HUURPRIJSSEGMENT



## NIEUWBOUW



# Risicobeheer

## **6. RISICOBEBEER**

### **6.1 Verankering risicomanagement**

Hoe verder wij ons risicomanagement ontwikkelen, hoe beter wij in staat zijn de doelstellingen op een integere, doelmatige en rechtmatige wijze te realiseren. Hierdoor bereiken wij een hogere mate van stabiliteit en voorspelbaarheid van onze (financiële) resultaten. Daarom werkt Wooninc. consequent aan de optimalisering van haar interne risicobeheersings- en controlesysteem, en aan de actualisering van de risico's die onze doelstellingen en onze integriteit kunnen belemmeren.

Wij kiezen voor een integrale en geïntegreerde benadering. Ons risicomanagement-systeem is ingebed in de reguliere planning & control-cyclus. Alle lagen in de organisatie – van medewerker en manager, tot bestuur en raad van commissarissen – hebben hun verantwoordelijkheid. Wij managen allerlei soorten risico's: van risico's op het gebied van strategie, organisatie en financiën, tot risico's in het kader van verslaglegging of wet- en regelgeving. We hebben oog voor de harde en zachte kant van risicomanagement, voor systemen, processen en procedures, maar ook voor cultuur en stijl van leidinggeven. En we maken bij de beheersing van risico's gebruik van hard én soft controls.

Wooninc. zette in 2022 weer stappen bij de verdere optimalisering van het risicomanagementsysteem en bij de inbedding hiervan in de totale organisatie. Verdere uitwerking is gegeven aan een brede risico-inventarisatie op strategisch, tactisch en operationeel niveau, gekoppeld aan de strategische speerpunten van het ondernemingsplan 2022-2025. Ook zijn wij gestart met het herijken van de beheersmaatregelen en de implementatie van een monitoringcyclus. Per strategisch risico zijn de beheersmaatregelen verder uitgewerkt door de risico-eigenaar. Veel aandacht ging uit naar de doorontwikkeling van de cultuur. Openheid en transparantie zijn in de organisatie aanwezig. Risico's zijn onderling bespreekbaar op en tussen alle organisatieniveaus, en medewerkers voelen zich gestimuleerd en veilig om risico's aan te kaarten.

In 2023 geven wij verdieping aan de (beheersing van de) risico's. Een aantal keer per jaar bekijken we wat de risico's voor onze organisatie zijn. We beoordelen dan ook of de beheersstrategie die we kozen juist en volledig is. En of we de juiste maatregelen op het juiste moment nemen om de risico's te beheersen.

### **6.2 Risicobereidheid en risicocultuur**

In 2022 is veel aandacht besteed aan de doorontwikkeling van de cultuur. Openheid en transparantie zijn in de organisatie aanwezig. Risico's zijn onderling bespreekbaar op en tussen alle organisatieniveaus, en medewerkers voelen zich gestimuleerd en veilig om risico's aan te kaarten. In algemene zin is de responsiviteit en sensitiviteit van de organisatie gegroeid. Voor 2022 heeft uitgebreid aandacht bestaan voor het verder

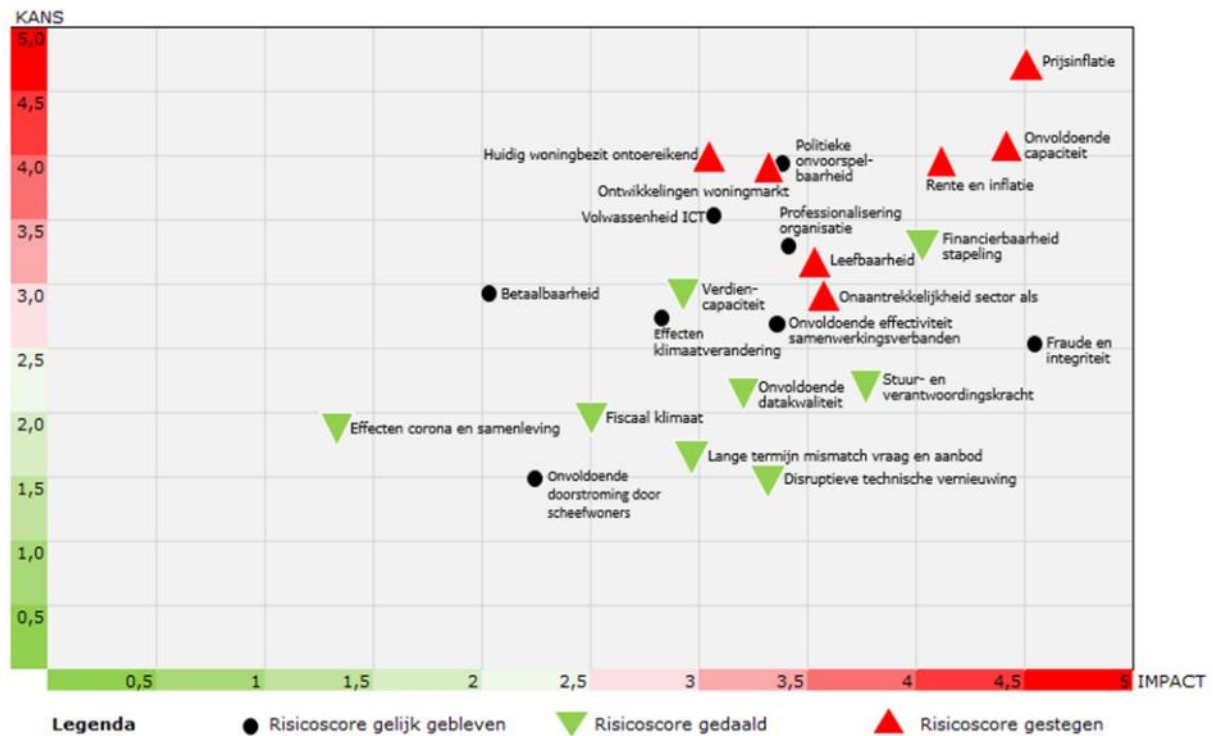


expliciteren en actief stimuleren van deze doorontwikkeling tot een effectieve risicocultuur. Dit zal in 2023 een vervolg krijgen.

Wij voelen ons verplicht om bij te dragen aan de oplossing van maatschappelijke vraagstukken. Daarom is onze risicobereidheid op dit thema hoger. Wij zijn echter niet bereid om risico's te nemen die onze financiering in gevaar kunnen brengen. Wij voldoen dan ook structureel aan de ratio's die het WSW en de Aw verbinden aan financiële soliditeit en borging. De risicobereidheid van Wooninc. bij risico's die ons maatschappelijke imago kunnen bedreigen, is eveneens laag.

### 6.3 Belangrijke risico's

Hieronder zijn de strategische (bruto) top risico's opgenomen, die het grootste effect kunnen hebben op de realisatie van ons ondernemingsplan en op onze reputatie.



De strategische top risico's resulteren uit de breed uitgevoerde risico-inventarisatie in 2022 en maken onderdeel uit van een totaal van 22 risico's. In een themabijeenkomst met de RvC heeft verdieping van de risico-inventarisatie plaatsgevonden. Van deze risico's is vervolgens de beheersstrategie bepaald en zijn beheersmaatregelen uitgewerkt. Wij monitoren de beheersmaatregelen als onderdeel van de planning- en controlcyclus.

Richtlijn 400 van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) schrijft voor dat risico's inzake wet- en regelgeving, financiële positie en financiële verslaggeving worden geïdentificeerd. Wooninc. onderkent genoemde risico's, maar deze behoren niet tot de belangrijkste strategische risico's van Wooninc.

## 6.4 Fraude en onregelmatigheden

Toezicht op fraude staat hoog op de agenda bij Wooninc. De impact bij schending is namelijk groot. Daarom is onze risicobereidheid ten aanzien van dit risico zeer laag. Wij vinden het van het belang om specifiek aandacht te hebben voor het beleid en de beheersing omtrent frauderisico's. Niet als gevolg van een specifieke omstandigheid binnen Wooninc., maar wel met als doel om meer objectief inzicht te verkrijgen in de potentiële frauderisico's die Wooninc. loopt en de beheersing daarvan.

Op basis van de frauderisicoanalyse, die wij in 2022 hebben uitgevoerd, concluderen wij dat de opzet van de processen voldoende waarborgen hebben om frauderisico's tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Uit de gehouden interviews, onderzoek naar de opzet, bestaan en werking van de processen en documentenonderzoek blijkt dat de medewerkers zich bewust zijn van risico's op het gebied van fraude en snel in staat zijn deze te analyseren en de ingeregelde maatregelen toe te passen om deze risico's te beperken.

Deze conclusie betekent echter niet dat er binnen Wooninc. geen fraude kan voorkomen. Op enkele onderdelen in de bedrijfsvoering, zoals projectontwikkeling (nieuwbouw en renovatie), onderhoud, inkoop en aanbesteding, betaling, verhuur en verkoop, is namelijk sprake van een hoger dan normaal risico op non-compliance. Voor deze risico's zijn aanvullende interne beheersingsmaatregelen ingeregeld, die ook periodiek (en onverwacht) worden gecontroleerd.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Wooninc. en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom heeft Wooninc. een integriteitscode opgesteld die voor iedereen die namens Wooninc. handelt geldt. Het belang van de integriteitscode en de naleving wordt periodiek benadrukt en is onderwerp van gesprek tussen leidinggevende en medewerker. Er is een interne-, een externe vertrouwenspersoon en een meldpunt ingesteld waarbij eventuele misstanden vertrouwelijk kunnen worden gemeld. De integriteitscode is beschikbaar via onze website en wordt (daarmee) ook gedeeld met onze externe relaties.

Onze (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwickelen en toegang heeft tot activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat het bestuur en management maatregelen doorbreekt en het risico van samenspanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governance structuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden, periodieke interne en externe controles op de naleving van beheersingsmaatregelen dragen ertoe bij dat onregelmatigheden worden gesignaleerd.

De afgelopen jaren zijn er regelmatig berichten in de media over cyberaanvallen, gevallen van ransomware en datalekken. Gezien de activiteiten van Wooninc. heeft

informatiebeveiliging vanuit de perspectieven continuïteit, fraude en privacy en daarmee samenhangende reputatie een hoge prioriteit.

Tijdens de dagelijkse bedrijfsvoering vinden controles plaats om vast te stellen of gewerkt wordt volgens de daarover gemaakte afspraken, waaronder de diverse protocollen voor informatiebeveiliging. Daarnaast beoordelen de security en privacy officer de kwaliteit en naleving van de getroffen beheersingsmaatregelen. Periodiek wordt de beheersing van informatiebeveiliging getoetst, zowel via interne als externe controles. Eventuele verbeterpunten vormen de input voor verdere aanscherping en/of naleving van het informatiebeveiligingsproces.

## **6.5 Interne beheersing**

Wooninc. werkt volgens het Three Lines Model.

- De eerste lijn wordt ingevuld onder verantwoordelijkheid van het lijnmanagement. Het lijnmanagement is primair verantwoordelijk voor de realisatie van de strategie, voor de uit de strategie afgeleide doelstellingen en voor waardecreatie.
- De tweede lijn wordt gevormd door de afdeling Financiën en Bedrijfsvoering, waarbij de afdeling Planning & Control een belangrijke positie heeft op het gebied van risicomangement, financial en business control en compliance.
- De derde lijn wordt ingevuld door de concerncontroller. De rol van concerncontroller biedt het management, de bestuurder/directie en de raad van commissarissen aanvullende zekerheid over de kwaliteit van sturing en beheersing van de organisatie van Wooninc. De concerncontroller controleert of het samenspel tussen de eerste en tweede lijn soepel functioneert en velt hierover een oordeel met mogelijkheden tot verbetering. Onderdeel van deze werkzaamheden is het jaarlijks opstellen en uitvoeren van het interne controleplan.

In 2022 ging het met name om:

- Een oordeel geven over bestuursbesluiten, zoals de begroting, de verslaglegging, investeringsbesluiten en de organisatieontwikkeling. De rode draad in deze oordelen is dat de besluiten in lijn zijn met de visie en het beleid van Wooninc. De concerncontroller gaf ook diverse adviezen voor verbetering of voor implementatie. Deze adviezen worden in het algemeen overgenomen door de directie en het verantwoordelijk management.
- Toetsing op het bestaan en de werking van keycontrols binnen de primaire en secundaire processen van Wooninc.
- Betrokkenheid bij de versterking van de businesscontrol en meedenken over de doorontwikkeling van de drie controlelijnen en het risicomangement binnen Wooninc.

## **6.6 Externe audit**

De concerncontroller stelt jaarlijks het interne controleplan op en is verantwoordelijk voor de uitvoering hiervan. Voorafgaand wordt dit interne controleplan besproken met en

goedgekeurd door de raad van commissarissen. Ook onze externe accountant wordt op de hoogte gebracht van het interne controleplan, de voortgang van de uitvoering ervan en de belangrijkste bevindingen en constatering hieruit.

De accountant verwerkt dit vervolgens in zijn risicoanalyse en controleaanpak voor de audit op de jaarrekening en dVi. Deze audit voert de accountant uit aan de hand van geldende wet- en regelgeving, waaronder het accountantsprotocol voor woningcorporaties. Gedurende de audit rapporteert de accountant aan de raad van commissarissen in de vorm van een management letter en een accountantsverslag. Daarnaast wordt de raad van commissarissen voorafgaand aan de uitvoering van de audit op de hoogte gebracht van controleaanpak. Op deze wijze ziet de raad van commissarissen toe op de werkzaamheden van de accountant.

Verantwoording raad  
van commissarissen

## 7. VERANTWOORDING RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit verslag legt de raad van commissarissen (RvC) als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop hij in 2022 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

### 7.1 Voorwoord

Al meer dan 100 jaar geven wij menselijk, eigenzinnig en daadkrachtig invulling aan onze missie: iedereen, die vanwege een beperkt inkomen of kwetsbaarheid een beroep op ons doet, van betaalbare woonruimte voorzien in een leefbare omgeving. Een maatschappelijke opdracht die in essentie niet is veranderd. Maar de context en het krachtenveld waarin wij aan onze maatschappelijke opgave invulling geven, zijn wel aan verandering onderhevig.

Politiek en maatschappij maken in de opgaven voor de corporatiesector geen onderscheid naar belangrijkheid. Woningcorporaties worden aangesproken op én beschikbaarheid én betaalbaarheid én duurzaamheid én leefbaarheid. Toch kunnen wij onze middelen maar één keer inzetten. Daarom moeten we keuzes maken. Keuzes die antwoord geven op de uitdagingen waarvoor de woningmarkt in onze regio staat; keuzes ook die passen bij onze kwaliteiten en identiteit. Het zijn keuzes waar het bestuur en de organisatie van Wooninc. voor staan, waarbij de raad van commissarissen vanuit zijn eigen rol verantwoordelijkheid en betrokkenheid heeft.

De ontwikkelingen in onze maatschappelijke opgave en in het denken over governance zijn voor ons aanleiding geweest om in één beweging zowel onze strategie als toezichtvisie te herijken. In één beweging, omdat strategie en toezichtvisie onderling verbonden zijn, nu in beide het maatschappelijk presteren van Wooninc. centraal leidend is. Het jaar stond daardoor in het teken van de implementatie van het 'Ondernemingsplan 2022-2025' en de actualisering van de 'Toezichtvisie RvC en bestuur' alsmede de uitruil van woningen met een Eindhovense collega-corporatie, en – bij dochter Stayinc. – onder meer uitbreiding van de vastgoedportefeuille en actualisatie van de portfoliostrategie voor de komende tien jaar. Ook hebben we snel moeten schakelen voor het realiseren van huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen.

Verder hebben we medio 2022 met trots kennisgenomen van de positieve resultaten van de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie, uitgevoerd door Ecorys. Wij zijn verheugd over de cijfers, maar vooral ook over de reflecties en (zeer) positieve beoordelingen van onze belanghebbenden, waaruit blijkt dat Wooninc. ook in de ogen van haar belanghebbenden goed presteert.

De RvC volgde in 2022 nauwgezet de werkzaamheden van het bestuur, en meent dat met de gekozen oriëntatie en accenten goed wordt ingespeeld op de economische, sociale, maatschappelijke en politieke omstandigheden, waarbij de samenwerking met huurders,

gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, collega-corporaties en andere belanghebbenden steeds belangrijker wordt.

## **7.2 De rollen van de raad**

De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Wooninc., waarbij vier rollen worden onderscheiden: toezichthouder, adviseur, ambassadeur en werkgever.

De snel veranderende context, de toegenomen complexiteit en het maatschappelijke vergrootglas op toezicht maakten dat we als raad in 2022 doorlopend moesten schakelen tussen de verschillende rolinvullingen en moesten variëren in distantie en betrokkenheid ten opzichte van het bestuur. Dat stelde hoge eisen aan ons rolbewustzijn en onze rolvastheid en vereiste telkens weer een goed gesprek 'aan de voorkant' en een zorgvuldige aanpak die past bij de betreffende rol.

## **7.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol**

Professioneel bestuur en adequaat intern toezicht zijn de basisvoorwaarden voor het goed functioneren van een corporatie en het vertrouwen van de maatschappij in corporaties. De ruggengraat van ons toezicht wordt gevormd door de 'Toezichtvisie RvC en bestuur', die in de RvC-vergadering van april is vastgesteld. Deze herijkte versie formuleert nieuwe ambities en heeft tevens geleid tot aanpassing van het RvC-reglement en de bijbehorende profielschets. Het bestuur heeft de RvC tijdig de informatie verschaft die nodig is voor het uitoefenen van goed toezicht.

Als toezichthouder is de raad onafhankelijk, kritisch en enigszins afstandelijk. Toezicht in enge zin richt zich hoofdzakelijk op het behalen van de financiële, volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen, op compliance en governance alsmede maatschappelijk presteren en legitimeren. In het verlengde hiervan vergewist de raad zich ervan dat de risico's adequaat worden geïdentificeerd en beheerd, dat de cultuur en het gedrag passend zijn en dat de bedrijfsvoering sober, doelmatig en transparant is.

Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader vormen de belangrijkste onderleggers bij het uitoefenen van toezicht. Beide kaders zijn een bijlage bij de toezichtvisie en worden door ons gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen. Samen fungeren deze documenten als onderleggers voor onze jaarlijkse verantwoording. Verder sluiten wij als raad zoveel mogelijk aan bij de P&C-cyclus van de werkorganisatie. De jaarkalender van de raad wordt daarop afgestemd alsmede de rapportering en informatievoorziening.

Bij het toezicht in enge zin spelen de Auditcommissie Financiën (ACF) en Auditcommissie Vastgoed & Wonen (ACVW) een belangrijke voorbereidende rol. Zij bereiden in overleg

met bestuurder en werkorganisatie een belangrijk deel van de agenda voor de reguliere RvC-vergaderingen voor. De onderwerpen dan wel besluiten die in de ACF, ACVW en RvC aan de orde zijn geweest hebben betrekking op Stichting Wooninc. en/of Stayinc. B.V., en zijn vermeld in paragraaf 1.7 'Vergader- en besluitenschema'.

### **Toezicht op strategie**

De raad ziet erop toe dat er een actueel ondernemingsplan is en geeft goedkeuring aan het onder regie van het bestuur opgestelde meerjareninvesteringsplan. De raad bespreekt bij de start van het begrotingsproces de actualiteit van het ondernemingsplan, waaronder de strategische prioriteiten voor het aanstaande kalenderjaar. Het ondernemingsplan vormt de basis voor de jaarbegroting en geactualiseerde meerjarenraming. Deze documenten worden onder regie van bestuurder opgesteld en goedgekeurd door de raad. De jaarbegroting is tevens een bron voor het beoordelingskader dat de raad in overleg met bestuurder tegelijk met de goedkeuring van de begroting vaststelt. In het kader van het toezicht op de strategie heeft de raad in 2022 in navolging van het in 2021 door de raad goedgekeurde Ondernemingsplan 2022–2025 toezicht uitgeoefend op de implementatie van het ondernemingsplan en de actualisatie van het Portefeuilleplan 2022–2030.

### **Toezicht op prestaties**

De raad ontvangt per tertiaal een rapportage over de voortgang van de jaarbegroting en de realisatie van de strategische doelen uit het ondernemingsplan. Het rapport is voorzien van een analyse van de verschillen en een prognose van het eindresultaat. Jaarlijks wordt in aanwezigheid van de concerncontroller aan de hand van de managementletter en de interne audits de werking van het managementcontrolsysteem en de betrouwbaarheid van de managementinformatie besproken.

Toezicht op prestaties is ook uitgeoefend in het kader van de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie, die in 2022 is uitgevoerd door Ecorys. De visitatiecommissie is van mening dat Wooninc. er goed in is geslaagd om haar ambities waar te maken ten aanzien van het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad, het bestendigen van haar positie als huisvester van senioren en middeninkomens alsmede het intensiveren van de (regionale) samenwerking met maatschappelijke (zorg)partners. De commissie ziet dat Wooninc. in de volle breedte van de volkshuisvesting actief is, en toch haar specialiteit als seniorenhuisvester eer aandoet. Wooninc. heeft daarnaast aandacht voor de zachte kant van de volkshuisvesting, is zichtbaar in wijken en buurten en kan goed uitleggen waaraan haar maatschappelijk vermogen wordt besteed. Verder heeft de visitatiecommissie een goede indruk gekregen van de maatschappelijke oriëntatie van de RvC in het algemeen en de rol van de RvC in het lokale netwerk in het bijzonder, waarbij de toezichtvisie van RvC en bestuur uitblinkt in de koppeling die is gelegd tussen de opgaven waar Wooninc. voor staat en de wijze waarop de RvC haar toezicht inricht om de uitvoering van de opgaven te bewaken.

Vanuit de Woningwet zijn het activiteitenoverzicht en de bijbehorende prestatieafspraken in de jaarcyclus vervat. De prestatieafspraken vinden hun basis in het ondernemingsplan en de financiële meerjarenbegroting. De raad houdt toezicht op de prestatieafspraken door



het activiteitenoverzicht (bod), dat aan de individuele gemeenten en huurdersorganisatie SHWplus wordt gestuurd, jaarlijks vóór 1 juli in een reguliere RvC-vergadering goed te keuren. In 2022 gebeurde dat in de reguliere RvC-vergadering van juni.

De maatschappelijke prestaties zijn door de RvC getoetst aan de afspraken die Wooninc. op dit vlak met (lagere) overheden heeft gemaakt. Naast de (prestatie)afspraken met de elf gemeenten waarin Wooninc. werkzaam is, zijn dat afspraken met collega-corporaties en samenwerkingspartners over oplossingen voor sociaal-maatschappelijke opgaven waarin Wooninc. een rol kan en wil vervullen.

### **Toezicht op risico's**

Risicomanagement maakt onderdeel uit van de tertiaalrapportages, waarin zowel harde risico's (financieel, operationeel) aan de orde komen alsook risico's in relatie tot cultuur en gedrag. De raad ontvangt naast de reguliere rapportages driemaal per jaar een verslag over de opzet en werking van het risicomanagement en controlesysteem. Actualisering van de strategische risico's vindt regelmatig plaats, ten laatste tegelijk met de opstelling van een nieuw ondernemingsplan. De raad levert bij de identificatie, analyse en prioritering van strategische risico's inhoudelijke inbreng. Voor het gestructureerd en organisatiebreed verbinding leggen tussen doelen, prestaties en risico's hanteren we een risicomanagement-model met zogenoemde strategie- en risicokaarten, gekoppeld aan de P&C-cyclus.

Het bestuur verschaft de RvC alle relevante informatie voor (het toezicht op) de risico-beheersing, waarbij naast de harde sturings- en beheersmaatregelen ook aandacht wordt besteed aan soft controls. De RvC heeft vastgesteld dat risicobewustzijn en risicobereidheid goed in de organisatie en bedrijfsprocessen zijn verankerd. Uit de risicoinventarisatie zijn geen noemenswaardige compliancerisico's geïdentificeerd, en uit de (interim)controle van de accountant blijkt dat de administratieve organisatie en controlesystemen op orde zijn. Daarnaast blijft Wooninc. binnen de streefwaarden van het WSW, waarmee de financiële continuïteit en structurele financiering zijn gewaarborgd.

### **Toezicht op belanghebbenden**

De bestuurder voert het overleg met de medezeggenschap (huurders en werknemers) en andere belanghebbenden zoals de gemeenten en strategische partners. Over de resultaten en bevindingen wordt de raad regulier geïnformeerd. De raad neemt op verzoek van het bestuur deel aan overleggen met belanghebbenden.

In het voor- en najaar wonen de voorzitter en vicevoorzitter van de raad een reguliere overlegvergadering bij. De raad waardeert de goede werkrelatie en de constructieve en openhartige dialoog tussen de OR en het bestuur, en ervaart de contacten met de OR als zeer belangrijk, mede omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Wooninc. Daarnaast draagt het bij aan een goede borging van de kernwaarden en governancecode.

De Woningwet bepaalt het aantal zetels in de RvC waarvoor de huurders een voordracht kunnen doen. Bij Wooninc. hebben twee huurdercommissarissen zitting in de raad. Zij hebben in het voor- en najaar overleg met huurdersplatform SHWplus, waarover de raad regulier wordt geïnformeerd.

Wooninc. werkt met collega-corporaties en huurdersorganisaties samen in het kader van de prestatieafspraken met de gemeenten. Ook neemt Wooninc. deel aan het 'Platform woningcorporaties MRE' en werkt zij samen met een aantal zorg- en welzijnsinstellingen zoals Vitalis, Oktober, Sint Annaklooster, Ananz, Joris Zorg, WIJeindhoven, Lunet en GGzE. De raad houdt toezicht op de samenwerkingen en oriënteert zich in dat kader op de relevante belanghebbenden dan wel laat zich daarover informeren door het bestuur.

Omdat samenwerken steeds belangrijker wordt voor het kunnen blijven uitvoeren van de kerntaken van een corporatie, heeft er in de maand juni een bijeenkomst plaatsgevonden voor de commissarissen en bestuurders van de 13 woningcorporaties in de MRE. Met als thema 'Mag het ietskes meer zijn?', zijn we tijdens de bijeenkomst ingegaan op de vraag hoe in de MRE meer betaalbare woningen beschikbaar kunnen komen. Wooninc. kijkt positief terug op deze bijeenkomst, waarbij de deelnemers werden gestimuleerd om open te staan voor de vraagstukken van collega-corporaties alsmede over de eigen grenzen heen te kijken. In het kader van samenwerken was er in de maand maart een bijeenkomst met RvC en bestuur van de 4 Eindhovense woningcorporaties.

De RvC vindt het belangrijk dat klachten van belanghebbenden adequate, zorgvuldig en respectvol worden afgehandeld. Het bestuur rapporteert jaarlijks over de bij Wooninc. en Stayinc. ingediende klachten, waaronder een toelichting op de aard van de klachten, de mate waarin ze een gemene deler hebben en hoe ze zijn opgevolgd.

## **Toezicht op governance**

Jaarlijks toetst de RvC ten behoeve van zijn publieke verantwoording of is voldaan aan de bepalingen van de governancecode. Tevens bespreekt de raad de eventuele bevindingen van de Autoriteit woningcorporaties op het gebied van onze governance, en onderzoekt of er ontwikkelingen zijn die tot bijstelling van de toezichtvisie noodzaken.

De cultuuromslag die te zien is in de governance van maatschappelijke organisaties, was voor de RvC mede aanleiding om de toezichtvisie te herijken. Vandaag de dag ligt de nadruk niet op regulering maar op de gedragsmatige facetten van interne governance en een open cultuur van aanspreekbaarheid en verantwoordelijkheid die hoge eisen stelt aan de geschiktheid, professionaliteit en integriteit van bestuurders en interne toezichthouders.

Integriteit staat bij ons hoog in het vaandel. We willen het bewustzijn rondom integriteit hoog houden, want integriteit gaat niet alleen over het naleven van wet- en regelgeving bij inkoop en aanbesteding maar juist ook over de beweging die je als organisatie maakt op dit gebied en de dialoog die je hierover voert. Daarom werken we met een roadmap die erin voorziet dat gedurende een langere periode meerdere activiteiten plaatsvinden. In de maand december was er een workshop integriteit voor alle medewerkers, bestuur en RvC. Met het integriteitsspel Dilemma zijn we in dialoog gegaan over integriteitsdilemma's. De workshop werd begeleid door BING (Bureau Integriteit Nederlandse Gemeenten).

In 2018 is gestart met de uitvoering van een organisatieontwikkelplan dat zich doorlopend richt op de ontwikkeling en aandacht voor integriteit, cultuur en soft controls met als doelstelling om organisatiebreed de interne beheersing verder te versterken. In 2022 is de RvC frequent over de uitvoering van het organisatieontwikkelplan geïnformeerd.

Ingevolge de governancecode legt de RvC in zijn jaarverslag vast welke bepalingen van de code niet werden toegepast en met welke motivering daarvan is afgeweken. Sinds de introductie van de governancecode voldoet Wooninc. aan alle bepalingen.

### **Toezicht op de accountant en concerncontroller**

De relatie met de externe accountant is het meest intensief in de ACF. In 2022 is door de RvC eenmaal in beslotenheid gesproken met BDO, waarbij onder meer is stilgestaan bij het functioneren van Wooninc. in zijn algemeenheid. De RvC onderstreept de positieve samenwerking met BDO. Er is sprake van een open relatie en BDO voegt met zijn sector-kennis waarde toe aan de verbetering van de bedrijfsprocessen.

Jaarverslag, jaarrekening en verslag van de accountant worden jaarlijks in een vergadering van de ACF met de accountant, directeur Financiën en bedrijfsvoering en concerncontroller besproken. Deze documenten worden daarna vastgesteld dan wel goedgekeurd in een reguliere RvC-vergadering. In 2022 gebeurde dat in de RvC-vergadering van april.

Voorafgaande aan de interim controle en de controle van de jaarrekening wordt de raad gevraagd of hij specifieke aandachtspunten heeft. De bestuurder rapporteert elk tertiaal over de opvolging van de bevindingen van de accountant. Jaarlijks wordt het functioneren van de accountant besproken in de ACF, en driejaarlijks de aanbesteding van de controle-opdracht.

De RvC is positief over de interne controle. Het interne controleplan en de management-letter bieden de RvC een goed overzicht van de belangrijkste aandachtspunten. Voor zover nodig kan de concerncontroller proactief de processen en bedrijfsactiviteiten beoordelen en daarover rapporteren. De raad is tevreden over de wijze waarop inhoud wordt gegeven aan de interne controle en de rapportages. De RvC sprak in 2022 eenmaal in beslotenheid met de concerncontroller over de interne controle.

## **7.4 Verslag vanuit de adviesrol**

In de praktijk van Wooninc. schuiven toezicht in enge zin en advisering meer en meer in elkaar. Dit past bij de ontwikkelingen in het vak van toezichthouder en het strategisch partnerschap van bestuur en toezicht. In deze rol zijn wij als raad eerder en intensiever bij het proces betrokken, controleren we niet alleen achteraf maar brengen we ook vooraf onze kennis en ervaring in. De interactie met het bestuur (en de organisatie) is intensiever, de informatie meer toelichtend en opiniërend en het debat over de opgaven, dilemma's en keuzes inhoudelijk, stevig en wederkerig.

Deze manier van werken passen we in ieder geval toe in alle gevallen dat strategische besluiten of maatschappelijke waarden aan de orde zijn, waaronder het herijken van de strategie, het stakeholdersbeleid, organisatieverandering of cultuuronderzoek, inkoop- en aanbestedingsbeleid en strategische investeringen in vastgoed en ICT. Bespreking in de voltallige RvC vindt eveneens plaats bij onderwerpen die – binnen het DrieKamerModel – de drie kamers van Wooninc. aangaan, en om die reden een integrale discussie vereisen. In dat kader vindt ook eenmaal per jaar – waar mogelijk in combinatie met het bezoeken van projecten – een themabijeenkomst plaats voor raad, bestuur en management. Tijdens de bijeenkomst op 5 juli is een drietal thema's behandeld: Ondernemingsplan 2022-2025, inkoop- en aanbestedingsbeleid 2021-2024, en risicomangement. Op 7 juli hebben raad en managementteam een bezoek gebracht aan verschillende projecten in de gemeenten Eindhoven, Waalre, Geldrop, Nuenen en Oirschot.

Onverlet de andere onderwerpen waarover de raad in 2022 adviseerde, vervulde de raad een adviesrol bij het herijken van de 'Toezichtvisie RvC en bestuur'.

## **7.5 Verslag vanuit de ambassadeursrol**

De bestuurskamer is niet langer een ivoren toren maar een glazen huis. Vandaag de dag wordt van toezichthouders verwacht dat ze oog en oor hebben voor alle belanghebbenden. Commissarissen worden meer en meer rechtstreeks aangesproken op de kwaliteit van de strategie en de leiding van de organisatie.

De raad hecht veel waarde aan interactie met 'de maatschappij', niet alleen met bewoners en gemeenten maar ook met andere belanghebbenden. In dat kader beschikt Wooninc. over een onafhankelijk maatschappelijk klankbord in de vorm van de statutair verankerde Raad van Advies (RvA), die bestuur en raad adviseert over de ontwikkelingen in de omgeving die in de nabije toekomst van invloed kunnen zijn op onze maatschappelijke opgave en/of op ons maatschappelijk functioneren. In het kader van het herijken van de toezichtvisie heeft de RvA vanuit zijn onafhankelijke rol als maatschappelijk klankbord gereflecteerd op de toezichtvisie als zodanig en op de achterliggende maatschappelijke ontwikkelingen.

Voor het als ambassadeur onderhouden van onze contacten met belanghebbenden en de maatschappij zijn wij als raad wel aanspreekbaar maar niet uitvoerend; de primaire verantwoordelijkheid ligt bij het bestuur, maar dat betekent niet dat wij als raad onzichtbaar zijn. Jaarlijks leggen wij in ons verantwoordingsverslag extern verantwoording af en zijn we present op de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst van Wooninc., die in 2022 mede vanwege corona geen doorgang vond.

De raad heeft dit jaar onder meer invulling kunnen geven aan zijn ambassadeursrol tijdens de bijeenkomst in maart met RvC en bestuur van de 4 Eindhovense woningcorporaties, de bijeenkomst in juni met de commissarissen en bestuurders van de (13) woningcorporaties in de MRE en het bezoek van minister aan Helmond op 7 oktober 2022.

## **7.6 Verslag vanuit de werkgeversrol**

Als werkgever zorgen wij ervoor dat bestuurder toegerust is en blijft voor haar taak. Wij zijn verantwoordelijk voor haar aanstelling, beoordeling en honorering, maar ook voor haar ontwikkeling en welbevinden. Jaarlijks maken we afspraken over het beoordelingskader aan de hand waarvan zij verantwoording aflegt en wij haar functioneren beoordelen. De basis daarvoor ligt in de maatschappelijke opdracht, de gewenste ontwikkelingen in de organisatie, het ondernemingsplan en de jaarbegroting. De remuneratiecommissie heeft het voortouw maar alle commissarissen leveren middels een uitvraag inbreng ten behoeve van het toetsingskader voor de beoordeling van het bestuur. Het remuneratiegesprek met de bestuurder vond in de maand november plaats.

Binnen de topstructuur zijn raad, bestuur en management in staat verbinding te realiseren, is er sprake van voldoende tegenkracht, een kritisch klankbord en wederzijdse controle en evenwicht. Bestuurder is zich bewust van haar voorbeeldfunctie en streeft naar een organisatie met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De voorzitter van de raad heeft maandelijks een bilateraal overleg met de bestuurder.

### **Bezoldiging en permanente educatie**

De RvC stelt het beloningsbeleid van het bestuur vast conform de geldende wettelijke kaders, met daarbij een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waar het grootste deel van het woningbezit gelegen is.

De bezoldiging van de bestuurder is in 2022 als volgt:

<b>Bestuur</b>	<b>J.A.P.M. Pijnenburg</b>
Functie	bestuurder
Aanstelling	1,0 fte
Dienstjaren	36
PE-punten 2020-2022	111,5
Aantal VHE	14.586
Gewogen aantal VHE	12.279
Schaal	H
Individueel WNT-maximum	€ 216.000
Vast jaarsalaris 2022	€ 176.241
Vakantiegeld 2022	€ 13.390
Bijtelling privé gebruik leaseauto	€ 7.384
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.985
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>€ 216.000</b>

Voor bestuurders van woningcorporaties geldt het systeem van Permanente Educatie (PE). Over drie kalenderjaren moeten minimaal 108 PE-punten worden behaald. De bestuurder heeft in de periode 2020-2022 111,5 PE-punten behaald.

Aan het bestuur zijn en worden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid. Bestuurder heeft haar functie in 2022 onafhankelijk vervuld en had geen nevenfuncties.

## 7.7 Samenstelling en functioneren

### Commissies

Op basis van het RvC-reglement kent de raad drie commissies voor ondersteuning van het toezicht: Remuneratiecommissie (RC), Auditcommissie Financiën (ACF) en Auditcommissie Vastgoed en Wonen (ACVW).

De ACF is in 2022 vijf keer in vergadering bijeen geweest. De daar besproken onderwerpen zijn ter voorbereiding op de besluitvormende vergadering van RvC met bestuur. Bij alle besprekingen was naast de bestuurder ook de directeur Financiën en bedrijfsvoering

aanwezig, en bij vier besprekingen ook de concerncontroller. De accountant sloot bij twee ACF-vergaderingen aan.

De ACVW is in 2022 vijf keer in vergadering bijeen geweest. De daar besproken onderwerpen zijn ter voorbereiding op de besluitvormende vergadering van RvC met bestuur. Bij de besprekingen waren naast de bestuurder ook de manager Wonen en/of manager Vastgoed aanwezig alsmede de direct verantwoordelijke uitvoerende medewerkers, waarmee de commissarissen een goed beeld kregen over de kwaliteit van de uitvoering.

De onderwerpen die in de ACF, ACVW en RvC aan de orde waren, zijn vermeld in paragraaf 'Vergaderingen'. Bij de reguliere RvC-vergaderingen in 2022 waren naast bestuurder ook de directeur Financiën en bedrijfsvoering en concerncontroller aanwezig.

## Samenstelling

In 2022 bestond de raad uit zes leden. De leden worden benoemd door de RvC voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd. Het rooster van aftreden borgt de continuïteit, en was in 2022 als volgt:

Naam	Functie	Commissie	(Her)benoemd	Aftredend	Herbenoembaar
J.J.E. van Geest	voorzitter	RC	01-01-20	01-10-23	nee
drs. G.J.A.M. van Well	vice-voorzitter	RC	01-03-20	01-03-24	nee
drs. J.C.W. Schmitz - van den Berg RA	lid	ACF	10-03-20	10-03-24	ja
drs. H.S.M. van Oostrom	lid	ACF	20-03-21	20-03-25	nee
drs. C.T.G.J. Nauta	lid	ACVW	01-07-21	01-07-25	nee
dr. ir. ing. I.I. Janssen	lid	ACVW	24-09-21	24-09-25	ja

RC = Remuneratiecommissie    ACVW = Auditcommissie Vastgoed en Wonen    ACF = Auditcommissie Financiën

Alle leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen diverse nieuwsbrieven, vaktijdschriften en brochures.

In 2022 was de samenstelling van de raad als volgt:

Naam	Relevante (neven)functie(s)
<i>Geboortejaar</i> <i>Functie in RvC</i> <i>Benoeming op voordracht</i>	
<b>dhr. J.J.E. van Geest</b> 1949 Voorzitter -	<b>Professionele achtergrond:</b> vastgoed en consultancy <b>Functie:</b> zelfstandig adviseur <b>Nevenactiviteiten:</b> voorzitter Gassels Heem voorzitter Restauratiecommissie Elisabethkerk Grave voorzitter VVE Oeverkwartier in Escharen lid Algemeen Bestuur Waterschap Aa en Maas
<b>dhr. drs. G.J.A.M. van Well</b> 1945 Vicevoorzitter -	<b>Professionele achtergrond:</b> specialist ouderen geneeskunde <b>Functie:</b> gepensioneerd
<b>mw. drs. J.C.W. Schmitz - Van den Berg RA</b> 1974 Lid Voordracht huurders	<b>Professionele achtergrond:</b> bedrijfseconomie, accountancy <b>Functie:</b> zelfstandig adviseur oprichter sociale onderneming ohmygood <b>Nevenactiviteiten:</b> lid van het bestuur Code Sociale Ondernemingen
<b>mw. dr.ir.ing. I.I. Janssen</b> 1971 Lid	<b>Professionele achtergrond:</b> vastgoed <b>Functie:</b> universitair hoofddocent Tias School for Business & Society <b>Nevenactiviteiten:</b> voorzitter Provinciale Retailadviescommissie Noord-Brabant
<b>drs. H.S.M. van Oostrom</b> 1950 Lid -	<b>Professionele achtergrond:</b> bedrijfseconomie, financieel management, vastgoedontwikkeling <b>Functie:</b> zelfstandig adviseur <b>Nevenactiviteiten:</b> commissaris Rabobank De Kempen, Bladel voorzitter bestuur MKB Hapert bestuurslid Georganiseerd Burgeroverleg Hapert adviseur Arlo Holding B.V. bestuurder Stichting Administratiekantoor Arlo Holding B.V. Eindhoven
<b>drs. C.T.G.J. Nauta</b> 1954 Lid Voordracht huurders	<b>Professionele achtergrond:</b> advies en onderzoek <b>Functie:</b> zelfstandig adviseur-onderzoeker <b>Nevenactiviteiten:</b> lid van de klachtencommissie van PON-Zet Brabant te Tilburg lid rekenkamer gemeente Heusden



## **Zelfevaluatie**

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren, waaronder dat van de individuele leden. Tweejaarlijks gebeurt dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. Waar nodig worden afspraken gemaakt over het functioneren en de ontwikkeling van de leden en de raad. Hierbij wordt besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft, wat de invloed is van de besluiten van de RvC en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komt. Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en de relatie tot het bestuur is onderwerp van gesprek. De 'Toezichtvisie RvC en bestuur' fungeert als eerste onderlegger bij de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC.

De RvC heeft in 2022 zijn eigen functioneren en dat van de individuele leden geëvalueerd, waarbij overeenkomstig het bepaalde in de governancecode ook de permanente educatie ter sprake kwam. De zelfevaluatie werd begeleid door externe deskundige Bea Annot. Voor de agenda heeft zij met de individuele leden en bestuurder een onderhoud via MS Teams gehad. Aan de zelfevaluatie namen de commissarissen, bestuurder en bestuurssecretaris deel. De gekozen aanpak was een plenaire bespreking, waarbij de implementatie van de toezichtvisie centraal stond alsmede uitgebreid is gesproken over de vacature voorzitter RvC per 1 oktober 2023 in relatie tot profielschets, competentiematrix en diversiteit.

## **Permanente educatie**

Voor toezichthouders van woningcorporaties geldt het systeem van Permanente Educatie (PE), zodat zij via trainingen en cursussen hun kennis blijven ontwikkelen. Commissarissen moeten over twee kalenderjaren minimaal 10 PE-punten behalen. In de maand januari heeft de raad de masterclass 'Meer regie vanuit de overheid: kansen voor corporaties' bijgewoond, die in het teken stond van de actuele ontwikkelingen in rijksbeleid en wet- en regelgeving alsmede de opgaven voor de sector en wat dit betekent voor Wooninc. in het algemeen en de rol en verantwoordelijkheid van de RvC in het bijzonder. In de masterclass van september stond het thema cultuur centraal, waarbij is ingezoomd op de organisatiecultuur en organisatieontwikkeling van Wooninc. Aan deze masterclasses – die onder externe begeleiding waren – is deelgenomen door de voltallige raad, managementteam en staf, wat een deelnemer totaal 8 PE-punten opleverde. Daarmee behalen de leden van de raad over twee kalenderjaren voldoende PE-punten. Door de individuele commissarissen zijn daarnaast andere bijeenkomsten en cursussen gevolgd, die ook PE-punten opleverden.

## **Onafhankelijkheid, integriteit en aanspreekbaarheid**

Iedere commissaris moet onafhankelijk en kritisch kunnen bijdragen aan het toezicht van de RvC. De op de website gepubliceerde integriteitscode (inclusief klokkenluidersregeling) is ook op de raad van toepassing. In het RvC-reglement zijn eveneens regels opgenomen over integriteit en tegenstrijdige belangen. De RvC houdt daarnaast toezicht op de cultuur en integriteit van de organisatie.

In 2022 heeft iedere commissaris onafhankelijk toezicht gehouden. Geen van hen heeft melding gemaakt van transacties of besluiten met tegenstrijdige belangen. Er is ook geen sprake van een zakelijke relatie tussen leden van de RvC en Wooninc., waarmee hij of zij persoonlijk voordeel zou kunnen behalen. Aan de leden zijn geen financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid. De raad hecht veel waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers.

## 7.8 Vergaderingen

De onderwerpen die in 2022 in de ACF en ACVW aan de orde waren:

Vergadering	Gesproken over in ACF	Gesproken over in ACVW
Februari	WSW risicoprofiel 2021 Regeerakkoord en motie Hermans Opdrachtverstrekking Ekelhof Herziening investeringsstatuut Managementletter 2021 Cyber security	Regeerakkoord en motie Hermans Opdrachtverstrekking Ekelhof Herziening investeringsstatuut Nieuwe omgevingswet Prestatieafspraken 2022 Klantgestuurd renoveren Duurzaamheid
April	Jaarverslag en jaarrekening 2021 Management analyse 2021: begroting vs. realisatie ICT-beveiliging Huurverhogingsbeleid 2022	Jaarverslag en jaarrekening 2021 Pamflet woningcorporaties MRE Opvang vluchtelingen uit Oekraïne Proeftuin Generalenbuurt ASML en woningbouwopgave Huurverhogingsbeleid 2022 Zorgvastgoed: partners & ontwikkelingen
Juni	Investeringsbesluit De Majoor Investeringsstatuut Wooninc. 2022 Voortgangsbesluit Heerbaan Djept	Programma betaalbaar wonen Investeringsbesluit De Majoor Investeringsstatuut Wooninc. 2022 Biedingen 2023 op woonvisies Voortgangsbesluit Heerbaan Djept Programma een thuis voor iedereen Landelijke prestatieafspraken Versnelling huisvesting vergunninghouders Woonwagenzaken
Oktober	Investeringsbesluit Klaartje Donzestraat Rijksbegroting 2023 Controleplan 2022 BDO Begrotingskader 2023	Investeringsbesluit Klaartje Donzestraat Nationale prestatieafspraken Versnelde huisvesting vergunninghouders Woonruimtebemiddelingsysteem Wooniezie
November	Aedes-benchmark Begroting Wooninc. 2023 Treasury Jaarplan 2023 Intern Controle Plan 2023 Rekening-courant faciliteit Wooninc. Investeringsbesluit Cees van Liendenflat	Begroting Wooninc. 2023 Bestuurlijke afspraken Rijk - provincie Noord-Brabant Uitspraak Raad van State inzake stikstofvrijstelling Ontwikkelingen Seniorenpunt Portefeuilleplan Investeringsbesluit Cees van Liendenflat

De onderwerpen die in 2022 in de RvC aan de orde waren:

Vergadering RvC	Besloten over	Gesproken over
Januari		Masterclass Thema actualiteit en integriteit
Februari	Verantwoordingsverslag RvC 2021 Bezoldiging RvC 2022 Opdrachtverstrekking Ekelhof	WSW risicoprofiel 2021 Regeerakkoord en motie Hermans Herziening investeringsstatuut Nieuwe omgevingswet Cyber security Toezichtvisie RvC en bestuur Implementatieplan Ondernemingsplan 2022-2025 Rapportage klachten 2021 Managementletter 2021 Prestatieafspraken 2022 Klantgestuurd renoveren Duurzaamheid
Maart		Bijeenkomst bestuur en RvC Eindhovense corporaties
April	Jaarverslag en jaarrekening 2021 Toezichtvisie RvC en bestuur Ruil vastgoed Wooninc.-Woonbedrijf Jaarrekening Stayinc. B.V.	Staat van de Corporatiesector 2021 Pamflet woningcorporaties MRE Opvang vluchtelingen uit Oekraïne Proeftuin Generalenbuurt ASML en woningbouwopgave Implementatieplan Ondernemingsplan 2022-2025 Management analyse 2021: begroting vs. realisatie ICT-beveiliging Huurverhogingsbeleid 2022 Zorgvastgoed: partners & ontwikkelingen Schellens Rondrit Maatschappelijke visitatie 2022
Juni	Ruil vastgoed Wooninc.-Woonbedrijf Biedingen 2023 op woonvisies Investeringsbesluit De Majoor Investeringsstatuut Wooninc. 2022 Voortgangsbesluit Heerbaan Djept	Programma betaalbaar wonen Programma een thuis voor iedereen Landelijke prestatieafspraken Versnelling huisvesting vergunninghouders Woonwagenzaken Maatschappelijke visitatie Wooninc. 2022 Vervanging bestuurder Zelfevaluatie RvC 2022
Juli		Inkoop- en aanbestedingsbeleid 2021-2024 Ondernemingsplan Wooninc. 2022-2025 Risicomangement Wooninc. Rondrit RvC (en MT)
September		Masterclass Thema cultuur
Oktober	Vacature RvC 2023 Investeringsbesluit Klaartje Donzestraat	Bezoek minister Hugo de Jonge aan Helmond Rijksbegroting 2023 Nationale prestatieafspraken Versnelde huisvesting vergunninghouders IBW 2022 Zelfevaluatie RvC 2022 Roadmap Integriteit Borgingsplafond 2022 Controleplan 2022 BDO Begrotingskader 2023 Woonwagenzaken Woonruimtebemiddelingsysteem Wooniezie Vastgoedruil met Woonbedrijf
November	Verslag zelfevaluatie RvC 2022 Begroting Wooninc. 2023 Reglement RvC Vacature RvC 2023 Treasury Jaarplan 2023 Intern Controle Plan 2023 Rekening-courant faciliteit Wooninc. Investeringsbesluit Cees van Liendenflat Financieringsarrangement Stayinc.	Aedes-benchmark Bestuurlijke afspraken Rijk - provincie Noord-Brabant Uitspraak Raad van State inzake stikstofvrijstelling Bezoldiging RvC 2023 Aansprakelijkheidsverzekering bestuur en RvC Ontwikkelingen Seniorenpunt Portefeuilleplan

In alle reguliere vergaderingen maakten de besluitenlijst van het bestuur, de verslagen van de respectievelijke commissies en van de RvC-vergaderingen (incl. besluitenlijst) deel uit van de beraadslagingen. De bespreking van de raad met het bestuur is besluitvormend daar waar voor besluiten van het bestuur goedkeuring van de raad aan de orde is.

## 7.9 Bezoldiging

De honorering van de commissarissen valt binnen de geldende wettelijke kaders, waarbij in 2022 de bindende beroepsregel van VTW van toepassing was. De bezoldiging van de RvC was in 2022 als volgt:

Vergoeding leden RvC 2022	Vergoeding	Btw	Reiskosten	Btw	Totaal
J.J.E. van Geest	25.920	0	494	0	26.414
drs. G.J.A.M. van Well	17.280	0	725	0	18.005
drs. C.T.G.J. Nauta	17.280	0	59	0	17.339
drs. H.S.M. van Oostrom	17.280	0	0	0	17.280
drs. J.C.W. Schmitz - van den Berg RA	17.280	0	155	0	17.435
dr. ir. ing. I.I. Janssen	17.280	0	0	0	17.280
	<b>€ 112.320</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 1.432</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 113.752</b>

### Woord van dank

Wij willen graag deze gelegenheid te baat nemen om het bestuur en alle medewerkers van Wooninc. te bedanken voor hun grote inzet en onderlinge samenwerking in 2022.

Eindhoven, 28 februari 2023

Verantwoording  
ondernemingsraad

## **8. VERANTWOORDING ONDERNEMINGSRAAD**

Als ondernemingsraad (OR) behartigen we diverse belangen. De continuïteit van Wooninc. staat bij ons altijd voorop. Bij ontwikkelingen en veranderingen in ons bedrijf hebben wij speciale aandacht voor de impact hiervan op onze huurders en medewerkers. Daar waar belangen niet op één en dezelfde lijn liggen, nemen wij een standpunt in en lichten deze toe. Zowel aan bestuur als aan onze achterban als daar behoefte aan is.

Deze werkwijze hanteren we al langere tijd en het is voor ons dan ook vanzelfsprekend dat we als OR betrokken worden bij belangrijke besluiten die impact kunnen hebben op zowel de organisatie als de medewerkers. 2022 vormde hierop geen uitzondering.

Dit jaar stond deels in het teken van 'terug naar normaal'. Gaandeweg het jaar werden diverse coronamaatregelen afgezwakt of afgeschaft. We kwamen allemaal weer vaker naar kantoor. Het kantoor bleek zodoende niet alleen een werkplek, maar ook een plek waarbij je elkaar kon spreken over randzaken, waar weer fysieke kennismakingen plaatsvonden en creativiteit weer een boost kreeg. Omdat Wooninc. in 2022 het thuiswerken goed faciliteerde ontstond er een situatie van 'best of both worlds'.

Wat de OR in 2022 lang heeft bezig gehouden zijn de gevolgen van inflatie voor huurders en medewerkers. Voor de medewerkers geldt dat zij onder de CAO Woondiensten vallen. Zo werd begin 2022 een CAO met looptijd van 2 jaar afgesloten tussen Aedes en de vakbonden. Op dat moment voelde dat goed, maar dat gevoel kantelde in de loop van het jaar. Niet alleen bereikten ons berichten van huurders dat 'het leven zo duur was geworden,' maar ook onze eigen medewerkers gaven dergelijke signalen af. Wij zijn blij dat we deze signalen bespreekbaar hebben kunnen maken en dat Wooninc. hier vervolgens ook gerichte aandacht aan heeft besteed.

Kijken we naar de formele post die over en weer is gegaan tussen bestuurder en OR, dan komen we tot de conclusie dat 2022 een weinig turbulent jaar is geweest. Diverse zaken blijken juist voor 2022 al afgehandeld of ingericht te zijn, waardoor in 2022 meer de focus gelegd kon worden op de inhoudelijke kant van ons werk.

De OR van Wooninc. bedankt bestuurder en medewerkers voor het vertrouwen in 2022 en kijkt uit naar wat 2023 ons brengt!

### **8.1 Het jaar 2022**

De agenda van de OR werd in 2022 voor een belangrijk deel bepaald door onderwerpen die voor zowel de medewerkers als de organisatie van belang waren.

## 8.2 Samenstelling OR en verkiezingen

In februari 2022 namen vier medewerkers zitting in de OR. We hadden evenveel kandidaten als vacante posities en vanuit de achterban kwamen geen bezwaren naar voren om deze vier medewerkers te installeren. Per 10 februari 2022 is dit ons aftreedrooster:

OR/commissies	Functie	Agenda	Communicatie	Arbo	MTO	Aftreden
Gido Crutzen	voorzitter	X		X		feb'24
Chantal van Kempen	vicevoorzitter		X		X	feb'24
Harm van der Veen	lid			X		feb'24
Iris Wortman	secretaris	X				feb'24
Rob van de Kerkhof	lid			X		feb'26
Anita Rommelse	lid		X		X	feb'26
Jolanda Meulendijk	lid		X		X	feb'26

## 8.3 Organisatiestructuur Wooninc.

Wooninc. kent een platte organisatiestructuur. Het organogram wordt minimaal driemaal per jaar geactualiseerd. De wijzigingen die per 1 januari zijn doorgevoerd, hadden alleen betrekking op het herverdelen van taken. Dit had geen personele gevolgen.

## 8.4 Arbeidsincidenten

Iedere onderneming is verplicht om beleid te voeren over het verbeteren en in stand houden van zaken die te maken hebben met onveilige situaties, bedrijfsongevallen, beroepsziekten, agressie en geweld. Gedurende het kalenderjaar worden incidenten gemeld en geregistreerd. De OR wordt hierover geïnformeerd. Dit jaar is er extra aandacht besteed aan grensoverschrijdend gedrag en veiligheid op kantoor en daarbuiten voor de medewerkers.

## 8.5 Periodiek Arbeidsgezondheidskundig onderzoek

Eind 2021 is door Blink Advies het driejaarlijkse Periodiek Arbeidsgezondheidskundig Onderzoek (PAGO) afgerond, waarbij de OR ook betrokken is. 85% van de medewerkers heeft het onderzoek ingevuld. De resultaten van het onderzoek zijn aan ons toegelicht. De voor de OR belangrijkste bevinding is dat "het bestuur en het MT van Wooninc. aan de zorg voor goede arbeidsomstandigheden een serieuze invulling geeft en goede arbeidsomstandigheden hoog op de agenda heeft staan."

## **8.6 Jaarverslag en jaarrekening 2021**

Het jaarverslag en de jaarrekening worden jaarlijks met de OR besproken. Om dit voor te bereiden zijn de stukken eerder aan ons toegezonden. De directeur financiën en bedrijfsvoering heeft op 11 april 2022 een toelichting gegeven en onze vragen beantwoord. Er is o.a. gesproken over de coronacrisis, de AVG en datalekken, het ziekteverzuim, vitaliteit en de verantwoording van de RvC. De OR is te spreken over het jaarverslag.

## **8.7 Thuiswerkregeling**

In oktober heeft de OR ingestemd met de nieuwe thuiswerkregeling. Eerdere regelingen over thuiswerken in coronatijd, HR-beleid in crisistijd, de thuiswerkvergoeding, de reiskostenvergoeding en de thuiswerkplek worden hiermee in elkaar geschoven. Dit geeft duidelijkheid en zekerheid voor de medewerkers met betrekking tot het aantal thuiswerkdagen en de vergoedingen hiervoor.

## **8.8 Medewerkersonderzoek**

Ieder jaar wordt er in samenwerking met de OR een medewerkersonderzoek uitgezet. Het doel is het meten van de tevredenheid en betrokkenheid van de medewerkers voor het werken bij Wooninc. Ieder jaar worden (grotendeels) dezelfde vragen gesteld. Hierdoor zijn de resultaten goed meetbaar en vergelijkbaar. Wel wordt er door de OR gekeken of de vragen nog actueel zijn en eventueel aangepast aan de tijdsgeest.

Het onderzoek werd in oktober en november uitgezet. De resultaten zullen begin 2023 in het MT en de RvC worden besproken.

## **8.9 Begroting 2023**

De nieuwe begroting is tijdens de overlegvergadering van november met de OR besproken. De OR heeft de vooraf toegezonden begroting op hoofdlijn doorgenomen. In plaats van vragen hierover te stellen aan de directeur financiën, is ervoor gekozen dat de OR een presentatie krijgt over de begroting. De OR werd hierbij in de gelegenheid gesteld diverse vragen te stellen waarop directe een heldere reactie kwam. Enkele (strategische) vragen zijn doorgezet naar de bestuurder, waarop toelichting volgde tijdens de overlegvergadering. We stelden vragen over de verdere digitalisering van de organisatie - in verhouding tot de kennis en vaardigheden van de medewerkers en de gevolgen daarvan voor de werkgelegenheid- en het Ondernemingsplan 2022-2025.



## **8.10 Netwerkbijeenkomsten en trainingen**

De OR neemt tweemaal per jaar deel aan de netwerkbijeenkomst InfORmatief. Hieraan nemen diverse corporaties uit de regio deel. Ook sluiten de vakbonden FNV, CNV en De Unie aan. Op 21 april zijn we aanwezig geweest bij WSZ in Eersel. Het overleg op 4 oktober hebben we digitaal bijgewoond.

Vanuit de OR zijn in 2022 geen workshops of opleidingen gevolgd anders dan de basisopleiding voor de nieuwe OR-leden.

Eindhoven, 31 januari 2023

Verantwoording  
SHWplus

## **9. VERANTWOORDING STICHTING HUURDERSPLATFORM WOONINC. EN STAYINC.**

### **9.1 Missie**

Stichting Huurdersplatform Wooninc. en Stayinc. (SHWplus) vertegenwoordigt de huurders van Wooninc. en Stayinc. We overleggen regelmatig met de bestuurder van Wooninc. - tevens bestuurlijk vertegenwoordiger van Stayinc. - over strategische onderwerpen die onze huurders raken. We denken actief mee, geven gevraagd en ongevraagd advies en communiceren de plannen van Wooninc. en Stayinc. naar onze achterban. De SHWplus ondersteunt activiteitencommissies en bewonerscommissies, bijvoorbeeld met kennis en bij de oprichting van een nieuwe commissie.

### **9.2 Overleg**

De SHWplus heeft in 2022 vier keer overlegd met de bestuurder van Wooninc. – tevens bestuurlijk vertegenwoordiger van Stayinc. Wij hebben met elkaar onder andere gesproken over het programmaplan EVA, duurzaamheidsbeleid, huurdersparticipatie, de uitruil tussen Wooninc. en Woonbedrijf en het herijkte portefeuilleplan. In deze gesprekken was ook plaats voor her en der een kritische noot, bijvoorbeeld over de jaarlijkse huurverhoging. De SHWplus heeft naar aanleiding van het voorstel van Wooninc. haar zorgen geuit over de koopkracht van de lage inkomens, die onder druk staat vanwege de hoge inflatie. Wij hebben daarbij een dringend beroep gedaan op Wooninc. om de huurverhoging te matigen en niet de wettelijke maximale huurverhoging van 2,3% door te voeren. Daar heeft Wooninc. gehoor aan gegeven en daarop haar voorstel verlaagd naar 2,0%. Daarnaast heeft de SHWplus positief advies afgegeven op de begroting 2023.

Naast de overlegvergaderingen met de bestuurder van Wooninc. kwam de SHWplus elke maand als algemeen bestuur en eveneens elke maand als dagelijks bestuur bij elkaar.

Ook is er, waar nodig, regelmatig contact met elkaar, met het management van Wooninc., met medewerkers van Wooninc. en SeniorenPunt en met huurders. Bijvoorbeeld om problemen of onderwerpen te bespreken, ingebracht door derden of huurders. De SHWplus heeft in 2022 tweemaal gesproken met de raad van commissarissen van Wooninc.

De SHWplus is ook betrokken bij het Platform Eindhovense Klantenraden (PEK) en bij het bestuurlijk overleg wonen (BOW) in de gemeente Eindhoven. We zijn dan ook uitvoerig betrokken bij de totstandkoming van de diverse prestatieafspraken in Eindhoven en de regio.

### 9.3 Communicatie

De SHWplus zet in op een professionele communicatie. We hebben een eigen website. Daarnaast maken wij gebruik van BizzPhone, zodat de SHWplus altijd telefonisch bereikbaar is voor de huurder. Als de huurder het centrale nummer van de SHWplus belt, komt hij of zij in contact met BizzPhone. BizzPhone neemt de boodschap aan en meldt dit aan het secretariaat van de SHWplus. Die op haar beurt de huurder van een antwoord voorziet of doorverwijst naar Wooninc.

Zo proberen we zoveel mogelijk te communiceren met onze achterban. Uiteindelijk wil de SHWplus toe naar een digitale manier van communiceren, bij voorkeur via e-mail en social media. Zo hebben wij een huurderskring van circa 1.100 huurders die wij via mail kunnen bereiken. Maar we respecteren dat in bepaalde gevallen ook de schriftelijke communicatie mogelijk kan en moet zijn.

### 9.4 Participatie

In 2022 heeft de SHWplus samen met enkele medewerkers van Wooninc. intensief gewerkt aan een plan van aanpak voor huurdersparticipatie. We willen namelijk nog beter weten wat onze huurders bezighoudt en wat voor al onze doelgroepen belangrijk is, zodat wij deze wensen en behoeften een plek kunnen geven in ons beleid, dienstverlening en planvorming.

Om de participatiegraad te verhogen zetten we enerzijds in op het verstevigen van de formele participatie en anderzijds op het introduceren van nieuwe vormen van informele participatie. Concreet gaan we 'het goede gesprek' voeren met huurders, om gevoel te krijgen bij wat er bij hen leeft. Dat doen we door gedurende het jaar met huurders, bewonerscommissies, klankbordgroepen etc. in gesprek te gaan. Dat geeft vervolgens een goede basis voor het bepalen van beheer en beleid. Deze gesprekken zijn gestart in 2022 en lopen door in 2023. Daarnaast gaat Wooninc. een digitaal klantenpanel inrichten en daarnaast fysieke luisterpanels organiseren. Om een gemotiveerd klantenpanel te kunnen samenstellen, inventariseert SHWplus welke huurders graag willen meedenken en meepraten. Deze ambassadeursgroep krijgt vanuit Wooninc. maximaal vier keer per jaar een digitale vragenlijst toegestuurd over een specifiek thema. Voor een luisterpanel trekken we een extern bureau aan, bijvoorbeeld KWH of Luisterpunt. De professionaliteit en objectiviteit van een extern bureau dragen bij aan de kwaliteit van de uitkomsten van het fysieke klantenpanel. Een luisterpanel zetten we maximaal twee keer per jaar in. De thematiek wordt in co-creatie tussen Wooninc. en SHWplus bepaald.

## 9.5 Samenwerkingsovereenkomst

De SHWplus en Wooninc. hebben een nieuwe samenwerkingsovereenkomst opgesteld met het oog op de uitwerking van de Wet op het overleg huurders-verhuurders, de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting met het oog op het overleg tussen SHWplus en Wooninc. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt begin 2023 ondertekend.

## 9.6 Bestuur

Per 1 januari 2022 bestaat het bestuur van de stichting uit:

- De heer Hans Schouten (voorzitter + PEK/BOW)
- De heer Peter Keeris (communicatie en vicevoorzitter)
- Mevrouw Riki van Kuringen (secretaris)
- De heer Jos Herbrink (penningmeester, vanuit Oirschot e.o.)
- Mevrouw Tineke Alsemgeest (bestuurslid + PEK)
- De heer Jos Beckers (bestuurslid vanuit Vitalis)
- De heer Gé Sars (bestuurslid vanuit Geldrop)
- De heer Henk van Zon (bestuurslid vanuit Oirschot)
- Mevrouw Gerda Stillewagt (bestuurslid vanuit de Kempen)
- De heer Mattie Wethlij (bestuurslid)

In de loop van het jaar hebben Henk van Zon en Gerda Stillewagt afscheid genomen als bestuurslid van de SHWplus.

### Scholing en begeleiding

De SHWplus staat achter het landelijke belang van de Woonbond. Onze penningmeester is lid van de Woonbond. Zo kan hij de informatie van de Woonbond delen met de andere leden van de SHWplus. De SHWplus organiseert zelf jaarlijks studiedagen en begeleidingsmomenten voor haar achterban. We kiezen daarbij voor onderwerpen die voor ons prioriteit hebben en we trekken hiervoor zelf (lokale) deskundigen aan. Bij specialistische vraagstukken vragen we een externe deskundige.

### Materieel

De SHWplus zorgt ervoor dat de bestuursleden gepaste moderne middelen hebben om het vrijwillige bestuurswerk goed te kunnen doen. Bestuursleden krijgen een vrijwilligersvergoeding van maximaal de wettelijk toegestane hoogte. Waar nodig worden bestuursleden gecompenseerd voor extra gemaakte kosten.

### Informeel

De SHWplus vindt een open kritische houding van het algemeen bestuur erg belangrijk. We weten elkaar te vinden en zijn loyaal naar de huurder, maar ook naar de bestuurders.

Harmonie en vertrouwen leveren het meeste op. Daarom zijn ook de informele momenten belangrijk.

Eindhoven, 15 februari 2023

Verantwoording  
raad van advies

## 10. VERANTWOORDING RAAD VAN ADVIES

In dit jaarverslag legt de raad van advies (RvA) als onderdeel van een maatschappelijke organisatie verantwoording af over de wijze waarop hij in 2022 invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden.

### 10.1 Taken en bevoegdheden

De raad van advies is in 2008 opgericht om de maatschappelijke taak van Wooninc. te waarborgen. De RvA adviseert over het sociaal ondernemerschap en reflecteert op de sociaal-maatschappelijke doelstellingen zoals weergegeven in het ondernemingsplan. Doel is een inspiratieorgaan te zijn en bestuur en raad van commissarissen op strategisch en tactisch niveau te prikkelen. De taken en bevoegdheden van de raad zijn vastgelegd in de statuten van Wooninc. alsmede het RvA-reglement.

### 10.2 Samenstelling en zittingstermijn

Het aantal leden is statutair bepaald op minimaal 5 en maximaal 9. De zittingstermijn is 4 jaar met een optie op een eenmalige verlenging van nog eens 4 jaar. De samenstelling van de RvA was in 2022 als volgt:

Naam	(her)benoemd	aftredend	herbenoembaar
Driek van de Vondervoort (vz.)	9-sep-20	9-sep-24	nee
Mohammed Chahim	15-sep-20	15-sep-24	nee
Tessie Hartjes	1-dec-20	1-dec-24	nee
Jeanny van den Berg	1-mrt-21	1-mrt-25	nee
Jos van der Lans	1-jan-19	1-jan-23	ja
Jos Smeets	1-jan-19	1-jan-23	ja
Rob van de Ven	1-jan-19	1-jan-23	ja
Ergin Borova	1-jan-19	1-jan-23	ja

De leden van de raad zijn afkomstig uit het maatschappelijk veld waarin Wooninc. actief is en kunnen geen lid zijn van het bestuur, de RvC of huurdersorganisatie SHWplus. De raad wordt gevormd uit creatieve mensen, die in staat zijn om de voor Wooninc. bepalende sociale, politieke en maatschappelijke factoren in hun samenhang te beoordelen alsook 'out of the box' te denken. De leden beschikken over een specifieke achtergrond, die een verantwoorde en inhoudelijke discussie over de maatschappelijke opdracht van Wooninc. mogelijk maakt. Zij zijn echter geen belangenbehartigers voor een maatschappelijke groep maar nemen op persoonlijke titel vanuit hun achtergrond zitting in de raad.



## 10.3 Bijeenkomsten

In de RvA-bijeenkomsten worden maatschappelijke thema's en/of dilemma's behandeld, waarbij de raad adviseert over vraagstukken die op (middel)lange termijn actueel zijn en wat die voor Wooninc. betekenen wat betreft perspectieven en dilemma's. De raad betreft voor zover nodig anderen bij de bijeenkomsten dan wel het proces naar gedachtevorming, bijvoorbeeld in de vorm van (externe) deskundigen en/of werkbezoeken. De RvA komt jaarlijks driemaal met het bestuur bijeen. Per bijeenkomst ontvangt een lid € 250.

### Maart

In de bijeenkomst van 24 maart zijn de ontwikkelingen in het stakeholdersmanagement besproken in relatie tot wat de 'Toezichtvisie RvC en bestuur' betekent voor de positie, rol en inbreng van de raad van advies. Centraal stond de vraag of Wooninc. voldoende gebruik maakt van de expertise en het inzicht van de RvA, nu het belang van dit adviesorgaan in de Toezichtvisie alleen maar is toegenomen. Mede als gevolg van de parlementaire enquête in 2014 zijn woningcorporaties teruggedrongen naar het sociale domein, maar vanaf 2020 neemt de claim van politiek en maatschappij op hun inzet en vermogen weer toe. Naast dat krachtenveld verandert ook de maatschappelijke context steeds sneller. En daarmee onze maatschappelijke opdracht. Mede daarom wordt het belang van een onafhankelijk klankbord belangrijker. De RvA signaleert en agendeert maatschappelijke ontwikkelingen en reflecteert op de sociaal-maatschappelijke doelstellingen in het ondernemingsplan. Het gaat om veranderingen in maatschappelijke waarden en maatschappelijke waardigheid. De raad van advies acteert op beide vlakken. Tot 2015 heette de raad van advies de raad van belanghouders, waarbij er sprake was van een dubbelfunctie: vertegenwoordiger van belanghebbenden én adviesorgaan rond de maatschappelijke opdracht. Vanaf 2015 legt de RvA zich toe op de maatschappelijke adviesrol, als gevolg waarvan de raad formeel geen positie meer heeft ten aanzien van belanghebbenden (stakeholders). Op 24 maart is met de RvA besproken wat dat betekent voor de aanwezigheid/rol van de raad bij de jaarlijkse stakeholdersbijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst verantwoorden bestuur en RvC zich over de maatschappelijke opdracht aan de stakeholders, en niet aan de raad van advies. De rol van de RvA is vooruitkijken, waarbij onafhankelijkheid de basis is voor het functioneren van de raad als maatschappelijk klankbord. Hoe die klankbordrol exact wordt ingevuld, is in overleg met de raad bepaald. Vanaf 2023 komt de RvA jaarlijks tweemaal voor een dagdeel met het bestuur bijeen, waarbij een thema centraal staat dat verband houdt met de dilemma's waar Wooninc. voor staat. Per thema wordt een passende locatie gezocht, en een gastspreker die over het thema een inspirerende inleiding houdt. Per bijeenkomst ontvangt een lid bij aanwezigheid € 500 plus een reiskostenvergoeding.

### September

Op 29 september heeft de raad een werkbezoek gebracht aan het Europees Parlement in Brussel. Europa is niet meer weg te denken uit ons werkveld. Europese besluiten hebben steeds meer invloed op het werk van woningcorporaties. Bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en subsidies voor innovaties, maar ook bij klimaatvraagstukken geniet een

grensoverschrijdende aanpak de voorkeur. Daarom werkt Aedes samen met tientallen huisvestingsorganisaties uit Europa via de Europese koepelorganisatie Housing Europe.

Via een rondleiding met Europarlementariër Mohammed Chahim heeft de raad zich in brede zin laten informeren over de rol en werking van het Europees Parlement, waarbij ook de grote vergaderzaal is bezocht. Daarna zijn we met Mohammed Chahim en Robin van Leijen, belangenbehartiger bij Aedes, het gesprek aangegaan over de actuele Europese thema's voor woningcorporaties zoals de European Green Deal en New European Bauhaus.

De European Green Deal is de nieuwe groeistrategie voor de komende decennia, waarmee de EU in 2050 klimaatneutraal wil zijn, wat is verankerd in de Europese klimaatwet met als doel voor 2030 de netto-uitstoot van broeikasgassen met 55% te reduceren. FitFor55 (FF55) is het wetgevingspakket dat hier uitwerking aan geeft. Het pakket bestaat uit 14 wetsvoorstellen en is daarmee het grootste wetgevingspakket uit de historie van de EU. FF55 is gebaseerd op drie pijlers: 1. beprijzen, 2. doelstellingen, 3. bronbeleid. Meerdere voorstellen van FF55 gaan over het verduurzamen van gebouwen. In het gesprek met Chahim en Van Leijen zijn de belangrijkste voorstellen voor woningcorporaties besproken, waaronder de energieprestatie van gebouwen (EPBD). Dit wetsvoorstel introduceert veel nieuwe verplichtingen en standaarden zoals onder meer een volledige herziening van de energielabels en de introductie van een nieuwe nieuwbouwnorm, waarbij de energievraag volledig moet bestaan uit hernieuwbare energie. Op een aantal belangrijke punten is het door de lobby van Aedes gelukt om het voorstel aan te passen. Zo mogen lidstaten die na 2019 hun labelschaal hebben herzien, die blijven gebruiken tot 2030. Daarnaast is groene energie van het stroomnet toegevoegd aan de definitie van hernieuwbare energie in een nul-emissiegebouw, blijven zonnepanelen meetellen bij de bepaling van het energielabel en komen er geen verplichtingen voor de installatie van zonnepanelen bij bestaande bouw.

Waar FF55 de wetgevende kant van de European Green Deal omvat, ziet de New European Bauhaus op de culturele kant door een culturele en creatieve dimensie aan de European Green Deal toe te voegen, en het gesprek aan te gaan over een duurzame, inclusieve en esthetische woonomgeving voor de toekomst. De sociale huursector is via Housing Europe als partnerorganisatie aangesloten bij New European Bauhaus.

## December

In de bijeenkomst van 8 december gaf Jos Smeets een presentatie over de uitdagingen waarmee het toekomstige woonbeleid in het algemeen en de huisvesting van ouderen in het bijzonder worden geconfronteerd. Het nationale beleid is er altijd op gericht geweest ouderen langer thuis te laten wonen. Het beeld dat ouderen in hun laatste levensfase naar een verpleeghuis gaan, is niet correct.

De uitdaging voor de toekomst is dan ook om deze kwetsbare ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen, geholpen door vitale ouderen, mantelzorgers, professionele zorg en ondersteund door technologie. Deze uitdaging kent drie aspecten:

1. De kwetsbaren zo vitaal mogelijk houden;
2. Welke woonvormen zijn het meest geschikt?;
3. Hoe kan dit zo goed mogelijk worden georganiseerd?

Het eerste aspect is vanuit drie invalshoeken belicht: leefstijlen, etnische achtergrond, intergenerationale woonvormen. Bij de eerste invalshoek zijn de verschillende leefstijlen besproken en de vraag of er een synergie tussen de leefstijlen bestaat waarmee de vitaliteit van kwetsbare ouderen vergroot kan worden. Bij de tweede invalshoek stond de etnische achtergrond van ouderen centraal, met daarbij de vraag of hun vitaliteit versterkt kan worden door rekening te houden met hun culturele achtergrond. De RvA constateert dat bij de kwetsbaren de niet-westerse allochtonen oververtegenwoordigd zijn. Specifieke voorzieningen voor deze groep zijn te overwegen. Bij de derde invalshoek is ingezoomd op meergeneratiewonen, dat ruimte biedt aan waarden als gemeenschapszin, sociale cohesie en hulpvaardigheid. Deze woonvorm moet niet geïdealiseerd worden. De kans op conflicten is aanwezig, wat een zekere mate van solidariteit veronderstelt tussen jongeren en ouderen.

Bij het aspect 'woonvormen' is uitgegaan van de aanname dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen. Over de vraag hoelang ze zelfstandig blijven wonen, is van gedachten gewisseld aan de hand van keep-, push- en pullfactoren in relatie tot alternatieve woonvormen en de mate van collectiviteit. Alternatieve woonvormen kunnen de lichamelijke en geestelijke achteruitgang van ouderen voorkomen, uitstellen of verminderen. Met een continuüm van care en cure wordt de kring van mantelzorgers uitgebreid. Intergenerationele burenhulp is vanzelfsprekend als de sociale samenhang in wooncomplexen en buurten wordt bevorderd. Een potentieel van vrijwilligers wordt hiermee gemobiliseerd. Wat betreft de mate van collectiviteit zijn kleinere woonvormen persoonlijker, maar ook kwetsbaarder, omdat de afhankelijkheid van de verzorger groter is. Grootschaliger woonvormen zijn anoniemer met het risico van vereenzaming. De zorg is echter minder kwetsbaar. Binnen grootschalige complexen kunnen ook kleinschalige gemeenschappen bestaan met veel ruimte voor het individu. In die zin zijn woonvormen te beschouwen als een mozaïek van gemeenschappen met poreuze grenzen.

Het derde aspect is besproken in relatie tot de institutionalisering van wonen en zorg en de vermaatschappelijking die daarop volgde. Vermaatschappelijking impliceert een verandering in de organisatie, omkadering en financiering van wonen en zorg. Nieuwe woonvormen zijn hierbij een belangrijke randvoorwaarde, wat ook geldt voor investeren in gebruiksvriendelijke technologie. Het zijn de beleidsdilemma's die Wooninc. en Vitalis dwingen om kritisch na te denken over hoe kwetsbare ouderen langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Eindhoven, maart 2023.

# Jaarrekening

## 1. GECONSOLIDEERDE KENGETALLEN

Kengetallen (geconsolideerd)	2022	2021	2020	2019	2018
<b>1. Gegevens verhuureenheden in exploitatie</b>					
Woningen en woongebouwen	11.262	11.396	11.391	11.284	11.064
Parkeergelegenheden	3.033	2.922	2.917	2.791	2.746
Bedrijfsruimten	156	157	157	158	157
Overige verhuureenheden	111	111	111	111	111
<b>Totaal ongewogen verhuureenheden</b>	<b>14.562</b>	<b>14.586</b>	<b>14.576</b>	<b>14.078</b>	<b>14.078</b>
<b>Totaal gewogen verhuureenheden</b>	<b>12.171</b>	<b>12.279</b>	<b>12.273</b>	<b>12.146</b>	<b>11.912</b>
<b>2. Aantal mutaties in het woningbezit verhuur</b>					
Opgeleverde woningen	106	53	0	131	56
Gekocht	442	120	130	114	12
Verkocht bestaande huurwoningen	682	168	23	24	41
Gesloopt	0	0	0	1	0
<b>3. Kwaliteit per woning</b>					
Uitgaven niet-planmatig onderhoud (€)	973	1.028	813	717	518
Uitgaven periodiek onderhoud (€)	347	328	311	280	278
Uitgaven planmatig onderhoud (€)	803	663	755	946	765
<b>Totaal uitgaven onderhoud per woning (€)</b>	<b>2.123</b>	<b>2.020</b>	<b>1.880</b>	<b>2.322</b>	<b>1.561</b>
<b>4. Het verhuren van woningen</b>					
Gemiddelde netto huur/maand (€)	627	603	593	571	555
Gemiddelde huurverhoging per 1 juli (%)	2,0	0,0	2,6	1,4	2,0
Huurachterstand in %	0,5	0,5	0,3	0,6	0,8
Huurderving als gevolg van leegstand in %	1,5	1,9	1,4	1,2	0,9
<b>5. Financiële continuïteit (obv marktwaarde)</b>					
Loan-to-value (%)	31,5	31,3	33,3	34,9	38,5
Interest coverage (%)	2,0	1,8	1,7	1,6	1,7
Solvabiliteit (%)	68,4	68,7	66,5	64,9	60,6
Liquiditeit (%)	166,0	30,4	29,9	54,9	43,3
Rente langlopende schulden (%)	2,9	2,8	3,1	3,4	3,4
Operationele cashflow/woning (€)	1.399	1.382	1.258	1.149	1.384
<b>6. Financiële continuïteit (ratio's Aw/WSW)</b>					
Loan-to-value (%) obv beleidswaarde	48,5	47,7	52,1	57,7	58,4
Solvabiliteit (%) obv beleidswaarde	52,1	53,0	48,2	42,8	41,3
Interest coverage (%)	2,0	1,8	1,7	1,6	1,7
Dekkingsratio	31,6	42,3	49,3	34,9	38,5
Onderpandratio (vanaf 2020)	33,6	46,1	52,6		
<b>7. Balans en winst-en-verliesrekening per woning</b>					
Eigen vermogen (€)	141.003	133.261	117.805	106.054	89.776
Totaal bedrijfsopbrengsten (€)	18.694	10.746	8.935	8.912	9.321
Totaal bedrijfslasten (excl. afschr. en waardering) (€)	5.359	4.958	5.169	5.263	4.780
Renteresultaat (€)	1.471	1.526	1.727	1.782	1.907
Jaarresultaat (€)	6.081	15.507	12.736	18.027	15.314

## 2. GECONSOLIDEERDE BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA (x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
<b>000 VASTE ACTIVA</b>		
<b>010 Vastgoedbeleggingen</b>		
011 DAEB-vastgoed in exploitatie	1.885.161	1.805.280
012 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	364.558	343.994
014 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.016	31.444
	<b>2.262.735</b>	<b>2.180.718</b>
<b>020 Materiële vaste activa</b>		
021 Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.707	6.903
	<b>6.707</b>	<b>6.903</b>
<b>030 Financiële vaste activa</b>		
031 Deelnemingen	0	1.364
033 Latente belastingvordering(en)	2.183	5.425
	<b>2.183</b>	<b>6.789</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.271.625</b>	<b>2.194.410</b>
<b>100 VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>120 Voorraden</b>		
121 Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
124 Onderhanden projecten	1.341	1.341
	<b>1.341</b>	<b>1.341</b>
<b>130 Vorderingen</b>		
131 Huurdebiteuren	488	468
132 Overheid	1.935	22
134 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	6
135 Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.196	1.659
136 Overige vorderingen	1.047	826
137 Overlopende activa	55	24
	<b>9.721</b>	<b>3.005</b>
<b>140 Liquide middelen</b>	39.685	10.826
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>50.747</b>	<b>15.172</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.322.372</b>	<b>2.209.582</b>

<b>PASSIVA (x € 1.000)</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b>200 GROEPSVERMOGEN</b>		
220 Herwaarderingsreserve	1.058.224	1.084.257
222 Overige reserve	460.423	257.659
223 Resultaat boekjaar	69.324	176.731
	<b>1.587.971</b>	<b>1.518.647</b>
<b>300 VOORZIENINGEN</b>		
320 Voorziening onredabele investeringen en herstructureringen	9.191	2.703
321 Voorziening latente belastingverplichtingen	154	-1
	<b>9.345</b>	<b>2.702</b>
<b>400 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
401 Schulden/leningen overheid	1.360	1.431
402 Schulden/leningen kredietinstellingen	699.255	650.684
405 Overige langlopende schulden	541	528
	<b>701.156</b>	<b>652.643</b>
<b>500 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
501 Schulden aan overheid	71	68
502 Schulden aan kredietinstellingen	7.422	19.732
503 Schulden aan leveranciers	4.143	3.667
506 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.717	2.919
509 Overlopende passiva	9.547	9.204
	<b>23.900</b>	<b>35.590</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.322.372</b>	<b>2.209.582</b>

### 3. GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIES-REKENING

Winst-en-verliesrekening geconsolideerd (x € 1.000)	2022	2021
<b>700 EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
701 Huuropbrengsten	91.393	88.410
702 Opbrengsten servicecontracten	7.090	6.649
703 Lasten servicecontracten	-7.481	-7.144
705 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.279	-8.981
706 Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.573	-27.906
707 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.289	-10.783
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>39.861</b>	<b>40.245</b>
<b>710 VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING</b>		
711 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
712 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>720 VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
721 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	111.380	26.931
722 Toegerekende organisatiekosten	-29	-36
723 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-110.982	-25.668
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>369</b>	<b>1.227</b>
<b>730 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
731 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.985	-619
732 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	62.726	167.517
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>51.741</b>	<b>166.898</b>
<b>740 OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
741 Opbrengst overige activiteiten	673	477
742 Kosten overige activiteiten	-398	-339
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>275</b>	<b>138</b>
743 Overige organisatiekosten	-2.244	-8.926
744 Leefbaarheid	-1.304	-1.316
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>88.698</b>	<b>198.266</b>
<b>800 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
803 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.164	973
804 Rentelasten en soortgelijke kosten	-17.731	-18.360
	<b>-16.567</b>	<b>-17.387</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>72.131</b>	<b>180.879</b>
805 Belastingen	-3.648	-4.158
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>68.483</b>	<b>176.721</b>
806 Aandeel in resultaat van deelnemingen	841	10
<b>GROEPSRESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>69.324</b>	<b>176.731</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>69.324</b>	<b>176.731</b>



#### 4. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN RESULTAAT

	2022	2021
Resultaat na belastingen	69.324	176.731
Baten en lasten rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt	0	0
<b>Totaalresultaat</b>	<b>69.324</b>	<b>176.731</b>

## 5. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000)	2022	2021
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
INGAANDE KASSTROOM		
Huren	91.032	88.324
Vergoedingen	8.905	8.678
Overige bedrijfsontvangsten	792	788
Renteontvangsten	0	0
	<b>100.729</b>	<b>97.790</b>
UITGAANDE KASSTROOM		
Personeelsuitgaven	10.970	9.513
Onderhoudsuitgaven	25.438	23.582
Overige bedrijfsuitgaven	19.764	19.074
Rente-uitgaven	18.028	18.928
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	335	403
Verhuurdersheffing	3.314	6.035
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	581	726
Vennootschapsbelasting	5.161	3.775
	<b>83.591</b>	<b>82.036</b>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<b>17.138</b>	<b>15.754</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
MVA INGAANDE KASSTROOM		
Verkoop bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	111.380	26.927
Verkoopontvangsten grond	0	1.565
	<b>111.380</b>	<b>28.492</b>
MVA UITGAANDE KASSTROOM		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	16.691	22.843
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	10.397	12.549
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	110.974	20.553
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Investerings overig	316	330
Externe kosten bij verkoop	14	31
	<b>138.392</b>	<b>56.306</b>
FVA INGAANDE KASSTROOM		
Ontvangsten overig	2.204	250
	<b>2.204</b>	<b>250</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-24.808</b>	<b>-27.564</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
INGAANDE KASSTROOM		
Nieuwe geborgde leningen	57.830	37.913
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	2.500	0
	<b>60.330</b>	<b>37.913</b>
UITGAANDE KASSTROOM		
Aflossingen geborgde leningen	22.545	26.099
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	1.256	1.220
	<b>23.801</b>	<b>27.319</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>36.529</b>	<b>10.594</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>28.859</b>	<b>-1.216</b>
<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>10.826</b>	<b>12.042</b>
<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>39.685</b>	<b>10.826</b>

## 6. TOELICHTING JAARREKENING

### 6.1 Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling in de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening

#### Algemeen

Stichting Wooninc. is statutair gevestigd op Winston Churchillaan 87, 5623 KW Eindhoven en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 17007288.

#### Activiteiten van de groep

Wooninc. is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor mensen met een beperkt inkomen en aanverwante doelgroepen en personen en richt zich daarbij in het bijzonder op de huisvesting van de tot haar doelgroepen behorende personen in de Metropool Regio Eindhoven.

#### Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting. Stichting Wooninc. kan haar dagelijkse activiteiten blijven uitvoeren in de huidige politieke situatie waarin Landelijke Prestatieafspraken zijn gemaakt. De opgaven op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid en verduurzaming zijn financieel doorgerekend, en de voorgenomen plannen en ambities van Stichting Wooninc. zijn passend binnen het geldende financieel kader voor woningcorporaties.

#### Regelgeving

Wooninc. heeft de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van Titel 9 Boek 2 BW voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 18 april 2023.

#### Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van de groep zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal

als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### **Vergelijkende cijfers**

In de vergelijkende cijfers zijn herrubriceringen toegepast waar dit het inzicht en consistentie met de cijfers over het huidige boekjaar vergroot. Herrubricering is toegepast in de toelichting op de toegerekende organisatiekosten.

### **Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt over wie 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 Wooninc. 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 de aard en de omvang van de transactie toegelicht en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

### **Lijst van kapitaalbelangen**

#### **Geconsolideerde groepsmaatschappijen**

Stichting Wooninc. is 100% aandeelhouder in:

- Wooninc. Holding B.V. (2021: 100%)
- Stayinc. B.V. (2021: 100%)

Wooninc. Holding B.V. is voor 100% aandeelhouder in:

- Wooninc. Producten en Diensten B.V. te Eindhoven (2021: 100%)
- Wooninc. Participatie B.V. te Eindhoven (2021: 100%)

#### **Overige deelnemingen**

- VOF Centrumplan Leende, welke is geliquideerd in 2022. Wooninc. Participatie B.V. had hierin een 33,33%- deelneming (2021: 33,33%)

De inmiddels geliquideerde VOF Centrumplan Leende werd niet geconsolideerd gezien het minderheidsbelang en werd gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde.

Tot slot zijn er belangen in 41 Verenigingen van Eigenaren (VvE's) waarvan 32 (2021: 31) met een meerderheidsbelang voor Stichting Wooninc. en een geschatte cumulatieve algemene reserve (bestemd voor onderhoud) van € 7,8 miljoen (2021: 7,2 miljoen).

### **Consolidatiegrondslagen**

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de financiële gegevens van Wooninc. en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar opgenomen. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen van waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

### **Salderen**

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen, uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen;
- en het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

### **Financiële instrumenten**

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

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Derivaten en hedge-accounting'.

## 6.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

### Vastgoedbeleggingen: vastgoed in exploitatie

#### Classificatie en kwalificatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld in de bijlage, zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking van 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet-zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

#### Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed zijn opgedeeld naar waarderingcomplexen. Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingcomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode.

Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingcomplex, of zijn een afzonderlijk waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingcomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

#### Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

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

**Waardering na eerste verwerking**

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde).

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

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

Wooninc. hanteert de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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

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

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

**Uitgaven na eerste verwerking**

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

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed, waarbij de geschatte kostprijs van de investeringsuitgaven hoger is dan de marktwaardestijging, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil, wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### **Groot onderhoud**

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de definities van verbetering is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### **Herwaarderingsreserve**

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

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

### **Afschrijvingen**

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

### **Buitengebruikstelling als gevolg van sloop**

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

### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Wooninc. en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.



De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. 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;
- inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Stichting Wooninc. heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

## **Vastgoedbeleggingen: vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

### **Vastgoed**

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde

wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames, zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder 'Waardering na eerste verwerking'.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil, wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met waardeverminderingen (onrendabel deel van de investeringen).

### **Grondposities**

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstellen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

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

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

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van

het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven ná 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

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

## **Financiële vaste activa**

### **Deelnemingen**

Niet-geconsolideerde deelnemingen waarin de groep invloed van betekenis uitoefent op het zakelijke en financiële beleid, worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Voor de bepaling of sprake is van invloed van betekenis, worden mede de financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten in aanmerking genomen.

Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Wooninc. in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelnemingen; haar verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening, en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van Wooninc. in het resultaat van de deelnemingen opgenomen.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt Wooninc. of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. Wooninc. bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent Wooninc. het bedrag aan bijzondere waardevermindering als het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming, die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of gedeeltelijk voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan, respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

### **Latente belastingvorderingen**

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen'.

### **Vorderingen**

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

## **Vlottende activa**

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop (onderhanden projecten)**

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden projecten). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### **Vorderingen**

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

### **Liquide middelen**

Onder liquide middelen zijn opgenomen de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Liquide

middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

### **Bijzondere waardevermindering van financiële activa**

Wooninc. beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van het verlies 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 voorheen opgenomen waarderingsverlies wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs ten tijde van de terugname als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

## **Eigen vermogen**

### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

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

### **Herwaarderingsreserve**

Het eigen vermogen bestaat uit overige reserves en herwaarderingsreserves. Voor niet gerealiseerde waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft, in het geval de marktwaarde van het vastgoed hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd indien Wooninc. op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een

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

### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

### **Pensioenen**

De pensioenen van de werknemers zijn ondergebracht bij stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Voor de waardering in de jaarrekening wordt 'de verplichting aan de pensioenuitvoerder'-benadering gevolgd.

Voor deze pensioenregeling betaalt Wooninc. op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premie aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies, heeft Wooninc. geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregeling. Wooninc. heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

### **Voorziening latente belastingen**

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'Belastingen'.

### **Langlopende schulden**

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

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs volgens lineaire amortisatie.

### **Kortlopende schulden**

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

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

### **Geamortiseerde kostprijs**

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de 'effectieve rente'-methode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

### **Reële waarde van financiële instrumenten**

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- Het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen.
- Het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is.
- Analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva**

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

### **Leasing**

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief, of als de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

#### **De groep als lessee**

In geval van financiële leasing (waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom van het lease-object geheel of nagenoeg geheel door de lessee worden gedragen) worden het lease-object en de daarmee samenhangende schuld bij het aangaan van de overeenkomst in de balans verwerkt tegen de reële waarde van het lease-object op het moment van het aangaan van de leaseovereenkomst of, indien dit lager is, tegen de

contante waarde van de minimale leasebetalingen. De initiële directe kosten van de lessee worden opgenomen in de eerste verwerking van het actief. De leasebetalingen worden gesplitst in rentelasten en aflossing van de uitstaande verplichting, waarmee een constante rentevoet wordt bereikt over de resterende netto-verplichting.

Het geactiveerde lease-object wordt afgeschreven over de kortste termijn van de leaseperiode of de gebruiksduur van het object, in geval er geen redelijke zekerheid is dat de lessee aan het einde van de leaseperiode eigenaar wordt.

In geval van operationele leasing worden de leasebetalingen lineair over de leaseperiode ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

## **6.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat**

### **Algemeen**

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

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

Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt, zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling, op basis van het op 25 oktober 2017 door het ministerie van Wonen en Rijksdienst uitgevaardigde modellenbesluit.

### **Huuropbrengsten**

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



## **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten en glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

## **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten, als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

### **Personeel**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.

De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

### **Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

## **Lasten onderhoudsactiviteiten**

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

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

**Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders (anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren). De groep verwerkt de overheidsheffingen, zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing, op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan. Verminderingen op de verhuurderheffing (RVV) zijn verantwoord in de balans op het betreffende vastgoed.

**Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

**Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling, inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering, worden hieronder verantwoord.

**Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen (alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa) zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct-toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

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

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille, bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed bestemd voor verkoop. 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille' betreffen winsten of mogelijke verliezen die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

## **Nettoresultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een warmte- en koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer, en ook de opbrengsten van zendmasten en erfpacht-opbrengsten toegerekend.

## **Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder 'Overige organisatiekosten'.

## **Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweedekansbeleid.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties, et cetera. En uitgaven voor activiteiten, zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken, et cetera.

## **Rentebaten en rentelasten**

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend, zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt

verwerkt, en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd zijn.

## **Belastingen**

### **Acute belastingen**

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

### **Latente belastingen**

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie, wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk vorderingen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaatsgevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Wooninc. een afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houdend met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven. Omdat Stayinc. B.V. niet is opgenomen in de fiscale eenheid, worden de latente belastingposities van Stayinc. B.V. en Wooninc. niet gesaldeerd.

### **Aandeel in resultaat van deelnemingen**

Het aandeel in resultaat van deelnemingen gewaardeerd op nettovermogenswaarde is het resultaat van de deelnemingen bepaald op de waarderingsgrondslagen van Wooninc.

## **6.4 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## **6.5 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak**

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

## 7. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS (IN DUIZENDEN EURO'S)

### 7.1 Vastgoedbeleggingen

010 VASTGOEDBELEGGINGEN (x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
011 DAEB-vastgoed in exploitatie	1.885.161	1.805.280
012 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	364.558	343.994
014 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.016	31.444
	<b>2.262.735</b>	<b>2.180.718</b>

	011 DAEB-vastgoed in exploitatie		012 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		014 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Cumulatieve aanschafwaarden	892.360	859.544	230.452	230.977	56.271	35.371
Cumulatieve waardemutaties	912.920	796.301	113.542	82.498	-24.827	-19.848
<b>Boekwaarde 1-1</b>	<b>1.805.280</b>	<b>1.655.845</b>	<b>343.994</b>	<b>313.475</b>	<b>31.444</b>	<b>15.523</b>
<b>Mutaties:</b>						
Opleveringen	32.522	9.671	0	0	-32.522	-9.671
Initiële verkrijgen	100.352	18.869	10.622	1.484	0	0
Investeringsen	9.435	12.333	2	10	14.730	25.213
Desinvesteringen	-109.818	-23.290	-1.165	-176	-369	-1.793
Herclassificatie	360	224	-360	-224	0	0
Overheveling voorziening ORT	-4.231	-6.464	0	0	0	-685
Aanpassingen marktwaarde	51.261	138.092	11.465	29.425	-267	2.857
Overige mutaties (naar voorraad)	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal van mutaties</b>	<b>79.881</b>	<b>149.435</b>	<b>20.564</b>	<b>30.519</b>	<b>-18.428</b>	<b>15.921</b>
Cumulatieve aanschafwaarden	1.012.665	892.360	240.611	230.452	23.264	56.271
Cumulatieve waardemutaties	872.496	912.920	123.947	113.542	-10.248	-24.827
<b>Boekwaarde 31-12</b>	<b>1.885.161</b>	<b>1.805.280</b>	<b>364.558</b>	<b>343.994</b>	<b>13.016</b>	<b>31.444</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>910.579</b>	<b>945.569</b>	<b>147.645</b>	<b>138.688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 011. DAEB-vastgoed in exploitatie

#### 012. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB EN NIET-DAEB-VASTGOED IN EXPLOITATIE	Waarderingsvariant
Eengezinswoningen	full
Meergezinswoningen	full
Studenteenheden	full
Bedrijfsmatig onroerend goed	full
Maatschappelijk onroerend goed	full
Zorgvastgoed (Intramuraal)	full
Zorgvastgoed (Extramuraal)	full
Parkeergelegenheden	full

In het boekjaar zijn onderstaande verhuureenheden vanuit projectontwikkeling opgeleverd.

- 84 woongelegenheden, 2 zorgcomplexen bestaande uit 38 en 24 zorgeenheden en 29 parkeerplaatsen bij project Jonkvrouw
- 6 woongelegenheden bij project Weebosch
- 16 woongelegenheden bij project Witte Hondpad

Daarnaast zijn onderstaande verhuureenheden overgenomen van Stichting Woonbedrijf in het boekjaar:

- 211 woongelegenheden en 122 parkeergelegenheden (Nuenen)
- 231 woongelegenheden (Waalre)

De desinvesteringen in het boekjaar zijn:

- 679 woongelegenheden, 2 bedrijfsruimtes en 40 parkeergelegenheden aan Stichting Woonbedrijf
- 1 kantoorruimte aan Stichting Woonbedrijf
- 3 woongelegenheden voor eigen bewoning

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en schattingen. Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen ('discounted cash flow'-methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een door-exploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexploitatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuurl of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuurl en de maximale huur volgens het woning-waarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuurl.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters op de volgende pagina.



OVERZICHT MACRO-ECONOMISCHE PARAMETERS	2022	2023	2024	2025 e.v.
<b>PARAMETERS WOONGELEGENHEDEN</b>				
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	-1,09%	-2,50%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per VHE - EGW	€ 1.106,38	€ 1.106,38	€ 1.106,38	€ 1.106,38
Instandhoudingsonderhoud per VHE - MGW	€ 1.025,48	€ 1.025,48	€ 1.025,48	€ 1.025,48
Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid	€ 445,62	€ 445,62	€ 445,62	€ 445,62
Instandhoudingsonderhoud per vhe - zorgeneheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud per vhe - EGW	€ -	€ -	€ -	€ -
Mutatieonderhoud per vhe - MGW	€ -	€ -	€ -	€ -
Mutatieonderhoud per VHE - studenteneenheid	€ -	€ -	€ -	€ -
Mutatieonderhoud per VHE - zorgeneheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten per VHE - EGW	€ 481,00	€ 481,00	€ 481,00	€ 481,00
Beheerkosten per VHE - MGW	€ 472,00	€ 472,00	€ 472,00	€ 472,00
Beheerkosten per VHE - studenteneenheid	€ 445,00	€ 445,00	€ 445,00	€ 445,00
Beheerkosten per VHE - zorgeneheid (extramuraal)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	n.v.t.	0,000%	0,000%	0,000%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - zelfstandige eenh	n.v.t.	-7,00%	1,10%	1,00%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - onzelfstandige eenh	n.v.t.	-6,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	9,29%	9,29%	9,29%	9,29%
Mutatiekans bij uitponden	9,07%	9,07%	9,07%	9,07%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet (doorexpluiten)	5,13%	5,13%	5,13%	5,13%
Disconteringsvoet (uitponden)	6,64%	6,64%	6,64%	6,64%
<b>PARAMETERS BEDRIJFSMATIG EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED</b>				
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 7,17	€ 7,17	€ 7,17	€ 7,17
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> bvo	€ 11,99	€ 11,99	€ 11,99	€ 11,99
Mutatieonderhoud (marketing) (% van de markthuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	7,01%	7,01%	7,01%	7,01%
<b>PARAMETERS PARKEERPLAATSEN</b>				
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> - parkeerplaats	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> - garagebox	€ 202,00	€ 202,00	€ 202,00	€ 202,00
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00
Beheerkosten - garagebox	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% WOZ)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Disconteringsvoet (doorexpluiten)	6,66%	6,66%	6,66%	6,66%
Disconteringsvoet (uitponden)	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%
<b>PARAMETERS INTRAMURAAL ZORGVASTGOED</b>				
Instandhoudingsonderhoud - €XX per m <sup>2</sup> bvo	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Mutatieonderhoud - €XX per m <sup>2</sup> bvo	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beheerkosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% WOZ)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Disconteringsvoet	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

## **Inschakeling taxateur**

Jaarlijks wordt een derde deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Wooninc. en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

## **Toepassing vrijheidsgraden**

Wooninc. heeft voor haar vastgoedbezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien op complex-niveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Bij de gehanteerde vrijheidsgraden is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij het document 'Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde', dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

### **Schematische vrijheid**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

### **Markthuur(stijging)**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence) aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging is conform de basisversie.

### **Exit-yield**

Hierbij is niet afgeweken van de basisversie, tenzij de modelmatig berekende eindwaarde onrealistische output parameters voortbrengt.

### **Leegwaarde(stijging)**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde leegwaarde. Bij de leegwaardestijging is niet afgeweken van de basisversie.

**Disconteringsvoet**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.

**Mutatie- en verkoopkans**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het vijfjarig gemiddelde met een ondergrens van 5,0%, tenzij dit door Wooninc. en/of de taxateur niet reëel wordt geacht (onder andere in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). De verkoopmutatiegraad is door de taxateur voor de vijftienjarige DCF-periode ingeschat op 100% van de mutatiegraad bij doorexploiteren, omdat dit een beter beeld geeft dan de afroming in de basisversie.

**Onderhoud**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

**Technische splitsingskosten**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

**Bijzondere omstandigheden**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

**Erfpacht**

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

**Exploitatiescenario**

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Met betrekking tot de onzelfstandige eenheden (in een gemengd complex) is ervoor gekozen om uitsluitend het exploitatiescenario door te rekenen aangezien uitpanden niet realistisch wordt geacht voor deze complexen.

**Schattingen**

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen, van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

**Sensitiviteitsanalyse**

Voor de marktwaarde zijn met name externe marktontwikkelingen bepalend, waarop Wooninc. geen invloed heeft. De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde, en bevat elementen waarop Wooninc. wel invloed heeft. Bovendien is de beleidswaarde de bepalende factor in de ratio's van Aw/WSW. Verderop wordt de beleidswaarde nader toegelicht inclusief een sensitiviteitsanalyse op de vastgoedwaardering.

## **Zekerheden en beperkingen**

Vastgoedbeleggingen met een WOZ-waarde van € 39,1 miljoen (2021: € 33,8 miljoen) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen, als onderpand op leningen binnen de TI niet-DAEB.

## **WOZ-informatie**

De WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2022 bedraagt € 2.778 miljoen (waardepeildatum 1 januari 2021: € 2.357 miljoen).

## **Beleidsmatige beschouwing op verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde**

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.053 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 1.084 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald, en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van het jaarverslag.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Wooninc. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB-)huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast, en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Stichting Wooninc. heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet, of alleen op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit.

De beleidswaarde 2022 bedraagt € 1.461 miljoen en is € 52 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. Externe factoren, zoals een lagere disconteringsvoet en vervallen van de verhuurderheffing zijn de belangrijkste verklaringen van de stijging. Daartegenover is er een impact van de gewijzigde onderhoud- en beheernormen i.v.m. kostenstijgingen op deze waarde­stijging.

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

<b>VERSCHIL TUSSEN MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE</b>	<b>Ultimo 2022</b>	<b>Ultimo 2021</b>
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>2.249.719</b>	<b>2.149.274</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	112.118	-38.039
Betaalbaarheid (huren)	-521.971	-476.803
Kwaliteit (onderhoud)	-288.536	-196.168
Beheer (beheerkosten)	-90.188	-28.933
	<b>-788.577</b>	<b>-739.943</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>1.461.142</b>	<b>1.409.331</b>

Dit impliceert dat € 789 miljoen van het totale eigen vermogen niet, of alleen op zeer lange termijn, realiseerbaar is (in 2021 was dit € 740 miljoen). Gezien de volatiliteit van de marktwaarde, en de daarvan afgeleide beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Wooninc. heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde.

<b>Uitgangspunten beleidswaarde</b>	<b>Ultimo 2022</b>
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	Circa 77% bij woongelegenheden. Overig bezit conform uitgangspunten Marktwaardering
Onderhoudsnorm	€ 999 tot € 9.356 (gemiddelde € 2.336) per woongelegenheden Overig bezit conform uitgangspunten Marktwaardering
Beheerlasten	€ 631 tot € 5.009 (gemiddeld € 1.018) per woongelegenheden Overig bezit conform uitgangspunten Marktwaardering
Discontovoet	4,0% tot 10,0%

### **Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde**

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de beleidsuitgangspunten van Wooninc. in het kader van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer gehanteerd. In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

EFFECT OP BELEIDSWAARDE	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op de Beleids-waarde (x € 1.000)
Parameter		
Disconteringsvoet woongelegenheden	0,5% hoger	-137.673
Streefhuur per maand woongelegenheden	€ 25,- hoger	55.257
Lasten onderhoud per jaar woongelegenheden	€ 100,- hoger	-42.963
Lasten beheer per jaar woongelegenheden	€ 100,- hoger	-42.963

Aanvullend hierop is in het kader van risicobeheersing beredeneerd bij welke daling van de marktwaarde, en daarmee beleidswaarde, de financiële ratio's kritiek worden. Uitgaande van de financiële balans ultimo 2022, zou bij een waardedaling van 37% de kritieke Loan to Value grens van 85% worden bereikt bij de TI DAEB.

#### 014. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De investeringen in vastgoed in ontwikkeling bedragen in 2022 € 14,7 miljoen. In het boekjaar zijn de projecten Jonkvrouw, Weebosch en Witte Hondpad opgeleverd voor in totaal € 32,5 miljoen.

Bij een viertal projecten heeft in 2022 een waardecorrectie plaatsgevonden. Per saldo vindt in 2022 een waarderingscorrectie op de projecten plaats van circa € 0,3 miljoen negatief. De cumulatieve afwaardering van de ultimo 2022 in ontwikkeling zijnde projecten bedraagt € 10,2 miljoen.

In deze post vastgoed in ontwikkeling zijn strategische grondposities ad € 1,0 miljoen (2021: € 1,0 miljoen) begrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk vastgoedbeleggingen, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Zodra de grondposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen, vindt herrubricering plaats naar de betreffende actiefposten.

## 7.2 Materiële vaste activa

### 021. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

<b>021 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b>Stand 1 januari</b>		
Aanschafwaarde	12.209	11.909
Cumulatieve afschrijvingen	-5.306	-4.830
<b>Boekwaarde</b>	<b>6.903</b>	<b>7.079</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	282	300
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-478	-476
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-196</b>	<b>-176</b>
<b>Stand 31 december</b>		
Aanschafwaarde	12.491	12.209
Cumulatieve afschrijvingen	-5.784	-5.306
<b>Boekwaarde</b>	<b>6.707</b>	<b>6.903</b>

De investeringen hebben met name betrekking op inventaris voor hardware en investeringen in software.

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

- Gebouw 50 jaar
- Meubilair 10 jaar
- Machines/installaties 5 jaar
- Bedrijfsauto's 4 jaar
- Automatisering software 4 jaar
- Automatisering hardware 3 jaar

## 7.3 Financiële vaste activa

### 031. Deelnemingen

<b>031 DEELNEMINGEN</b>	<b>Boekwaarde 1-1-2022</b>	<b>Kapitaal-onttrekking</b>	<b>Resultaat deelneming</b>	<b>Rente kapitaal-storting</b>	<b>Boekwaarde 31-12-2022</b>
V.O.F. Centrumplan Leende	1.364	-2.204	840	0	0

Wooninc. participeerde middels Wooninc. Participatie B.V. als vennoot voor 33,33% in V.O.F. Centrumplan Leende, samen met twee andere corporaties, en was uit dien hoofde

aansprakelijk voor de schulden van deze vennootschap. In 2022 heeft liquidatie van V.O.F. Centrumplan Leende plaatsgevonden. Het resultaat deelneming over boekjaar 2022 komt voort uit de verkoop van de resterende woningen uit de V.O.F.

### **033. Latente belastingvorderingen**

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal-compensabele verliezen. Omdat Stayinc. B.V. niet is opgenomen in de fiscale eenheid, worden de latente belastingposities van Stayinc. B.V. en Stichting Wooninc. niet gesaldeerd.

#### **Vastgoed in exploitatie**

In de fiscale jaarrekening van Stichting Wooninc. worden woningen met een huur onder de liberaliseringsgrens in de openingsbalans gewaardeerd op een percentage (70%) van de WOZ-waarde. Woningen boven de liberalisatiegrens worden gewaardeerd op 80% van de WOZ-waarde. In de fiscale jaarrekening van Stayinc. B.V. worden de woningen in exploitatie op de openingsbalans gewaardeerd tegen de aanschafprijs (zijnde de marktwaarde op 1 januari 2017).

In de commerciële jaarrekening wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Door de verschillende wijzen van waarderen, ontstaat een tijdelijk verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van het vastgoed.

Het totale waarderingsverschil ultimo 2022 kent verschillende momenten van afwikkeling in de toekomst wat invloed heeft op de contante waarde. Tijdelijke verschillen op woongelegenheden die in de komende tien jaar, naar verwachting, worden verkocht met een fiscaal verlies, zijn contant gemaakt over die periode. Op eenzelfde wijze is rekening gehouden met de afwikkeling van tijdelijke verschillen door de aanwezigheid van fiscaal afschrijvingspotentieel. Voor de overige woningen komen de tijdelijke verschillen pas dermate laat tot uiting, dat deze oneindige looptijd tot een contante waarde van nihil leidt.

#### **Leningen opgenomen gelden**

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (de reële waarde) en de waardering zoals toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

#### **Fiscaal-verrekenbare verliezen**

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal-compensabele verliezen gevormd, voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord.



### Vestia bijdrage

De volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia bestaat uit het verschil tussen de marktwaarde van de verkregen lening van Vestia en de nominale waarde van de aan Vestia overgedragen lening. In de jaarrekening 2021 is deze bijdrage geheel ten laste van het resultaat gebracht. Fiscaal is deze bijdrage voor 50% in 2021 ten laste van het belastbaar resultaat gebracht en voor 50% in 2022. Voor het deel dat ten laste van het belastbaar resultaat 2022 is gekomen, werd ultimo 2021 een actieve latentie gevormd.

### Onderhoudsvoorziening

Met de Belastingdienst is op 13 oktober 2022 een VSO gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de vorming en de omvang van de onderhoudsvoorziening vanaf aangiftejaar 2019. De Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor woningcorporaties kent geen onderhoudsvoorziening, waardoor tijdelijke verschillen ontstaan. De latentie loopt af over een periode van 10 jaar, gelijk aan de tijdshorizon van de fiscale onderhoudsvoorziening.

De latenties zijn berekend op de geldende vpb-tarieven in het betreffende jaar. De belastinglatentie voor verliesverrekening is kortlopend, zodoende is hier een belastingpercentage van 25% gehanteerd. De overige latenties zijn langlopend, hiervoor is een belastingpercentage van 21,7% gehanteerd. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,85% (2021: 2,15%). Van de latentie wordt een bedrag van € 0,5 miljoen naar verwachting binnen één jaar gerealiseerd.

### Stand latente belastingvorderingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen- en verplichtingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten en -baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, zijn als volgt te specificeren:

033 LATENTE BELASTINGVORDERINGEN	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	31-12-2022	31-12-2021	2022	2021
<b>Stichting Wooninc.</b>				
Belastbare tijdelijke verschillen - vastgoed ie	4.709	3.486	1.224	-657
Belastbare tijdelijke verschillen - leningen	1.083	1.079	3	-44
Belastbare tijdelijke verschillen - onderhoudsvoorziening	-3.609	0	-3.609	0
Belastbare tijdelijke verschillen - Vestia bijdrage	0	860	-860	860
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	0	0	0	-1.892
	<b>2.183</b>	<b>5.425</b>	<b>-3.242</b>	<b>-1.733</b>
<b>Totaal latente belastingvordering</b>	<b>2.183</b>	<b>5.425</b>	<b>-3.242</b>	<b>-1.733</b>

(De latenties van Stayinc. B.V. zijn gesaldeerd passief en derhalve verantwoord bij de voorziening latente belastingverplichtingen)

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2022:

<b>WAARDERINGSVERSCHIL ULTIMO 2022</b>	<b>Jaar- rekening</b>	<b>Fiscaal</b>	<b>Vershil</b>	<b>Latentie nominaal</b>	<b>Looptijd</b>	<b>Latentie contant</b>
<b>Stichting Wooninc.</b>						
Belastbare tijdelijke verschillen - vastgoed ie	0	24.919	24.919	6.429	44 jaar	4.709
Belastbare tijdelijke verschillen - leningen	0	5.063	5.063	1.306	38 jaar	1.083
Belastbare tijdelijke verschillen - onderhoudsvoorziening	0	16.760	-16.760	-4.324	10 jaar	-3.609
	<b>0</b>	<b>46.742</b>	<b>13.222</b>	<b>3.411</b>		<b>2.183</b>
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>46.742</b>	<b>13.222</b>	<b>3.411</b>		<b>2.183</b>

In bovenstaande tabel kwantificeert het belastbare tijdelijke verschil bij vastgoed in exploitatie enkel het fiscale afschrijvingspotentieel, wat fiscaal een waarde heeft en commercieel nihil bedraagt. De verantwoorde latentie is alleen daarop van toepassing.

Voor het inzicht zijn onderstaand van het gehele vastgoed in exploitatie de commerciële en fiscale waarden weergegeven:

- Wooninc.: commercieel € 2.032 miljoen; fiscaal € 1.295 miljoen.

### **Verloop latente belastingvorderingen tot waardering gebracht**

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

<b>VERLOOP LATENTE BELASTINGVORDERINGEN</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>5.425</b>	<b>7.158</b>
Mutatie(s) ten laste van het resultaat	4.469	2.593
Mutatie(s) ten gunste van het resultaat	1.227	860
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>2.183</b>	<b>5.425</b>

## 7.4 Voorraden

### 121. Vastgoed bestemd voor verkoop

121 VASTGOED BESTEMD VOOR VERKOOP	31-12-2022	31-12-2021
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>2.202</b>
Overboeking uit Vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking uit Vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoop	0	-2.202
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

In 2021 heeft de verkoop van Wielewaal plaatsgevonden.

### 124. Onderhanden projecten

124 ONDERHANDEN PROJECTEN	31-12-2022	31-12-2021
Bestede kosten en winsttopslag	10.148	10.148
Gedeclareerde termijnen	-8.807	-8.807
<b>Totaal</b>	<b>1.341</b>	<b>1.341</b>

Een voorziening voor verwachte verliezen voor een project wordt in mindering gebracht op de post onderhanden projecten. Tevens worden de gedeclareerde termijnen in mindering gebracht op de post onderhanden projecten. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als actief of als schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

## 7.5 Vorderingen

130 VORDERINGEN	31-12-2022	31-12-2021
131 Huurdebiteuren	488	468
132 Overheid	1.935	22
134 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	6
135 Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.196	1.659
136 Overige vorderingen	1.047	826
137 Overlopende activa	55	24
<b>Totaal</b>	<b>9.721</b>	<b>3.005</b>

Geen van de vorderingen heeft een looptijd langer dan een jaar.

### 131. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De post huurdebiteuren bestaat uit de bruto debiteuren van € 608 (2021: € 599), verminderd met de voorziening dubieuze debiteuren van € 120 (2021: € 131). Dit resulteert in een balanspost van € 488 (2021: € 468).

### 134. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over het saldo wordt geen rente berekend.

### 135. Belastingen en premies sociale verzekeringen

135 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	31-12-2022	31-12-2021
Te vorderen vennootschapsbelasting	6.196	1.286
Te vorderen overdrachtsbelasting	0	373
<b>Totaal</b>	<b>6.196</b>	<b>1.659</b>

### 136. Overige vorderingen

136 OVERIGE VORDERINGEN	31-12-2022	31-12-2021
Te verrekenen kosten urgentiesysteem	255	230
Vooruitbetaalde kosten	428	446
Overige	364	150
<b>Totaal</b>	<b>1.047</b>	<b>826</b>

### 137. Overlopende activa

137 OVERLOPENDE ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
Overige	55	24
<b>Totaal</b>	<b>55</b>	<b>24</b>

## 7.6 Liquide middelen

140 LIQUIDE MIDDELEN	31-12-2022	31-12-2021
Rabobank	38.533	9.399
BNG	890	1.198
ING	254	222
Kas	8	7
<b>Totaal</b>	<b>39.685</b>	<b>10.826</b>

De liquide middelen zijn vrij beschikbaar.

## 7.7 Groepsvermogen

Het groepsvermogen bedraagt per balansdatum € 1.587.971 (2021: € 1.518.647). Voor de toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans.

## 7.8 Voorzieningen

### 320. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

320 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	DAEB vastgoed in ontwikkeling	DAEB herstructureringen	niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	niet-DAEB herstructureringen	Totaal
<b>Stand 1 januari 2022</b>	<b>0</b>	<b>2.703</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.703</b>
Toevoegingen (vanuit overige waardeveranderingen)	0	10.719	252	0	10.971
Onttrekkingen voor onrendabele investeringen	0	-4.231	-252	0	-4.483
Vrijval (overige waardeveranderingen)	0	0	0	0	0
<b>Stand 31 december 2022</b>	<b>0</b>	<b>9.191</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9.191</b>

### 321. Voorziening latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal-compensabele verliezen. Omdat Stayinc. B.V. niet is opgenomen in de fiscale eenheid, worden de latente belastingposities van Stayinc. B.V. en Wooninc. niet gesaldeerd.

Voor een toelichting op de aard van de latente belastingposities wordt verwezen naar 033. Latente belastingvorderingen.

### Stand latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

De latente belastingvorderingen- en verplichtingen opgenomen in de geconsolideerde balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten en -baten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening, zijn als volgt te specificeren:

321 Voorziening latente belastingverplichtingen	Balans		Winst- en verliesrekening	
	31-12-2022	31-12-2021	2022	2021
<b>Stayinc. B.V.</b>				
Belastbare tijdelijke verschillen - onderhoudsvoorziening	286	0	-286	0
Belastbare tijdelijke verschillen - vastgoed ie	-132	-1	131	-74
	<b>154</b>	<b>-1</b>	<b>-155</b>	<b>-74</b>
<b>Totaal latente belastingverplichtingen</b>	<b>154</b>	<b>-1</b>	<b>-155</b>	<b>-74</b>

(De latenties van Stichting Wooninc. zijn gesaldeerd actief en derhalve verantwoord bij de latente belastingvorderingen)

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen ultimo 2022:

WAARDERINGSVERSCHIL ULTIMO 2022	Jaar- rekening	Fiscaal	Verschil	Latentie nominaal	Looptijd	Latentie contant
<b>Stayinc. B.V.</b>						
Belastbare tijdelijke verschillen - onderhoudsvoorziening	0	1.200	1.200	310	10 jaar	286
Belastbare tijdelijke verschillen - vastgoed ie	0	544	-544	-140	15 jaar	-132
	<b>0</b>	<b>1.744</b>	<b>656</b>	<b>169</b>		<b>154</b>
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>1.744</b>	<b>656</b>	<b>169</b>		<b>154</b>

In bovenstaande tabel kwantificeert het belastbare tijdelijke verschil bij vastgoed in exploitatie enkel het fiscale afschrijvingspotentieel, wat fiscaal een waarde heeft en commercieel nihil bedraagt. De verantwoorde latentie is alleen daarop van toepassing.

Voor het inzicht zijn onderstaand van het gehele vastgoed in exploitatie de commerciële en fiscale waarden weergegeven:

- Stayinc.: commercieel € 218 miljoen; fiscaal € 136 miljoen.

### Verloop latente belastingverplichtingen tot waardering gebracht

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

VERLOOP LATENTE BELASTINGVERPLICHTINGEN	2022	2021
<b>Boekwaarde 1 januari</b>	<b>-1</b>	<b>-75</b>
Mutatie(s) ten laste van het resultaat	286	74
Mutatie(s) ten gunste van het resultaat	131	0
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>154</b>	<b>-1</b>

## 7.9 Langlopende schulden

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar ad € 7.493 (2021: € 19.800), zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële Instrumenten'.

### 401. en 402. Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen

400 LANGLOPENDE SCHULDEN	Gemiddelde Rente	> 5 jaar	> 1 jaar	Totaal
401 Schulden/leningen overheid	4,16%	1.047	313	1.360
402 Schulden/leningen kredietinstellingen	2,85%	633.533	65.722	699.255
<b>Totaal</b>		<b>634.580</b>	<b>66.035</b>	<b>700.615</b>

De rente verschuldigd over de overheidsleningen bedraagt gemiddeld 4,16% (2021: 4,16%). In totaal is er per 31 december 2022 één overheidslening. Het schuldrestant van deze overheidslening bedraagt per 31 december 2027 € 1.047. Voor deze lening is als zekerheid door Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een borgstelling verstrekt.

De rente verschuldigd over de leningen bij kredietinstellingen bedraagt (inclusief variabel rentende leningen) gemiddeld 2,85% (2021: 2,76%). In totaal zijn er per 31 december 2022 89 leningen bij kredietinstellingen (2021: 85). In het boekjaar zijn zeven nieuwe leningen opgenomen, zijn twee leningen geheel afgelost, en hebben twee renteherzieningen en één spreadherziening plaatsgevonden.

Bij de activa-passiva transactie met Woonbedrijf zijn vier leningen geruild, bestaande uit drie nieuwe fixe leningen uit 2022 en een bestaande lening met variabele hoofdsom.

Onderstaand is het verloopoverzicht in de leningen weergegeven.

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	Overheid	Kredietinstellingen	Totaal
Stand 1-1-2022	1.499	670.778	672.277
Minus: geactiveerde bereidstellingsprovisies	0	-362	-362
Kortlopend per 1-1-2022	-68	-19.732	-19.800
<b>Langlopend per 1-1-2022</b>	<b>1.431</b>	<b>650.684</b>	<b>652.115</b>
Nieuwe leningen	0	60.330	60.330
Aflossingen	-68	-23.939	-24.007
Geactiveerde bereidstellingsprovisies	0	-134	-134
Vrijval geactiveerde bereidstellingsprovisies	0	4	4
	-68	36.261	36.193
Stand 31-12-2022	1.431	707.169	708.600
Minus: geactiveerde bereidstellingsprovisies	0	-492	-492
Kortlopend per 31-12-2022	-71	-7.422	-7.493
<b>Langlopend per 31-12-2022</b>	<b>1.360</b>	<b>699.255</b>	<b>700.615</b>

### Zekerheden

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is € 613.113 (2021: € 577.827) geborgd door het WSW.

Voor de leningen kredietinstellingen is hypothecaire zekerheid verstrekt met betrekking tot het onroerend goed van Wooninc. met een WOZ-waarde van € 39,1 miljoen (2021: € 33,8 miljoen).

In het kader van het financieringsarrangement van € 171,0 miljoen bij de BNG heeft Stayinc. B.V. de navolgende zekerheden verstrekt:

- Hypotheekrecht: een bankhypothek op alle thans en in de toekomst aan Stayinc. B.V. toebehorende onroerende zaken, eerste in rang, ten bedrage van € 170,0 miljoen.
- Pandrecht: een stil pandrecht, eerste in rang, op alle bestaande en toekomstige huurvorderingen van Stayinc. B.V.

Vanuit deze financiering van € 171,0 miljoen is de interne lening van € 43,5 miljoen aan Wooninc. afgelost in 2019, is bezit aangekocht in 2020 (€ 34,0 miljoen), en is grond aangekocht in 2022 (€ 2,5 miljoen). Het restantbedrag (€ 91,0 miljoen) is ten behoeve van de realisatie van het investeringsprogramma van Stayinc. Dit bedrag zal vanaf 2023 in overleg met BNG en in delen worden opgenomen ten behoeve van de investeringen van Stayinc.

### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe-systeem.

## 405. Overige langlopende schulden

405 OVERIGE LANGLOPENDE SCHULDEN	31-12-2022	31-12-2021
Waarborgsommen (incl. rente waarborgsommen)	541	528
<b>Totaal</b>	<b>541</b>	<b>528</b>

In de periode tot boekjaar 2000 werd bij nieuwe huurovereenkomsten voor zelfstandige woningen een waarborgsom geïnd. Vanaf boekjaar 2000 wordt alleen een waarborgsom gevraagd bij verhuur van onzelfstandige woningen, parkeerplaatsen met een toegangscontrolesysteem en voor commerciële ruimten. Ultimo 2022 zijn de nog af te rekenen gestorte waarborgsommen en de hierover opgebouwde rente opgenomen.



## 7.10 Kortlopende schulden

500 KORTLOPENDE SCHULDEN	31-12-2022	31-12-2021
501 Schulden aan overheid	71	68
502 Schulden aan kredietinstellingen	7.422	19.732
503 Schulden aan leveranciers	4.143	3.667
506 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.717	2.919
508 Overige schulden	0	0
509 Overlopende passiva	9.547	9.204
<b>Totaal</b>	<b>23.900</b>	<b>35.590</b>

### 501. Schulden aan overheid

De schulden aan overheid bestaan uit de aflossingsverplichting voor komend boekjaar op langlopende schulden aan overheidsinstellingen.

### 502. Schulden aan kredietinstellingen

De schulden aan kredietinstellingen bestaan uit de aflossingsverplichting voor komend boekjaar op langlopende schulden aan kredietinstellingen.

### 506. Belastingen en premies sociale verzekeringen

506 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting	0	0
Loonbelasting	345	164
Omzetbelasting	2.372	2.755
<b>Totaal</b>	<b>2.717</b>	<b>2.919</b>

### 509. Overlopende passiva

509 OVERLOPENDE PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
Niet-ervallen rente overheidsleningen en kredietinstellingen	7.919	8.084
Af te rekenen service-/stookkosten	1.028	606
Overige	600	514
<b>Totaal</b>	<b>9.547</b>	<b>9.204</b>

## **8. FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

Gedurende het verslagjaar geldt het treasurystatuut waarin opgenomen het vastgestelde financieel beleid. Voor de beschrijving van de treasuryfunctie wordt verwezen naar de paragraaf 'Financiering verantwoord in het bestuursverslag'.

### **8.1 Kredietrisico**

Wooninc. heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar vorderingen. Wooninc. maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij, teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

### **8.2 Liquiditeitsrisico**

Dit betreft het risico dat Wooninc. over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Wooninc. aan haar verplichtingen kan voldoen, is naast het aantrekken van langlopende leningen een rekeningcourant-kredietfaciliteit beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 15,0 miljoen.

### **8.3 Valutarisico**

Wooninc. loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland, waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

### **8.4 Prijsrisico**

Wooninc. loopt geen risico's ten aanzien van de waardering van de langlopende vorderingen, opgenomen onder 'Financiële vaste activa' en onder 'Vlottende activa'.

## 8.5 Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wooninc. loopt renteprijs- en kasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa), liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen, respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Wooninc. risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente. Per financieringsbesluit maakt Wooninc. 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. Voor een overzicht van de renterisico's van de langlopende leningen wordt verwezen naar het bestuursverslag (hoofdstuk 4. Vermogenskamer). Er zijn geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

### Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat de groep loopt, zijn de vastrentende leningen in het volgende overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en bijbehorende looptijden.

<b>RENTEKLASSE (VASTRENTENDE LENINGEN)</b>				
<b>(x € 1.000)</b>				
<b>Restant looptijd</b>	<b>Tot 3%</b>	<b>3%-4%</b>	<b>4%-5%</b>	<b>Totaal</b>
tot 5 jaar	14.841	15.000	10.000	39.841
5-10 jaar	11.488	0	46.500	57.988
10-15 jaar	95.687	21.000	31.777	148.464
15-20 jaar	55.000	0	33.000	88.000
> 20 jaar	198.834	39.417	111.976	350.227
<b>Totaal</b>	<b>375.850</b>	<b>75.417</b>	<b>233.253</b>	<b>684.520</b>

De effectieve rentevoet van (zowel vast- als variabel rentende) leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,86%.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente
- De hoofdsom van de variabel rentende leningen bedraagt ultimo 2022 € 5,0 miljoen.
- De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn allen gebaseerd op eenmaands of driemaands Euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het Euribor percentage en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag van 102 basispunten.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 17 basispunten en de 34 basispunten.

### Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies.

VERVALKALENDER LENINGEN (x € 1.000)	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2023	7.284	0	32.188
2024	7.159	4.000	19.375
2025	7.196	7.400	13.299
2026	7.236	15.000	0
2027	7.176	10.000	0

## 8.6 Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

## **8.7 Reële waarde**

Voor langlopende leningen loopt Wooninc. het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (reëel waarderisico).

De reële waarde van de in de balans opgenomen langlopende leningen bedraagt ultimo 2022 € 702,6 miljoen (2021: € 902,0 miljoen). Deze waarde is bepaald op basis van de rentecurve per 31 december 2022 (hoofdzakelijk 6-maands Euribor (2,693%)). Per lening is de marktwaarde bepaald door de contante waarde van alle toekomstige betalingen te bepalen en deze bij elkaar op te tellen. In het geval van een lening met een vast rentepercentage worden hiervoor de contractuele betalingen gebruikt. Voor een lening met een variabel rentepercentage wordt gebruik gemaakt van verwachte toekomstige rentestanden ('forward' tarieven).

Voor de overige vorderingen en schulden is de reële waarde gelijk aan de nominale waarde, zoals opgenomen in deze jaarrekening.

## **9. NIET-UIT-DE-BALANS-BLIJKENDE REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN**

### **9.1 WSW-obligoverplichting**

Wooninc. heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Wooninc. niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Wooninc.

### **9.2 Obligoheffing**

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft aan de deelnemers een obligoheffing opgelegd. Het WSW heeft bij de opvraag van de prognose-informatie 2023-2027 aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een heffing in de jaren 2023 tot en met 2027 van 0,167% van het verwachte geborgd schuldrestant ultimo voorgaand jaar (circa € 1,0 miljoen per jaar). De definitieve bedragen worden jaarlijks vastgesteld aan de hand van de jaarrekening. Deze heffing is niet als verplichting in de balans opgenomen.

### **9.3 Rekeningcourantfaciliteit**

Wooninc. heeft een rekeningcourantfaciliteit bij de Coöperatieve Rabobank Eindhoven-Veldhoven B.A. ten bedrage van € 15,0 miljoen. Als zekerheid geldt de notariële volmacht tot het vestigen van hypotheek op onderstaande vastgoedobjecten, welke een totale WOZ-waarde van € 41,7 miljoen vertegenwoordigen:

- Perceel met daarop aanwezige opstallen aan de Wagenmaker, Middelbeers
- Perceel met daarop aanwezige opstallen aan de Imkerstraat, Eindhoven
- Perceel met daarop aanwezige opstallen aan de Echternachlaan, Eindhoven

## 9.4 Fiscale eenheid

Stichting Wooninc. vormt met haar groepsmaatschappijen Wooninc. Holding B.V, Wooninc. Producten en Diensten B.V. en Wooninc. Participaties B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en haar groepsmaatschappijen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Stichting Wooninc. vormt met haar groepsmaatschappij Stayinc. B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting.

## 9.5 Investeringsverplichtingen

Ultimo 2022 resteert voor een niet-uit-de-balans-blijkende investeringsverplichting inzake nieuwbouw- en onderhoudsprojecten van € 23,6 miljoen (2021: € 31,0 miljoen):

- Stichting Wooninc.: € 10,5 miljoen (2021: € 26,5 miljoen)
- Stayinc. B.V.: € 13,1 miljoen (2021: € 4,5 miljoen)

## 9.6 Leasecontracten

Stichting Wooninc. heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

- Periode korter dan 1 jaar: € 54.384 (2021: € 57.630)
- Periode 1 jaar tot 5 jaar: € 54.979 (2021: € 75.642)

## 9.7 Financieringsarrangement

Stayinc. B.V. heeft een financieringsarrangement bij BNG Bank, welke een looptijd had tot 31 december 2022 met een omvang van € 138,5 miljoen. In december 2022 is een verlenging van dit financieringsarrangement overeengekomen, voor de periode 2023 tot en met 2027, waarbij de omvang verhoogd is naar € 171,0 miljoen. De afsluitprovisie voor dit nieuwe financieringsarrangement bedraagt € 16.000. Deze provisie is niet als verplichting in de balans opgenomen.

## 10. TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST-EN-VERLIESREKENING (IN DUIZENDEN EURO'S)

### 10.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

#### 701. Huuropbrengsten

701 HUUROPBRENGSTEN	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	73.242	71.077
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	12.354	12.141
Onroerende zaken niet zijnde woongebouwen DAEB	4.739	4.468
Onroerende zaken niet zijnde woongebouwen niet-DAEB	2.530	2.544
<b>Subtotaal</b>	<b>92.865</b>	<b>90.230</b>
Huurderving wegens leegstand	-1.379	-1.745
Huurderving wegens verkoop	-8	-14
Huurderving wegens oninbaarheid	-85	-61
<b>Totaal</b>	<b>91.393</b>	<b>88.410</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli betrof voor het DAEB-bezit 2,0% (1 juli 2021: 0,0%) en voor het niet-DAEB-bezit 2,0% (per 1 juli 2021: 0,0%).

In het kader van de huursombenadering, is de totale huurverhoging voor het van toepassing zijnde deel van de portefeuille 2,0% (landelijk maximum: 2,3%).

HUUROPBRENGSTEN	2022	2021
Gemeente Eindhoven	67.016	65.458
Gemeente Oirschot	7.463	7.243
Gemeente Geldrop-Mierlo	6.903	6.457
Gemeente Veldhoven	2.232	2.231
Gemeente Waalre	2.149	1.902
Gemeente Bergeijk	1.308	1.271
Gemeente Best	1.309	938
Gemeente Son en Breugel	903	890
Gemeente Heeze-Leende	786	777
Gemeente Reusel-De Mierden	628	624
Gemeente Bladel	482	484
Gemeente Nuenen	214	135
<b>Totaal</b>	<b>91.393</b>	<b>88.410</b>



## 702. Opbrengsten servicecontracten

702 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	2022	2021
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	7.090	6.649
Derving wegens oninbaarheid	0	0
<b>Totaal</b>	<b>7.090</b>	<b>6.649</b>

## 703. Lasten servicecontracten

703 LASTEN SERVICECONTRACTEN	2022	2021
Servicecontracten	5.983	5.784
Toegerekende organisatiekosten	1.498	1.360
<b>Totaal</b>	<b>7.481</b>	<b>7.144</b>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken, zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden indien noodzakelijk jaarlijks aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

## 705. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

705 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN	2022	2021
Procedurekosten	187	187
Servicekosten VvE's	1.096	1.096
Toegerekende organisatiekosten	8.254	7.161
Overig	742	537
<b>Totaal</b>	<b>10.279</b>	<b>8.981</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

### Lonen en salarissen

Bij Wooninc. waren in 2022 gemiddeld 134 werknemers in dienst (2021: 123). Het aantal fulltime-equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 123,8 (2021: 112,9 fte). De werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2021: idem). De uitsplitsing naar organisatieonderdelen is als volgt:

<b>FORMATIE IN FTE</b>	<b>Aantal</b>	<b>FTE</b>
<b>Directie, MT en Staf</b>	<b>10</b>	<b>10,0</b>
Directie	1	1,0
Concerncontrol	1	0,9
MT	3	3,0
Staf	5	5,1
<b>Vermogenskamer</b>	<b>33</b>	<b>31,3</b>
Assetmanagement	2	2,3
Bedrijfsvoering	10	9,3
Planning & Control	5	4,7
Financiële administratie	12	11,2
ICT	4	3,8
<b>Vastgoedkamer</b>	<b>25</b>	<b>24,7</b>
Vastgoed	5	5,3
Onderhoud	20	19,4
<b>Maatschappelijke kamer</b>	<b>59</b>	<b>51,9</b>
Wonen	6	4,3
Wonen & participatie	14	12,5
Klantservices	11	7,9
Woonservices	28	27,2
<b>Klantcentrum</b>	<b>7</b>	<b>5,9</b>
<b>Totaal</b>	<b>134</b>	<b>123,8</b>

**Pensioenlasten**

De gehanteerde pensioenregeling van Wooninc. is ondergebracht bij het bedrijfstak-pensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW-pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen zijn verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 25% van de ouderdomspensioengrondslag.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen, overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslag-verlening en het is voor de langere termijn niet zeker of, en in hoeverre, toeslag-verlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioen-uitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurder van Wooninc.
- Wooninc. is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave of premiekorting.

De dekkinggraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126%). Hiermee voldoet het pensioenfonds aan de minimale vereiste van 105% die voorgeschreven is door De Nederlandse Bank (DNB), en aan de minimale vereiste van 126,8% die is voorgeschreven door SPW.

## Toegerekende organisatiekosten

ORGANISATIEKOSTEN VOOR TOEREKENING	2022	2021
<b>Lonen en salarissen</b>		
Salarissen	7.914	6.722
Sociale lasten	625	460
Pensioenen	905	757
Overige personeelszaken	648	545
Direct-toegewezen salariskosten	-958	-1.239
<b>Subtotaal</b>	<b>9.134</b>	<b>7.245</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		
Advieskosten	1.938	2.109
Automatiseringskosten	1.995	1.779
Uitzendkrachten en inleen	1.771	1.582
Afschrijvingskosten	507	476
Kantoor- en telefoonkosten	427	401
Huisvestingskosten	395	329
Kosten RVC	109	105
Vervoermiddelen	133	89
Communicatiekosten	61	88
Bankkosten	60	62
Reis- en verblijfkosten	10	6
Overige kosten	-12	41
<b>Subtotaal overige organisatiekosten</b>	<b>7.394</b>	<b>7.067</b>
<b>Totaal organisatiekosten voor toerekening</b>	<b>16.528</b>	<b>14.312</b>
703 Lasten servicecontracten	1.498	1.360
705 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	8.254	7.161
706 Lasten onderhoudsactiviteiten	4.148	3.505
722 Verkoopkosten vastgoedporteuille	29	36
743 Overige organisatiekosten	1.875	1.663
744 Leefbaarheid	724	587
<b>Totaal toegerekend functioneel</b>	<b>16.528</b>	<b>14.312</b>

## 706. Lasten onderhoudsactiviteiten

706 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	2022	2021
Planmatig onderhoud	9.039	7.558
Mutatieonderhoud	3.494	4.451
Reparatie-/ klachtenonderhoud	7.463	7.266
Onderhoudsbijdrage VvE's	1.516	1.384
Cyclisch onderhoud	3.913	3.742
Toegerekende organisatiekosten	4.148	3.505
<b>Totaal</b>	<b>29.573</b>	<b>27.906</b>

## 707. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<b>707 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Belastingen	4.469	4.305
Verhuurderheffing	6.331	6.035
Verzekeringen	489	443
<b>Totaal</b>	<b>11.289</b>	<b>10.783</b>

De verhuurderheffing bedroeg € 6.332 in 2022. Tevens is € 3.018 heffingsvermindering gerealiseerd, behorende bij opgeleverde nieuwbouwprojecten. Deze verminderingen zijn in de balans verwerkt op betreffende vastgoedcomplexen. In het kasstroomoverzicht is de netto afgedragen verhuurderheffing (€ 3.314) zichtbaar.

## 10.2 Verkoop vastgoedportefeuille

<b>720 Verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Opbrengst - vastgoedruilingen	109.607	20.297
Opbrengst - verkochte woningen	1.752	4.410
Opbrengst - overig	21	2.224
<b>Subtotaal</b>	<b>111.380</b>	<b>26.931</b>
Boekwaarde - vastgoedruilingen	-109.607	-20.297
Boekwaarde - verkochte woningen	-1.375	-3.161
Boekwaarde - overig	0	-2.210
<b>Subtotaal</b>	<b>-110.982</b>	<b>-25.668</b>
Toegerekende organisatiekosten	-29	-36
<b>TOTAAL</b>	<b>369</b>	<b>1.227</b>

In 2022 is een vastgoedruil met Stichting Woonbedrijf gerealiseerd. Hierbij zijn 679 woonegelegenheden, 2 bedrijfsruimtes en 40 parkeergelegenheden overgedragen aan Stichting Woonbedrijf. In 2021 is een vastgoedruil met Stichting 'thuis. Daarbij zijn 149 woonegelegenheden overgedragen aan Stichting 'thuis.

## 10.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 731. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>731 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Dotatie voorziening onrendabele investeringen herstructureringen	-10.719	-3.476
Vrijval voorziening onrendabele investeringen herstructureringen	0	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-27	-706
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	13	0
Dotatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	-252	0
Vrijval voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	0	3.563
<b>Totaal</b>	<b>-10.985</b>	<b>-619</b>

### 732. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>732 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	51.261	138.092
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	11.465	29.425
<b>Totaal</b>	<b>62.726</b>	<b>167.517</b>

## 10.4 Overige activiteiten

### 741. Opbrengsten overige activiteiten

<b>741 OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Opbrengsten stelpunten zendmasten	220	233
Opbrengsten beheer parkeergarage	61	44
Overige opbrengsten	392	199
<b>Totaal</b>	<b>673</b>	<b>476</b>

### 742. Kosten overige activiteiten

<b>742 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultaat recreatieruimte WoonincPlus	-398	-339
<b>Totaal</b>	<b>-398</b>	<b>-339</b>

### 743. Overige organisatiekosten

743 Overige organisatiekosten	2022	2021
<b>Governance en Bestuur</b>		
Bestuurlijke kosten	413	382
RvC, RvA en andere toezichhoudende organen	167	152
Personeel en organisatie	252	221
Advieskosten	25	36
Overige governance en bestuurskosten	28	22
<b>Subtotaal Governance en Bestuur</b>	<b>885</b>	<b>813</b>
<b>Jaarverslaggeving, control en treasury</b>		
Personeelskosten	483	395
Accountantskosten controle gerelateerd	223	233
Fiscaal advies controle gerelateerd	48	41
Taxatiekosten jaarverslaggeving	147	89
Treasury	32	24
Overige advies-, en softwarekosten	31	41
<b>Subtotaal Jaarverslaggeving, controle en treasury</b>	<b>964</b>	<b>823</b>
Heffingen en (volkshuisvestelijke) bijdragen	368	7.264
Overige activiteiten	27	26
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>2.244</b>	<b>8.926</b>

In 2021 is de 'leningruil Vestia' geëffectueerd. Stichting Wooninc. heeft meegewerkt aan deze ruil door dure (hoogrentende) leningen van Vestia te ruilen met eigen, nieuw aangetrokken marktconforme leningen. Het verschil tussen de marktwaarde en nominale waarde van de lening wordt eenmalig ten laste van het resultaat gebracht. Conform RJ-uiting 2021-11 is deze last in 2021 verantwoord onder 'overige organisatiekosten'.

### 744. Leefbaarheid

744 Leefbaarheid	2022	2021
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	580	729
Toegerekende organisatiekosten	724	587
<b>Totaal</b>	<b>1.304</b>	<b>1.316</b>

## 10.5 Financiële baten en lasten

800 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN	2022	2021
<b>803 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	1.164	973
<b>804 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
- Rente op leningen overheid	-60	-63
- Rente op leningen kredietinstellingen	-17.522	-18.157
- Betaalde agio bij vervroegde aflossing	0	0
- Borgstellingsvergoeding	-117	-131
- Overige	-32	-9
<b>Totaal</b>	<b>-16.567</b>	<b>-17.387</b>

## 10.6 Belastingen

### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de Belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en daarom voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Bij de aangifte zal blijken of, en in hoeverre, de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

### Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

805 BELASTINGEN	2022	2021
Acute belastingen boekjaar	-2.734	-3.072
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	2.483	721
Mutatie latente belastingen	-3.397	-1.807
<b>Totaal belastinglast/-bate</b>	<b>-3.648</b>	<b>-4.158</b>



Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 5,1% (2021: 2,3%). De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief voor de geconsolideerde jaarrekening staat in onderstaande tabel.

<b>AANSLUITING EFFECTIEVE BELASTINGTARIEF</b>	<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>Belasting</b>	<b>Belastingtarief</b>
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>	<b>72.131</b>		
<i>Verwachte belastinglast</i>		18.610	25,8%
<b>Permanente verschillen</b>			
Af: Fiscale renteberekening	-978	-252	-0,3%
Af: Fiscale benadering onderhoudslasten	-4.101	-1.059	-1,5%
Bij: Niet-aftrekbare kosten	28	7	0,0%
Af: Investeringsaftrek	-4	-1	0,0%
Bij: Renteaftrekbeperking (ATAD)	11.652	3.005	4,2%
Af: Resultaat deelneming Wooninc. Holding	14	4	0,0%
Af: Effect opstaptarief eerste belastingschijf		-85	-0,1%
	<b>6.611</b>	<b>1.619</b>	<b>2,2%</b>
<b>Tijdelijke verschillen</b>			
Af: Fiscaal gepassiveerde lagere huur	-36	-9	0,0%
Bij: Fiscale hogere winst op verkopen	51.097	13.176	18,3%
Af: Dotatie herinvesteringsreserve	-51.458	-13.283	-18,4%
Af: Fiscale afschrijvingen vastgoed	-4.271	-1.102	-1,5%
Af: Commerciële waardeveranderingen vastgoed	-51.741	-13.355	-18,5%
Bij: Fiscale waardeveranderingen vastgoed	275	71	0,1%
Af: Bijdrage Vestia fiscaal (in 2 jaar)	-3.428	-885	-1,2%
Af: Verliesverrekening	-8.167	-2.108	-2,9%
Bij: Herwaardering latenties		3.397	4,7%
Af: Correcties voorgaande jaren		-2.483	-3,4%
	<b>-67.729</b>	<b>-16.581</b>	<b>-23,0%</b>
<b>TOTAAL</b>		<b>3.648</b>	<b>5,1%</b>

## 10.7 Resultaat deelnemingen

Het resultaat op deelnemingen bestaat uit het resultaat uit V.O.F. Centrumplan Leende. Voor een nadere toelichting over de achtergrond van deze mutaties wordt verwezen naar de toelichting op de post deelnemingen.

## 10.8 Accountantskosten

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

ACCOUNTANTSKOSTEN	Audit boekjaar 2022	Audit boekjaar 2021
<b>BDO Audit &amp; Assurance B.V.</b>		
Onderzoek van de jaarrekening	162	162
Andere controlediensten	15	15
	<b>177</b>	<b>177</b>
<b>Totaal</b>	<b>177</b>	<b>177</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening zijn gebaseerd op de voor de controlewerkzaamheden overeengekomen bedragen.

## 10.9 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die in het kader van deze paragraaf relevant zijn te vermelden.

## 11. ENKELVOUDIGE BALANS (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

ACTIVA (x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
<b>000 VASTE ACTIVA</b>		
<b>010 Vastgoedbeleggingen</b>		
011 DAEB-vastgoed in exploitatie	1.885.161	1.805.280
012 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	146.765	140.300
014 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.952	23.502
	<b>2.033.878</b>	<b>1.969.082</b>
<b>020 Materiële vaste activa</b>		
021 Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.708	6.903
	<b>6.708</b>	<b>6.903</b>
<b>030 Financiële vaste activa</b>		
031 Deelnemingen	154.576	144.771
032 Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.862	2.043
033 Latente belastingvordering(en)	2.183	5.425
	<b>159.621</b>	<b>152.239</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.200.207</b>	<b>2.128.224</b>
<b>100 VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>120 Voorraden</b>		
121 Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>130 Vorderingen</b>		
131 Huurdebiteuren	483	433
132 Overheid	1.935	19
133 Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.206	1.189
134 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	6
135 Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.156	1.878
136 Overige vorderingen	1.001	814
137 Overlopende activa	19	24
	<b>10.800</b>	<b>4.363</b>
<b>140 Liquide middelen</b>	32.877	708
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>43.677</b>	<b>5.071</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.243.884</b>	<b>2.133.295</b>

<b>PASSIVA (x € 1.000)</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b>200 EIGEN VERMOGEN</b>		
220 Herwaarderingsreserve	1.058.224	1.084.257
222 Overige reserve	460.423	257.659
223 Resultaat boekjaar	69.324	176.731
	<b>1.587.971</b>	<b>1.518.647</b>
<b>300 VOORZIENINGEN</b>		
320 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.191	2.703
321 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
325 Voorziening deelnemingen	0	0
	<b>9.191</b>	<b>2.703</b>
<b>400 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
401 Schulden/leningen overheid	1.360	1.431
402 Schulden/leningen kredietinstellingen	623.587	575.785
405 Overige langlopende schulden	277	295
	<b>625.224</b>	<b>577.511</b>
<b>500 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
501 Schulden aan overheid	71	68
502 Schulden aan kredietinstellingen	5.822	18.957
503 Schulden aan leveranciers	3.605	3.455
505 Schulden aan groepsmaatschappijen	0	52
506 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.600	2.891
509 Overlopende passiva	9.400	9.011
	<b>21.498</b>	<b>34.434</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.243.884</b>	<b>2.133.295</b>

## 12. ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIES-REKENING

Winst-en-verliesrekening enkelvoudig (x € 1.000)	2022	2021
<b>700 EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
701 Huuropbrengsten	83.176	80.411
702 Opbrengsten servicecontracten	6.682	6.366
703 Lasten servicecontracten	-7.136	-6.877
705 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.053	-8.734
706 Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.047	-26.022
707 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.414	-9.779
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>35.208</b>	<b>35.365</b>
<b>710 VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING</b>		
711 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
712 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>720 VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
721 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	110.689	26.625
722 Toegerekende organisatiekosten	-21	-33
723 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-110.535	-25.492
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>133</b>	<b>1.100</b>
<b>730 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
731 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.716	-619
732 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.923	146.413
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>44.207</b>	<b>145.794</b>
<b>740 OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
741 Opbrengst overige activiteiten	1.314	1.092
742 Kosten overige activiteiten	-393	-336
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>921</b>	<b>756</b>
743 Overige organisatiekosten	-2.153	-8.867
744 Leefbaarheid	-1.296	-1.308
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>77.020</b>	<b>172.840</b>
<b>800 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
803 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.150	973
804 Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.813	-17.454
	<b>-15.663</b>	<b>-16.481</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>61.357</b>	<b>156.359</b>
805 Belastingen	-2.658	-3.718
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>58.699</b>	<b>152.641</b>
806 Resultaat deelnemingen	10.625	24.091
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>69.324</b>	<b>176.732</b>

## 13. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS (IN DUIZENDEN EURO'S)

De toelichting op de enkelvoudige balans is beperkt tot de posten die significant afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde balans. Voor de overige posten wordt verwezen naar de toelichtingen bij de geconsolideerde balans.

### 13.1 Vastgoedbeleggingen

	011 DAEB-vastgoed in exploitatie		012 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		014 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Cumulatieve aanschafwaarden	892.360	859.544	118.781	119.241	39.941	20.867
Cumulatieve waardemutaties	912.920	796.301	21.519	11.467	-16.439	-11.460
<b>Boekwaarde 1-1</b>	<b>1.805.280</b>	<b>1.655.845</b>	<b>140.300</b>	<b>130.708</b>	<b>23.502</b>	<b>9.407</b>
<b>Mutaties:</b>						
Opleveringen	32.522	9.671	0	0	-32.522	-9.671
Initiële verkrijgingen	100.352	18.869	3.878	1.484	0	0
Investeringen	9.435	12.333	2	11	11.339	23.387
Desinvesteringen	-109.818	-23.290	-717	0	-369	-1.793
Herclassificatie	360	224	-360	-224	0	0
Overheveling voorziening ORT	-4.231	-6.464	0	0	0	-685
Aanpassingen marktwaarde	51.261	138.092	3.662	8.321	2	2.857
Overige mutaties (naar voorraad)	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal van mutaties</b>	<b>79.881</b>	<b>149.435</b>	<b>6.465</b>	<b>9.592</b>	<b>-21.550</b>	<b>14.095</b>
Cumulatieve aanschafwaarden	1.012.665	892.360	122.269	118.781	3.543	39.941
Cumulatieve waardemutaties	872.496	912.920	24.496	21.519	-1.591	-16.439
<b>Boekwaarde 31-12</b>	<b>1.885.161</b>	<b>1.805.280</b>	<b>146.765</b>	<b>140.300</b>	<b>1.952</b>	<b>23.502</b>
<b>Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering</b>	<b>910.579</b>	<b>945.569</b>	<b>44.819</b>	<b>43.185</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### WOZ-informatie

De WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2022 bedraagt € 2.493 miljoen (waardepeildatum 1 januari 2021: 2.103 miljoen).

### Beleidswaarde

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

VERSCHIL TUSSEN MARKTWAARDE EN BELEIDSWAARDE	Ultimo 2022	Ultimo 2021
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>	<b>2.031.926</b>	<b>1.945.580</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	88.577	-39.753
Betaalbaarheid (huren)	-508.634	-462.134
Kwaliteit (onderhoud)	-259.956	-179.235
Beheer (beheerkosten)	-84.786	-27.393
	<b>-764.799</b>	<b>-708.515</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>1.267.127</b>	<b>1.237.065</b>

## 13.2 Financiële vaste activa

### 031. Deelnemingen

031 DEELNEMINGEN	Boekwaarde 1-1-2022	Kapitaalstorting	Resultaat deelneming	Waardewijzigingen	Boekwaarde 31-12-2022
Stayinc. B.V.	144.771	0	9.805	0	154.576

Stichting Wooninc. heeft in boekjaar 2017 haar activiteiten gescheiden naar DAEB en niet-DAEB in overeenstemming met de Woningwet, hierbij is een hybride scheiding toegepast. Een deel van het niet-DAEB-bezit is juridisch afgesplitst naar Stayinc. B.V.

Daarnaast heeft Stichting Wooninc. een deelneming in Wooninc. Holding B.V. Vanwege de negatieve deelnemingswaarde is deze in mindering gebracht op en verantwoord onder de Vorderingen op groepsmaatschappijen.

OVERZICHT DEELNEMINGEN	Deelneming	Eigen vermogen 31-12-2022	Resultaat 2022
Stayinc. B.V.	100%	154.576	9.805
Wooninc. Holding B.V.	100%	-1.653	819

### 032. Vorderingen op groepsmaatschappijen

032 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN	Boekwaarde 1-1-2022	Nieuwe leningen	Aflossingen	Waardewijzigingen	Boekwaarde 31-12-2022
Wooninc. Holding B.V.	4.515	0	0	0	4.515
Minus: waarde Wooninc. Holding B.V.	-2.472	0	0	819	-1.653
<b>Totaal</b>	<b>2.043</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>819</b>	<b>2.862</b>

Deze lening van € 4,5 miljoen betreft de financiering van de activiteiten van Wooninc. Holding B.V. Hiervoor ontvangt Stichting Wooninc. geen rentevergoeding.

## 13.3 Vorderingen

### 133. Vorderingen op groepsmaatschappijen

133 VORDERINGEN OP GROEPSMAATSCHAPPIJEN	31-12-2022	31-12-2021
Wooninc. Holding B.V.	660	660
Stayinc. B.V.	17	0
Wooninc. Producten en Diensten B.V.	0	0
Wooninc. Participatie B.V.	529	529
<b>Totaal</b>	<b>1.206</b>	<b>1.189</b>

De vorderingen zijn direct opeisbaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Er wordt geen rente berekend.

## 13.4 Liquide middelen

140 LIQUIDE MIDDELEN	31-12-2022	31-12-2021
Rabobank	31.803	380
BNG	812	99
ING	254	222
Kas	8	7
<b>Totaal</b>	<b>32.877</b>	<b>708</b>

## 13.5 Eigen vermogen

200 EIGEN VERMOGEN	31-12-2022	31-12-2021
220 Herwaarderingsreserve	1.058.224	1.084.257
222 Overige reserves	460.423	257.659
223 Resultaat boekjaar	69.324	176.731
<b>Totaal</b>	<b>1.587.971</b>	<b>1.518.647</b>

220 HERWAARDERINGSRESERVE	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Deelneming Stayinc. B.V.	Totaal
<b>Herwaardering per 1-1-2021</b>	<b>834.652</b>	<b>36.732</b>	<b>75.435</b>	<b>946.819</b>
Vrijval herwaardering (agv verkopen)	-16.893	0	-111	-17.004
Mutatie herwaardering	127.810	6.453	20.179	154.442
<b>Netto herwaardering per 31-12-2021</b>	<b>945.569</b>	<b>43.185</b>	<b>95.503</b>	<b>1.084.257</b>
<b>Herwaardering per 1-1-2022</b>	<b>945.569</b>	<b>43.185</b>	<b>95.503</b>	<b>1.084.257</b>
Vrijval herwaardering (agv verkopen)	-76.219	-567	-375	-77.161
Mutatie herwaardering	41.229	2.201	7.698	51.128
<b>Netto herwaardering per 31-12-2022</b>	<b>910.579</b>	<b>44.819</b>	<b>102.826</b>	<b>1.058.224</b>

De herwaarderingsreserve DAEB-vastgoed en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het



Handboek modelmatig waarden marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten, inclusief het (contantgemaakte) effect van belastinglatenties. Bij de toelichting op de belastinglatenties (zie 7.3 Financiële vaste activa) staat vermeld dat de veronderstelde oneindige exploitatie van vastgoed in exploitatie tot een contante waarde van nihil leidt. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve op 31 december 2022 is deze veronderstelling toegepast en resulteert een effect belastinglatenties van nihil.

De herwaarderingsreserve deelneming Stayinc. B.V. heeft betrekking op hetzelfde type verschillen op het vastgoed dat overgedragen is naar Stayinc. B.V.

222 OVERIGE RESERVES	2022	2021
<b>Stand 1-1</b>	<b>257.659</b>	<b>249.893</b>
Resultaatverdeling vorig boekjaar	176.731	145.204
Realisatie uit herwaarderingsreserve	77.161	17.004
Naar Herw.Reserve: Mutatie herwaarderingsreserve	-51.128	-154.442
<b>Stand 31-12</b>	<b>460.423</b>	<b>257.659</b>

## Voorstel tot bestemming van het resultaat 2022

Het resultaat over het boekjaar 2022 bedraagt € 69,3 miljoen positief. Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor dit resultaat geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

## 13.6 Voorzieningen

### 325. Voorziening deelnemingen

325 VOORZIENING DEELNEMINGEN	1-1-2022	Resultaat 2022	Overige mutaties	31-12-2022
Wooninc. Holding B.V.	2.472	-819	0	1.653
Gesaldeerd met vordering op Wooninc. Holding B.V.	-2.472	0	0	-1.653
	0	-819	0	0

Stichting Wooninc. is 100% aandeelhouder in Wooninc. Holding B.V. en Stayinc. B.V.

Wooninc. Holding B.V. is voor 100% aandeelhouder in:

- Wooninc. Producten en Diensten B.V. te Eindhoven
- Wooninc. Participatie B.V. te Eindhoven

Het eigen vermogen van Wooninc. Holding B.V. bedraagt per 31 december 2022 per saldo € 1,7 miljoen negatief. Derhalve is een voorziening voor deelnemingen getroffen van € 1,7 miljoen, welke in de balans is gesaldeerd met de vordering op Wooninc. Holding B.V.

## 13.7 Langlopende schulden

Onderstaand is het verloopoverzicht in de leningen weergegeven.

Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen	Overheid	Kredietinstellingen	Totaal
Stand 1-1-2022	1.499	594.742	596.241
Kortlopend per 1-1-2022	-68	-18.957	-19.025
<b>Langlopend per 1-1-2022</b>	<b>1.431</b>	<b>575.785</b>	<b>577.216</b>
Nieuwe leningen	0	57.830	57.830
Aflossingen	-68	-23.163	-23.231
	-68	34.667	34.599
Stand 31-12-2022	1.431	629.409	630.840
Kortlopend per 31-12-2022	-71	-5.822	-5.893
<b>Langlopend per 31-12-2022</b>	<b>1.360</b>	<b>623.587</b>	<b>624.947</b>

## 13.8 Kortlopende schulden

### 505. Schulden groepsmaatschappijen

505 SCHULDEN AAN GROEPSMAATSCHAPPIJEN	31-12-2022	31-12-2021
Stayinc. B.V.	0	52
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>52</b>

## 13.9 Niet-in-de-balans-opgenomen regelingen en verplichtingen

Voor een toelichting op de niet-in-de-balans-opgenomen regelingen en verplichtingen wordt verwezen naar de paragraaf in de geconsolideerde jaarrekening.

## 14. TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST-EN-VERLIES-REKENING (IN DUIZENDEN EURO'S)

De toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening is beperkt tot de posten die significant afwijken van de corresponderende posten in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening. Voor de overige posten wordt verwezen naar de toelichtingen bij de geconsolideerde winst-en-verliesrekening.

### 14.1 Exploitatie vastgoedportefeuille

#### 701. Huuropbrengsten

701 HUUROPBRENGSTEN	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	73.242	71.077
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	4.400	4.386
Onroerende zaken niet zijnde woongebouwen DAEB	4.739	4.468
Onroerende zaken niet zijnde woongebouwen niet-DAEB	2.112	2.140
<b>Subtotaal</b>	<b>84.493</b>	<b>82.071</b>
Huurderving wegens leegstand	-1.229	-1.581
Huurderving wegens verkoop	-3	-14
Huurderving wegens oninbaarheid	-85	-65
<b>Totaal</b>	<b>83.176</b>	<b>80.411</b>

#### Toerekende organisatiekosten

Voor een toelichting op de toerekening van organisatiekosten wordt verwezen naar paragraaf 10.1 bij de toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening. De toegerekende € 16,5 miljoen organisatiekosten op geconsolideerd niveau heeft voor € 16,3 miljoen betrekking op Stichting Wooninc. De resterende € 0,2 miljoen betreffen organisatiekosten van Stayinc. B.V.

#### 706. Lasten onderhoudsactiviteiten

706 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN	2022	2021
Planmatig onderhoud	7.850	7.079
Mutatieonderhoud	3.110	3.948
Reparatie-/ klachtenonderhoud	6.989	6.747
Onderhoudsbijdrage VvE's	1.336	1.242
Cyclisch onderhoud	3.649	3.522
Toegerekende organisatiekosten	4.113	3.484
<b>Totaal</b>	<b>27.047</b>	<b>26.022</b>

## 707. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

<b>707 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Belastingen	4.056	3.926
Verhuurderheffing	5.928	5.460
Verzekeringen	430	393
<b>Totaal</b>	<b>10.414</b>	<b>9.779</b>

## 14.2 Verkoop vastgoedportefeuille

/

<b>720 Verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Opbrengst - vastgoedruilingen	109.607	20.297
Opbrengst - verkochte woningen	1.061	4.104
Opbrengst - overig	21	2.224
<b>Subtotaal</b>	<b>110.689</b>	<b>26.625</b>
Boekwaarde - vastgoedruilingen	-109.607	-20.297
Boekwaarde - verkochte woningen	-928	-2.985
Boekwaarde - overig	0	-2.210
<b>Subtotaal</b>	<b>-110.535</b>	<b>-25.492</b>
Toegerekende organisatiekosten	-21	-33
<b>TOTAAL</b>	<b>133</b>	<b>1.100</b>

## 14.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 731. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>731 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Dotatie voorziening onrendabele investeringen herstructureringen	-10.719	-3.476
Vrijval voorziening onrendabele investeringen herstructureringen	0	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-10	-706
Terugneming afwaardering vastgoed in ontwikkeling	13	0
Dotatie voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	0	0
Vrijval voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	0	3.563
<b>Totaal</b>	<b>-10.716</b>	<b>-619</b>

## 732. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

<b>732 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie	51.261	138.092
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie	3.662	8.321
<b>Totaal</b>	<b>54.923</b>	<b>146.413</b>

## 14.4 Financiële baten en lasten

<b>800 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>803 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	1.150	973
<b>804 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
- Rente op leningen overheid	-60	-63
- Rente op leningen kredietinstellingen	-16.611	-17.255
- Betaalde agio bij vervroegde aflossing	0	0
- Borgstellingsvergoeding	-117	-131
- Overige	-25	-5
<b>Totaal</b>	<b>-15.663</b>	<b>-16.481</b>

## 14.5 Belastingen

<b>805 BELASTINGEN</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Acute belastingen boekjaar	-2.019	-2.233
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	2.603	248
Mutatie latente belastingen	-3.242	-1.733
<b>Totaal belastinglast/-bate</b>	<b>-2.658</b>	<b>-3.718</b>

## **14.6 Loon en vergoeding van bestuurder en commissarissen**

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Wooninc. Het voor Stichting Wooninc. toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 216.000 (bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse H).

### **Bestuurder**

De bezoldiging van de huidige bestuurder bestaat uit:

- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kostenvergoedingen en ter beschikking stelling van een auto),
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, VUT- en prepensioenuitkeringen),
- uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige bestuurder die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 216.000 (2021: € 209.000) en is in overeenstemming met de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) als volgt gespecificeerd (in euro's):

<b>BESTUUR STICHTING WOONINC.</b>	<b>J.A.P.M. Pijnenburg</b>
Functie	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 197.015
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.985
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 216.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 216.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging 2022</b>	<b>€ 216.000</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t., N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>	
<b>J.A.P.M. Pijnenburg</b>	
Functie	bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 190.681
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.319
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 209.000</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000
<b>Bezoldiging 2021</b>	<b>€ 209.000</b>

## Commissarissen

De bezoldiging van huidige commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling zijn gekomen bedragen € 112.320 (2021: € 98.524) en is naar individuele commissaris in overeenstemming met de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) als volgt gespecificeerd (in euro's):

<b>VERGOEDING RAAD VAN COMMISSARISSSEN</b>	<b>J.J.E. van Geest</b>	<b>drs. G.J.A.M. van Well</b>	<b>drs. C.T.G.J. Nauta</b>
Functie(s)	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 25.920	€ 17.280	€ 17.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 32.400	€ 21.600	€ 21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Bezoldiging 2022</b>	<b>€ 25.920</b>	<b>€ 17.280</b>	<b>€ 17.280</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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>	<b>J.J.E. van Geest</b>	<b>drs. G.J.A.M. van Well</b>	<b>drs. C.T.G.J. Nauta</b>
Functie	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	€ 25.150	€ 16.850	€ 16.850
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 20.900	€ 20.900



<b>VERGOEDING RAAD VAN COMMISSARISSEN</b>	<b>drs. H.S.M. van Oostrom</b>	<b>drs. J.C.W. Schmitz - van den Berg RA</b>	<b>dr. ir. ing. I.I. Janssen</b>
Functie(s)	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
<b>Bezolding</b>			
Bezolding	€ 17.280	€ 17.280	€ 17.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 21.600	€ 21.600	€ 21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>€ 17.280</b>	<b>€ 17.280</b>	<b>€ 17.280</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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>	<b>drs. H.S.M. van Oostrom</b>	<b>drs. J.C.W. Schmitz - van den Berg RA</b>	<b>dr. ir. ing. I.I. Janssen</b>
Functie	Lid	Lid	N.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	24-09 t/m 31-12
<b>Bezolding</b>			
Bezolding	€ 16.850	€ 16.850	€ 4.570
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.900	€ 20.900	€ 5.669

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door Wooninc. aan bestuurders en commissarissen verstrekt.

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

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2022).

## 14.7 Gebeurtenissen na balansdatum

Voor een toelichting op gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar de paragraaf in de geconsolideerde jaarrekening.

## 15. SPLITSING DAEB EN NIET-DAEB

TI DAEB - BALANS (voor resultaatbestemming) - ACTIVA (x €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
<b>000 VASTE ACTIVA</b>		
<b>010 Vastgoedbeleggingen</b>		
011 DAEB-vastgoed in exploitatie	1.885.161	1.805.280
012 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
014 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.234	22.784
	<b>1.886.395</b>	<b>1.828.064</b>
<b>020 Materiële vaste activa</b>		
021 Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.708	6.903
	<b>6.708</b>	<b>6.903</b>
<b>030 Financiële vaste activa</b>		
031 Deelnemingen	278.839	261.331
032 Vorderingen op groepsmaatschappijen	17.500	17.500
033 Latente belastingvordering(en)	324	4.162
	<b>296.663</b>	<b>282.993</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>2.189.766</b>	<b>2.117.960</b>
<b>100 VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>120 Voorraden</b>		
121 Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
<b>130 Vorderingen</b>		
131 Huurdebiteuren	446	399
132 Overheid	1.786	17
133 Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
134 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	0
135 Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.682	1.729
136 Overige vorderingen	924	749
137 Overlopende activa	18	22
	<b>8.856</b>	<b>2.916</b>
<b>140 Liquide middelen</b>	33.500	57
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>42.356</b>	<b>2.973</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>2.232.122</b>	<b>2.120.933</b>

TI DAEB - BALANS (voor resultaatbestemming) - PASSIVA (x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
<b>200 EIGEN VERMOGEN</b>		
220 Herwaarderingsreserve	1.058.224	1.084.257
222 Overige reserve	460.423	257.659
223 Resultaat boekjaar	69.324	176.731
	<b>1.587.971</b>	<b>1.518.647</b>
<b>300 VOORZIENINGEN</b>		
320 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	9.191	2.703
	<b>9.191</b>	<b>2.703</b>
<b>400 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
401 Schulden/leningen overheid	1.360	1.431
402 Schulden/leningen kredietinstellingen	612.870	564.347
403 Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
405 Overige langlopende schulden	256	272
	<b>614.486</b>	<b>566.050</b>
<b>500 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
501 Schulden aan overheid	71	68
502 Schulden aan kredietinstellingen	5.335	18.637
503 Schulden aan leveranciers	3.327	3.180
506 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
508 Overige schulden	2.552	2.813
509 Overlopende passiva	9.189	8.835
	<b>20.474</b>	<b>33.533</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>2.232.122</b>	<b>2.120.933</b>

TI DAEB - Winst-en-verliesrekening (x € 1.000)	2022	2021
<b>700 EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
701 Huuropbrengsten	76.766	74.017
702 Opbrengsten servicecontracten	6.167	5.860
703 Lasten servicecontracten	-6.586	-7.271
705 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-9.278	-7.099
706 Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.042	-23.953
707 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.009	-9.706
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>32.018</b>	<b>31.848</b>
<b>710 VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING</b>		
711 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
712 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>720 VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
721 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	109.972	26.866
722 Toegerekende organisatiekosten	-21	-33
723 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-109.818	-25.749
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>133</b>	<b>1.084</b>
<b>730 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
731 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.716	-619
732 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	51.261	138.092
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>40.545</b>	<b>137.473</b>
<b>740 OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
741 Opbrengst overige activiteiten	1.213	1.005
742 Kosten overige activiteiten	-393	-336
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>820</b>	<b>669</b>
743 Overige organisatiekosten	-2.013	-8.336
744 Leefbaarheid	-1.296	-1.308
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>70.207</b>	<b>161.430</b>
<b>800 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
803 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.314	1.176
804 Rentelasten en soortgelijke kosten	-16.437	-17.019
	<b>-15.123</b>	<b>-15.843</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>55.084</b>	<b>145.587</b>
805 Belastingen	-3.299	-3.560
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>51.785</b>	<b>142.027</b>
806 Resultaat deelnemingen	17.539	34.704
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>69.324</b>	<b>176.731</b>

TI DAEB - KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000)	2022	2021
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
INGAANDE KASSTROOM		
Huren	76.399	73.940
Vergoedingen	7.861	7.636
Overige bedrijfsontvangsten	1.302	976
Renteontvangsten	320	317
	<b>85.882</b>	<b>82.869</b>
UITGAANDE KASSTROOM		
Personeelsuitgaven	10.125	8.757
Onderhoudsuitgaven	21.251	20.014
Overige bedrijfsuitgaven	17.119	16.743
Rente-uitgaven	16.617	17.460
Verhuurdersheffing	3.182	5.359
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	574	721
Vennootschapsbelasting	3.754	3.233
	<b>72.622</b>	<b>72.286</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>13.260</b>	<b>10.583</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
MVA INGAANDE KASSTROOM		
Verkoop bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	109.972	26.866
Verkoopontvangsten grond		1.565
	<b>109.972</b>	<b>28.431</b>
MVA UITGAANDE KASSTROOM		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	13.653	21.041
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	10.387	12.537
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	100.711	21.023
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	316	330
Externe kosten bij verkoop	7	31
	<b>125.074</b>	<b>54.962</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-15.102</b>	<b>-26.531</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
INGAANDE KASSTROOM		
Nieuwe geborgde leningen	57.830	37.913
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Interne lening DAEB aan niet-DAEB	0	1.500
	<b>57.830</b>	<b>39.413</b>
UITGAANDE KASSTROOM		
Aflossingen geborgde leningen	22.545	26.099
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Interne lening DAEB aan niet-DAEB	0	0
	<b>22.545</b>	<b>26.099</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>35.285</b>	<b>13.314</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>33.443</b>	<b>-2.634</b>
<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>57</b>	<b>2.691</b>
<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>33.500</b>	<b>57</b>

<b>TI N-DAEB - BALANS (voor resultaatbestemming) - ACTIVA (x €1.000)</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b>000 VASTE ACTIVA</b>		
<b>010 Vastgoedbeleggingen</b>		
011 DAEB-vastgoed in exploitatie	0	0
012 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	146.765	140.300
014 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	718	718
	<b>147.483</b>	<b>141.018</b>
<b>020 Materiële vaste activa</b>		
021 Onr. en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>030 Financiële vaste activa</b>		
031 Deelnemingen	154.576	144.740
032 Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.862	2.043
033 Latente belastingvordering(en)	1.859	1.263
	<b>159.297</b>	<b>148.046</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>306.780</b>	<b>289.064</b>
<b>100 VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>120 Voorraden</b>		
121 Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
<b>130 Vorderingen</b>		
131 Huurdebiteuren	37	34
132 Overheid	149	2
133 Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.206	1.189
134 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	6
135 Belastingen en premies sociale verzekeringen	474	149
136 Overige vorderingen	77	65
137 Overlopende activa	1	2
	<b>1.944</b>	<b>1.447</b>
<b>140 Liquide middelen</b>	-623	651
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>1.321</b>	<b>2.098</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>308.101</b>	<b>291.162</b>

<b>TI N-DAEB - BALANS (voor resultaatbestemming) - PASSIVA (x € 1.000)</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
<b>200 EIGEN VERMOGEN</b>		
220 Herwaarderingsreserve	147.652	138.688
222 Overige reserve	113.648	87.939
223 Resultaat boekjaar	17.539	34.673
	<b>278.839</b>	<b>261.300</b>
<b>300 VOORZIENINGEN</b>		
320 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
321 Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
325 Voorziening deelnemingen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>400 LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
401 Schulden/leningen overheid	0	0
402 Schulden/leningen kredietinstellingen	10.717	11.438
403 Schulden aan groepsmaatschappijen	17.500	17.500
405 Overige langlopende schulden	21	23
	<b>28.238</b>	<b>28.961</b>
<b>500 KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
501 Schulden aan overheid	0	0
502 Schulden aan kredietinstellingen	487	320
503 Schulden aan leveranciers	278	275
506 Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	52
508 Overige schulden	48	78
509 Overlopende passiva	211	176
	<b>1.024</b>	<b>901</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>308.101</b>	<b>291.162</b>



TI Niet-DAEB - Winst-en-verliesrekening (x € 1.000)	2022	2021
<b>700 EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
701 Huuropbrengsten	6.410	6.394
702 Opbrengsten servicecontracten	515	506
703 Lasten servicecontracten	-550	-628
705 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-775	-613
706 Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.005	-2.069
707 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-405	-477
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>3.190</b>	<b>3.113</b>
<b>710 VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING</b>		
711 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
712 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>720 VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
721 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.076	1.959
722 Toegerekende organisatiekosten	0	-0
723 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.076	-1.943
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>0</b>	<b>16</b>
<b>730 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE</b>		
731 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
732 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.662	8.321
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>3.662</b>	<b>8.321</b>
<b>740 OVERIGE ACTIVITEITEN</b>		
741 Opbrengst overige activiteiten	101	87
742 Kosten overige activiteiten	0	0
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>101</b>	<b>87</b>
743 Overige organisatiekosten	-140	-128
744 Leefbaarheid	0	0
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>6.813</b>	<b>11.409</b>
<b>800 FINANCIËLE BATEN EN LASTEN</b>		
803 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	156	145
804 Rentelasten en soortgelijke kosten	-696	-783
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>6.273</b>	<b>10.771</b>
805 Belastingen	641	-158
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>6.914</b>	<b>10.613</b>
806 Resultaat deelnemingen	10.625	24.060
<b>NETTORESULTAAT</b>	<b>17.539</b>	<b>34.673</b>

TI Niet-DAEB - KASSTROOMOVERZICHT (x € 1.000)	2022	2021
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
INGAANDE KASSTROOM		
Huren	6.379	6.387
Vergoedingen	656	660
Overige bedrijfsontvangsten	109	281
Renteontvangsten	0	30
	<b>7.144</b>	<b>7.358</b>
UITGAANDE KASSTROOM		
Personeelsuitgaven	845	756
Onderhoudsuitgaven	1.774	1.729
Overige bedrijfsuitgaven	1.430	1.446
Rente-uitgaven	700	783
Verhuurdersheffing	63	101
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	313	279
	<b>5.125</b>	<b>5.094</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.019</b>	<b>2.264</b>
<b>(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
MVA INGAANDE KASSTROOM		
Verkoop bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	1.076	1.959
Verkoop nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
	<b>1.076</b>	<b>1.959</b>
MVA UITGAANDE KASSTROOM		
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	10	10
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	3.878	1.730
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Investeringen overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
	<b>3.888</b>	<b>1.740</b>
FVA INGAANDE KASSTROOM		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-2.812</b>	<b>219</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
INGAANDE KASSTROOM		
Nieuwe geborgde leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0
Interne lening DAEB aan niet-DAEB	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
UITGAANDE KASSTROOM		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	481	445
Interne lening DAEB aan niet-DAEB	0	1.500
	<b>481</b>	<b>1.945</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-481</b>	<b>-1.945</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-1.274</b>	<b>538</b>
<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>651</b>	<b>113</b>
<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>-623</b>	<b>651</b>

(Voor deze negatieve stand liquide middelen maakt de TI niet-DAEB gebruik van de kredietfaciliteit bij Rabobank)

Aldus vastgesteld en goedgekeurd  
Eindhoven, 18 april 2023

**Bestuur Wooninc.**

J.A.P.M. Pijnenburg

---

**Raad van Commissarissen Wooninc.**

J.J.E. van Geest (voorzitter)

---

G.J.A.M. van Well

---

J.C.W. Schmitz – van den Berg

---

H.S.M. van Oostrom

---

C.T.G.J. Nauta

---

I.I. Janssen

---

## 16. OVERIGE GEGEVENS

### **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is bijgevoegd.

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

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



---

Wij bewegen met je mee

Winston Churchillaan 87 • 5623 KW Eindhoven • Postbus 1234 • 5602 BE Eindhoven • 040 265 44 00 • [info@wooninc.nl](mailto:info@wooninc.nl) • [www.wooninc.nl](http://www.wooninc.nl)