



Betaalbaar en gewenst wonen voor mensen met een lager inkomen in gevarieerde en leefbare buurten

Jaarverslag 2022

Vastgesteld: 17 mei 2023

Woningcorporatie WormerWonen is actief in de Zaanstreek (Oostzaan, Wormerland en Zaanstad).

Colofon

Dit jaarverslag is een uitgave van WormerWonen.

Naam toegelaten instelling

WormerWonen

Gemeente van vestiging

Wormerland

Adres

Mercuriusweg 1
1531 AD Wormer
(075) 642 6421

info@wormerwonen.nl

www.wormerwonen.nl

Eindredactie

WormerWonen

Fotografie

WormerWonen

Wormer, 17 mei 2023
drs. J.H.J. van Nimwegen,
directeur-bestuurder

Namens de raad van commissarissen van WormerWonen,

drs. M.A. Heerkens,
voorzitter

Dit jaarverslag vormt samen met de jaarrekening de jaarverantwoording van de Stichting WormerWonen (toegelaten instelling nummer L 0202).

Inhoudsopgave

Een uitdagend jaar.....	4
1. De staat van de volkshuisvesting.....	5
2. De organisatie.....	11
3. Kwaliteit van het woningbezit	20
4. Toewijzing van betaalbare woningen	29
5. Samenwerking met belanghebbenden.....	40
6. Prettig wonen in leefbare buurten.....	47
7. Wonen, welzijn en zorg.....	50
8. Financiën.....	53
9. Governance - verslag bestuur en raad van commissarissen.. ..	56
10. Jaarrekening 2022.....	67

Een uitdagend jaar

Meteorologisch gezien was 2022 een heel zonnig jaar, volgens het KNMI zelfs het zonnigste jaar ooit. Toch zullen veel mensen het jaar anders hebben ervaren. In veel opzichten was het een heel moeilijk jaar. Absoluut dieptepunt is de oorlog die Rusland op 24 februari 2022 begon met de inval in Oekraïne.

Ook dicht bij huis zien we crisis op crisis:

- een klimaatcrisis, die zich uit in extreme weersomstandigheden;
- een natuurrisis, met natuur die verdwijnt door een te hoge stikstofuitstoot;
- exploderende energieprijzen en woonlasten;
- een ongekende inflatie met sterk en snel stijgende bouwkosten en dalende verkoopprijzen;
- een vluchtelingen crisis, waarbij toestromende vluchtelingen niet meer kunnen worden opgevangen;
- een personeelscrisis, waardoor veel sectoren hun taken niet meer kunnen uitvoeren omdat het simpelweg aan personeel ontbreekt;
- en tot slot: voor een woningcorporatie niet onbelangrijk, een woningcrisis, waarin we in Nederland bijna één miljoen woningen tekortkomen.

Ook positief nieuws

Halverwege 2022 zat het managementteam (MT), samen met beleidsmedewerkers in sleutelfuncties, in een conferentie bij elkaar. Wat te doen met zoveel tegenspoed? Geen eenvoudig vraagstuk. Gelukkig realiseerden wij ons, voordat een algehele depressie zich van ons meester kon maken, dat er ook veel positieve ontwikkelingen zijn. De belangrijkste is natuurlijk de afschaffing van de verhuurdersheffing. Maar zeker ook de Nationale Prestatieafspraken die tussen de bestuurslagen, de Woonbond en de corporaties zijn gemaakt. En het feit dat we weer een ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben met een minister die de regie niet schuwt.

Wat de omstandigheden ook zijn: kijk wat je binnen jouw mogelijkheden kunt bijdragen en stop daar je energie in. Dat was onze conclusie. We hadden op dat moment al 73 fantastische, mooie nieuwbouwwoningen opgeleverd en minstens zoveel mensen gelukkig gemaakt. Volgens ons bedrijfsplan hadden we nog zo'n 300 woningen te gaan; dus vooruit met die geit! De verduurzaming van woningen kan door de afschaffing van de verhuurdersheffing nog een stapje sneller. Dus zijn we van plan zo'n 350 extra woningen versneld van het gas af te halen in 2023 en 2024. De voorbereidingen zijn direct gestart. Zo werd 2022 toch nog een beetje een zonnig jaar in de Zaanstreek.

Samenwerking loont

WormerWonen zet zich vol in voor de realisatie van de volkshuisvestelijke doelen voor de Zaanstreek. Daarbij prijzen we ons gelukkig met onze samenwerkingspartners. Daarom een speciaal woord van dank voor de collega-corporaties, de Amsterdamse Federatie en de gemeenten die hard hebben gewerkt aan het nieuwe woonruimtesysteem dat in januari 2023 van start is gegaan. Voor de collega-corporaties is er ook dank voor de goede samenwerking in het algemeen. De huurdersvereniging bedanken we voor het kritisch tegenspel, de signalen en hulp in lastige situaties. En onze complimenten voor het interne vernieuwingsproces dat de huurdersvereniging in gang heeft gezet. Ook een speciaal woord van dank voor de mensen van Parteon voor de wijze waarop zij al jaren het beleidsproces in Zaanstad trekken en voor de samenwerking bij de nieuwbouw in het Zaankwartier. Een uniek stukje nieuw Zaanstad.

Tot slot uiteraard dank aan alle collega's van WormerWonen. Samen gaan we 2023 met daadkracht tegemoet!

John van Nimwegen, directeur-bestuurder

1. De staat van de volkshuisvesting

Het grote en groeiende woningtekort blijft het centrale thema. Niet alleen voor 2023, maar ook voor de komende jaren. Ondanks de grote beleidsmatige inspanningen vanuit de rijksoverheid. Zo wil de nieuwe minister De Jonge ruim 900.000 nieuwe woningen bouwen. Hij reserveerde hiervoor in totaal € 11 miljard en maakte hierover afspraken met provincies. De afspraken met de provincies, voor Noord-Holland 198.000 woningen tot en met 2030, dienen vanaf december 2022 te worden uitgewerkt in zogenoemde woondeals. Hierbij spelen gemeenten, corporaties en marktpartijen met concrete projecten en locaties een rol.

1.1 Inlopen woningtekort

De ambities van het Rijk zijn terecht. Er is een grote en groeiende behoefte aan woonruimte, mede door demografische ontwikkelingen. Bij de beoogde uitwerking zijn er nog wel veel hobbels te nemen. De minister erkent dit ook. Belangrijke randvoorwaarden zoals oplossingen voor stikstof, kortere procedures, oplossingen voor geluid en congestie op het energienetwerk zijn door de provincies bij hun voorstel voor invulling van de woondeal meegegeven. De minister heeft aangegeven daarmee binnen het kabinet aan de slag te gaan, maar dat is niet eenvoudig. Daarnaast dient door de provincies ook een ruimtelijke puzzel te worden gelegd. Ook die puzzel is niet makkelijk, niet in de laatste plaats door het ruimtelijke beleid van de provincie zelf.

Omgevingsvisie belemmert snelle aanpak

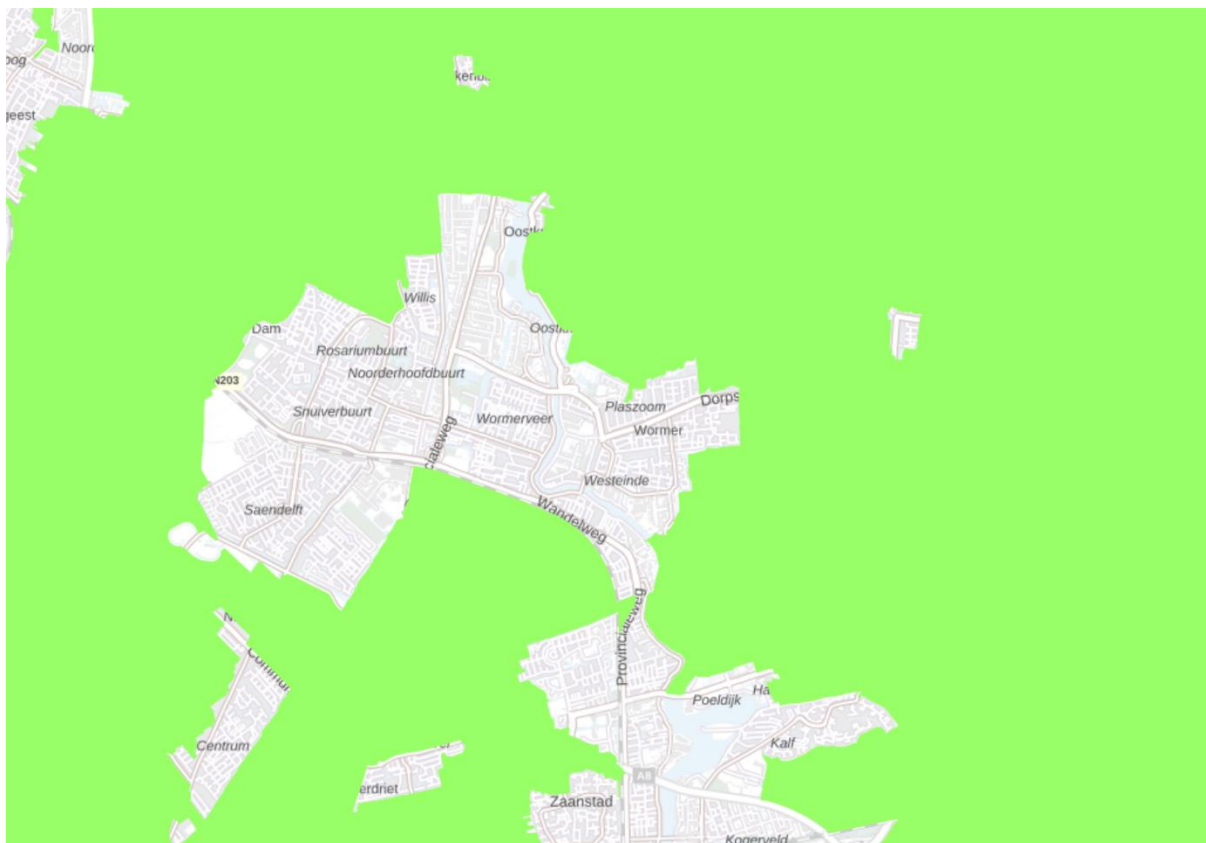
In Noord-Holland heeft de provincie namelijk een nogal beperkende omgevingsvisie vastgesteld. Die is gebaseerd op de vooronderstelling dat de woningbehoefte op termijn afneemt. Met de recente vaststelling van de verordening is die visie nagenoeg in beton gegoten. Bijna alle grond buiten de huidige bebouwde kernen is in de visie als bijzonder aangemerkt en dus (feitelijk) niet bebouwbaar. Woningbouw moet vooral binnenstedelijk worden opgelost en rondom knooppunten van openbaar vervoer. Voor woningbouw op uitbreidingslocaties die voor grootschalige (woon)bebouwing zijn aangewezen, bijvoorbeeld Amsterdam Haven-Stad, is veel tijd nodig. Die tijd is nodig voor bijvoorbeeld bedrijfsverplaatsingen. Maar ook kunnen zich tegenslagen voordoen, zoals bij het Hembrugterrein waar conflicterend ruimtegebruik in het gebied woningbouw vooralsnog in de weg staat. Vrij naar Elsschot: "Tussen droom en daad staan de wet en juridische procedures."

Het is dus de vraag of de uitbreidingslocaties voor 2031 wel tot de gewenste bouwproductie leiden. Sommige door de provincie bedachte locaties zijn bovendien lastig haalbaar, denk bijvoorbeeld aan de uitbreiding van Hoofddorp, letterlijk onder de rook van Schiphol. De meest realistische uitbreidingslocaties in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) liggen rond Almere, buiten de provinciegrenzen.

Gezien de opgave die er ligt, kan gesteld worden dat de omgevingsvisie (met het vizier op 2050) nu al aangepast had moeten zijn. Het tegendeel is echter waar. Er wordt nog steeds gekoerst op het in de visie uitgezette beleid.

Marktontwikkelingen tweede belemmering

Ook recente marktontwikkelingen lijken geen stimulans voor een structurele versnelling in de woningbouwproductie. Al jaren zien we een gestage stijging van bouwkosten, die vanaf eind 2021 zijn geëxplodeerd. Aan de andere kant zien we dat de ongeremde groei van woningprijzen eind 2021 is gestabiliseerd. In 2022 is zelfs sprake van een daling van de prijzen. Ook zijn er in dit jaar de eerste signalen van moeilijke of zelfs onvoldoende voorverkoop bij nieuwbouwprojecten. Eind 2022 gaat het duidelijk niet meer vanzelf in de projectontwikkeling. De afgifte van bouwvergunningen, naar verwachting zo'n 70.000 in 2022 (CBS), is nog relatief groot. Waarschijnlijk is dit mede het gevolg van de stijgende woningprijzen in eerdere jaren. Het aantal blijft echter achter bij de noodzakelijke uitbreidingsbehoefte.



Bijzonder provinciaal landschap Zaanstad Noord

Het is wellicht een wat cynische beschouwing van de ontwikkelingen in de woningbouwversnelling. Echter, verschillende gezaghebbende bronnen waarschuwen ervoor dat de woningcrisis te beleidsmatig wordt opgelost. Met kloppende getallen in spreadsheets zijn woningen nog geen realiteit.

Onze conclusie

De investeringscapaciteit van WormerWonen is ruim voldoende voor de (ver)nieuwbouwambities van de organisatie. Er zijn veel projecten in voorbereiding en door de opgelopen vertraging in het grootste project kan de organisatie ook nog wel even vooruit. Wel zullen deze projecten belast worden met stijgende bouwkosten, stagnerende huurontwikkeling en oplopende rentes. Voor een deel is dit al meegenomen in de prognoses en/of beoordeeld in de risicoanalyse. Door het afschaffen van de verhuurdersheffing kan ook de verduurzaming van het bestaande woningbezit aanzienlijk worden versneld. Naast de geplande nieuwbouwprojecten en de versnelling van de verduurzaming blijft er ruimte voor nieuwe projecten.

Ondanks een negatief sentiment probeert WormerWonen de kansen te benutten om nieuwe projecten te ontwikkelen en te realiseren binnen de financiële mogelijkheden. Nieuwe omstandigheden creëren immers ook weer nieuwe kansen.

1.2 Woonlasten

In overleg met de huurdersvereniging stuurt WormerWonen op gematigde huurprijzen (streefhuur: 72% van de maximaal redelijke huur) én gematigde totale woonlasten, waaronder energiekosten. Verduurzaming moet vooral ten goede komen aan onze huurders. Dat lukt goed, heel goed zelfs, maar creëert wel een tijdelijke ongelijkheid tussen huurders.

Verduurzaming woningbezit

WormerWonen kan niet alle woningen in een jaar verduurzamen. Om die reden is een verduurzamingsprogramma opgezet. In eerste instantie is ingezet op decentrale opwekking van (elektrische) energie met zonnepanelen. Inmiddels is 30% van de bestaande woningen voorzien

van dergelijke PV-panelen. Die leveren de betreffende huurders aanmerkelijke voordelen op. Dat geldt zeker in tijden van sterk stijgende elektriciteitskosten.

De verduurzaming gebeurt ook door sloop en vervangende nieuwbouw. Het gaat dan vooral om de woningen met een zeer matige bouwkwaliteit, die dateren uit (het einde van) de jaren 50. Woningen die nu dus zo'n 60 tot 70 jaar oud zijn. Het betreft hier een substantieel deel van de woningvoorraad, met wijken zoals de Molenbuurt en Plaszoom-West. De (nagenoeg) energie-neutrale woningen, bijvoorbeeld aan de Spatterstraat en Watermuntstraat, blijken ook in de praktijk zeer zuinig. Ondanks de gestegen energieprijzen hebben huurders energiekosten van hooguit € 70 per maand. Meerdere huurders hebben nauwelijks kosten en zijn per maand slechts enkele euro's kwijt.

De reductie van de energiekosten bij de huurders is het resultaat van hoge investeringen door WormerWonen en de overheid (subsidies voor installaties). Inmiddels heeft WormerWonen ook een collectief installatieconcept ontwikkeld. Dit geeft per woning relatief beperkte investeringen en beheerkosten. Daarnaast zijn de energiekosten individueel af te rekenen op basis van het stookgedrag. Dit concept is toegepast bij de drie recent opgeleverde nieuwbouwcomplexen (2021/2022).

Effect van beleid op woonlasten

Bij het beheersen van de totale woonlasten hebben WormerWonen en huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH) het accent gelegd op de energielasten. Dit pakt goed uit voor de huurders met PV-panelen en/of een nieuwbouwwoning. Andere huurders zien hun woonlasten nog steeds erg onder druk staan door de stijgende woonlasten door de hoge energiekosten, totdat WormerWonen ook hun woning aanpakt. Daar komt bij dat de overheid zich bij betaalbare woningen nog steeds richt op de huurprijs. Zo worden in 2023 de huren van alle bewoners met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum verlaagd tot € 575,03 Ook die van de zeer energiezuinige complexen. Dit nadat in eerdere jaren de huren van deze doelgroep ook al wettelijk zijn gematigd.

Zo worden de feitelijke woonlasten in deze transitieperiode wel zeer afhankelijk van het inkomen (120 of 121%), de woning waarin men woont (wel of nog niet verduurzaamd) en het moment waarop men in de woning is gaan wonen (voor of na 1 juli 2023). Dit kan bij gelijke omstandigheden, meer dan € 200 per maand aan woonlasten schelen. Gelukkig kijkt het Rijk ook naar maatregelen die meer gerelateerd zijn aan de woonlasten, zoals het prijsplafond voor energiekosten. Dit strekt tot (relatief) voordeel voor de bewoners die nog wel met gas verwarmen. Zij zien hun energiekosten gedempt door het prijsplafond.

Lastig is dat de overheid strikte maximale huurprijsgrenzen hanteert voor toewijzing van sociale huurwoningen aan huurtoeslaggerechtigde woningzoekenden. WormerWonen wil de nieuwe energiezuinige woningen ook voor woningzoekenden met de laagste inkomens bereikbaar maken. Daarom houden we de prijzen van deze woningen onder de toewijzingsgrenzen, ondanks de extra investeringen in de installaties. Voorkeur heeft een hogere grens voor de energiezuinigste woningen. De huurprijs van deze woningen kan dan meer in overeenstemming met de investeringen worden gebracht. Ook wordt zo het grote verschil in woonlasten tussen huurders beperkt. Om dit verschil zo snel mogelijk te verminderen, worden in 2023 en 2024 ruim 300 woningen versneld verduurzaamd.

1.3 Prestatieafspraken

De gemeente, HvH, Parteon en WormerWonen hebben in december 2020 in Wormerland de prestatieafspraken vastgesteld. Deze afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie van de gemeente Wormerland en het beleid van WormerWonen. Ze hebben het karakter van een raamovereenkomst, met een looptijd tot en met 2023.

De raamovereenkomst bevat onder meer afspraken over:

- de beschikbaarheid van woningen;
- voldoende mogelijkheden voor (Wormerlandse) inwoners om passend te kunnen wonen;

- de betaalbaarheid van de woningvoorraad van WormerWonen;
- voldoende beschutte, verzorgde en beschermde woonvormen voor senioren en inwoners met een zorg- en/of ondersteuningsvraag;
- het verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente.

In december 2019 tekenden de genoemde partijen en verschillende woningcorporaties in Zaanstad al een raamovereenkomst. Deze overeenkomst bevat afspraken voor de periode 2020-2024. De beschikbaarheid van woningen en het verduurzamen van het woningbezit van woningcorporaties in Zaanstad zijn de belangrijkste punten uit dit akkoord. Deze afspraken zijn in juni 2022 geëvalueerd, waarbij is geconstateerd dat er veel is bereikt. Ook is vooruitgekeken naar de verduurzamingsambitie met de afschaffing van de verhuurdersheffing en de daaraan gekoppelde Nationale Prestatieafspraken.

Nationale Prestatieafspraken

Per 1 januari 2023 wordt de verhuurdersheffing afgeschaft. Aedes, Woonbond, VNG en de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben gezamenlijk een agenda opgesteld voor de woningbouw. De agenda is vervolgens vertaald naar landelijke prestatieafspraken. Deze dienen opgenomen te zijn in 'woondeals' die het rijk met provincies en gemeenten wil sluiten. Voor deze zogeheten woondeals wil het Rijk een reality check doen op de hardheid van de woningbouwplannen van die provincies en gemeenten voor de woondeal inbrengen. De woningbouwafspraken vragen van alle betrokken partijen inspanningen en drukken een duidelijke stempel op nieuwe raamovereenkomsten met gemeenten.

1.4 Nieuwe wijzen van woonruimteverdeling

Het bestuurlijk team voor de woonruimteverdeling heeft in de zomer van 2019 overeenstemming bereikt over de principes voor een grondige herziening van het bestaande systeem voor woonruimteverdeling. De wens was om naast urgenten ook andere doelgroepen die met enige spoed een woning nodig hebben een serieuze kans op de woningmarkt te geven.

Het nieuwe systeem kent voor meerdere omstandigheden en acties punten toe aan woningzoekenden. Het puntentotaal bepaalt hoe snel woningzoekenden voor een woning in aanmerking komen. Naast punten voor de inschrijftijd (wachtpunten) geeft het nieuwe systeem ook punten aan mensen die actief op zoek zijn (zoekpunten). In een beperkt aantal gevallen komen woningzoekenden ook voor situatiepunten in aanmerking. Denk bijvoorbeeld aan inwonende huishoudens met kinderen. Het nieuwe systeem geldt voor alle 16 gemeenten in de voormalige Stadsregio Amsterdam.

De corporaties en gemeenten hebben in 2022 hard gewerkt aan de invoering van het nieuwe systeem. Zo zijn de computersystemen aangepast en is er voorlichtingsmateriaal gemaakt. Ook zijn er eisen geformuleerd waaraan de advertenties dienen te voldoen en zijn medewerkers van corporaties en gemeenten opgeleid. Verder is er gewerkt aan ondersteuning en begeleiding van woningzoekenden bij de introductie van het nieuwe systeem. De systemen en het voorlichtingsmateriaal zijn getest op juistheid, maar ook op begrijpelijkheid en toepasbaarheid voor de doelgroepen die minder taalvaardig zijn. Het voorlichtingsmateriaal wordt ook in meerdere talen verspreid. Na meerdere geslaagde tests eind 2022, is op 16 januari 2023 het nieuwe systeem in gebruik genomen.

Woonruimteverdeling op landelijk niveau

Ook op landelijk niveau zijn er ontwikkelingen op het gebied van de woonruimteverdeling. Vanuit het principe van vrije vestiging willen veel corporaties uiteindelijk een landelijk systeem voor woonruimteverdeling. Dit is niet eenvoudig, gezien de tientallen regio's waar woningen verdeeld worden. In vrijwel alle regio's is de toewijzing gebaseerd op wachttijd, eventueel aangevuld met labelen en/of loting. Toch hebben alle regio's ook hun eigen afspraken, systemen en voorrangregels. Daar doet men niet graag afstand van. Ook politiek ligt dit gevoelig. De lokale

politiek wil de lokale huurders beschermen. Dat is begrijpelijk. Mensen met lage inkomens zijn vaak zeer afhankelijk van de nabijheid van familie. Ook is de politiek in deze krappe markt beducht voor verdringing van de eigen inwoners. Ondanks deze complicaties gaat een aantal regio's in 2023 hiermee aan de slag. Als eerste stap gaan zij gebruikmaken van een gezamenlijk systeem waarin woningzoekenden zich kunnen oriënteren. Dit systeem wordt samen met Aedes in een landelijke koplopersgroep ontwikkeld. Woningzoekenden kunnen zich daarin inschrijven, rechten opbouwen en vrijkomende woningen zoeken. De toewijzing gaat dan nog wel via de regionale deelsystemen.

De directeur van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de directeur van WormerWonen nemen namens de Amsterdamse regio deel aan de landelijke koplopersgroep. Mede gezien de ingrijpende wijzigingen in de eigen woonruimteverdeling neemt de Amsterdamse regio niet deel aan het gezamenlijk systeem.

1.5 G1000

De woningbouwopgave in de regio Zaanstreek-Waterland is groot. We zien hier de langste wachttijden voor een sociale huurwoning van Nederland. De klimaatcrisis maakt het bouwen in deze regio er niet gemakkelijker op. Woningcorporaties maken zich zorgen en willen daarom in gesprek met de samenleving en alle belanghebbenden in de regio. De centrale vraag hierbij is: hoe ziet wonen in Zaanstreek-Waterland er in de toekomst uit?

WormerWonen maakt deel uit van een groep initiatiefnemers. Samen met andere corporaties (waaronder Parteon, Rochdale, Wooncompagnie, Intermaris en ZVH), gemeenten (Zaanstad, Purmerend en Wormerland) en enkele andere belanghebbenden (huurdersverenigingen, vastgoedontwikkelaars en zorginstanties) zoeken zij naar nieuwe inzichten en oplossingen voor de wooncrisis. Vanuit de dialoog met inwoners over de toekomst van wonen in Zaanstreek-Waterland wordt een visie geformuleerd. Vervolgens wordt de visie uitgewerkt in concrete voorstellen. De gesprekken vinden vanaf april 2023 plaats in de vorm van een burgerberaad: de G1000 Wonen Zaanstreek-Waterland.

Ondernemingsplan

WormerWonen publiceerde in 2019 haar ondernemingsplan Voor de Bewoners van Morgen. Dit plan heeft een looptijd van vijf jaar: van 2020 tot 2025. WormerWonen stelt zichzelf voor die periode zeven duidelijke doelen:

1. De bouw van 500 nieuwe woningen, het liefst voor een brede doelgroep. WormerWonen sluit hierbij de realisatie van middenhuurwoningen nadrukkelijk niet uit;
2. De woonlasten blijven betaalbaar. WormerWonen verhuurt woningen van een goede kwaliteit voor een eerlijke prijs. Duurzaamheidsinvesteringen dienen ook een besparing op te leveren voor de huurder en daarmee bij te dragen aan de betaalbaarheid van woningen;
3. De gemiddelde CO₂-uitstoot van de woningen daalt met 20% ten opzichte van 2018. De verduurzaming vindt plaats met bewezen technieken tot gemiddeld het energielabel A;
4. WormerWonen werkt aan gevarieerde buurten met woningen voor ouderen, gezinnen en jongeren met verschillende inkomens. We werken samen met de bewoners aan een schone en veilige woonomgeving;
5. WormerWonen geeft huurders de mogelijkheid om, via internet en 24 uur per dag, zelf hun woonzaken te regelen of hun dossier in te zien. Huurders kunnen uiteraard ook bellen of langskomen op kantoor;
6. WormerWonen werkt graag samen met haar bewoners. We gebruiken, samen met huurdersvereniging Huurders voor Huurders, verschillende werkvormen om huurders bij onze werkzaamheden te betrekken en laten hen meepraten over thema's, projecten en complexen;
7. WormerWonen wil zich als organisatie blijven ontwikkelen, is extern georiënteerd en bij de tijd. We wisselen daarom kennis en ervaringen uit met andere woningcorporaties.

De vorderingen voor het bereiken van de doelen uit het ondernemingsplan worden jaarlijks beschreven in het jaarverslag. Ze zijn terug te vinden als kaderteksten aan het einde van de verschillende hoofdstukken en daarmee goed herkenbaar.

2. De organisatie

Het ondernemingsplan 2020 – 2025 vormt het uitgangspunt voor onze activiteiten. Het plan kent onder meer strategische doelen voor gevarieerde wijken, betaalbaarheid en verduurzaming van onze woningen.

We werken hard voor onze klanten en om de gestelde doelen te bereiken. WormerWonen beschikt daarvoor over goed gekwalificeerd personeel, goede plannen en meedenkende huurders. Ook hebben we - vooralsnog - voldoende financiële middelen om samen met de gemeenten de sociale huisvestingsdoelstellingen voor de Zaanstreek te behalen.

2.1 Managementteam

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het beleid en functioneren van WormerWonen. Hij geeft, samen met het managementteam, uitvoering aan de koers van de organisatie.

Het managementteam van WormerWonen kende in 2022 de volgende leden:

- J.H.J. van Nimwegen, directeur-bestuurder
- J. van de Vuurst, hoofd Bedrijfsvoering
- E. Postma, interim-hoofd Wonen (t/m 14 februari 2022)
- C. Engelsma, hoofd Wonen (vanaf 15 februari 2022)

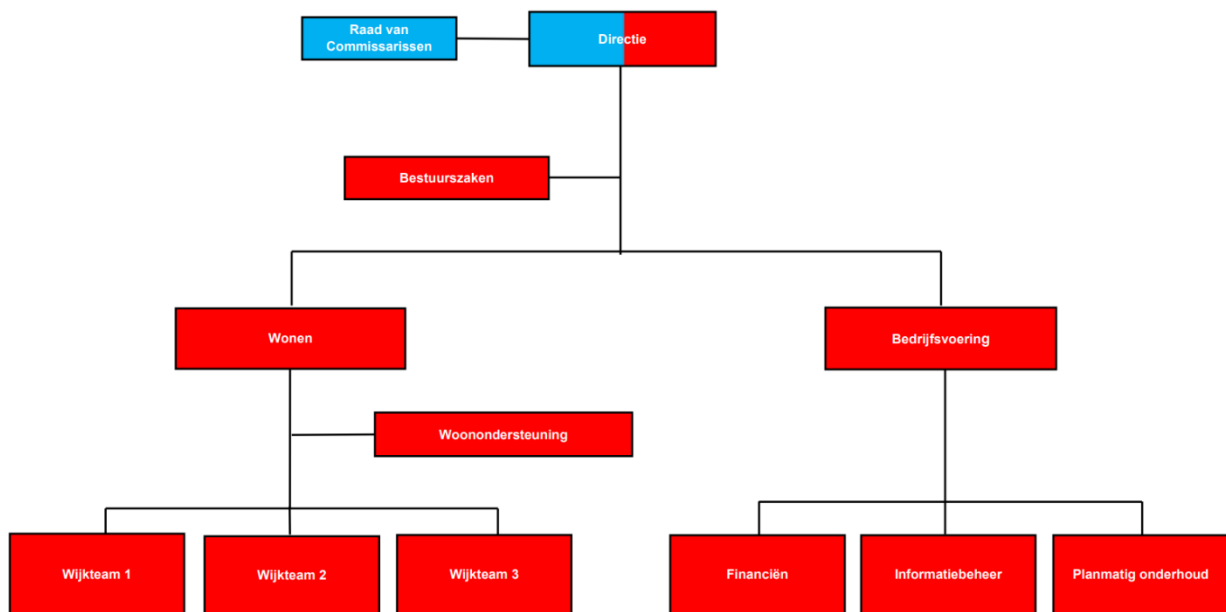
Het managementteam overlegde in het verslagjaar elf keer. Dit zijn de belangrijkste onderwerpen die aan bod kwamen:

- het bedrijfshulpverleningsplan inclusief ontruimingsplattegronden;
- de huurprijvaststellingen en waarderingen voor nieuwbouwprojecten;
- de managementletter 2022;
- landelijke ontwikkelingen met betrekking tot huurverhoging;
- de ontwikkeling, voortgang en (financiële) afwikkeling van projecten, zoals Florissant, Gele Lisstraat, Zaankwartier, Molenbuurt II, Oostknollendam, Spatterstraat, De Halm en de Watermuntstraat;
- het jaarverslag en de jaarrekening 2021;
- personele aangelegenheden, formatie-ontwikkelingen en de nieuwe cao-woondiensten;
- de statusrapportage Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Privacy Impact Assessment (PIA);
- de beheerorganisatie, digitalisering en gegevensbeheer;
- splitsing van de appartementen in de Koningsvarenflat en de verkoop(contracten) van de appartementen;
- de inflatie en stijgende aannemerstarieven;
- het monitoren van de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Wormerland;
- de afstemming en analyse van de WOZ-aanslagen 2022;
- de corona(maatregelen) en de gevolgen voor het personeel en de bedrijfsvoering;
- de wijkscouw Beschuitorenbuurt en Plaszoombuurt;
- de financiering van niet-diensten van algemeen economisch belang (Niet-DAEB);
- de audits in samenwerking met collega-corporaties;
- het versnellen van de verduurzaming;
- de Nationale Prestatieafspraken voor de corporatiesector;
- het operationeel risicobeleid en de rapportage risico's en maatregelen;
- het activiteitenplan, inclusief de meerjarenbegroting, het strategisch voorraadbeleid, Doomsdaybook en de vergaderkalender 2023;
- de energiecrisis, de aanpak energiearmoede en de energiemarkt;
- de huuraanpassingen 2022 en de planning van de procedure huurverhoging en servicekosten 2023;
- de resultaten van de Aedes-benchmark 2022;

- de communicatiekalender;
- de meting van de klanttevredenheid;
- de toekomstvisie van WormerWonen;
- de huurachterstanden en huisuitzettingen;
- de opvang van Oekraïners en de taakstelling huisvesting vergunninghouders;
- het programma van eisen voor standaardwoningen;
- de analyses voor planmatig onderhoud en investeringen.

2.2 Organisatiestructuur

De organisatie bleef in 2022 ongewijzigd en ziet er sinds januari 2016 als volgt uit:



De organisatie bestaat uit drie afdelingen: Wonen, Bedrijfsvoering en de stafafdeling Bestuurszaken. Het overleg in het managementteam (onder leiding van de directeur-bestuurder) is gericht op de interne bedrijfsvoering en de formele externe verantwoording met de daaraan voorafgaande goedkeuringsmomenten van de raad van commissarissen. Deze momenten zijn vastgelegd in een vergader- en bedrijfsvoeringscyclus die WormerWonen jaarlijks vooraf opstelt.

De afdelingen formuleren hun beleid binnen de kaders van het ondernemingsplan.

2.3 Interne toezichthouder

De raad van commissarissen (RvC) is het intern toezichthoudend orgaan van WormerWonen. De directeur-bestuurder en de raad van commissarissen hebben in 2022 acht keer formeel overleg gevoerd. Belangrijke gespreksonderwerpen waren onder meer het investeringskader, het risicobeleid, de evaluatie van het planmatig onderhoud, de visitatie en de verwerving van projecten. In het bijzonder werd gesproken over de besluitvorming en onderhandelingen met betrekking tot project Zaankwartier (voormalig genoemd Meneba), de verantwoording van het project Sluisstraat Oostknollendam, de financiële afwikkeling van project Watermuntstraat en De Halm, het aankoopbesluit van de gemeentelijke grond van de Gele Lisstraat, de Nationale Prestatieafspraken en wat de afschaffing van de verhuurdersheffing voor WormerWonen betekent. Daarnaast werd John van Nimwegen herbenoemd tot directeur-bestuurder en werden

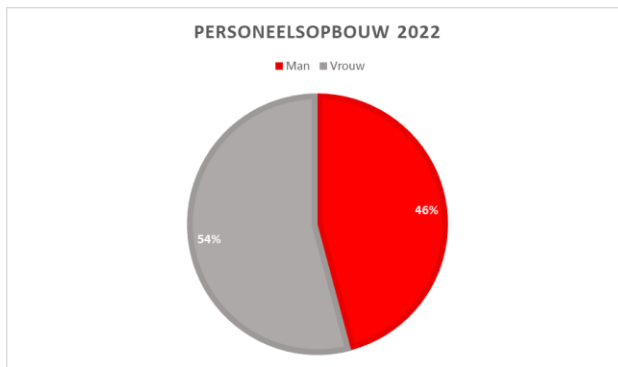
de heer Khandekar en de heer Hei herbenoemd tot commissaris. Reguliere onderwerpen zijn ook aan de orde gekomen, zoals het jaarverslag, de jaarrekening, integriteit, verslaglegging en het strategisch voorraadbeleid. De jaarlijkse risico- en strategiebijeenkomst met de directeur-bestuurder, het managementteam en de raad van commissarissen vond in januari 2022 plaats. De RvC doet in hoofdstuk 9 uitgebreid verslag van zijn activiteiten.

2.4 Visitatie

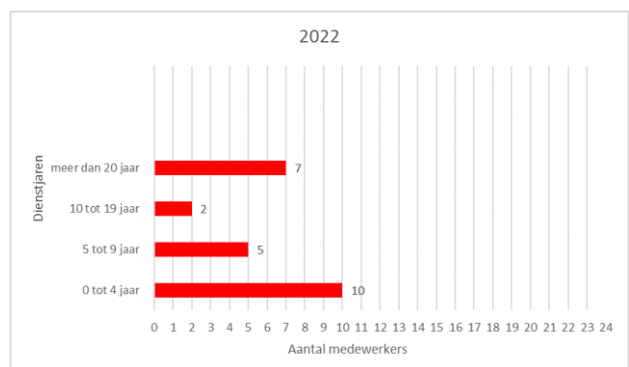
WormerWonen is in augustus 2020 gevisiteerd. Daarbij is door externe, onafhankelijke ogen met name gekeken naar de (maatschappelijke) prestaties in de afgelopen vier jaar. De aanbevelingen vanuit de visitatie worden betrokken in de uitvoering van het beleid. De voortgang daarvan is begin 2022 geëvalueerd in de jaarlijkse risico- en strategiebijeenkomst. Onder andere de positie van WormerWonen als kleine organisatie binnen de Metropoolregio Amsterdam is hier besproken. Besloten is de quickscan Toekomstbestendigheid van het MKW-platform als leidraad te gebruiken voor de risico- en strategiebijeenkomst van 2023.

2.5 Personeelsopbouw

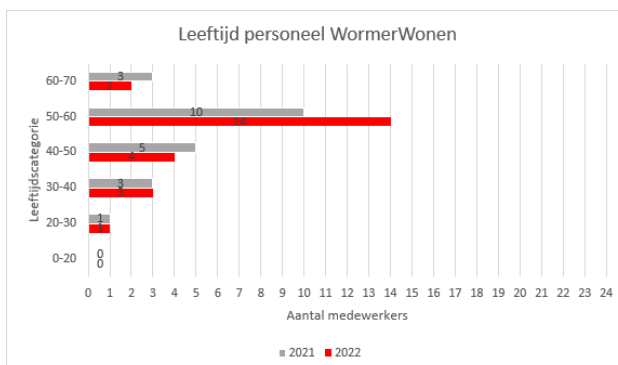
WormerWonen is voortdurend in ontwikkeling. Dit komt ook tot uiting in de personele gegevens. Onderstaande grafieken schetsen hoe het personeelsbestand bij WormerWonen is opgebouwd. Per afdeling worden vervolgens de veranderingen in 2022 toegelicht.



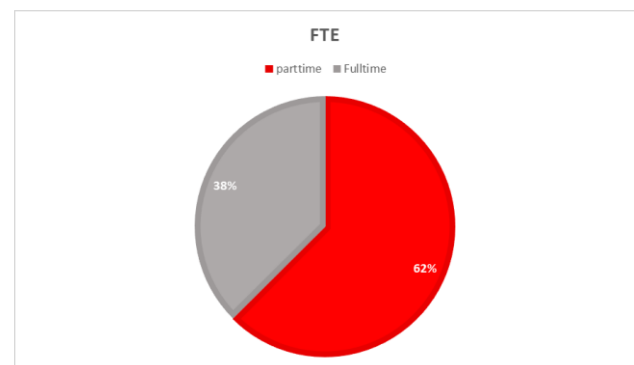
Verdeling man/vrouw medewerkers



Aantal medewerkers per categorie dienstjaren



Verdeling leeftijd medewerkers per leeftijdscategorie



Verdeling parttime/fulltime medewerkers

WormerWonen is van oudsher een corporatie waar, zoals bij veel collega-corporaties, medewerkers lang blijven werken. Daardoor werkt er een relatief grote groep medewerkers in de leeftijdscategorie van vijftig tot zestig jaar. We hebben in de afgelopen jaren geprobeerd bij vacatures ook jongere doelgroepen aan te spreken. Op die manier trachten we meer diversiteit binnen de organisatie te bereiken, zodat ervaring en nieuw elan elkaar in evenwicht houden. In de grafiek links boven zien we echter dat, bij een beperkt verloop, de natuurlijke veroudering voor een groot deel de personeelssamenstelling bepaalt. Er is één zestig plusser minder en dit is als gevolg van pensionering. In de categorie 40-50 zijn veel verjaardagen gevierd, waardoor de categorie 50-60 met 14 personen is gegroeid. Daarentegen weet WormerWonen het aantal personeelsleden onder de 50 jaar nagenoeg in aantal gelijk te houden. Bij WormerWonen werken

iets meer vrouwen dan mannen. Zoals in de hele maatschappij werkt het merendeel van de medewerkers parttime.

Veranderingen in 2022

Afdeling Wonen

Er is op de afdeling Wonen in de loop van 2022 een aantal verschuivingen geweest. Hierdoor is voor sommige functies de taakomschrijving of het aantal uren aangepast. Dit is gebeurd om de dienstverlening op het gewenste niveau te houden. Het gaat om de volgende wijzigingen:

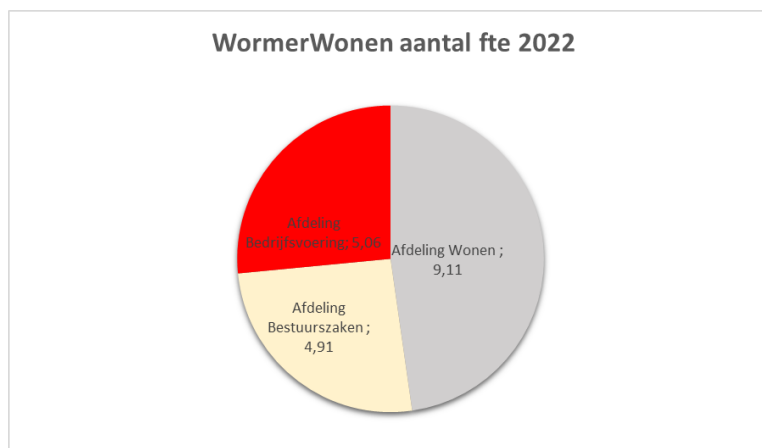
- Er is een tijdelijke kracht ingehuurd voor de ondersteuning bij het opleveren van nieuwbouwprojecten.
- In 2022 werd er een nieuw hoofd Wonen aangenomen. Deze functie werd in eerste instantie sinds 2021 op interim-basis vervuld. Dit om de overdracht van kennis te waarborgen. Per 15 februari 2022 is C. Engelsma in dienst getreden als hoofd Wonen.
- Per 1 december 2021 vervult een medewerker van de afdeling Wonen, in samenspraak met de afdeling Bestuurszaken, een gecombineerde functie: informatiebeheerder en wijkwoonconsulent. Eind 2021 is de werving- en selectieprocedure opgestart voor het aanvullen van het team van wijkwoonconsulenten. De vacature is per 1 februari 2022 intern vervuld.
- Ook is er een werving- en selectieprocedure opgestart voor de functie van huismeester. In april en mei van 2022 hebben we met twee nieuwe collega's de functie ingevuld.
- Vanwege het vertrek van een medewerker kwam de functie van medewerker klantenservice vrij. Hiervoor is per 1 april 2022 een nieuwe medewerker geworven.
- Eind 2022 is de werving gestart voor de functie van woonconsulent overlast. De selectie vindt in 2023 plaats.

Afdeling Bedrijfsvoering

- Voor de afdeling Bedrijfsvoering waren er eind 2022 twee openstaande vacatures. Het betrof de functies bedrijfskundig-financieel specialist en medewerker financiële administratie. De selectie vindt in 2023 plaats.

Afdeling Bestuurszaken

- De afdeling Bestuurszaken had midden 2022 een vacature voor de functie medewerker personeelsbeheer en -beleid. De functie is in juni 2022 voor 0,33 fte ingevuld.
- Eind 2022 is de huidige medewerker schoonmaak vertrokken en heeft WormerWonen besloten om de schoonmaakwerkzaamheden voor het eigen kantoorpand uit te besteden aan een schoonmaakbedrijf.



Het totaal aantal medewerkers per 31 december 2022 was 24 (acht fulltime, zestien parttime: 19,08 fte).

Aantal woningen per fte

Cijfers van de Aedes-benchmark laten zien dat het aantal woningen per fte binnen de

corporatiebranche al jaren rond de honderd schommelt. WormerWonen scoort eind 2022 een aantal van 119,34 woningen (2.277/19,08). Landelijk gezien is dit een positief resultaat, maar het betekent ook druk op de organisatie. De krapte in de bezetting komt bijvoorbeeld tot uiting bij uitval van personeel door ziekte.

Communicatie en persoonlijke ontwikkeling

We besteden door het jaar heen veel aandacht aan de onderlinge communicatie met periodieke afdelingsoverleggen, personeelsoverleggen en presentaties. Informatie wordt ook op informele en persoonlijke wijze snel en met iedereen gedeeld. De relatief kleine omvang van de organisatie maakt dit mogelijk. Verder wordt Microsoft Teams benut voor de communicatie op dagelijkse basis. Het gaat dan om algemene berichten voor de hele organisatie of per afdeling. Medewerkers blijven zo op de hoogte van relevante ontwikkelingen binnen en buiten WormerWonen. Tot slot worden alle medewerkers via een interne nieuwsbrief op de hoogte gehouden van actualiteiten en projecten van verschillende afdelingen. Allerhande collegiale nieuwtjes en feitjes hebben daarin ook een plek.

Het migreren van het netwerk en alle bestanden naar de meer veilige SharePoint-omgeving is in 2022 voortgezet. Naar verwachting wordt dit in 2023 afgerond.

Opleidingen

WormerWonen beschikt over medewerkers met gedegen opleidingsniveaus. Er is in 2022 € 19.653,79 aan opleidingen besteed.

De opleidingen van de medewerkers worden gedurende het hele jaar gemonitord in het managementoverleg. Het is aan de managers om met medewerkers in gesprek te gaan en de persoonlijke ontwikkeling te stimuleren en te waarborgen. Alle managers houden jaargesprekken met hun medewerkers, waarvan verslagen worden gemaakt. Het persoonlijk functioneren en de verdere ontwikkeling komen hierin aan bod.

In 2022 heeft WormerWonen extra ondersteuning vanuit IT-bedrijf Cegeka gekregen voor onder andere de servicekostenafrekening en de huurverhoging. Ook zijn er uren voor consultancy afgenomen voor individuele hulp waar nodig. Het opgestelde afrondingsplan naar aanleiding van evaluatie vanuit het project is volledig afgerond.

Permanente educatie (PE) directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder dient aan een verplichte opleidingseis te voldoen. Deze eis wordt uitgedrukt in zogenaamde PE-punten. Het gaat om 36 PE-punten per jaar of minimaal 108 punten binnen 3 jaar. De directeur-bestuurder van WormerWonen heeft in 2022 het volgende aantal PE-punten behaald:

Naam directeur-bestuurder	Aantal behaalde PE-punten in 2022
J.H.J. van Nimwegen	111,00

Permanente educatie (PE) directeur-bestuurder

Ziekteverzuim

Het totale ziekteverzuimpercentage in 2022 was 10,31%. WormerWonen heeft hiermee de door haarzelf gestelde norm van 2% ruim overschreden. Dit relatief hoge ziekteverzuim is te verklaren door drie medewerkers met langdurig ziekteverzuim. Het spreekt voor zich dat binnen een kleine organisatie als WormerWonen langdurig zieken zwaar op de ziekteverzuimcijfers drukken. Gecorrigeerd voor de langdurig zieken bedraagt het ziekteverzuimpercentage 2,3%. Meer medewerkers hebben kortstondig verzuimd door COVID-19.

Arbozaken

Drie langdurig zieke medewerkers worden via een intensief Arbo-traject bijgestaan en gemonitord. Het was eind 2022 nog niet duidelijk wanneer en in welke vorm deze trajecten kunnen worden beëindigd.

Preventief Medisch Onderzoek (PMO)

WormerWonen biedt haar medewerkers elke twee jaar een PMO aan. Dit is vastgelegd in de aanvullende arbeidsvoorwaarden. We hebben in 2021 - in overleg met de ondernemingsraad en door corona - besloten het tweejaarlijks gezondheidsonderzoek door te schuiven naar het tweede kwartaal van 2023.

Bedrijfshulpverlening (BHV)

WormerWonen beschikte eind 2022 over twee BHV'ers en één EHBO'er. De BHV'ers en de EHBO'er volgen jaarlijks een opfrustraining. Ook in 2022 heeft die weer plaatsgevonden (met inachtneming van de coronaregels). Zij evalueren jaarlijks het bedrijfshulpverleningsplan en organiseren ontruimingsoefeningen op kantoor. Het is fijn te constateren dat de bedrijfshulpverlening binnen WormerWonen op peil blijft.

2.6 Ondernemingsraad (OR)

De OR heeft een gewaardeerde rol binnen WormerWonen. De OR stelt zich tijdens de overleggen positief-kritisch op en de relatie met de directeur-bestuurder is goed.

De samenstelling van de OR is in 2022 niet veranderd en de OR bestond daarmee eind 2022 uit de volgende medewerkers:

- Niels de Hoop (eerste termijn, voorzitter);
- Reinie Nijman (eerste termijn, lid);
- Barbara Oranje (eerste termijn, lid).

Overleg

De OR is in 2022 zeven keer bijeengekomen, waarvan vijf keer met de directeur-bestuurder. De OR heeft daarnaast eenmaal overleg met de raad van commissarissen en tweemaal overleg met de achterban gehad.

De belangrijkste gespreksonderwerpen met de directeur-bestuurder in 2022 waren overuren, automatisering, werkdruk door de nieuwe automatisering, vacatures, zorgdragen voor een betere binding tussen de afdelingen door onder andere het invoeren van een maandelijkse bedrijfslunch en de samenwerkingen met collega-corporaties De Vooruitgang en WOV.

2.7 Maatschappelijk ondernemen

WormerWonen is, naar de aard van haar doelstelling, een maatschappelijke onderneming. De organisatie streeft ernaar maatschappelijk verantwoord en duurzaam te handelen. We doen dit met respect voor het milieu (zie ook hoofdstuk 3), mens en maatschappij. We werken bijvoorbeeld strikt proactief als het gaat om de veiligheid van de huurders en werknemers. Opdrachtnemers worden niet alleen geselecteerd op prijs, maar ook op de kwaliteit van hun bedrijfsvoering en personeelsbeleid.

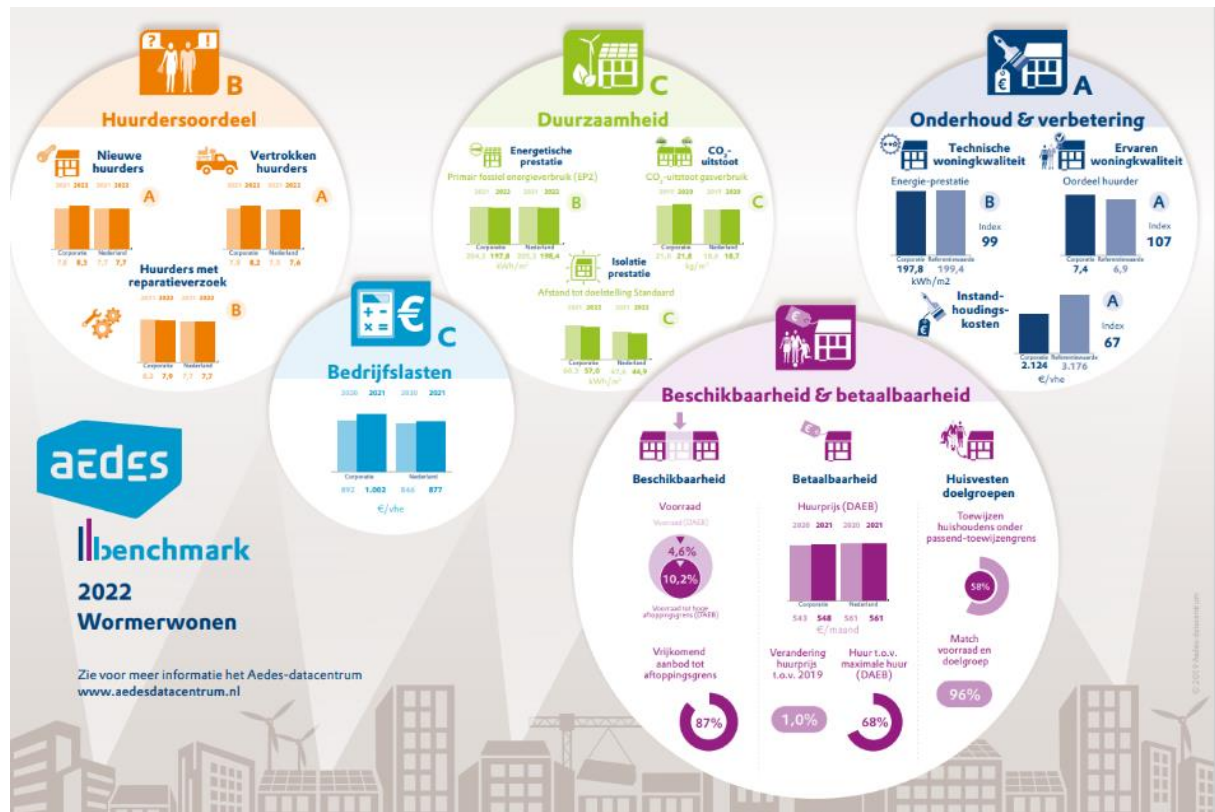
2.8 Dienstverlening en klanttevredenheid

WormerWonen meet via het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) hoe bewoners haar dienstverlening waarderen. Meting vindt plaats op vijf onderdelen. De uitkomsten worden gebruikt om de kwaliteit van de dienstverlening te toetsen en waar nodig te verbeteren. Een deel van de KWH-uitkomsten wordt ook gebruikt voor de jaarlijkse Aedes-benchmark, waarin de prestaties van alle corporaties worden vergeleken. Op het onderdeel Huurdersoordeel scoorde WormerWonen in de benchmark 2022 een B. In 2021 was dit nog een A. Op twee subonderdelen binnen Huurdersoordeel, namelijk Nieuwe en Vertrokken huurder, was er sprake van een verbetering ten opzichte van 2021. Doordat de score op het subonderdeel Reparaties net onder de 8 was en veruit het zwaarst telt, scoort WormerWonen in de benchmark van 2022 op het onderdeel Huurdersoordeel lager dan het jaar ervoor. Het doel is om in 2023 weer uit te komen op een A. Hiertoe is eind 2022 bewerkstelligd dat huurders weer zelf hun

reparatieverzoek kunnen inplannen. Dit was in 2022 niet mogelijk en zorgde voor onduidelijkheid bij huurders.

Onderdelen KWH-meting

Afhandeling van de reparatieverzoeken is een punt van aandacht. In de KWH-meting over heel 2022 kreeg WormerWonen op dit onderdeel een 8 van huurders. Dit was in voorgaande jaren een 8,3. Door een wijziging in het systeem konden bewoners voor het overgrote deel van 2022 niet zelf reparatieverzoeken inplannen. Hierdoor wisten zij niet altijd waar zij aan toe waren bij de afhandeling van het reparatieverzoek. Inmiddels is zelf inplannen weer mogelijk. Verwacht wordt dat dit een positief effect heeft op het cijfer van het KWH-onderdeel Reparaties.



Het onderdeel Onderhoud toont qua cijfer een mooie stijging. Hierdoor is de waardering weer terug op het niveau van 2020. Het betreft hier de tevredenheid van de huurder over het planmatig onderhoud. Dit is het enige onderdeel waarop WormerWonen iets lager scoort dan de gemiddelde XS-corporatie (een corporatie met 1.000 tot 2.500 woningen). Op alle andere onderdelen presteert WormerWonen gelijk aan of beter dan de vergelijkingsgroep. Het percentage huurders dat volgens de KWH-normen tevreden is, is op alle onderdelen hoger dan het gemiddelde bij sociale huurwoningen. Dit geldt ook in vergelijking met andere XS-corporaties. Alleen op het onderdeel Nieuwe huurder scoort WormerWonen met 96% aan tevreden huurders gemiddeld voor een corporatie met tussen de 1.000 tot 2.500 woningen. Hier ligt het percentage ook iets lager dan in voorgaande jaren. Op het onderdeel Algemene waardering zijn juist weer meer huurders tevreden: 94% (2021: 88%).

Het onderdeel Algemene dienstverlening is in 2022 gewijzigd naar Algemene waardering. Dit onderdeel geeft nu meer inzicht in hoe huurders denken over de kernwaarden en het imago van WormerWonen. Maar ook over de houding en het gedrag van medewerkers, hoe zij het contact in het algemeen ervaren en of zij zich thuis voelen in hun buurt en woning. De focus ligt hiermee op andere punten dan voorheen. Dat maakt dat de resultaten op dit onderdeel niet te vergelijken zijn met de resultaten in eerdere jaren. Ook telt Algemene waardering vanaf 2022 niet meer mee

voor het behalen of het behouden van het KWH-keurmerk. Aanvullend is met ingang van 2022 het onderdeel Woning zoeken vervallen. Vragen over een woning zoeken zijn nu opgenomen bij het onderdeel Nieuwe huurders.

Huurders die een onvoldoende geven en bij ons bekend zijn, worden door WormerWonen altijd gebeld. We vragen na wat er is gebeurd en of we nog iets voor hun kunnen betekenen of oplossen. Eventuele fouten bij reparaties of onderhoud bespreken we met de ketenpartners.

Aspecten dienstverlening	Score WormerWonen 2022	Landelijk gemiddelde 2022	Score WormerWonen 2021	Landelijk gemiddelde 2021
Algemene dienstverlening	7,5	7,3	7,6	7,3
Woning zoeken	8,0	7,8	8,0	7,8
Nieuwe woning	8,1	7,7	8,1	7,8
Huur opzeggen	8,0	8,0	8,1	8,0
Reparaties	8,0	7,9	8,3	7,9
Onderhoud	7,7	7,5	7,1	7,6
Gemiddeld (totaal)	7,9	7,7	7,9	7,7

Scores dienstverlening

2.10 Samenwerking met kleine corporaties

WormerWonen is een relatief kleine woningcorporatie. Dit heeft voordelen, maar kent ook uitdagingen. De bedrijfsvoering vergt bijvoorbeeld steeds meer specialistische kennis, met name als gevolg van wetgeving. Het is voor kleinere corporaties moeilijker om die specialistische kennis in huis te hebben en de continuïteit daarvan te waarborgen. Maar ook om tegelijkertijd tegen de landelijke gemiddelde kosten per woning te werken. WormerWonen zoekt daarom naar bedrijfsmatige samenwerking met andere, kleinere corporaties. Wel met behoud van zelfstandigheid. Kennis, capaciteit en kosten kunnen zo worden gedeeld. Die samenwerking is er met de corporatie De Vooruitgang in Volendam en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV). We delen sinds 2019 structureel basiskennis over personeelszaken, digitalisering en automatisering en werken samen aan de opzet en uitvoering van gemeenschappelijke audits op bedrijfsprocessen.

WormerWonen heeft daarnaast beleidsmatig een intensieve samenwerking met de andere (grotere) corporaties in de Zaanstreek: Eigen Haard, Parteon, Rochdale, Woonzorg Nederland en ZVH.

Ondernemingsplan 2020 – 2025

Gewenste effecten organisatiebeleid

Medewerkers zijn tevreden over hun functie bij WormerWonen

De resultaten van het PMO (2020) zijn in 2021 met de OR besproken. Ze zijn vergeleken met de landelijke gemiddelden en komen daarmee overeen. Het PMO van 2021 is vanwege de pandemie uitgesteld naar begin 2023.

Huurders waarderen de dienstverlening van WormerWonen gemiddeld met een 8

De dienstverlening van WormerWonen is net als in 2020 en 2021 gewaardeerd met gemiddeld een 7,9. Alhoewel WormerWonen met deze score beter presteert dan de gemiddelde corporatie én de gemiddelde XS-corporatie (tussen 1.000 en 2.500 woningen), blijft het behalen van een 8 op vrijwel alle onderdelen (uitgezonderd Algemene waardering) het streven.

Dit geldt ook voor de Aedes-benchmark. Het vraagt specifiek om extra inzet op de onderdelen Onderhoud en Reparaties.

3. Kwaliteit van het woningbezit

WormerWonen werkt continu aan de verbetering van haar woningen. Dit doen we met het klachten-, mutatie- en contractenonderhoud op woningniveau en met planmatig onderhoud en verbeteringen op complexniveau. Vanwege de vergrijzing hebben we hierbij ook direct aandacht voor de toegankelijkheid en verblijfskwaliteit van de woningen.

3.1 Strategisch voorraadbeleid (SVB)

Het strategisch voorraadbeleid (SVB) wordt jaarlijks geactualiseerd. Tijdens de heidagen van het managementteam is gekeken naar het beleid ten aanzien van het woningbezit van WormerWonen. Er is besloten de woningen in Jisp te behouden en samen met de woningen aan de Faunastraat in Wormer te gaan verduurzamen. In 2023 worden hiervoor de voorbereidingen getroffen; in 2024 staat de uitvoering gepland.

3.2 Duurzaamheid en woonlastenbenadering

Sinds 2018 stelt WormerWonen een duurzaamheidsbeleid vast en neemt dit op in het strategisch voorraadbeheer. Net als andere corporaties staat WormerWonen voor de uitdaging de woningvoorraad te verduurzamen, gasloos te maken en gebruik te maken van duurzame energie- en warmtebronnen. Op die manier beheersen we de woonlasten voor onze huurders en tegelijkertijd verminderen we de CO₂-uitstoot. De noodzaak om te verduurzamen wordt alleen maar groter. Door de stijgende gasprijzen en de oorlog in Oekraïne voelen onze huurders dit nu ook. WormerWonen investeert dan ook in duurzame nieuwbouw, woningrenovatie en het plaatsen van grote aantallen zonnepanelen.

Betaalbaar verduurzamen

Verduurzamen kost corporaties veel geld. Door die kosten (deels) door te berekenen aan de huurder kunnen meer huizen worden aangepakt. Gelukkig leidt het verduurzamen ook tot een lagere energierekening voor huurders. De totale woonlasten (huur, servicekosten en energierekening) gaan dan niet omhoog of stijgen minder dan anders. Dit heet de woonlastenbenadering. Wanneer een corporatie huurwoningen energiezuiniger maakt, krijgt de huurder een comfortabelere woning en een lagere energierekening. Het is een *split incentive*: de corporatie investeert, de huurder profiteert. Om verduurzamen betaalbaar te houden, vragen veel corporaties daarom een vergoeding aan de huurder.

Gekeken is naar de beste manier van het doorberekenen van kosten. Wanneer een te groot gedeelte van onze woningen een hoge huur krijgt, worden die woningen onbereikbaar voor onze primaire doelgroep. Daarnaast is het in onze ogen onwenselijk dat een bewoner met een relatief hoog inkomen kan reageren op een woning met een hoger comfort én lagere woonlasten. Terwijl tegelijkertijd de huurder met een laag inkomen een minder energiezuinige woning en daarmee netto hogere woonlasten heeft.

We onderzochten onder meer de mogelijkheid van een Energie Prestatie Vergoeding (EPV) voor de huurder. Deze vergoeding is wettelijk vastgelegd en kan afgesproken worden met huurders om te komen tot (bijna) nul-op-de-meter-woningen (NOM-woningen). Zij investeren dan zelf in de woningen om dit te bereiken en krijgen een deel van hun kosten terug. Hiervoor moeten de sociale huurwoningen wel aan de wettelijke richtlijnen voor NOM-woningen voldoen. Op basis van de praktijkervaringen bij collega-corporaties hebben we geconcludeerd dat deze aanpak onwenselijk is. Dit gezien de eisen die gesteld worden aan NOM-woningen en de hoge administratieve eisen voor een EPV.

Wel werkt het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties nu aan een aanpassing van de EPV-wet. Daarmee wordt de aanpak mogelijk wel haalbaar. We houden de ontwikkelingen dan ook in de gaten.

We kiezen nu voor een gedeeltelijke verrekening van de duurzaamheidsinvesteringen via de servicekosten. Hiermee blijven de woningen van WormerWonen bereikbaar voor de doelgroep. Daarbij gaan onze huurders er door de lagere energielasten netto nog steeds op vooruit. Een win-winsituatie dus.

3.3 Energieprestatie

De woningvoorraad van WormerWonen heeft gemiddeld genomen een redelijke energieprestatie. Het ondernemingsplan 2020 - 2025 spreekt de ambitie uit om de CO₂-uitstoot ten opzichte van 2018 met 20% te verlagen. De werkelijke gemiddelde afname van 30% zorgt ervoor dat we goed op koers liggen ten aanzien van onze eigen doelstellingen. We streven per 2028 naar een CO₂-reductie van 40% ten opzichte van medio 2018 én per 2021 naar een gemiddelde energie-index van 1,4 (energietabel B), zoals opgenomen in het Convenant Energiebesparing Huursector.

3.4 Groen, Gewoon Doen!

Het project Groen, Gewoon Doen! (GGD) bestaat uit investeringen in bestaande woningen om het opwekken van groene energie te bevorderen. WormerWonen heeft zich de afgelopen jaren met name gericht op het plaatsen van PV-panelen op de daken van hiervoor geschikte gebouwen. In 2022 heeft WormerWonen die op 160 adressen geplaatst. Bewoners van deze woningen krijgen een aanbieding om de opbrengst van vijf of zes zonnepanelen voor een aantrekkelijke prijs af te nemen. In onderstaande tabel is te zien dat de aanpak heeft geleid tot een lagere energie-index voor onze woningen.

Gemiddelde	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
Energie-index	1,39	1,43	1,48
Energie-indexklasse	1,21 - 1,40 (B)	1,41 – 1,80 (C)	1,41 – 1,80 (C)

Energie-index Groen, Gewoon Doen!

3.5 Transitievisie Warmte (TVW)

Gemeenten spelen een belangrijke rol bij het waarmaken van de internationale klimaatafspraken uit het akkoord van Parijs (2015). Ze zijn de regisseurs van de warmtetransitie voor de bebouwde omgeving. Daarvoor moesten zij in 2021 een Transitievisie Warmte (TVW) gereed hebben. Bewoners, netbeheerders en vastgoedeigenaren, waaronder woningcorporaties, zijn bij de voorbereiding en de latere uitwerking van de TVW betrokken.

WormerWonen heeft een rol gespeeld tijdens het voortraject van de TVW van de gemeente Wormerland en is er daarna via een klankbordgroep bij betrokken geweest. De TVW omvat onder meer wijkuitvoeringsplannen. Daarin is de prioritering van wijken opgenomen. Wormerland heeft Molenbuurt II en Plaszoom-West benoemd als startwijken voor een onderzoek naar de mogelijkheden voor de warmtetransitie.

Vanuit de samenwerkende Zaanse corporaties bespreekt WormerWonen dit onderwerp met de gemeente Zaanstad.

3.6 Woningvoorraad

De woningvoorraad van WormerWonen is in 2022 met 73 woningen gegroeid. Het totale aantal woningen in exploitatie komt daarmee uit op 2.278 (2021: 2.205), waarvan 2.052 in Wormerland, 182 in Zaanstad en 44 in Oostzaan. Ook 232 garages en negen eenheden aan maatschappelijk onroerend goed maken deel uit van de voorraad. Er is in 2022 één woning verkocht en één woning teruggekocht via de Koopgarantierегeling. Die woning is in de verhuur genomen.

De volgende tabellen geven weer hoe de woningvoorraad is verdeeld in type vastgoed per gemeente en type woning.

Type vastgoed	Totaal aantal verhuur-eenheden (VHE)	Gemeente Wormerland	Gemeente Zaanstad	Gemeente Oostzaan
Zelfstandige woningen	2.278	2.052	182	44
Maatschappelijk onroerend goed	9	1	8	0
Garages	232	232	0	0

Woningvoorraad in type vastgoed per gemeente

3.7 Conditiemeting volgens NEN 2767

WormerWonen doet forse investeringen om de kwaliteit van haar bezit op peil te houden. Denk hierbij aan uitgaven aan reparatie, (planmatig) onderhoud en renovatie. Maar ook aan sloop-nieuwbouw wanneer de woningkwaliteit echt niet meer past bij de huidige wooneisen. Een belangrijk instrument bij het beheersen van de kwaliteit van de woningen is de conditiemeting. Deze meting wordt jaarlijks geactualiseerd door telkens een derde van de woningen opnieuw te meten op basis van de zogenoemde NEN 2767. De resultaten van deze conditiemeting vormen de basis voor de (meerjaren)onderhoudsbegroting.

De scores lopen van 1 (uitstekende conditie) tot en met 6 (zeer slecht). Onze resultaten hebben een gemiddeld niveau van 2. Die score ligt boven het gewenste gemiddelde niveau 3 en bevestigt dat de kwaliteit van de woningen goed is. WormerWonen heeft geen complexen met een matige of slechte score.

De volgende tabel geeft de score per complex weer (2022 t.o.v. 2021):

Conditie	Geaggregeerde conditiescore 2022	Geaggregeerde conditiescore 2021
1	41	38
2	58	58
3	7	8
4	0	0
5	0	0
6	0	0

Geaggregeerde conditiescores 2021 en 2022

De verschillen tussen 2021 en 2022 zijn gering, maar positief. Dit houdt in dat de conditie van de woningen op een constant niveau wordt gehouden, zoals ons doel is. Het contract- en planmatig onderhoud is daarmee effectief.

3.8 Veiligheid

WormerWonen doet er alles aan om de veiligheid in haar woningen te waarborgen. Wet- en regelgeving wordt nauwgezet nageleefd. Leveranciers worden ook geselecteerd op het naleven van die regels. Een belangrijk aspect is de brandveiligheid in de woningen. Een aantal jaren terug zijn de open verbrandingstoestellen al verwijderd en ook zijn cv-installaties extra gecontroleerd. Recent zijn in alle woningen van WormerWonen rookmelders geplaatst. Een grote klus die eind 2022 is afgerond. Er blijft nog een klein aantal woningen over. Daar waren de bewoners niet

bereikbaar voor een afspraak voor het plaatsen van de rookmelder. Om tot een 100% resultaat te komen, wordt deze groep in 2023 actief benaderd.

3.9 Uitbreiding woningbezit (projecten in voorbereiding)

De woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam en zeker ook in de Zaanstreek is groot. WormerWonen zoekt mede om die reden naar uitbreiding van haar woningvoorraad. Vooral na de introductie van de nieuwe Woningwet in 2015 zijn we terughoudend in de zelfstandige verwerving van mogelijke bouwgrond. Voor uitbreidingsnieuwbouw zoeken we vooral de samenwerking met de gemeentes. Ook zij zijn doordrongen van de behoefte aan die uitbreiding. We dringen er bij hen op aan om op nieuwbouwlocaties voldoende sociale kavels met sociale grondprijzen mogelijk te maken. Ontwikkelaars krijgen vanuit de gemeentes een percentage te bouwen sociale huurwoningen op. Daarbij worden zij verwezen naar de plaatselijke of regionale corporaties. Zo komt WormerWonen *in the picture* in Wormerland, Oostzaan en Zaanstad.

Hieronder is een korte beschrijving van de lopende en (mogelijke) toekomstige projecten opgenomen:

De Amandelbloesem: nieuwe woontoren Florissant (44 huurwoningen)

In het voorjaar van 2022 is de nieuwe woontoren Florissant met 44 appartementen opgeleverd. In goed overleg met de gemeente Zaanstad is het oorspronkelijke plan voor 40 woningen aangepast naar 44 woningen. In de onderbouw is ruimte voor een collectieve fietsenberging en ruimte voor scootmobielen. Het gebouw is gasloos en wordt verwarmd met lucht-water warmtepompen. Alle woningen hebben individueel zeven zonnepanelen en daarnaast zijn er veertig voor de algemene voorzieningen. Rond de woontoren is de sloot verbreed en aan de kant van de Vinkenstraat is een parkeerterrein aangelegd. De woontoren is vernoemd naar een memorabele bewoner van de Amandelbloesem, Floris Kluit. Hij overleed enkele jaren geleden.

Noordeinde Wormerveer (29 huurappartementen)

De bouwlocatie Noordeinde Wormerveer is één van de zestien prioriteitslocaties van de gemeente Zaanstad. HSB-bouw heeft hier voor ontwikkelaar BPD koopwoningen gerealiseerd. Voor WormerWonen is het woongebouw De Halm met 29 sociale huurwoningen gebouwd. In het najaar van 2022 is het gebouw onder grote belangstelling feestelijk opgeleverd. Het woongebouw is onderdeel van het Zaanse project om woningzoekenden uit belangrijke beroepsgroepen bij voorrang in de gemeente te huisvesten. Zo vonden onder andere een basisschoolleraar en een zorgmedewerkster hier een woning.

Oostknollendam, Sluisstraat en de voormalige schoollocatie (8 huurwoningen)

Eind augustus 2022 tekenden de gemeente Wormerland, HSB-bouw, Floris Infra en WormerWonen de contracten om het woningbouwproject voor acht sociale huurwoningen (WormerWonen) en zeven koopwoningen (HSB-bouw) mogelijk te maken. Snel daarna is voor alle inwoners van Oostknollendam een inloopbijeenkomst gehouden. Vertegenwoordigers van de vier participanten gaven tijdens de bijeenkomst een toelichting op het plan. Ook werd direct een start gemaakt met de sanering en het bouwrijp maken van de twee terreinen aan weerszijden van de Sluissloot.

Zaankwartier, voormalige Meneba-fabrieken (39 huurwoningen)

Een plan voor een grootschalige transformatie van het voormalige Meneba-fabrieksterrein is tot de status van onherroepelijk goedgekeurd bestemmingsplan gebracht. Dit gebeurde door ontwikkelaar Waterland Real Estate samen met bouwbedrijf Van Wijnen. Parteon en WormerWonen participeren in dit project. Zij nemen de sociale huurwoningen af. Voor Parteon levert dit een galerijgebouw en een woontoren op; voor WormerWonen een galerijgebouw. Hiermee voegen wij naar verwachting rond 2025 39 sociale huurwoningen aan ons woningbezit toe.

De woningen worden in het geheel in de fabriek van Van Wijnen's dochter Fijn Wonen in Heerenveen geprefabriceerd. Zaankwartier wordt daarmee een van de eerste en in ieder geval het meest spectaculaire voorbeeld van dit nieuwe bouwconcept.

Gele Lisstraat

De Gele Lisstraat is na de Watermuntstraat de tweede (ontwikkel)locatie binnen Plaszoom-West. De gemeente heeft al enige jaren geleden de peildatum vastgesteld waarop de huurders met een stadsvernieuwingsurgentie konden verhuizen. Bijna alle oorspronkelijke bewoners zijn inmiddels vertrokken. WormerWonen verhuurt de bestaande flatwoningen alleen nog op tijdelijke basis. Er zijn onder andere gezinnen uit Oekraïne in ondergebracht.

We hebben in het afgelopen jaar samen met de gemeente Wormerland gekeken naar mogelijkheden om extra woningen aan de wijk toe te voegen, zowel in de koop- als huursector. Hiervoor is de gemeentelijke grondstrook ingebracht, die zich tussen de twee flats en de Noordweg bevindt. WormerWonen stelt bij deze ontwikkeling als voorwaarde dat het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk moet blijven aan het aanwezige aantal in de twee flats (72). We pleiten daarnaast voor ruimte voor de duurdere middenhuur. De gemeente wenste een andere aanpak dan eerder overeengekomen in de intentieovereenkomst. Dit heeft voor vertraging in het proces gezorgd. Om toch de vaart erin te houden, heeft WormerWonen een aantal taken binnen het ruimtelijke ontwikkelingstraject overgenomen. Hierdoor konden eind 2022 alle concept onderzoeksrapportages en overige bestemmingsplanstukken bij de gemeente ter toetsing worden ingebracht. Het concept stedenbouwkundig plan is inmiddels getoond aan een bewonersvertegenwoordiging in de klankbordgroep en aan de gemeenteraad. Er blijkt veel waardering voor het plan.

Door de extra tijd die de wijziging in de aanpak van de Gele Lisstraat met zich meebrengt, verandert ook de planning voor de Wollegrasstraat (66 woningen). De Wollegrasstraat is het sluitstuk in een drie fasen vernieuwing startend met de Watermuntstraat, vervolgens de Gele Lisstraat en tot slot de Wollegrasstraat.

Molenbuurt II (145 huurwoningen)

Dit is de wijk ten oosten van de (eerste) Molenbuurt en de Schanssloot. De wijk wordt gevormd door de Visserstraat, Bootsmanstraat, Peperboomstraat, Molstraat en Valkstraat, met in totaal 145 sociale huurwoningen. De staat van de woningen vraagt om een toekomstbestendige aanpak. Er is geadviseerd de wijk te vernieuwen door sloop en vervangende nieuwbouw. Dit na een intensief traject met een bewonersvertegenwoordiging in een projectgroep, ondersteund door adviesbureau Vannimwegen. Het advies is door WormerWonen overgenomen en in een aantal bijeenkomsten aan de buurt gepresenteerd. De voorgestelde aanpak is om eerst een deel van de wijk te vernieuwen vanuit een zogenaamd treintjesmodel. Dit houdt in dat blok voor blok wordt gesloopt. Zittende huurders schuiven vanuit een te slopen blok met eengezinswoningen door naar een nieuw blok. In de laatste fase wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Het jaar is afgesloten met de start van persoonlijke gesprekken met alle 145 huishoudens.

De Coöperatie (circa 52 huurwoningen)

Jongeren en alleenstaanden willen graag in de Amsterdamse regio blijven wonen. Omdat de prijzen stijgen, is er met bescheiden inkomens vaak geen woning te vinden. De (voormalige) gasfabrieklocatie aan het OV-knooppunt station Wormerveer kan voor deze groep een ideale woonlocatie zijn. Van daaruit zijn werk- en opleidingsvoorzieningen in de regio en met name Amsterdam snel en gemakkelijk te bereiken. WormerWonen heeft hiervoor het woonconcept De Coöperatie ontwikkeld. Daarbij beheren de bewoners in coöperatief verband zelf het gebouw, delen zij bepaalde ruimtes en gebruiken zij zoveel mogelijk het openbaar vervoer. Bij ontwikkelingen op deze locatie is de parkeerproblematiek namelijk een uitdaging. Het concept is gedeeld met de gemeente Zaanstad. Die heeft de locatie, in combinatie met andere ontwikkelopgaven in Zaanstad-noord, voorgedragen voor een subsidie in het kader van de zogenoemde Woningbouwimpuls. De aanvraag is gehonoreerd en Zaanstad heeft rond de jaarwisseling 2022/2023 een concept startnotitie geschreven. Daarin wordt de verdere aanpak beschreven. De planning is de startnotitie in het eerste kwartaal van 2023 door de gemeenteraad te laten vaststellen.

Westerkoog (20 huurwoningen)

WormerWonen heeft in het afgelopen jaar herhaaldelijk contact gehad met ontwikkelaar Sens uit Rotterdam. Gesproken is over het *turnkey* afnemen van het aandeel huurwoningen in een gemengd project in Koog aan de Zaan. Dit heeft geleid tot de intentie van de afname van een separaat woonblok van twintig driekamerwoningen door WormerWonen. De ontwikkelaar heeft inmiddels de vereisten voor een bestemmingsplan en omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente Zaanstad.

Zaandriehoek (44 tot 60 huurwoningen)

Ontwikkelaar Kondor Wessels heeft in samenwerking met Dreef beheer een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de locatie Zaandriehoek. Het project is Hier aan de Zaan genoemd. Voor de sociale huurwoningen is WormerWonen in gesprek met Kondor Wessels. De ontwikkelaar heeft voor deze woningen inmiddels een architect geselecteerd. In overleg met WormerWonen wordt het plan verder uitgewerkt.

3.10 Opgeleverde woningen

We hebben in 2022 met Florissant (44) en De Halm (29) in totaal 73 sociale huurwoningen aan ons woningbezit toegevoegd. In 2021 kwamen er 92 nieuwe huurwoningen aan de Spatterstraat en de Watermuntstraat bij. De vaart zit er dus in. De aankomende projecten zijn nog in een beginfase, waardoor het komende jaar geen opleveringen kent. Dit betekent niet dat het rustiger is voor de organisatie. Veel werk zit in de procesmatige voorbereiding, participatie, ruimtelijke ontwikkeling, aanbesteding en contractvorming voorafgaand aan de bouw.

3.11 Verkoop woningbezit aan bewoners

Eind 2022 heeft WormerWonen 97 woningen in de zogenaamde verkoopvijver zitten. Te verkopen woningen vereisen voorafgaand aan de verkoop een onafhankelijk taxatierapport, opgesteld volgens een gevalideerde methode. Leeggekomen woningen worden minimaal twee weken gepubliceerd via diverse media en zijn te bezichtigen door alle belangstellenden. Een inschrijfprocedure via de makelaar volgt in het geval van meerdere belangstellenden. Kopers zijn verplicht zelf in de woning te gaan wonen. Dit is bij notariële akte vastgelegd.

WormerWonen heeft in 2022 de splitsing van de Koningsvarenflat in appartementsrechten voltooid. Hiermee kan een aantal woningen worden verkocht bij mutaties. Dit gebeurt onder sociale voorwaarden, zodat de woningen beschikbaar komen voor een groter deel van de woningzoekenden.

In 2022 is één woning verkocht. De bruto opbrengst van de verkoop was € 361.456. De verkoopopbrengsten worden geïnvesteerd in de nieuwbouw, renovatie en verduurzaming van de sociale woningvoorraad.

WormerWonen heeft tot 2015 woningen verkocht via de Koopgarantieregeling. Met die regeling zijn we verplicht de verkochte Koopgarantiewoningen terug te kopen en de waardeontwikkeling met de bewoner te delen. We tellen per 31 december 2022 nog achttien woningen met een terugkoopverplichting. De totale terugkoopverplichting bedraagt per 31 december 2022 € 3.326.482. In 2022 is volgens deze regeling één woning teruggekocht, die nu wordt verhuurd.

3.12 Complexgewijze aan- en verkoop van woningen

Er vonden in het verslagjaar geen complexgewijze aankopen plaats.

3.13 Sloop

In het verslagjaar zijn er geen woningen gesloopt.

3.14 Onderhoud

Het onderhoud aan de woningen bestaat uit cyclisch en niet-cyclisch onderhoud. Met cyclisch onderhoud bedoelen we het onderhoud dat gepland kan worden (planmatig onderhoud). Niet-cyclisch onderhoud zijn de reparatie- en mutatieopdrachten.

De werkzaamheden voor het planmatig onderhoud worden in kaart gebracht met behulp van een meerjarenonderhoudsbegroting van 50 jaar. Daarbij wordt vastgelegd welke onderdelen van een woning in aanmerking komen voor vervanging of een onderhoudsbeurt. De onderhoudsbegroting wordt elk jaar verrijkt met de resultaten van de inspectiemeting (NEN 2767). Hierdoor is de onderhoudsbegroting altijd actueel. Het eerste jaar van de onderhoudsbegroting is de basis voor het uit te voeren planmatig onderhoud in het eerstvolgende jaar. De werkzaamheden worden vervolgens gebundeld in werkpakketten voor aanbesteding. De geselecteerde leveranciers voeren de werkzaamheden vervolgens uit. In 2022 zijn veertien werkpakketten uitgevoerd. Denk bijvoorbeeld aan onderhoudswerkzaamheden zoals schilderwerk, dakbedekking, installatietechniek en het contractonderhoud voor onder andere de cv-ketels.

Naast het planmatig onderhoud gaat er ook veel aandacht en geld uit naar het reparatie- en mutatieonderhoud. Het reparatieonderhoud wordt aangevraagd door de bewoner bij mankementen in de woning. Vervolgens wordt dat gerepareerd door een van de drie gespecialiseerde leveranciers voor bouwkundige, loodgieters- of elektrotechnische werkzaamheden.

De begroting 2022 voor onderhoud bedraagt € 3.157.000. Daarvan is € 1.799.000 bedoeld voor het planmatig onderhoud en € 1.358.000 voor het reparatie- en mutatieonderhoud.

Onderhoudsuitgaven 2022	Gerealiseerd in €	Begroot in €
Reparatieonderhoud	871.000	693.000
Mutatieonderhoud	810.000	665.000
Planmatig onderhoud	1.580.000	1.479.000
Contractenonderhoud (P.O.)	318.000	320.000
Totaal	3.579.000	3.157.000

Onderhoudsuitgaven 2022

Reparatieonderhoud

In 2022 zijn 2.242 reparatieverzoeken van huurders afgehandeld (2021: 2.731). De gemiddelde kosten per opdracht zijn in 2022 gestegen naar € 364 (2021: € 311). Het jaarbudget is met 18% overschreden. In juni 2022 is reeds de verwachting afgegeven dat het gereserveerd budget niet afdoende zou zijn en dat een budget van €800.000,-- realistischer was. In 2021 waren de totaalkosten m.b.t. reparatieonderhoud al €858.055,--. De kosten per reparatieverzoek lagen toen 14% hoger dan die in 2020. Door de inflatie, stijgende kosten materialen, stijging algemene kosten en een krappe arbeidsmarkt met aanzienlijke loonstijgingen tot gevolg, heeft deze kostenstijging zich doorgezet in 2022, met uurlonen die ten opzichte van het voorgaande jaar 7% (timmerman, elektricien) tot bijna 10% (loodgieter) hoger lagen. Dit heeft geresulteerd in een kostenstijging van gemiddeld 16% per reparatieverzoek ten opzichte van 2021. Het aantal reparatieverzoeken daalde met 17% in vergelijking met 2021 en is daarmee terug op het niveau van 2019 (2.230 reparatieverzoeken) ondanks toename van het woningbezit met bijna 250 woningen in deze periode.

Mutatieonderhoud

In 2022 zijn er 145 mutaties geweest, waarbij onderhoud is uitgevoerd. Het aantal mutaties is in 2022 een fractie lager dan het jaar daarvoor (152). Dit verklaart dus niet de hogere uitgaven ten opzichte van de begroting. Deze hogere uitgaven worden veroorzaakt door de hogere kosten per mutatie. De uitgaven per mutatie bedroegen € 5.587. Dit is fors hoger dan het voorgaande jaar (2021: € 4.619). Hierdoor is het budget mutatieonderhoud met 22% overschreden. In totaal

waren er 111 mutaties met daaraan kosten verbonden. Acht mutaties (7%) zijn hierbij verantwoordelijk voor 50% van de kosten. Het gaat hierbij om investeringen vanaf €30.000,--. Eén woning was uitgeleefd en betrof een overlast casus, de overige woningen waren in de afgelopen 45 jaar en meer niet gemuteerd en behoefden aanzienlijke investering om de woningen naar de hedendaagse sociale standaard te brengen. In één geval betrof het een nagekomen renovatie. In 2021 waren er minder mutatiewoningen die een grote investering vroegen om de woning te kunnen wederverhuren. De gemiddelde mutatiekosten voor de overige 103 reguliere mutatiewoningen in 2022 bedroegen €3.900,--.

Planmatig onderhoud

Bij het planmatig onderhoud voor 2022 zijn veertien werkpakketten geformuleerd, variërend van schilderwerk, dakbedekking, installatietechniek tot het aanbrengen van beschoeiingen. Anders dan in 2021, zijn alle geplande werkzaamheden voor het planmatig onderhoud uitgevoerd. Ook de resterende werkzaamheden uit het voorgaande jaar. In de planning en uitvoering van het planmatig onderhoud is duidelijk te zien dat de krapte op de arbeidsmarkt en de schaarste van materialen een belemmerende factor is. In 2022 was het vooral een hele klus om het leggen van de zonnepanelen op het appartementencomplex de Merckenrif tot een goed einde te brengen. De werkpakketten varieerden in omvang van groot naar klein en van schilderwerk naar loodgieterswerk, liftonderhoud of brandveiligheid. Ook het schilderwerk is altijd een groot werkpakket.

WormerWonen maakt zowel in de voorbereiding als de uitvoering van werkzaamheden gebruik van adviesbureau Alphaplan. Bij die samenwerking heeft WormerWonen de regierol.

De realisatie van de werkzaamheden voor planmatig onderhoud kwam uit op € 1.897.530 . Dit is 5 % boven de begroting van 1.799.000.

Evaluatie onderhoudspartijen

Bij de aansturing van onderhoudspartijen is het belangrijk om de samenwerking regelmatig te evalueren. Ook in 2022 is hier veel aandacht aan besteed. We doen dit om de kwaliteit van de dienstverlening op peil te houden, maar ook om van elkaar te leren. Een belangrijke partij voor Wormerwonen in het regisserende opdrachtgeverschap is het bedrijf Alphaplan. Daarmee wordt intensief samengewerkt om het planmatig onderhoud aan te besteden en uit te voeren. Jaarlijks wordt deze samenwerking dan ook geëvalueerd. Daarnaast zijn er de jaarlijkse evaluaties met de contractpartners voor cv-installaties, liftonderhoud en schoonmaakwerkzaamheden. Ook bij oplevering van de werkzaamheden uit de werkpakketten wordt geëvalueerd met de uitvoerende partijen. Op basis van de evaluaties wordt de lijst met leveranciers (longlist) bijgewerkt. Op die manier heeft WormerWonen een actuele lijst met leveranciers voor nieuwe aanbestedingen. In het dagelijks onderhoud wordt ook elk half jaar geëvalueerd met de belangrijkste drie samenwerkingspartners. Onderwerpen van gesprek zijn onder andere de klanttevredenheid en de onderlinge samenwerking.

Beleidscyclus

Midden in het jaar worden de plannen en budgetten voor het komende jaar opgesteld en doorgerekend. De kosten worden in de jaar- en meerjarenbegroting verwerkt. Planmatig onderhoud wordt regelmatig geprijsd en weggezet in de markt. Monitoring van de kwaliteit van het werk en de klanttevredenheid vindt eveneens plaats, net als de evaluatie van de hele cyclus. Dit laatste gebeurt ook jaarlijks. We werken bij deze cyclus intensief samen met alle betrokken partijen.

Bij de evaluatie van de beleidscyclus blijkt steeds weer dat er niet vroeg genoeg begonnen kan worden met de voorbereiding en de aanbesteding van de werkpakketten. Het afgelopen jaar heeft WormerWonen dan ook het N-1 principe ingevoerd. Dit houdt in dat de aanbesteding van de werkpakketten een jaar eerder plaatsvindt. Daarnaast moet er nog meer aandacht zijn voor

het informeren van de bewoners over de planning en het verloop van de werkzaamheden.

3.15 Zelf aangebrachte voorzieningen

Huurders hebben bij WormerWonen beperkte mogelijkheden om zelf extra voorzieningen aan te brengen in de woning. Vooral zaken die op termijn de woning duurder maken, zoals dakkapellen en uitbouwen, zijn niet toegestaan. Eengezinswoningen kunnen anders niet meer onder de tweede aftoppingsgrens worden verhuurd (huurprijs van € 678,66). Juist aan de laagste inkomensgroepen willen we woningen kunnen toewijzen.

In 2022 kreeg WormerWonen zo'n 70 aanvragen voor het zelf aanbrengen van voorzieningen. De meest voorkomende aanvragen betrof plaatsing van zonneschermen, keukenvervanging, plaatsing van een verhoogd toilet en het maken van een vaatwasmachineaansluiting. Doordat de temperatuur in Nederland stijgt, resulterend in warmere zomers, komen er tegenwoordig ook aanvragen voor plaatsing van een airco binnen. .

Ondernemingsplan 2020 – 2025

Gewenste effecten beleid ten aanzien van kwaliteit woningbezit

WormerWonen bouwt in vijf jaar vijfhonderd nieuwe woningen

WormerWonen leverde in 2022 73 woningen op. In complex De Halm werden 29 sociale huurappartementen gerealiseerd. In de tweede woontoren van de Amandelbloesem, genaamd Florissant, kwamen 44 sociale huurappartementen voor 55-plussers. In 2021 waren dit 92 woningen en in 2020 18 eengezinswoningen. Daarmee staat de teller in totaal op 183 woningen voor deze doelstelling. Daarnaast zijn er momenteel nog 47 woningen in aanbouw.

De gemiddelde CO₂-uitstoot van de woningen van WormerWonen is met 40% afgenomen ten opzichte van de uitstoot medio 2018

De energie-index is ten opzichte van 2021 afgenomen van 1,43 naar 1,39 in 2022. Hierdoor heeft WormerWonen nu een gemiddelde energie-indexklasse B.

4. Toewijzing van betaalbare woningen

WormerWonen zorgt voor passende en betaalbare woningen voor mensen met een krappe beurs en kwetsbare groepen. Woningzoekenden met een inkomen tot maximaal € 45.014 kwamen in 2022 in aanmerking voor een sociale huurwoning. WormerWonen maakt daarbij geen onderscheid naar type huishouden en probeert alle doelgroepen te bedienen.

WormerWonen heeft woningen voor jongeren, gezinnen, alleenstaanden, senioren en huurders met een beperking en/of met begeleiding. Om onze woningen nu en in de toekomst betaalbaar te houden, stuurt WormerWonen op een netto huur van 72% van de maximale huur. Dit is de belangrijkste pijler binnen ons huurbeleid. Daarnaast geldt dat minimaal 75% van de sociale huurwoningen van WormerWonen een netto huur heeft onder de tweede aftoppingsgrens van € 678,66. Zo blijft driekwart van het woningbestand toegankelijk voor huursubsidiegerechtigden. Aanvullende beleidsuitgangspunten zijn dat de huurprijs van een woning in verhouding staat tot de kwaliteit ervan en niet afhankelijk is van het inkomen van de bewoners. WormerWonen voert dan ook geen inkomensafhankelijk huurbeleid. De kwaliteit van een woning wordt in toenemende mate bepaald door de energiezuinigheid van een woning. Naast het huurbeleid kent WormerWonen sinds 2021 een woonlastenbenadering. Uitgangspunt hierbij is dat de duurzaamheidsinvesteringen van WormerWonen positief uitwerken op de woonlasten van onze huurders. Op basis van de ervaringen in nieuwbouwcomplexen zoals de Watermuntstraat, slaagt WormerWonen hier boven verwachting in. De energielasten van circa € 40 per maand zijn in deze tijd met een energiecrisis bijzonder laag.

4.1 Betaalbaar wonen

De inkomensgrens voor alleenstaanden voor een sociale huurwoning was in 2022 een jaarinkomen van maximaal € 40.765. Voor meerpersoonshuizen was dit een (gezamenlijk) jaarinkomen van maximaal € 45.014. De huurgrenzen bleven gelijk ten opzichte van 2021, alleen de liberalisatiegrens werd iets hoger:

Huurgrenzen	2022	2021
Liberalisatiegrens	€ 763,47	€ 752,33
2 ^e aftoppingsgrens	€ 678,66	€ 678,66
1 ^e aftoppingsgrens	€ 633,25	€ 633,25
Kwaliteitsgrens	€ 442,46	€ 442,46

Huurgrenzen 2022 en 2021

Streefhuur

De huurprijs die WormerWonen bij een nieuwe verhuring nastreeft, is 72% van de maximale huurprijs. Eind 2022 had 75% van de woningen een netto huur die 72% van de maximaal redelijke huurprijs of lager bedroeg. In 2021 was dit 81%. De daling wordt veroorzaakt door twee derde van de nieuwbouw die eind 2021 en 2022 werd opgeleverd (Watermuntstraat, Vinkenstraat en De Halm). De netto huur van deze woningen ligt weliswaar onder de eerste aftoppingsgrens, maar zit ook net iets boven 72% van maximaal redelijke huur. Daartegenover staat dat de energielasten in deze complexen zeer laag zijn. Het aantal woningen met een netto huur van 80% van de maximaal redelijke huurprijs en hoger is gedaald van 4% in 2021 naar 3,1% in 2022.

% van maximale huurprijs sociale huurwoningen	Aandeel (%)	
	2022	2021
90 - 100	0,9	1
80 - 90	2,2	3
70 - 80	41,1	33
60 - 70	45,8	51
< 60	10,0	12
Totaal	100,0	100

% van maximale huurprijs sociale huurwoningen

Woningen voor huurtoeslaggerechtigden

Woningzoekenden met recht op huurtoeslag komen alleen in aanmerking voor woningen met een huurprijs onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen. WormerWonen vindt het belangrijk dat minimaal 75% van haar woningen toegankelijk is voor huurtoeslaggerechtigden. Eind 2022 kende 88% van de woningen van WormerWonen een netto huurprijs tot maximaal de tweede aftoppingsgrens. De norm van minimaal 75% is hiermee ruim behaald.

Huurgrenzen (t/m)	% netto huren	
	2022	2021
Kwaliteitsgrens	13,8	16,5
1 ^e aftoppingsgrens	60,2	65,9
2 ^e aftoppingsgrens	14,0	10,2
Liberalisatiegrens	10,1	5,4
Vrije sector	1,9	2,0
Totaal	100.0	100

% nettohuren per huurgrens

Woonlasten

Uitgangspunt binnen de corporatiesector is altijd geweest dat de huurprijs van een woning in verhouding dient te staan tot de kwaliteit ervan. Door sommige corporaties wordt dit principe voorzichtig losgelaten. Zo willen ze de diversiteit in buurten vergroten omwille van de leefbaarheid. Voor WormerWonen geldt dit niet. Wel hangt de kwaliteit in toenemende mate samen met de energiezuinigheid van een woning. Op dit gebied maakt WormerWonen structureel stappen: inmiddels heeft 28% van de woningen een energielabel A of hoger. Doel is dit percentage de komende jaren gestaag te laten toenemen. Tegenover de hogere (maximale) huurprijzen die hiermee gepaard gaan, staan lage energielasten voor de huurder. Per saldo is de huurder goedkoper uit.

A	A+	A++	A+++	B	C	D	E	F	G	NVT	Eindtotaal
360	125	72	165	337	674	358	138	42	6	271	2.548
14%	5%	3%	6%	13%	26%	14%	5%	2%	0%	11%	100%

% per energielabel woningbezit

Jaarlijkse huurprijsaanpassing

Per 1 juli 2022 mochten de huren van zelfstandige sociale huurwoningen verhoogd worden met maximaal 2,3%. Ook de maximaal toegestane huursomverhoging voor woningcorporaties bedroeg 2,3% voor 2022. Het gelijkstellen van de percentages liet corporaties beperkte ruimte om de huurverhoging te differentiëren tussen woningen. Eerst was de gedachte om woningen met een huurprijs onder de streefhuur een hogere huurverhoging te geven dan woningen die al op of boven de streefhuur zitten. Gelet op het door de overheid vastgestelde maximaal toegestane huur(som)verhogingspercentage, is toch besloten de huur van alle sociale huurwoningen te verhogen met 2,3%. Op die manier behandelen we alle (sociale) huurders gelijk.

De huren van woningen in de vrije sector en garageboxen stegen per 1 juli 2022 met 3,3%. Omdat alle vrijesectorwoningen een huurprijs hadden onder de streefhuur, kregen deze woningen een huurverhoging van de inflatie + 1%. Eenzelfde huurprijsaanpassing is gedaan voor de garages, die over het algemeen zeer gewild zijn.

Bezwaar huurcommissie

Gedurende 2022 is drie keer de huurcommissie ingeschakeld. In twee gevallen was dit naar aanleiding van de jaarlijkse huurprijsaanpassing. Hierbij werd eenmaal bezwaar gemaakt op grond van onderhoudsgebreken; de andere huurder gaf aan de huurverhoging financieel niet te

kunnen dragen. Beide bezwaren zijn ongegrond verklaard. Het derde bezwaar is ingediend naar aanleiding van een discussie over servicekosten. Op aangeven van de huurcommissie heeft WormerWonen de bewoner € 25 terugbetaald.

Huurincasso

Het incassobeleid van WormerWonen is proactief en gericht op het voorkomen van huurachterstanden. Hiervoor volgen we een consequent en herkenbaar aanmaningsbeleid. Dit beleid kent vijf stappen: een aanmaning bij 1 maand huurachterstand, een tweede aanmaning bij niet betalen, vervolgens in maand 3 een telefoontje, een deurwaardersaanzegging als vierde stap en in het meest extreme geval een overdracht richting de deurwaarder. Om een nog beter beeld van de betrokken huurder te krijgen, wordt daar in 2023 een huisbezoek door een medewerker van de afdeling Wonen bij stap 3 aan toegevoegd. De lopende achterstanden worden daarnaast maandelijks besproken tussen de afdeling Wonen en de medewerker huurincasso van de afdeling Bedrijfsvoering. Die medewerker is leidend in het incassoproces en maakt afspraken over betalingsregelingen. Sinds november 2022 meldt de medewerker huurincasso ook huurders met een huurachterstand aan bij de gemeente Wormerland, zoals vastgelegd in het convenant Vroegsignalering Schulden Wormerland. Dit convenant maakt het voor corporaties en nutsbedrijven mogelijk om betalingsachterstanden bij de gemeente te melden. De gemeentelijke schuldhelpverlening neemt op basis van deze signalen contact op met de betreffende inwoner. Zo kunnen problematische schulden mogelijk worden voorkomen. In 2022 zijn vanuit WormerWonen twee huurders aangemeld. Als huurders vervolgens alsnog betalen, worden zij weer afgemeld. Dit gebeurde bij deze twee huurders.

Huurachterstand

De totale huurachterstand per eind december 2022 bedroeg € 86.389. Dit betrof 0,52% van de totale huursom (2021: 0,42%). Er is dus sprake van een zeer lichte stijging. In 2021 ging het hierbij om 111 huurders, nu om 135 huurders. Wel is in 2022 het woningbezit van WormerWonen iets gegroeid. Daarnaast treft de hoge inflatie in 2022 ook onze huurders. Het gemiddelde bedrag van de huurachterstand steeg naar € 640 (2021: € 565).

Betalingsregelingen

Eind 2022 waren er 41 huurders met een betalingsregeling. Dit sluit aan bij het gemiddelde cijfer in 2022; maandelijks hadden gemiddeld veertig mensen een betalingsregeling lopen. In totaal ging het om € 20.691 aan betalingsregelingen (stand eind 2022). Een betalingsregeling is onder meer aan te vragen via het klantportaal van WormerWonen.

Deurwaarderzaken en ontruiming

Gedurende 2022 zijn er drie huurders met een aanzienlijke huurachterstand bij de deurwaarder aangemeld. Dit heeft niet geleid tot ontruiming. Eén huurder heeft alsnog de volledige huurachterstand betaald. Wel heeft er in 2022 één ontruiming plaatsgevonden in verband met overlast. In totaal zijn er drie ontruimingsvonnissen via de rechtbank verkregen. De andere twee vonnissen dateren van eind 2022 en worden in 2023 uitgevoerd. Het betreft hier twee ernstige achterstanden in betaling, waarbij in één geval ook sprake is van woonfraude. WormerWonen gaat tot het uiterste om ontruiming te voorkomen, maar in sommige gevallen is dit toch nodig.

Derving dubieuze vorderingen

De derving bedroeg € 9.000 (2021: € 11.000) als gevolg van niet (meer) te incasseren huur, een succesvol beroep op de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen en schade aan een woning.

4.2 Aantal verhuringen

In totaal zijn er in 2022 143 woningen door WormerWonen in WoningNet aangemeld. Dit is bijna 19% minder dan in 2021, toen de Watermuntstraat werd opgeleverd. In 2022 zijn er weliswaar ook twee nieuwe woongebouwen opgeleverd, maar één hiervan (de Florissant in Wormerveer) wordt niet via WoningNet verhuurd. De woningen in de Florissant worden verhuurd via Zorgcirkel,

zie blz. 33 *Toewijzing Amandelbloesem*. In totaal nam WormerWonen in 2022 ruim 10% van de verhuringen in de Zaanstreek via WoningNet voor haar rekening. De meeste verhuringen van WormerWonen waren in de gemeente Wormerland. Hier heeft WormerWonen ook veruit de meeste woningen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verhuringen via WoningNet. De verhuringen via De Zorgcirkel voor wooncomplex de Amandelbloesem in Wormerveer zijn hierin niet opgenomen.

Verhuringen per jaar	2022		2021		2020	
Verhuringen in aantallen	Wormer- Wonen	Alle corporaties in gemeente via WoningNet	Wormer- Wonen	Alle corporaties in gemeente via WoningNet	Wormer- Wonen	Alle corporaties in gemeente via WoningNet
Oostzaan	2	4	4	12	1	6
Aanbodmodel	2	4	2	10	1	6
Bemiddeling	-	-	2	2	-	98
Wormerland	105	110	166	216	96	98
Aanbodmodel	81	86	132	179	65	67
Bemiddeling	24	24	34	37	31	31
Zaanstad	36	1.265	6	1.309	2	1.129
Aanbodmodel	34	778	5	638	2	597
Bemiddeling	2	468	1	640	-	489
Loting		19		31		43
Zaanstreek	143	1.379	176	1.537	99	1.233

Aantal verhuringen per jaar

Aandeel verhuringen WormerWonen t.o.v. totaal via WoningNet in gemeente	2022	2021	2020
Oostzaan	50%	33%	17%
Aanbodmodel	50%	20%	17%
Bemiddeling	0%	100%	0%
Wormerland	95%	77%	98%
Aanbodmodel	94%	74%	97%
Bemiddeling	100%	92%	100%
Zaanstad	2,8%	0,5%	0,2%
Aanbodmodel	4,4%	0,8%	0,3%
Bemiddeling	0,4%	0,2%	0,0%
Loting	0,0%	0,0%	0,0%
Zaanstreek	10%	11%	8%

Aandeel verhuringen WormerWonen 2022

Mutatiegraad

Jaar	Mutatiegraad
2022	4.9%
2021	3.7%
2020	4.4%
2019	3.5%

Mede door oplevering van 94 nieuwbouwwoningen waren er in 2022 267 verhuringen, waaronder 20 garages en 9 scootmobielplekken in het nieuwe woongebouw Florissant. Aan de Gele Lisstraat zijn gedurende 2022 32 woningen tijdelijk verhuurd wegens de geplande sloop van de woningen. Aan de Zaandammerstraat is een woning met een Koopgarantieregeling teruggekocht en verhuurd. Dit brengt het aantal reguliere mutaties op 111. Afgezet tegen 2.277 woningen eind 2022 komt de mutatiegraad uit op 4,9%. Dit is het hoogste percentage in vier jaar tijd. De oorzaak hiervan is onbekend.

Huurderving

WormerWonen kende ook in 2022 geen structurele leegstand in haar woningen. De huurderving kwam in 2022 uit op een bedrag van € 111.000 op basis van de reguliere mutaties en mutaties bij tijdelijke verhuur. Dit betrof, naast de sloopleegstand, zowel frictieleegstand van de huurwoningen als verkoopleegstand. In 2021 was dit bedrag € 126.000 (2020: € 98.000)

4.3 Passend wonen

Binnen het werkgebied van WormerWonen gelden diverse afspraken voor de verdeling van woningen. Zo is de spelregel binnen alle drie de gemeenten dat 50% van de beschikbare sociale huurwoningen toegewezen kan worden op basis van economische of maatschappelijke binding. Binnen die 50% mag maximaal 25% van de woningen worden toegewezen aan mensen met een lokale binding. Of dit wordt gehaald, hangt af van alle toewijzingen van de verschillende woningcorporaties in een gemeente. Als elke corporatie binnen de richtlijn blijft, dan wordt dit gehaald. Een tekort of overschot van een corporatie kan worden gecompenseerd door andere corporaties binnen die gemeente. Aanvullend kunnen er voorrangsregels worden toegepast voor starters, doorstromers en senioren. Woningzoekenden tot 28 jaar kunnen bij een labeling voor starters met voorrang reageren. Doorstromers zijn woningzoekenden die een woning achterlaten. Bij senioren gaat het om woningzoekenden van 55 jaar of ouder.

WormerWonen heeft in 2022 ruim 99% van de woningen passend toegewezen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens. We voldoen daarmee aan de Woningwet, die een percentage van minimaal 95% eist. Ook verhuurden we 96% van de sociale huurwoningen aan eenpersoonshuishoudens met een maximaal jaarinkomen van € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een maximaal jaarinkomen van € 45.014. De percentages liggen binnen de met de gemeente Wormerland afgesproken normpercentages: 85% voor de genoemde doelgroepen en 15% vrije toewijzing. In 2022 voldeed WormerWonen zo aan alle richtlijnen voor het passend toewijzen.

Zaanstad

Door de oplevering van het nieuwbouwcomplex De Halm in Wormerveer lag in 2022 het aantal verhuringen in Zaanstad aanzienlijk hoger dan in voorgaande jaren. WormerWonen bleef binnen de richtlijnen voor de verdeling van sociale huurwoningen in deze gemeente. De totale som van lokale en regionale voorrang bedroeg in Zaanstad 43,7% over 2022. Zaanstad bleef daarmee onder de maximale 50%. Ruim 60% van de woningen van WormerWonen in Zaanstad ging naar mensen met een lokale binding.

Ook in 2022 bleef WormerWonen binnen de richtlijnen voor de verdeling van kwetsbare groepen en stadsvernieuwingsurgente in Zaanstad. Net als in 2021 werd één woning toegewezen aan een stadsvernieuwingsurgent. Zaanstad kwam in 2022 in totaal uit op 28,8% ten opzichte van de richtlijn van 30%. Daarvan kwam bijna 28% uit Amsterdam. Bij het sociaal medisch team van Zaanstad kwamen in 2022 308 verzoeken voor urgentieverlening binnen. Ruim 22% hiervan werd gehonoreerd.

Twee woningen in nieuwbouwcomplex De Halm zijn toegewezen aan een leraar en een zorgmedewerker via de regeling Beroepsgroepen. Het betreft hier een tweejarige pilot.

Corporatie:	WormerWonen					
Gemeente:	Zaanstad					
Meetperiode huurcontract jaar	2022		2021		2020	
Monitoring lokale ruimte (richtlijn max)	#	% tov totaal	#	% tov totaal	#	% tov totaal
Zaanse starter	4	11,1%	0	0,0%	0	0,0%
Zaanse doorstromer	2	5,6%	0	0,0%	0	0,0%
Eigen directe bemiddeling (maatwerk 5%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Beroepsgroepen	2	5,6%	0	0,0%	0	0,0%
Voorrang inwoners Poelenburg Peldersveld	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Regeling van Groot naar Beter	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Lokaal bepaalde voorrang (richtlijn max)	8	22,2%	0	0,0%	0	0,0%
Monitoring regionale ruimte (richtlijn max)						
65+ Verhuisvoordeel	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Kandidaat via instelling	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Stadsvernieuwing bemiddeling	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Stadsvernieuwing zelf zoeken via	1	2,8%	1	16,7%	0	0,0%
SMT kandidaat/urgent	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Mantelzorg	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Uitstroom Huiselijk Geweld	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Uitstroomurgentie	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Verhuur aan instelling	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Regionaal bepaalde voorrang (richtlijn)	1	2,8%	1	16,7%	0	0,0%
Zonder lokale of regionale voorrang (richtlijn min. 50%)						
Aanleunwoningkandidaat	3	8,3%	2	33,3%	2	100,0%
GEB kandidaat	1	2,8%	0	0,0%	0	0,0%
Poelenburg / Peldersveld	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Regulier / overig	23	63,9%	2	33,3%	0	0,0%
Rolstoelwoningkandidaat	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Statushouder / COA taakstelling	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Woningruil	0	0,0%	1	16,7%	0	0,0%
Woongroep	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Zorgwoningkandidaat	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Zonder lokale of regionale voorrang (richtlijn min. 50%)	27	75,0%	5	83,3%	2	100,0%
Eindtotaal	36	100%	6	100%	2	100%

Wijze van toewijzen door WormerWonen in Zaanstad

Verhuringen WormerWonen eenheid Zaanstad	in aantallen			in percentage		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Herkomst gemeente / Jaar						
Amsterdam	10	0	0	28%	0%	0%
Oostzaan	0	0	0	0%	0%	0%
Wormerland	3	2	1	8%	33%	50%
Zaanstad	22	4	1	61%	67%	50%
Overig	1	0	0	3%	0%	0%
Eindtotaal	36	6	2	100%	100%	100%

Verhuringen door WormerWonen in Zaanstad

Toewijzing Amandelbloesem

De meeste woningen in de Amandelbloesem hebben in de huisvestingsverordening van Zaanstad een bijzondere seniorenstatus gekregen. Om die reden worden ze buiten WoningNet om verhuurd. De Zorgcirkel draagt voor de meeste woningen in de Amandelbloesem kandidaten voor. Deze zorgpartij heeft het beste zicht op welke zorgvraag het meest urgent is. Gezamenlijk hebben de gemeente, vereniging De Bloesem, De Zorgcirkel en WormerWonen een aantal groepen gedefinieerd die in aanmerking komen voor huisvesting in de Amandelbloesem. Het gaat om bewoners met een zorgvraag, mensen die vereenzamen, mensen met een urgentie van

het sociaal wijkteam van Wormerveer en mensen die vrijwilligerswerk bij vereniging De Bloesem doen.

In 2022 zijn 44 nieuwbouwwoningen in woontoren Florissant via De Zorgcirkel verhuurd. In de Amandelbloesem is in 2022 van 23 woningen de huur opgezegd. Hiervan werden er vijf via WoningNet verhuurd en negen opnieuw via De Zorgcirkel. Bij Stichting Mies verhuisden er drie cliënten en vier cliënten kregen medio 2022 de huurovereenkomst op de eigen naam gezet. Voor die tijd stond die op naam van Stichting Mies. Eén woning werd bij opzegging in overleg met de gemeente tijdelijk verhuurd aan Oekraïense vluchtelingen. Een tweede is verhuurd aan De Zorgcirkel om de woning te benutten als dagbestedingsruimte voor kwetsbare bewoners.

Oostzaan

Een klein deel van de verhuringen vond plaats in Oostzaan. Eén van de twee woningen die WormerWonen daar opnieuw verhuurde, ging naar een woningzoekende uit Wormerland. Woningen van collega-corporatie WOV, met uitsluitend woningbezit in Oostzaan, worden niet via WoningNet verhuurd. Die cijfers zijn dan ook niet meegenomen in de verhuringcijfers van Oostzaan. WormerWonen bleef in 2022 binnen de richtlijnen voor de verdeling in deze gemeente. In 2021 en 2020 was dat niet het geval. Het aantal verhuringen was toen zo laag, dat de richtlijnen snel werden overschreden. De totale som van lokale en regionale voorrang in 2022 bedroeg in Oostzaan 75%. Er waren slechts vier verhuringen via WoningNet. De gemeente Oostzaan lijkt op basis van deze gegevens in 2022 niet te voldoen aan de richtlijnen.

Corporatie:	WormerWonen					
Gemeente:	Oostzaan					
Meetperiode huurcontract jaar	2022		2021		2020	
Monitoring lokale ruimte (richtlijn 25%)	#	% tov totaal	#	% tov totaal	#	% tov totaal
Eigen directe bemiddeling (maatwerk 5%)	0	0,0%	1	25,0%	0	0,0%
Voorrang lokale binding	1	50,0%	2	50,0%	1	100,0%
Lokaal bepaalde voorrang (richtlijn max)	1	50,0%	3	75,0%	1	100,0%
Monitoring regionale ruimte (richtlijn max)						
Regionaal bepaalde voorrang (richtlijn)	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Zonder lokale of regionale voorrang (richtlijn min. 50%)						
Regulier	1	50,0%	0	0,0%	0	0,0%
Woningruil	0	0,0%	1	25,0%	0	0,0%
Zonder lokale of regionale voorrang (richtlijn min. 50%)	1	50,0%	1	25,0%	0	0,0%
Eindtotaal	2	100%	4	100%	1	100%

Wijze van toewijzen door WormerWonen in Oostzaan

Verhuringen WormerWonen eenheid Oostzaan	in aantallen			in percentage		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Herkomst gemeente / Jaar						
Amsterdam				0%	0%	0%
Oostzaan		3	1	0%	75%	100%
Wormerland	1			50%	0%	0%
Zaanstad				0%	0%	0%
Overig	1	1		50%	25%	0%
Eindtotaal	2	4	1	100%	100%	100%

Verhuringen door WormerWonen in Oostzaan

Wormerland

Ruim 73% van het aantal verhuringen door WormerWonen via WoningNet betrof in 2022 woningbezit in Wormerland. In 2021 was dit 94%. De oplevering van nieuwbouwcomplex De Halm in Wormerveer speelt hierbij mee. Gelet op de afspraken voor de verdeling van sociale

huurwoningen in de gemeente Wormerland, bleef WormerWonen binnen de richtlijnen. Voor heel Wormerland bedroeg de totale som van lokale en regionale voorrang over 2022 36,4%. Wormerland bleef hiermee ruim onder de toegestane 50%.

In 2022 was er slechts één woningruil. Drie woningen werden direct bemiddeld. Dit aantal is gelijk aan 2021 en 2020. Het betrof hier in 2 gevallen inwonende volwassenen die door overlijden van de ouder in de knel kwamen. In één geval is de huurovereenkomst overgeschreven naar het volwassen kind. In een tweede geval is een jaarcontract aangeboden en is de bewoner later verhuisd naar een vrijesectorwoning van WormerWonen. De derde directe bemiddeling betrof een dakloze jongvolwassene die op verzoek van de gemeente een woning is toegewezen. Vier woningen zijn in het kader van de 65+ regeling verhuurd aan senioren. Stadsvernieuwingsbemiddeling is toepast bij drie bewoners van de Gele Lisstraat. De woningen in dit complex worden op termijn vernieuwd. De bewoners kregen in 2020 allemaal een stadsvernieuwingsurgentie. Hiermee konden ze met voorrang een andere woning zoeken. Een flink deel hiervan verhuisde al in 2021 naar de nieuwbouw aan de Watermuntstraat. In 2022 verhuisden de resterende 13 stadsvernieuwingsurgenten.

Bij de gemeente Wormerland kwamen in 2022 15 verzoeken tot urgentieverlening binnen. Hiervan zijn er vier toegekend op basis van sociale of medische gronden. Een kleine 5% van de toewijzingen in Wormerland door WormerWonen betrof SMT (sociaal-medisch team)-urgentiekandidaten. De taakstelling van Wormerland voor plaatsing van statushouders was in 2022 28 personen. Door een achterstand uit 2021 moesten er in 2022 36 statushouders worden geplaatst. WormerWonen heeft hieraan flink bijgedragen door in 2022 twaalf woningen te verhuren aan statushouders. In totaal zijn hier 35 personen mee geholpen. Hiermee is voor heel Wormerland ook al ruimschoots (+2) voldaan aan de taakstelling voor de eerste helft van 2023 (20 personen).

Het percentage verhuur van woningen aan inwoners van Wormerland neemt de afgelopen jaren steeds meer af. Was dit in 2020 nog 69%, 2022 kwam uit op 45%. Wel stromen steeds meer woningzoekenden uit Zaanstad en Amsterdam Wormerland binnen, evenals woningzoekenden uit de rest van het land.

Corporatie:	WormerWonen					
Gemeente:	Wormerland					
Meetperiode huurcontract jaar	2022		2021		2020	
Monitoring lokale ruimte (richtlijn 25%)	#	% tov totaal	#	% tov totaal	#	% tov totaal
Eigen directe bemiddeling (maatwerk 5%)	3	2,9%	3	1,8%	3	3,1%
Voorrang gemeentelijke binding - Doorstromers Wormerland	4	3,8%	5	3,0%	3	3,1%
Voorrang gemeentelijke binding - doorstromers Wormerland EGZ	10	9,5%	9	5,4%	8	8,3%
Voorrang gemeentelijke binding - Starters Wormerland	9	8,6%	19	11,4%	4	4,2%
Lokaal bepaalde voorrang (richtlijn max)	26	24,8%	36	21,7%	18	18,8%
Monitoring regionale ruimte (richtlijn max)						
65+ Verhuisvoordeel	4	3,8%	4	2,4%	0	0,0%
Kandidaat via instelling	0	0,0%	0	0,0%	1	1,0%
Stadsvernieuwing bemiddeling	3	2,9%	15	9,0%	0	0,0%
Stadsvernieuwing zelf zoeken via SMT kandidaat/urgent	1	1,0%	11	6,6%	17	17,7%
Mantelzorg	5	4,8%	9	5,4%	11	11,5%
Mantelzorg	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Uitstroom Huiselijk Geweld	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Uitstroomurgentie	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Verhuur aan instelling	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Regionaal bepaalde voorrang (richtlijn)	13	12,4%	39	23,5%	29	30,2%
Zonder lokale of regionale voorrang (richtlijn min. 50%)						
Aanleunwoningkandidaat	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
GEB kandidaat	0	0,0%	1	0,6%	1	1,0%
Regulier / overig	53	50,5%	84	50,6%	35	36,5%
Rolstoelwoningkandidaat	0	0,0%	0	0,0%	1	1,0%
Statushouder / COA taakstelling	12	11,4%	2	1,2%	5	5,2%
Woningruil	1	1,0%	4	2,4%	7	7,3%
Zorgwoningkandidaat	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Zonder lokale of regionale voorrang (richtlijn min. 50%)	66	62,9%	91	54,8%	49	51,0%
Eindtotaal	105	100%	166	100%	96	100%

Wijze van toewijzen door WormerWonen in Wormerland

Verhuringen WormerWonen eenheid Wormerland	in aantallen			in percentage		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Herkomst gemeente / Jaar						
Amsterdam	16	23	13	15%	14%	14%
Oostzaan	0	0	1	0%	0%	1%
Wormerland	47	93	66	45%	56%	69%
Zaanstad	25	37	11	24%	22%	11%
Overig	17	13	5	16%	8%	5%
Eindtotaal	105	166	96	100%	100%	100%

Verhuringen door WormerWonen in Wormerland

Tijdelijke huisvesting

WormerWonen verhuurt de 72 woningen aan de Gele Lisstraat tijdelijk op grond van de Leegstandwet. De selectie van de kandidaten en de verhuur is uitbesteed aan Ad Hoc Beheer. Met de verhuizing van de laatste reguliere bewoner, werden in de tweede helft van 2022 alle woningen in de Gele Lisstraat tijdelijk verhuurd. Dit gebeurde veelal aan een- en soms tweepersoonshuishoudens met een laag, passend inkomen. Met de stroom vluchtelingen uit Oekraïne zijn zeven woningen tijdelijk via Ad Hoc verhuurd aan de gemeente voor opvang van Oekraïense vluchtelingen. Hetzelfde geldt voor één appartement in de Amandelbloesem in

Zaanstad. Deze woning wordt normaliter verhuurd via De Zorgcirkel. Omdat er op dat moment geen kandidaat-huurder was, is besloten de woning tijdelijk aan de gemeente te verhuren. De gemeente zocht namelijk dringend huisvesting voor een ouder Oekraïens stel, passend binnen de hoofddoelgroep (senioren) van de Amandelbloesem.

4.4 Aantal reacties

Op basis van het aantal reacties waren de woningen van WormerWonen in Zaanstad het meest populair. Het aanbod betrof dan ook grotendeels nieuwbouw. Gemiddeld reageerden er 268 woningzoekenden op een woning van WormerWonen in Wormerveer. In Wormerland waren dit gemiddeld 217 woningzoekenden. Dit is minder dan in 2021 (327 reacties). De oplevering van het nieuwbouwcomplex De Watermuntstraat in dat jaar is hiervoor de verklaring. Op de woningen in Oostzaan werd net als in 2021 (gemiddeld 464 reacties) verhoudingsgewijs het meest gereageerd (2022: gemiddeld 309 reacties). Woningzoekenden uit Amsterdam hebben duidelijk ook interesse in woningen in Wormerland. Net als in 2021 werd er in 2022 veruit het meest vanuit Amsterdam gereageerd. Het aantal verhuringen in Wormerland aan Amsterdammers ligt echter relatief laag: 15% ten opzichte van 45% aan inwoners van Wormerland.

Totaal aantal reacties op woningen WormerWoner per gemeente in aantallen naar herkomst						
Meetperiode jaar	2022	2022	2022	2021	2021	2021
Eenheid gemeente	Oostzaan	Wormerland	Zaanstad	Oostzaan	Wormerland	Zaanstad
Herkomst gemeente	Reacties	Reacties	Reacties	Reacties	Reacties	Reacties
Amsterdam	338	9.569	4.905	970	26.045	110
Oostzaan	11	60	17	41	142	
Wormerland	9	1.440	321	32	3.230	11
Zaanstad	114	6.529	2.253	425	13.241	107
Overig	146	5.184	2.140	388	11.541	64
Totaal	618	22.782	9.636	1.856	54.199	292

Aantal reacties op woningen WormerWonen per gemeente in percentage naar herkomst						
Meetperiode jaar	2022	2022	2022	2021	2021	2021
Eenheid gemeente	Oostzaan	Wormerland	Zaanstad	Oostzaan	Wormerland	Zaanstad
Herkomst gemeente	Reacties	Reacties	Reacties	Reacties	Reacties	Reacties
Amsterdam	54,7%	42,0%	50,9%	52,3%	48,1%	37,7%
Oostzaan	1,8%	0,3%	0,2%	2,2%	0,3%	0,0%
Wormerland	1,5%	6,3%	3,3%	1,7%	6,0%	3,8%
Zaanstad	18,4%	28,7%	23,4%	22,9%	24,4%	36,6%
Overig	23,6%	22,8%	22,2%	20,9%	21,3%	21,9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Aantal reacties op woningen van WormerWonen in aantallen en percentages

4.5 Wachtijd

In Wormerland zat er in 2022 voor woningzoekenden gemiddeld 19,8 jaar tussen het betrekken van de 'oude' woning en het vinden van een nieuwe sociale huurwoning. Vanaf het moment van inschrijving in WoningNet tot het vinden van een sociale huurwoning was dit 11,7 jaar. Gemiddeld zoekt men 4,5 jaar actief voordat men succes heeft. Dit is minder dan in Zaanstad en Stadsregio Amsterdam, waar de zoektijd zo'n zeven jaar is. De zoektijd is daar licht toegenomen ten opzichte van 2021. In Oostzaan neemt de zoektijd de afgelopen drie jaar toe.

	2022	2021	2020
Oostzaan			
Gemiddelde wachttijd	10,3	7,1	15,0
Gemiddelde inschrijftijd	10,3	6,7	10,6
Gemiddelde zoektijd	5,9	3,4	3,1
Wormerland			
Gemiddelde wachttijd	19,8	20,3	19,9
Gemiddelde inschrijftijd	11,7	10,5	9,9
Gemiddelde zoektijd	4,5	5,8	4,7
Zaanstad			
Gemiddelde wachttijd	14,8	14,8	14,4
Gemiddelde inschrijftijd	11,0	10,5	10,2
Gemiddelde zoektijd	7,0	6,8	6,1
Hele regio SRA			
Gemiddelde wachttijd	14,1	14,3	14,7
Gemiddelde inschrijftijd	10,8	10,4	10,3
Gemiddelde zoektijd	6,8	6,4	6,1

Gemiddelde wacht-, zoek- en inschrijftijd per gemeente in jaren

Ondernemingsplan 2020 – 2025

Gewenste effecten woon- en huurbeleid

Minimaal 75% van de sociale huurwoningen van WormerWonen is bereikbaar voor huishoudens met de laagste inkomens

Deze doelstelling is in 2022 ruim gehaald. Eind 2022 kende 88% van de woningen van WormerWonen een netto huurprijs tot maximaal de tweede aftoppingsgrens.

De duurzaamheidsinvesteringen van WormerWonen hebben een positieve invloed op de bijkomende woonlasten voor huurders

In 2022 zijn 73 energiezuinige nieuwbouwwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. De woningen wekken voor een deel hun eigen energie op. De energiekosten voor de bewoners zijn laag. In het kader van het project Groen, Gewoon Doen zijn er ook 160 woningen voorzien van zonnepanelen. Zo hebben de duurzaamheidsinvesteringen van WormerWonen een positief effect op de woonlasten van een toenemend aantal huurders.

5. Samenwerking met belanghebbenden

De betrokkenheid van huurders bij onze organisatie, ons beleid, onze projecten en de dagelijkse gang van zaken in de buurten is essentieel. Alleen dan kan WormerWonen goed functioneren. De bewoner staat immers centraal, zijn of haar mening is dan van grote waarde. Maar ook een goede samenwerking met andere belanghebbenden, zoals de gemeente, zorgpartijen en collega-corporaties, is nodig. Net als in voorgaande jaren is hier in 2022 dan ook veel tijd geïnvesteerd. Samen is zo gewerkt aan de verbetering en uitbreiding van de sociale huisvesting in Wormerland en Zaanstad.

Na een coronaperiode met vrijwel uitsluitend online en telefonisch contact, was in 2022 fysiek samenkomen gelukkig weer mogelijk. Dit is dan ook weer regelmatig gebeurd. Online vergaderen blijft daarnaast gangbaar, zeker in het contact met professionele samenwerkingspartners. Met name de oudere huurder, zo'n 55% van ons huurdersbestand, heeft vooralsnog de voorkeur voor een fysieke afspraak. Of dat nu is in de woongebouwen, in de wijk of voor overleg op kantoor bij WormerWonen. Onze huismeesters zijn veruit het merendeel van hun tijd in de complexen aanwezig om zo maximaal bereikbaar te zijn voor bewoners. Onze wijkwoonconsulenten zorgen ervoor dat ook zij op regelmatige basis zichtbaar zijn in hun wijken. Daar waar overlastproblemen zijn, laat de sociaal beheerder geregeld zijn gezicht zien. Alhoewel er steeds minder baliebezoek is (gemiddeld drie tot vier bezoekers per dag), worden klantvragen op die manier nog geregeld persoonlijk gesteld. Daarnaast is er contact via de andere klantcontactkanalen, zoals telefoon, mail, website, klantportaal en sociale media. Klantcommunicatie wordt zo optimaal gefaciliteerd. Wel wordt - zoals bij veel organisaties - steeds meer op het digitale selfservicekanaal gestuurd. Uiteindelijk blijft de kanaalkeuze aan de bewoner.

Bewonersbijeenkomsten

Naast de vele spontane klantcontacten werden er in 2022 ook diverse activiteiten georganiseerd. Zo waren er leefbaarheidsactiviteiten in de Gele Lisstraat en op het Torenplein. Daarbij staken medewerkers van WormerWonen samen met bewoners en samenwerkingspartners, zoals de gemeente Wormerland en Ad Hoc, de handen uit de mouwen onder het genot van een hapje en drankje (zie ook hoofdstuk 6). In het kader van de vernieuwingsplannen voor de wijk Molenbuurt II zijn er in 2022 vele avondvergaderingen geweest met de projectgroep. Ook waren er twee informatieavonden voor alle bewoners van Molenbuurt II. Bij de oplevering van de nieuwbouwcomplexen De Halm en Florissant organiseerden we kijkdagen voor woningzoekenden en andere geïnteresseerden. De belangstelling was in beide gevallen groot. Gelet op de woningnood in Nederland is dit meer dan begrijpelijk. Tot slot vond medio november de energiemarkt plaats, waarvoor alle huurders van WormerWonen een uitnodiging ontvingen. Hoofddoel was bewoners in deze tijden van energiecrisis een steuntje in de rug te geven met gratis energiebesparende producten en tips. Bijvangst waren de mooie gesprekken en het persoonlijk contact met de ruim 600 bewoners die de energiemarkt bezochten. De aanwezigheid van twee energiecoaches van de gemeente Wormerland en huurdersvereniging Huurders voor Huurders maakte dit een geslaagde activiteit in samenwerking met gewaardeerde partners.

5.1 Samenwerkingspartners

Huurders voor Huurders

Ook in 2022 was huurdersvereniging Huurders voor Huurders (HvH) een belangrijke gesprekspartner voor WormerWonen. Als belangenvereniging voor en door huurders van WormerWonen, is haar visie op ons beleid en beheer van grote meerwaarde. Het doel van de samenwerking is vierledig:

- optimalisatie van de kwaliteit van wonen;
- bevordering van een goede relatie tussen huurders en verhuurder;

- aansluiting van het door de verhuurder te voeren beleid bij de behoeften van de (toekomstige) huurders;
- bevordering van een goede verhouding tussen de hoogte van de huur en de kwaliteit van woning en woonomgeving.

Bestuurssamenstelling

Huurdersvereniging HvH startte in 2022 met vijf en eindigde het jaar met zes bestuursleden. Ter versteviging van de organisatie werden voor de cruciale rollen binnen het bestuur plaatsvervangers benoemd, waarbij kennisoverdracht in gang werd gezet. Focus van het nieuwe bestuurslid is communicatie (website, nieuwsbrieven, etc.). Doel daarvan is de leden beter bereiken en nieuwe leden werven. Mede door de interne wijzigingen was er binnen HvH in 2022 te weinig ruimte voor vernieuwing van de participatiestructuur. Dit staat voor 2023 opnieuw op de agenda. Ook is dit in het activiteitenplan 2023 van WormerWonen opgenomen.

Financiering

WormerWonen faciliteert HvH in haar onafhankelijk functioneren met een jaarlijkse bijdrage van € 6.000. HvH kan die bijdrage binnen de doelstelling van de vereniging naar eigen inzicht besteden. Achteraf wordt over de besteding verantwoording afgelegd. Het budget kan worden aangevuld wanneer de reguliere bijdrage niet toereikend is voor de financiering van de activiteiten. Zo was er in 2022 een buurtfeest in de Watermuntstraat waaraan HvH bijdroeg en uiteindelijk aanvullend budget voor nodig had. De vrijwilligersbijdrage voor de bestuursleden wordt ook vanuit de jaarlijkse bijdrage gefinancierd. Eind 2022 heeft HvH aangegeven de vrijwilligersbijdrage te willen aanpassen. Motivatie vanuit HvH hiervoor was dat in vergelijking met andere huurdersverenigingen de vrijwilligersbijdrage voor de bestuursleden van HvH erg marginaal is. Gelet op het werk dat wordt verricht is een hogere vergoeding passend.

Gezamenlijke activiteiten

Het contact tussen WormerWonen en HvH is goed. Bij belangrijke activiteiten met veel klantcontact is HvH vrijwel altijd aanwezig. Dit biedt HvH kansen zichtbaar te zijn voor en contact te maken met haar achterban. Zo was HvH in 2022 aanwezig bij de informatieavonden voor de Molenbuurt II en bij de energiemarkt. Sinds november 2022 ondersteunt HvH de projectgroep Molenbuurt II bij de ontwikkeling van een sociaal plan voor deze buurt. Ook deed HvH mee aan de twee wijkschouwen die gedurende het jaar plaatsvonden (zie ook hoofdstuk 6). Verder participeerde zij in bijeenkomsten voor de evaluatie van de prestatieafspraken Wormerland en Zaanstad. Als deelnemer aan het huurdersoverleg Zaanstad (HOZ) is HvH ook bij de samenwerkingsafspraken met Zaanstad betrokken.

Overleg

HvH voert gestructureerd intern overleg. Maandelijks is er een informeel overleg met het hoofd Wonen van WormerWonen, waarbij in 2022 een scala aan onderwerpen op de agenda stond. Natuurlijk was in de eerste helft van het jaar de jaarlijkse huuraanpassing onderwerp van gesprek. Daarnaast was er onder andere een maandelijks update van de lopende projecten (Molenbuurt II, Gele Lisstraat, De Halm, De Versnelling, etc.). Ook is er gesproken over het G1000 Zaanstreek-Waterland burgerberaad, de Wormerland-energiecoaches, de 65+-regeling, de energiecrisis en energiemarkt, het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, het activiteitenplan 2023 van WormerWonen, de interne ontwikkelingen bij zowel WormerWonen als HvH en de organisatievorm van HvH. Overwogen werd om de vereniging om te zetten naar een stichting, mede om de administratieve lasten terug te brengen. Hier is vooralsnog niet voor gekozen.

Een deel van de genoemde onderwerpen stond ook op de agenda van het formeel overleg met de directeur-bestuurder van WormerWonen. In 2022 vond dat twee keer plaats. De Nationale Prestatieafspraken, de governance van HvH, de huisvesting voor Oekraïners en de consequenties van de uitspraak van de Raad van State omtrent stikstof voor de bouwambitie van

WormerWonen kwamen daar eveneens aan de orde. In dit overleg met het voltallige bestuur van HvH, onze directeur-bestuurder en ons hoofd Wonen, vindt de formele besluitvorming plaats.

De huurdersvereniging vergaderde ook eenmaal met de raad van commissarissen en de directeur-bestuurder van WormerWonen. Gespreksonderwerpen waren onder meer de bestuurlijke ontwikkelingen, landelijke ontwikkelingen zoals de afschaffing van de verhuurdersheffing, de energiecrisis, verduurzaming en de lokale prestatieafspraken. Ook werd gesproken over de projecten Gele Lisstraat, Molenbuurt II en De Versnelling, het woonlastenbeleid en de ervaringen met het nieuwe automatiseringssysteem Dynamics Empire binnen WormerWonen.

Bewonerscommissies en projectgroepen

Voor de woningen van WormerWonen waren in 2022 drie bewonerscommissies actief: Amandelbloesem, Zaanslinger/Merckenrif en Watermuntstraat. Alle bewonerscommissies hebben een afvaardiging in het bestuur van huurdersvereniging HvH. In 2018 is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met HvH. Daarin is onder meer opgenomen wanneer er sprake is van een bewonerscommissie en wat de taken en plichten van die commissie zijn. Als onderdeel van de vernieuwing van de participatiestructuur worden in 2023 de huidige bewonerscommissies geëvalueerd.

Amandelbloesem

Woongebouw Amandelbloesem aan de Vinkenstraat in Wormerveer kent sinds langere tijd een actieve bewonerscommissie. Met het bijbouwen van een tweede toren, Florissant, is de bewonerscommissie in 2022 met drie leden uitgebreid. Zo worden de diverse bewoners van de Amandelbloesem beter vertegenwoordigd. De bewonerscommissie telt nu zeven leden. Gedurende het jaar is er drie keer overleg gevoerd tussen de bewonerscommissie en WormerWonen. Daarnaast is er regelmatig telefonisch of persoonlijk contact over de dagelijkse gang van zaken. Belangrijk agendapunt was de glasbewassing in het woongebouw. Ook is er gesproken over aanpassing van het parkeerterrein bij de hoofdingang en vernieuwing van het atrium (de Wintertuin). De voorzitter van de bewonerscommissie heeft ook deelgenomen aan een welkomstbijeenkomst voor de nieuwe bewoners van Florissant, georganiseerd door vereniging De Bloesem. Ook was de voorzitter aanwezig bij de ontvangst van deelnemers aan de conferentie over de samenwerkingsafspraken Zaanstad medio november. Daarbij stond een bezoek aan de Amandelbloesem op het programma. De voorzitter en een tweede commissielid hebben daar kort verteld over de samenwerking tussen de diverse partijen binnen de Amandelbloesem.

Zaanslinger/Merckenrif

De bewonerscommissie Zaanslinger aan het Merckenrif kende in 2022 een lastige start. Door organisatorische ontwikkelingen werd de bewonerscommissie initieel opgeheven. De commissie maakte in het vierde kwartaal een doorstart dankzij de werving van vier enthousiaste nieuwe commissieleden. Voor de kennismaking heeft in november een overleg plaatsgevonden met het hoofd Wonen en de wijkwoonconsulent van Merckenrif. De bewonerscommissie Zaanslinger is altijd zeer actief geweest, waarbij de overige bewoners van Merckenrif worden betrokken bij de activiteiten. De verwachting is dat in 2023 de nieuwe bewonerscommissie de bewoners van Merckenrif goed zal vertegenwoordigen.

Watermuntstraat

Na oplevering van nieuwbouwcomplex Watermuntstraat is in het tweede kwartaal van 2022 een bewonerscommissie opgericht. Aanvankelijk bestond de commissie uit drie leden, inmiddels zijn het er vier. Eén van de eerste activiteiten was de organisatie van een buurtfeest voor alle huurders van de sociale huurwoningen aan de Watermuntstraat. WormerWonen was hiervoor ook uitgenodigd. Gedurende het jaar is twee keer overlegd met de commissie. Daarnaast is er

veelvuldig contact geweest over diverse onderwerpen en wensen van de commissie. Denk aan kleine zaken, zoals een notitiebord in de hal voor het delen van informatie met de bewoners (naast de nieuwsbrief). Maar ook waren er grotere zaken, zoals de felheid van de galerijverlichting, het kunnen uitlezen van de opbrengst van de zonnepanelen en het borgen van de privacy van de huurders van de begane grond woningen aan de slootkant. Een deel hiervan is inmiddels afgehandeld. Het contact met de bewonerscommissie is goed.

Projectgroep Molenbuurt II

In verband met de nieuwbouwplannen voor Molenbuurt II is er in 2022 veelvuldig overlegd met de projectgroep Molenbuurt II. Dit is een overlegstructuur van bewoners, medewerkers van WormerWonen, direct omwonenden en HvH, die zich richt op de ontwikkelingen in Molenbuurt II. De projectgroep brengt over verschillende projectonderwerpen advies uit richting WormerWonen. Eind 2022 hadden vijf bewoners uit Molenbuurt II zitting in de projectgroep.

Gemeenten

Met woningbezit in Wormerland, Oostzaan en Zaanstad, overlegt WormerWonen op reguliere basis met deze drie gemeenten. Op bestuurlijk niveau zijn er overleggen met de wethouders van de gemeenten met wonen in de portefeuille. Tijdens deze overleggen werd onder andere gesproken over de diverse nieuwbouwprojecten van WormerWonen, de voortgang ten aanzien van de lokale prestatieafspraken en de (gezamenlijke) opgave voor de Nationale Prestatieafspraken. Beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid staan hierbij voorop. In aanvulling hierop vond er tussen medewerkers van WormerWonen en de gemeenten Wormerland en Zaanstad regelmatig overleg plaats over beleid. Ook werd gesproken over uitvoerende zaken. Zo was een beleidsadviseur van de gemeente Wormerland diverse keren aanwezig bij het projectoverleg Molenbuurt II. Verder heeft WormerWonen als medefinancier van de energiecoaches Wormerland een aantal van hun sessies bijgewoond en input geleverd ten aanzien van het eigen woningbezit. Ook is vanuit WormerWonen aangesloten bij de door de gemeente Wormerland georganiseerde sessies over de wijkuitvoeringsplannen Plaszoom en Molenbuurt in het kader van de warmtetransitie. In juni zijn tijdens een bijeenkomst de prestatieafspraken Wormerland geëvalueerd, waarbij ook Parteon en de huurdersverenigingen van WormerWonen en Parteon aansloten.

In Zaanstad heeft in november een dergelijke bijeenkomst plaatsgevonden, uiteraard met meer deelnemers. Tijdens deze Zaanse conferentie was er speciaal aandacht voor de nieuwbouwcomplexen De Halm en Florissant van WormerWonen. Onderdeel van de prestatieafspraken met Wormerland is het jaarlijks organiseren van twee wijkschouwen door WormerWonen. Bij de eerste wijkschouw hebben de burgemeester en wethouder Wonen van Wormerland meegelopen. Veel tijd is in 2022 geïnvesteerd in een betere samenwerking met de gezinscoaches en het sociaal team van de gemeente Wormerland bij overlastproblemen.

Zorgpartijen

Naast de gezinscoaches en het sociaal team van de gemeente Wormerland, werkt onze sociaal beheerder bij ernstige overlastproblematiek ook nauw samen met de politie. Dit gebeurt met de wijkagent en het Meldpunt en Advies Bijzondere Zorg (MABZ) van de GGD Zaanstreek-Waterland. De meest intensieve samenwerking vindt plaats in woongebouw de Amandelbloesem. Sinds 2016 werkt WormerWonen daar samen met De Zorgcirkel, Stichting Mies en vereniging De Bloesem aan een totaal woonconcept voor ouderen in de Zaanstreek en jongvolwassenen met een (verstandelijke) beperking. In het tweede kwartaal van 2022 hebben ook het sociaal wijkteam en de gemeente zich hieraan als samenwerkingspartner verbonden. De nieuwe samenwerking is bekrachtigd met de intentieverklaring Samenwerking de Amandelbloesem, die in mei 2022 door alle betrokken partijen is ondertekend. In een drietal overleggen op verschillende niveaus wordt de samenwerking verder vormgegeven. Dit heeft in 2022 al haar vruchten afgeworpen met de toekenning van een subsidie aan WormerWonen en

De Bloesem voor de aanpak van de Wintertuin in de Amandelbloesem. Ook loopt er een traject om de loonkosten van de kok van de Amandelbloesem te financieren. Mogelijk dat hiervoor Wmo-gelden beschikbaar kunnen worden gemaakt.

Collega-corporaties

De opgave waar WormerWonen voor staat, delen we met alle collega-corporaties. In ons werkgebied Wormerland, Zaanstad en Oostzaan werken we samen met de andere corporaties die actief zijn in dit gebied: ZVH, Rochdale en Parteon. In 2022 ontmoetten we elkaar onder meer in het kader van de lokale prestatieafspraken, het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, als belanghebbenden van WoningNet, als afnemers van buurtbemiddeling via BeterBuren en aan de beleidstafel in het beleidsoverleg Zaanse corporaties. Verder werkten we intensief samen om bijvoorbeeld de fysieke spreekuren voor minder digitaal vaardigen in 2023 vorm te geven in het kader van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Bij het project Zaankwartier trok WormerWonen met Parteon op voor de realisatie van 198 nieuwe sociale huurappartementen op het voormalige terrein van meelfabriek Meneba. WormerWonen bouwt hiervan 39 woningen.

Geschillencommissie

Samen met Parteon en ZVH heeft WormerWonen een onafhankelijke geschillencommissie. Als huurders en verhuurders niet tot een oplossing voor klachten over de verhuurder komen, kunnen huurders een beroep doen op die commissie. De commissie bestaat uit één lid op voordracht van de verhuurders, één lid op voordracht van de huurders en een onafhankelijke voorzitter. Geen van de leden mag banden hebben met de betrokken corporaties. De commissie werkt volgens een strikt reglement. Met het bereiken van de maximale zittingstermijn was in 2022 de vertegenwoordiger van de verhuurders niet meer herkiesbaar. De ontstane vacature is in de loop van 2022 vervuld. De geschillencommissie heeft gedurende het jaar één klacht over WormerWonen behandeld. Het betrof het handelen van WormerWonen na een overlastmelding. Na hoor en wederhoor heeft de geschillencommissie geoordeeld dat WormerWonen correct heeft gehandeld.

5.2 Contactkanalen

WormerWonen hecht veel waarde aan duidelijke en snelle communicatie richting haar bewoners en andere belanghebbenden. Niet alleen om hen te informeren, maar om ook (klant)vragen, feedback en reacties terug te ontvangen. Onze website en sociale mediakanalen, zoals Facebook, LinkedIn, Twitter, Instagram en YouTube, lenen zich hiervoor uitstekend. Zo weten wij met name dankzij Facebook nog sneller wat er onder onze bewoners leeft en kunnen wij hierop acteren. Bijvoorbeeld door pagina's als 'Je bent een Wormerlander als...' actief te volgen. LinkedIn wordt met name beroepsmatig ingezet, bijvoorbeeld voor vacatures en om interessant nieuws met onze samenwerkingspartners en andere geïnteresseerden te delen.

Mijn WormerWonen

Na de overstap op een nieuw automatiseringssysteem in 2021, had het vernieuwde huurdersportaal Mijn WormerWonen in 2022 nog last van enkele opstartproblemen. Een aantal functies werkte een tijdje niet zoals het hoorde. Hierdoor kon er nog niet optimaal gebruik worden gemaakt van het huurdersportaal. Inmiddels draait het huurdersportaal op volle toeren en kunnen huurders van WormerWonen alle handige tools in het portaal gebruiken. Er zijn in 2022 dan ook veel nieuwe accounts bijgekomen: 152. Er waren eind 2022 733 actieve gebruikers van Mijn WormerWonen (2021: 581).

Website

Met de lancering van de nieuwe website in 2021 piekte de website dat jaar met veel unieke bezoekers: 29.125. In 2022 ligt het aantal unieke bezoekers een stuk lager: 19.672. Het is niet verrassend dat het aantal bezoekers dit jaar is afgenomen. De lancering voor het jaareinde zorgde in 2021 voor veel nieuwsgierige kijkers.

WormerWonen.nl is door Bright Answers ontwikkeld op basis van het *best practices* principe. Daardoor is de website toegankelijk en gebruiksvriendelijk. In het eerste kwartaal van 2023 willen we een *usability* onderzoek doen naar de gebruiksvriendelijkheid van de website. Met de resultaten uit dit onderzoek wil WormerWonen de website in 2023 verder optimaliseren op basis van de wensen en behoeften van de bezoekers.

Sociale media

De sociale mediakanalen van WormerWonen ontwikkelden zich in 2022 als volgt:

- Facebook telde eind 2022 1.217 volgers en heeft de grootste groei doorgemaakt (2021: 1.002, 2020: 970);
- Twitter had eind 2022 1.675 volgers en is daarmee het enige sociale mediakanaal dat een kleine daling laat zien (2021: 1.687, 2020: 1.711);
- LinkedIn kende aan het eind van 2022 1.089 volgers (2021: 963, 2020: 779);
- Het Instagram-account van WormerWonen telde aan het eind van 2022 272 volgers (2021: 213, 2020: 181);
- Tot slot heeft het YouTube-account van WormerWonen er in 2022 10 abonnees bij gekregen.

WormerWonen houdt (vooral) huurders en inwoners uit de regio via Facebook op de hoogte van interessante ontwikkelingen in de Zaanstreek, waaronder onze eigen activiteiten. We delen hier ook praktische budget- en veiligheidstips. In totaal plaatste WormerWonen 174 berichten (2021: 183). Op deze berichten kwamen 3.059 reacties (2021: 3.256). In 2023 verwacht WormerWonen via Facebook veel te communiceren over de nieuwe woonruimteverdeling en het G1000 burgerberaad. Ook wil WormerWonen een sociale mediacampagne inzetten om huurders aan te sporen te kiezen voor digitale post in plaats van papier.

Ook in 2022 heeft WormerWonen een aantal video's op YouTube geplaatst. Zo werd er een video gemaakt van de oplevering van de nieuwe woontoren Florissant in Wormerveer. Ook werden er filmpjes gemaakt met rondleidingen door de verschillende appartementen in nieuwbouwcomplex De Halm aan het Noordeinde in Wormerveer. De video's waarin de kijkers een rondleiding krijgen door een woning scoren het best met circa 1.500 weergaven per video. In totaal werden de vijf video's die WormerWonen in 2022 op YouTube publiceerde 5.806 keer bekeken.

Twitter wordt gebruikt om (informatie)bijeenkomsten te melden en uitleg te geven over de activiteiten van de corporatie. De informatie op LinkedIn is meer professioneel van aard en heeft vaak betrekking op (mijlpalen in) projecten of bedrijfsmatige ontwikkelingen. We gebruiken Instagram voornamelijk voor foto's van projecten. In de statistieken zien we terug dat met name berichten en updates over nieuwbouwprojecten populair zijn en veel reacties krijgen.

Digitale post van WormerWonen

Sinds de overstap naar een nieuw automatiseringssysteem in 2021, biedt WormerWonen de huurders de mogelijkheid hun post digitaal (per e-mail) te ontvangen in plaats van per post. Dat beter is voor het milieu en scheelt een hoop portokosten. Ook voor de huurders heeft digitale post voordelen. Het ontvangen van berichten via de onlinedienst Postex is veilig, betrouwbaar en sneller: berichten kunnen direct verzonden worden. In 2022 koos 37,9% van de huurders voor digitale post (2021: 30,8%). In vergelijking met andere woningcorporaties ligt het percentage post dat digitaal wordt verstuurd laag. Daarom wil WormerWonen dit percentage in 2023 verhogen door een online- en offline campagne in te zetten.

Offline nieuws

Huurders en andere belanghebbenden die niet online te vinden zijn, willen we blijven informeren. Dat deden we in 2022 op de volgende manieren:

- WormerWonen had eenmaal per maand een nieuwspagina in het huis-aan-huisblad Aktief. Het magazine Aktief kwam in 2022 elke maand uit, met uitzondering van de maand september. Helaas stopte Stichting Optimaal Lokaal per 1 januari 2023 met de uitgave wegens onvoldoende financiële middelen. De maandelijkse nieuwspagina komt daardoor het komende jaar te vervallen. WormerWonen zoekt nog naar een goede vervanger voor het huis-aan-huisblad;
- We hadden in 2022 ook één keer per kwartaal een pagina in het blad Reuring, dat wordt verspreid onder alle huishoudens in Wormerveer en Westknollendam. Nieuwe ontwikkelingen bij WormerWonen werden in dit blad opgenomen. Wegens het verdwijnen van huis-aan-huisblad Aktief, heeft WormerWonen besloten ook de samenwerking met deze variant voor Wormerveer te stoppen;
- Bewoners van Molenbuurt II (Peperboomstraat, Bootsmanstraat, Visserstraat, Molstraat en de Valkstraat in Wormer) ontvingen maandelijks een nieuwsbrief over de vernieuwing van hun buurt;
- De afgelopen twee jaar heeft er vanwege corona geen huurdersfestival plaatsgevonden. In 2022 organiseerde WormerWonen, zoals eerder te lezen in dit hoofdstuk, een huurdersfestival in de vorm van een energiemarkt. Huurders van WormerWonen konden daar terecht voor advies en tips om energie in huis te besparen.

Ondernemingsplan 2020 – 2025

Gewenste effecten beleid leefbaarheid

Bewoners zijn tevreden over de wijze waarop zij betrokken worden bij de plannen en het beleid van WormerWonen

In 2022 heeft WormerWonen via KWH onderzoek gedaan naar de betrokkenheid van haar huurders bij hun buurt en bij WormerWonen. Hieruit komt naar voren dat 56% zich betrokken voelt bij WormerWonen en dat 60% vindt dat WormerWonen betrokken is bij haar huurders. Hiermee scoort WormerWonen iets bovengemiddeld: bij corporaties van de omvang van WormerWonen voelt gemiddeld 51% van de huurders zich betrokken bij de corporatie. Ruim 55% van de huurders zou wel iets willen betekenen voor het eigen woongebouw of de eigen straat c.q. buurt. Zo'n 8% hiervan is al actief op dit vlak. De grond om de huurdersbetrokkenheid verder uit te bouwen in de komende jaren is dus vruchtbaar. WormerWonen en HvH trekken hier in 2023 samen verder in op.

WormerWonen biedt haar huurders volledig digitale dienstverlening - 24 uur per dag

Huurders hebben de keuze via welke kanalen zij met WormerWonen communiceren. Het huurdersportaal Mijn WormerWonen is eind 2021 volledig vernieuwd en biedt nieuwe functies. Na de lancering kende het vernieuwde huurdersportaal in 2022 nog wat kinderziektes, waardoor niet alle functies altijd optimaal werkten. Inmiddels is dit allemaal opgelost. Huurders konden na lancering van het vernieuwde huurdersportaal wel al zelf zaken regelen, zoals het aanvragen van een reparatieverzoek of betalingsregeling. Sinds november 2022 kunnen ze ook zelf een reparatie in hun woning inplannen. Ze kunnen daarnaast altijd bellen met de klantenservice of langskomen op ons kantoor voor een persoonlijk gesprek.

6. Prettig wonen in leefbare buurten

Even waardevol als een betaalbaar en fijn huis om in te leven, is een veilige, schone en goed onderhouden buurt om in te wonen. Prettig contact met de burens, of minimaal geen overlast, speelt hierbij een belangrijke rol. WormerWonen investeert in het beheer en onderhoud van de semipublieke ruimtes van haar wooncomplexen en de directe omgeving van haar woningen. De leefomgeving moet schoon, heel en veilig zijn: daar maken de medewerkers van WormerWonen zich samen met bewoners en samenwerkingspartners hard voor.

Deze gezamenlijke inspanning werpt tot op heden haar vruchten af. In de Leefometer van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties scoort Wormerland een 'goed' en Zaanstad een 'ruim voldoende' (2020). In de KWH-meting over 2022 waardeerden de 253 respondenten de kwaliteit van hun buurt gemiddeld met een 7,6. Hiervan geeft 60% de eigen buurt een 8 of hoger (2021: 7,4 op basis van 144 respondenten). Aandacht voor leefbaarheid blijft van belang, onder andere door de toenemende culturele diversiteit in Nederland en de instroom van kwetsbare huishoudens in corporatiewoningen. Maar ook de groeiende polarisatie in onze samenleving maakt dit nodig.

6.1 Schoon, heel en veilig

Het beheer van een buurt of wijk is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit neemt niet weg dat WormerWonen ook veel waarde hecht aan een prettige woonomgeving voor haar bewoners. De wijkwoonconsulenten van WormerWonen houden de leefbaarheid in hun buurt in de gaten. Zij worden daarin ondersteund door de huismeester. In zes wooncomplexen houdt die toezicht op de staat van het complex. Ook is de huismeester het eerste aanspreekpunt voor de bewoner. Is er sprake van een overlastmelding of wordt problematiek complex(er), dan draagt de huismeester dit over aan de wijkwoonconsulent. Deze consulent loopt wijk rondes in het kader van schoon, heel en veilig en spreekt waar nodig bewoners aan, bijvoorbeeld over het tuinonderhoud. Zoals vastgelegd in de prestatieafspraken vindt er twee keer per jaar in Wormerland een bredere wijkshow plaats. Samen met de politie, gemeente én bewoners wordt de staat van een buurt besproken en bekeken. De wijkwoonconsulent neemt hierin veelal het voortouw, evenals in kleine leefbaarheidsinitiatieven op complexniveau. Zo zijn er in 2022 initiatieven geweest aan de Gele Lisstraat en op het Torenplein in Wormer.

Naast de huismeester en wijkwoonconsulent zijn er vijf vrijwillige buurtconciërges actief in de wijken met woningen van WormerWonen. Zij lopen wijk rondes, ruimen kleine rommel op en melden problemen in de wijk aan WormerWonen. Zij krijgen voor deze werkzaamheden een kleine vergoeding. De buurtconciërges dragen zo bij aan een schone, hele en veilige buurt. Zij hebben daarbij regelmatig contact met onze wijkwoonconsulenten en andere betrokken medewerkers. In 2022 is diverse keren overlegd met de buurtconciërges: één keer in groepsverband en een aantal keer op individueel niveau. Hieruit kwam naar voren dat de werkwijze en inzet per buurtconciërge erg uiteenloopt. Om die reden is een nieuwe bekrachtiging van de samenwerking inclusief afspraken wenselijk. Dit is opgenomen in het activiteitenplan voor 2023. De buurtconciërges zijn actief in Molenbuurt I, Plaszoom-West en de Beschuitorenwijk.

6.2 Overlast

Soms ervaren huurders overlast van hun burens. Als dit twee huishoudens betreft, verwijst WormerWonen in principe altijd eerst door naar haar partner BeterBuren. Bij lichte irritaties gebeurt het ook wel dat de wijkwoonconsulent met de bewoners in overleg gaat. Er zijn situaties waarin meerdere huishoudens bij de overlast zijn betrokken en die niet kunnen worden opgelost door BeterBuren. Ook kunnen er problemen zijn waarbij diverse (zorg)partijen zijn betrokken (multiproblematiek). In die gevallen komt de medewerker sociaal beheer van WormerWonen in

beeld. Die medewerker kent het hele netwerk aan samenwerkingspartners goed en onderhoudt hiermee contact om in het geval van zware overlast tot de beste oplossing te komen.

BeterBuren

BeterBuren is een belangrijke buurtbemiddelingspartner bij het oplossen van overlastzaken waarbij bewoners er niet direct met elkaar uitkomen. In 2022 waren er vanuit Wormerland 43 aanmeldingen bij BeterBuren, 12,2% minder dan in 2021. In Zaanstad kwamen er juist 3,5% meer aanmeldingen binnen: 357 (2021: 345). Hier zaten in 2022 geen aanmeldingen van huurders van WormerWonen bij (2021: 1). In Wormerland kwamen er in vergelijking met 2021 wel meer meldingen binnen van huurders van WormerWonen: 36, ten opzichte van 28 in 2021. Zo'n 16% van de aanmeldingen kwam in 2022 vanuit bewoners van koopwoningen in de buurt. Het aantal aanmeldingen was redelijk verdeeld over de kwartalen. Evenals in voorgaande jaren is geluidsoverlast de meest voorkomende overlast. Dit wordt op de voet gevolgd door een verstoorde relatie, pesten of treiteren. In 2022 werden minder zaken opgelost. Bij 74% zaken was dit wel het geval (2021: 92%). In 16% van de aanmeldingen wilden de burens niet meewerken aan een oplossing. In 2021 was dit nog maar 6%. In zowel Zaanstad als Wormerland neemt voor BeterBuren het aantal complexe zaken toe (multiproblematiek, psychisch-sociaal): 18% in 2022 ten opzichte van 4% in Wormerland en 14% in Zaanstad in 2021).

	Wormerl. 2022	Wormerl. 2021
TABEL 2: Aanmeldingen per deelgemeente		
Jisp		1
Neck		
Oostknollendam		
Wormer	42	45
Wijdewormer	1	3
Totaal	43	49

	Zaanstad 2022	Zaanstad 2021	Wormerl. 2022	Wormerl. 2021
TABEL 5: Aanmeldingen per kwartaal				
1ste kwartaal	99	86	12	7
2de kwartaal	84	92	8	14
3de kwartaal	94	100	12	14
4de kwartaal	80	67	11	14
Totaal	357	345	43	49

	Zaanstad 2022	Zaanstad 2022 %	Zaanstad 2021 %	Wormerl. 2022	Wormerl. 2021 %	Wormerl. 2021 %
TABEL 4: Soort overlast						
Discriminatie		0	1		0	0
Vernielingen		0	0		0	0
Parkeerproblemen	2	1	1	1	2	2
Stankoverlast	1	0	2		0	2
Rommel/Troep		0	1		0	0
Bedreiging/Intimidatie	2	1	1	1	2	2
Overlast Kinderen	5	1	2	1	2	0
Tuin/buitenproblemen	35	10	8	1	2	6
Pesten/Treiteren, verstoorde rel	138	39	43	17	40	57
Overlast dieren	26	7	6	1	2	0
Geluidsoverlast	148	41	36	21	49	31
Totaal	357	100	100	43	100	100

	Zaanstad 2022	Zaanstad 2021	Wormerl. 2022	Wormerl. 2021
TABEL 6: Resultaat				
Ongeschikt	8	7	1	1
Nog in behandeling	8	4	2	0
Geen opl., 1e of 2e buur weigert	49	67	7	3
, wil geen bem., of contactlegging onmogelijk	31	7	1	0
Opgelost	261	260	32	45
Totaal	357	345	43	49

Bovenstaande tabellen komen uit de rapportage van BeterBuren over 2022

Overlastmeldingen WormerWonen

De functie van medewerker sociaal beheer is in 2022 op interim-basis vervuld. Mede hierdoor is bij de behandeling van overlast een andere werkwijze gekozen. Zo werd voor alle een-op-een meldingen eerst doorverwezen naar BeterBuren en gingen de wijkwoonconsulenten in eerste instantie polshoogte nemen bij een melding. In het geval van multiproblematiek pakte de medewerker sociaal beheer het verder over. De gewijzigde aanpak heeft in 2022 geleid tot de registratie van zeventien zaken door de medewerker overlast. Twintig zaken liepen nog door vanuit 2021. Hiervan is 95% gedurende 2022 afgehandeld. Van de zeventien nieuwe aanmeldingen in 2022 is 71% afgehandeld. Eén klacht is onontvankelijk verklaard. Zes zaken

lopen door in 2023. Daarbij geldt dat voor twee van de zaken een andere woning als oplossing mogelijk is.

Ook bij bovengenoemde zaken is geluidsoverlast een belangrijke veroorzaker van overlast. Overlast door psychische problematiek kwam het meest voor. Dit was het geval bij ruim een kwart van de zaken die in 2022 zijn afgehandeld. Bij de meldingen over onrechtmatige bewoning, bleek na onderzoek in twee gevallen niemand in de betreffende woning te wonen. Beide woningen zijn inmiddels opnieuw verhuurd. Eén melding bleek onterecht en één woning wacht nog op de terugkeer van de bewoner die met geldige redenen afwezig is. Het enige geval van illegale onderhuur in 2022 is niet in onderstaande cijfers verwerkt, omdat die zaak voortkwam uit het incassoproces. Ontruiming van de desbetreffende woning met een eenpersoonshuishouden gebeurde in februari 2023. In 2022 hebben er geen ontruiming plaatsgevonden. Wel startte WormerWonen naar aanleiding van twee overlastzaken een juridisch traject. In beide gevallen is de woning uiteindelijk opgezegd door de huurder.

Ondernemingsplan 2020 – 2025

Gewenste effecten beleid leefbaarheid

Het woningaanbod voor middeninkomens is uitgebreid, de diversiteit van bewoners is toegenomen en de segregatie in buurten of complexen met relatief veel goedkope huurwoningen is tegengegaan

In 2022 is één woningen verkocht. In nieuwbouwcomplex De Halm is door labeling bewust gestuurd op bewoners uit diverse leeftijdsgroepen. Ook bij het overige woningbezit wordt zo mogelijk hierop gestuurd bij mutaties. In de praktijk is dit lastig gezien de diverse taakstellingen en toewijzingsregels, maar ook door de beperkte omvang van het woningbezit. Voor 2023 is dit een aandachtspunt in het kader van de leefbaarheid.

Bewoners zijn tevreden over de directe woonomgeving

WormerWonen investeert fors in de vernieuwing van haar woningbezit, waarbij ook wordt gestreefd naar gevarieerde buurten. De bewoners zijn tevreden over hun buurt en waarderen die gemiddeld met een 7,6. Dit cijfer is gestegen ten opzichte van 2021 (7,4). Belangrijkste reden voor onvrede, zo blijkt uit de KWH-enquêtes, is de toenemende diversiteit in normen, waarden en gebruiken in een buurt door verschillende culturele achtergronden. Sommige bewoners vinden dat hun buurt verpaupert. Ook geluidsoverlast van burens wordt genoemd als reden voor onvrede met de woonomgeving. Binnen WormerWonen zetten diverse medewerkers zich in voor de directe woonomgeving door samen te werken met ketenpartners in de wijk.

7. Wonen, welzijn en zorg

In 2040 telt Nederland ongeveer 2,5 miljoen 75-plussers. We willen deze groep, maar ook kwetsbare doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag, straks zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen. Daarom moet nu al worden gewerkt aan geschikte woonvormen met voldoende zorg. De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling van een woonzorgvisie. Corporaties zijn hierin een belangrijke samenwerkingspartner vanuit de eigen verantwoordelijkheden, doelstellingen en ambities op het gebied van wonen en leefbaarheid. Goed wonen is immers meer dan een woning alleen.

De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een integrale aanpak als het gaat om wonen, welzijn en zorg. Denk bijvoorbeeld aan het vaker en langer zelfstandig wonen, de decentralisatie van de zorg, extramuralisering en de toegenomen complexiteit van de samenleving. Gemeenten, corporaties, zorgpartijen en inwoners hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid om de Zaanstreek vitaal en toekomstbestendig te houden. Voor de periode 2020 t/m 2024 zijn hiervoor prestatieafspraken gemaakt tussen de gemeente Zaanstad, de zes Zaanse corporaties en het Huurdersoverleg Zaanstreek. In Wormerland zijn er voor de periode 2021 t/m 2023 afspraken gemaakt tussen de gemeente Wormerland, collega-corporatie Parteon en de beide huurdersverenigingen. De gezamenlijke ambitie is passende en toegankelijke woonruimte en een zo volwaardig mogelijke maatschappelijke participatie voor senioren en bewoners met een zorg- of ondersteuningsvraag. Dit kunnen ouderen, jongeren, alleenstaanden en gezinnen zijn. Wormerland is ten opzichte van het Nederlandse gemiddelde en de regio (Zaanstreek-Waterland) iets meer vergrijsd. Dit is ook terug te zien in het huurdersbestand van WormerWonen. Eind 2020 was circa 55% van de huurders 58 jaar en ouder. Des te groter de noodzaak om met elkaar te werken aan het verbeteren van de woonkwaliteit en het toekomstbestendig houden van de zorg. Op die manier kunnen bewoners - ongeacht leeftijd of beperkingen - zo prettig en lang mogelijk thuis blijven wonen.

7.1 Senioren

WormerWonen is eigenaar van de Amandelbloesem, een wooncomplex waarin senioren zorg aan huis kunnen krijgen. Ook is daar een vereniging actief die activiteiten organiseert voor bewoners en omwonenden. In 2022 is de samenwerking tussen de zes partijen die actief betrokken zijn bij de Amandelbloesem opnieuw bekrachtigd door ondertekening van een nieuwe intentieovereenkomst. Hierin wordt de gezamenlijke wens voor versterking van de functie van de Amandelbloesem als sociaal knooppunt voor de wijk Wormerveer-Noord benadrukt. In mei 2022 heeft WormerWonen 44 levensloopbestendige seniorenwoningen aan het woongebouw toegevoegd. De woningen hebben alle het woonlabel 'Beschut wonen'. Dit betekent dat er voorzieningen zijn om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Alle woningen zijn rolstoeltoegankelijk en geschikt voor bijna alle zorgbehoevenden. Samenwerkingspartner De Zorgcirkel neemt de benodigde zorg en de maaltijdvoorziening voor haar rekening. Vereniging De Bloesem zorgt voor gezelligheid door een scala aan activiteiten te organiseren in het restaurant c.q. de huiskamer en de centrale ontmoetingsruimte (Atrium). Om de maaltijdvoorziening financieel structureel te borgen, worden al enige tijd gesprekken gevoerd met de gemeente Zaanstad. Die gaf eind 2022 een positief geluid af, waarmee er uitzicht is op een regeling in 2023.

Met de oplevering van nieuwbouwcomplex De Halm werden in 2022 extra levensloopbestendige woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van WormerWonen. Deze woningen zijn niet specifiek gelabeld voor senioren. Dit neemt niet weg dat er in het complex inmiddels wel relatief veel senioren wonen. Senioren hebben doorgaans lange woonduren en maken daardoor meer kans bij het zoeken naar een nieuwe sociale huurwoning. Net als de Watermuntstraat en Florissant, de nieuwe woontoren van de Amandelbloesem, is De Halm uitgerust met liften en

brede gangpaden. Ook is er een ruimte voor het plaatsen van scootmobielen. In De Amandelbloesem zijn er in 2022 9 scootmobielplekken verhuurd. Met de oplevering van de woontoren Florissant en De Halm is 40% van het woningbezit van WormerWonen te kwalificeren als levensloopbestendig.

Een deel van haar woningen adverteert WormerWonen met het label 65+ Verhuisvoordeel. Hiervoor komen inwoners van Zaanstreek-Waterland van 65 jaar en ouder in aanmerking die voldoen aan bepaalde voorwaarden. Via deze regeling hebben zij voorrang op 150 geselecteerde, gelijkvloerse sociale huurwoningen. Ook nemen zij daarbij hun 'oude' huurprijs mee en krijgen ze een verhuissubsidie van € 1000. Volgens de afspraak met de gemeenten, moest WormerWonen van juli 2021 t/m 30 juni 2022 minimaal zeven woningen aanbieden met dit label. Bij verlenging van de regeling tot 1 juli 2023 kwamen hier nog eens vijf woningen bij. In 2022 zijn er in totaal vier woningen in Wormerland via deze regeling van bewoner gewisseld.

7.2 Kwetsbare doelgroepen

Aanvullend op het realiseren van geschikte woningen voor ouderen, zet WormerWonen zich ook in voor huisvesting voor mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking. Hiervoor heeft WormerWonen diverse MIVA (minder valide)-woningen in haar bezit. Hierin hebben in 2022 geen mutaties plaatsgevonden.

In de Amandelbloesem worden achttien eenkamerappartementen gehuurd door cliënten van Stichting Mies. Stichting Mies verzorgt 24/7 begeleiding van deze bewoners met een verstandelijke beperking. Het merendeel van deze bewoners ontvangt zorg vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). Twee bewoners ontvangen ondersteuning vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

De Wmo regelt dat mensen met een beperking ondersteuning kunnen krijgen. Het kan gaan om ouderen, gehandicapten of mensen met psychische problemen. Ook voor een woningaanpassing kan er een beroep worden gedaan op de Wmo. Het is onbekend hoeveel huurders van WormerWonen in 2022 een Wmo-aanvraag hebben gedaan. WormerWonen ontvangt hierover geen informatie vanuit de gemeente. Gedurende 2022 zijn er geen wijzigingen opgetreden in de Wmo. Nauw betrokken bij het woonconcept van de Amandelbloesem is ook het sociaal wijkteam Zaanstad, dat vanuit de Wmo mensen met een hulpvraag ondersteunt. Het sociaal wijkteam is medeondertekenaar van de hernieuwde intentieovereenkomst. Mede in het licht van deze intentieovereenkomst zijn in 2022 gesprekken gevoerd over versteviging van de betrokkenheid tussen de verschillende doelgroepen in de Amandelbloesem. Verkend wordt wat de verschillende bewoners voor elkaar kunnen betekenen. Hiervoor wordt gekeken wat bewoners nodig hebben en kunnen bijdragen. Deze verkenning loopt door in 2023.

7.3 Ontmoetingsruimten

In de prestatieafspraken Wormerland is het volgende opgenomen: woningcorporaties en gemeente (samen) inventariseren met de huurdersorganisaties de behoefte aan gemeenschappelijke ruimtes en de mate waarin op bestaande locaties voorzieningen aan de behoefte tegemoet komen. Fysieke ontmoetingsplekken in de wijk zijn namelijk cruciaal om contact tussen bewoners te stimuleren, zeker voor mensen in een kwetsbare positie. WormerWonen faciliteert hierin met de multifunctionele accommodatie De Westertil in Wormer. Buurtcentrum De Westertil ligt middenin het centrum, maar op 200 meter is ook een ander en moderner buurtcentrum te vinden. De toekomst van De Westertil is hierdoor onzeker. Vooralsnog wordt het pand verhuurd aan de gemeente Wormerland. Er vinden nog geregeld activiteiten plaats en het buurtcentrum wordt zeer gewaardeerd door de huidige gebruikers. Velen komen al jaren in De Westertil en hebben hier hun (enige) sociale contacten.

In Wormerveer is daarnaast in wooncomplex de Amandelbloesem sprake van een succesvol buurtcentrum, gerund door vrijwilligersorganisatie De Bloesem. In 2022 is uitgebreid gesproken

over aanpassing van de ruimten in de Amandelbloesem waarin de vereniging haar activiteiten organiseert. Doel is te komen tot een betere benutting van de beschikbare ruimte en die ook aantrekkelijker te maken voor samenkomst en ontmoeting. Eind 2022 is hiervoor door de gemeente Zaanstad subsidie beschikbaar gesteld.

Tot slot wordt in de plannen voor de Molenbuurt II ook rekening gehouden met de realisatie van ontmoetingsplekken om te sturen op verbinding. Zo wordt onder andere gedacht aan een collectieve binnentuin en een restaurant waar bewoners en omwonenden elkaar kunnen ontmoeten.

7.4 Beroepsgroepen

Sinds medio 2021 krijgen zorgmedewerkers en leraren in de gemeente Zaanstad voorrang bij de toewijzing van huurwoningen. In Zaanstad is er een tekort aan professionals in de zorg en het onderwijs. Via het toewijzen van huurwoningen wordt geprobeerd om meer vacatures in de zorg en onderwijs vervuld te krijgen. Zo kan in Zaanstad de zorg voor het welzijn van haar inwoners op peil worden gehouden. Het betreft een pilot van twee jaar. In 2022 heeft WormerWonen twee woningen in nieuwbouwcomplex De Halm op basis van deze regeling verhuurd.

8. Financiën

8.1 Resultaten in 2022

Het totale resultaat van WormerWonen bedroeg in 2022 € 7,9 miljoen (2021: € 62,8 miljoen). Dit grote verschil in het resultaat tussen 2021 en 2022 wordt vooral veroorzaakt door de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Die wordt bepaald met behulp van het Handboek modelmatig waarderen (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedroeg in 2022 € 7,0 miljoen (2021: € 54,9 miljoen).

8.2 Investeringen

Investeringen in nieuwbouw en kwaliteit van het woningbezit zijn inherent aan de activiteiten van een woningcorporatie. De voorgenomen investeringen, zoals vastgelegd in de meerjarenbegroting, worden bij voorrang betaald uit de vrije kasstromen en externe financiering. WormerWonen kan bij uitvoering van het voorgenomen beleid, onder voorbehoud van sterk gewijzigde externe omstandigheden, ruim aan haar betaalbaarheids-, kwaliteits- en continuïteitsdoelstellingen én de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gestelde financiële borgingscriteria voldoen.

8.3 Vermogen en waardering

Het totale vermogen komt eind 2022 uit op € 330 miljoen (2021: € 322 miljoen). Dit vermogen omvat in totaal € 241 miljoen (2021: € 235 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Het betreft het verschil tussen de modelmatig berekende marktwaarde in verhuurde staat en de werkelijke aanschaf- en investeringswaarde van het vastgoed. De waardering van dit vastgoed is op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaald en volgt daarmee de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten die tijdens het opmaken van het jaarverslag gelden.

De marktwaarde in verhuurde staat gaat uit van een marktconform beleggingsbeleid, waarbij rekening wordt gehouden met het uitpenden of tegen markthuren verhuren van de woningen bij mutatie. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2022 € 397,9 miljoen (2021: € 375,7 miljoen). WormerWonen gaat in werkelijkheid uit van het exploiteren van haar woningen tegen sociale huurprijzen en met inrekening van kasstromen behorend bij het eigen beleid. Dit noemen we de beleidswaarde. De beleidswaarde van de vastgoedportefeuille komt ultimo 2022 uit op € 230,6 miljoen (2021: € 181,9 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat die op de balans staat en de beleidswaarde bedraagt ultimo 2022 € 167,3 miljoen (2021: € 193,8 miljoen). Dit verschil is een indicatie van de waarde die WormerWonen toewijdt vanwege haar maatschappelijke opgave als sociale huisvester: het beschikbaar stellen van sociale huurwoningen van een goede kwaliteit tegen een lage huurprijs.

Wanneer we de diverse waarderingmethoden met elkaar vergelijken, vallen vooral de verschillen op. De waardes lopen, afhankelijk van het waarde begrip dat wordt gehanteerd, uiteen van een beleidswaarde van € 230,6 miljoen tot een waardering op basis van de WOZ-waarde van € miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van € 397,9 miljoen geldt als grondslag voor de jaarrekening.

Waarde bezit	€ (x 1.000.000)
Beleidswaarde	€ 230,6
WOZ-waarde	€ 517,2
Marktwaaarde	€ 397,9

Waarde bezit

8.4 Solvabiliteit

Het solvabiliteitspercentage op basis van de beleidswaarde is ultimo het verslagjaar 66,5% (2021: 60,7%). De prognose is dat dit percentage in de komende jaren licht daalt, maar ruimschoots boven de minimumnorm blijft.

8.5 Risicobeleid

Het risicomanagement van WormerWonen richt zich op het managen van de onzekerheid rond het behalen van de doelstellingen. We onderscheiden positieve risico's (*upside risks* of kansen) en negatieve risico's (*downside risks* of bedreigingen). De positieve risico's moeten benut worden en de negatieve risico's vermeden.

Positieve risico's kunnen winst behalen, waardoor die risico's worden verankerd in de strategie van de organisatie (het ondernemingsplan). Een te sterke focus op een positief risico kan negatief uitwerken. We zoeken daarom naar een gezond evenwicht. Een belangrijke stap in de uitwerking van het risicomanagement van WormerWonen is de indeling in risico's. Dit is belangrijk voor de te nemen beheersmaatregelen. WormerWonen onderscheidt:

- strategische risico's als gevolg van strategische keuzes;
- operationele risico's als gevolg van falende interne processen, mensen en systemen;
- externe risico's: risico's van buitenaf.

Een organisatie is vooral verantwoordelijk voor de risico's die te vermijden zijn. Dat zijn de operationele risico's of, zoals dat in het Kaplan-model heet, de *preventable risks*. De risico's behorend bij het behalen van de voorgenomen doelstellingen worden maandelijks gemonitord aan de hand van een dashboard. Projectrisico's worden maandelijks besproken in het Breed Projecten Overleg (BPO), waarbij ook de kasstromen worden geëvalueerd en de prognoses (achttien maanden voortschrijdend) worden geactualiseerd. De voortgang in het activiteitenplan en de begroting wordt driemaandelijks door het managementteam en de raad van commissarissen geëvalueerd aan de hand van een kwartaalrapportage. Jaarlijks evalueren zij het risicobeleid als geheel en met name de strategische risico's.

WormerWonen hanteert voor de bespreking van de risico's op afdelingsniveau het 360 graden risico-inventarisatiemodel. Dit is het dynamische deel van het risicomodel, waarmee de risico's geïdentificeerd en bespreekbaar worden.

Auditcommissie

De jaarrekening, het concept van het accountantsverslag en de fiscale positie van 2022 zijn op 19 april 2023 grondig besproken in de vergadering van de auditcommissie in aanwezigheid van de accountant van BDO. Het accountantsverslag vermeldt het voornemen van afgifte van een goedkeurende verklaring met een toelichtende paragraaf ten aanzien van het gebruik van de basisvariant en de beleidswaarde. Het belangrijkste agendapunt in deze vergadering is de jaarrekening en de controle door de accountant. De notulen van deze auditcommissie worden ingebracht in de vergadering van de raad van commissarissen van 17 mei 2023.

Ondernemingsplan 2020 – 2025

Gewenste effecten financiële beleid

De bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid van WormerWonen zijn gelijk aan het branchegemiddelde door een toename van het aantal woningen

WormerWonen streeft naar een uitbreiding van haar woningbezit met vijfhonderd woningen tot 2025 en ligt, met prospects, op koers. We streven daarnaast naar verdere efficiëntie door samenwerkingen met andere corporaties. De invoering van een nieuw automatiseringssysteem en tijdelijke inhuur van personeel zorgen voor een toename van de kosten in 2021 en 2022 van € 115,- per gewogen verhuureenheid.

Hoofdstuk 9: Governance - verslag bestuur en raad van commissarissen

Het bestuur bestuurt de organisatie. De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op WormerWonen en haar functioneren.

Het bestuur oordeelt positief over de organisatie en de resultaten die in het verslagjaar 2022 zijn bereikt. De organisatie is scherp op de kwaliteit van de eigen dienstverlening en werkt constant aan verbetering. Dit wordt gezien en gewaardeerd. Het bestuur is wel zeer bezorgd over het gebrek aan operationele capaciteit bij de overheid en vraagt zich daardoor sterk af of de noodzakelijke woningbouw wel gerealiseerd gaat worden. Het gebrek aan operationele capaciteit doet zich overigens vooral voor bij provincies en gemeenten. Als gevolg van provinciaal bestuurlijk handelen zijn er bovendien slechts weinig (buiten stedelijke) bouwlocaties beschikbaar. Die zijn wel noodzakelijk voor de realisatie van de gewenste woningen in het gewenste tempo.

Binnenstedelijke locaties zijn door gemeenten namelijk moeilijk tot ontwikkeling te brengen. Die locaties vragen om een zeer specifieke aanpak, zijn duur en ontwikkeling op die plekken duurt vaak lang. Daarnaast liggen deze locaties ook vaak zeer gevoelig bij inwoners. De band tussen politici en inwoners op gemeentelijk niveau is heel direct en electoraal gevoelig. Dit bevordert niet de snelheid en slagingskans van binnenstedelijke initiatieven.

WormerWonen heeft zelf door wisselend beleid van de gemeente en gebrek aan ambtelijke capaciteit een vertraging van twee jaar opgelopen in een belangrijk herstructureringsproject. Hierdoor is niet alleen financiële schade ontstaan, maar ook worden de 78 extra woningen in het betreffende project jaren later opgeleverd dan voorzien.

De RvC oordeelt positief over de organisatie en het bestuur en onderschrijft de zorgen die het bestuur in de bovenstaande alinea heeft geuit. Verder is de RvC van mening dat initiatieven van woningcorporaties met prioriteit aandacht verdienen van gemeenten. Corporaties realiseren niet alleen vastgoed, maar dienen daarbij maatschappelijke doelen op het gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid en doelgroepenbeleid, zoals overheden en corporaties die op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau beleidsmatig zijn overeengekomen. Corporaties zijn, als krachtige realisators, partner in het bestuur. Geef hun dan ook die positie en het vertrouwen. Corporaties zouden ook best gemeentelijke taken, zoals het opstellen van bestemmings- en omgevingsplannen en de participatie met de buurt, op zich kunnen nemen. Als dit gebeurt op basis van vaste gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden, dan is het bestuurlijke primaat gewaarborgd. Gemeenten kunnen zich dan concentreren op het faciliteren van een vlotte besluitvorming voor de realisatie van woningen. Een vergunning in één dag wordt dan misschien zelfs realiteit. En we kunnen ons zelfs voorstellen dat de corporatieplannen geen gedetailleerd intern gemeentelijk goedkeuringsproces hoeven te doorlopen; alleen een toets op de vooraf gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden zou moeten voldoen. Corporaties zijn immers bestuurlijke partners en voor heel lange tijd gebonden aan de gemeenten waarin zij werkzaam zijn. Zij zijn dan ook achteraf nog aanspreekbaar op eventuele omissies.

9.1 Strategie, uitvoering en risico

Bestuur, management en RvC bespreken jaarlijks in januari de strategie van WormerWonen en de daaraan verbonden risico's. In de strategie- en risicobijeenkomst van 2022 is stilgestaan bij:

1. drie punten uit het visitatierapport: het contact met de huurders in relatie tot de positie van de huurdersvereniging, de relatie met de gemeente Wormerland en de positie van WormerWonen als kleine organisatie in Wormerland;
2. twee potentiële bedrijfsrisico's: het financieringsbeleid en het inkoopbeleid;
3. actuele ontwikkelingen in de volkshuisvesting.

Huurdersvereniging HvH

WormerWonen constateert met genoegen dat de huurdersvereniging HvH in 2022 nieuwe ideeën heeft ontwikkeld en uitgevoerd ten aanzien van haar bestuurlijke ontwikkeling en de communicatie met huurders. Ook de deelname van de huurdersvereniging aan het Zaanse huurdersoverleg (HOZ) wordt gewaardeerd en door WormerWonen als een positieve ontwikkeling gezien.

Samenwerking met gemeente Wormerland

De relatie met de gemeente Wormerland is in projecten wisselend, maar vaak moeizaam en niet altijd in dienst van de volkshuisvesting. In de strategie- en risicobijeenkomst is afgesproken om per project de strategie met duidelijke doelstellingen naar de gemeente te formuleren. Helaas was WormerWonen in 2022 genoodzaakt om met een brief de voortgang van slepende projecten bij de gemeente te bespoedigen of af te dwingen. Met het nieuwe college van B&W wordt nu gezocht naar een positieve en actieve samenwerking. Dit heeft in het verleden ook goede resultaten opgeleverd en is zeer noodzakelijk voor een voorspoedige realisatie van de gewenste woningbouw.

Risico's kleine corporaties

De geringe omvang van WormerWonen vergt een duidelijk profiel en aanwezigheid bij beleidsmatige overleggen over nieuwbouw, vooral ook in Zaanstad. Dat laatste is vanwege de beperkte personele omvang echter moeilijk te realiseren. In 2023 wordt daarom in de strategie- en risicobijeenkomst stilgestaan bij de krachtenveldanalyse voor kleine corporaties, die momenteel in ontwikkeling is. Wellicht biedt die handvatten om de bijbehorende risico's te mitigeren.

Financieringsbeleid

Geconstateerd is dat het financieringsbeleid voldoet. De sterke rentestijging maakte het wel nodig om in de loop van 2022 de financieringsstrategie samen met adviseur Thésor tussentijds te evalueren. Het inkoopbeleid is moeilijk uit te voeren vanwege een sterk overvraagde markt. Bundeling van werken, verlenging over meerdere jaren en 1:1 besteding zijn logische alternatieven. Uiteraard vindt daarbij dan externe prijstoetsing plaats. In de loop van 2022 vond met de collega's van Parteon een audit plaats voor het inkoopbeleid. Voor de aanbevelingen - vooral *soft controls* - wordt binnen de organisatie aandacht gevraagd.

Fraude en Risicobeheersing

In 2022 is grondig aandacht besteed aan de risicobeheersing binnen de organisatie. Al eerder was een integraal risicobeleid voor de organisatie opgesteld. In dit beleid wordt de relatie gelegd tussen de strategische en de operationele risico's. Daarbij zijn alle bedrijfsprocessen bekeken. Niet alleen op mogelijke fouten, maar ook op potentiële fraude. De gesignaleerde risico's, inclusief mitigerende maatregelen, zijn opgenomen in één overzichtelijke risicomatrix. Het risicobeleid voorziet ook in periodieke actualisatie van de risicomatrix en regelmatige aandacht voor risico's in de besprekingen met het personeel. Op advies van de accountant (managementletter 2021) zijn de risico's in de matrix voor 2023 nog concreter verwoord. Uiteraard zijn ook de beheersmaatregelen geactualiseerd (100%). In de afdelings- en personeelsoverleggen wordt steeds minimaal één potentieel risico en de beheersmaatregel besproken. Zo wordt het risicobeleid levendig gehouden.

Veel maatregelen in de risicomatrix zijn ook ontworpen om fraude te voorkomen.

Functiescheiding is daarbij de meest gehanteerde maatregel: er zijn twee goedkeuringen nodig om een handeling te verrichten of een betaling voor te stellen. Met de introductie van het nieuwe primaire automatiseringssysteem (Empire van Cegeka), wordt deze goedkeuring ook gelogd. Bij de inrichting van dit primaire systeem volgt WormerWonen de *best practice* van de leverancier. De inrichting is door BDO (onze huisaccountant) beoordeeld en goed bevonden. Hierdoor moet

een softwarematige datagerichte controle van de administratie van WormerWonen op termijn ook mogelijk zijn.

De automatisering helpt bij het uitvoeren en controleren van de procedureel vastgelegde functiescheiding. Bevoegdheden van individuele medewerkers worden in het systeem vastgelegd door middel van zogenaamde autorisaties. Een kleine organisatie met medewerkers met een breed takenpakket maakt de inrichting van autorisaties best lastig. BDO deed daarom in 2021, naast functiescheidingen, ook aanbevelingen voor aanvullende mitigerende maatregelen. Die aanbevelingen zijn nagenoeg geheel door het management overgenomen. Zowel de functiescheiding als de mitigerende maatregelen worden periodiek beoordeeld en waar nodig bijgesteld. Dit gebeurt bijvoorbeeld naar aanleiding van de uitkomsten van audits of bevindingen bij de jaarrekeningcontrole.

Om het risico van fraude verder tegen te gaan, worden alle veranderingen van rekeningnummers van crediteuren met een speciaal computerprogramma gecontroleerd. Ook worden ze (uiteeraard) buiten de crediteurenadministratie om in het systeem aangepast. Huurprijzen worden automatisch door het systeem berekend op basis van het vastgelegde huurbeleid. Ook worden de huurprijzen op aannemelijkheid gecontroleerd. Voor betalingen dient er een opdracht te zijn. Bovendien worden ze dubbel gecontroleerd op plausibiliteit en omvang. Met deze maatregelen probeert WormerWonen fouten en fraude te voorkomen.

Ook aan de soft controls ter beheersing van integriteits- en frauderisico's wordt binnen de organisatie uitgebreide aandacht besteed. Het onderwerp 'integriteit' is een vast agendapunt op de RvC vergaderingen. Bij dit punt kunnen ervaringen en dilemma's worden ingebracht en besproken. Ook op de halfjaarlijkse personeelsbijeenkomsten zijn de onderwerpen integriteit, gedragscode en klokkenluidersregeling terugkerende onderwerpen op de agenda.

Ondanks alle maatregelen valt fraude nooit volledig uit te sluiten. Bij samenspanning tussen iemand van WormerWonen en iemand van buiten valt fraude moeilijk te constateren. Met het besef dat samenspanning altijd mogelijk is en het dringende verzoek aan medewerkers om verdachte situaties altijd te melden, hopen we de kans hierop zo klein mogelijk te houden.

9.2 Beleidsontwikkeling

De beleidsontwikkeling is bij WormerWonen gewaarborgd in het zogenoemde Doomsday Book. Willem de Veroveraar liet in een dergelijk boek aan het begin van het vorig millennium al het grondbezit in Engeland vastleggen. Deze vastlegging was onbetwistbaar. WormerWonen heeft op vergelijkbare wijze al het vigerende beleid in één boek vastgelegd. Daarbij is per beleidsitem aangegeven in welk jaar dat beleidsitem aan revisie toe is. Zo wordt actief gestuurd op de actualisatie van dat beleid. Een deel van het beleid is in 2022 herzien.

Herijking van het investeringskader vond in 2020 plaats. Daarna is in 2021, zoals eerder vermeld, de nieuwe financieringsstrategie vastgesteld. Geconcludeerd werd dat het Reglement financieel beheer en beeld nog wel actueel was. Aedes heeft echter kort na deze conclusie een nieuw standaardreglement gepubliceerd. Daarom wordt vóór de volgende herzieningsperiode toch nog bekeken of een aanpassing van het reglement wenselijk is. Ook de volgende beleidsstukken en/of reglementen zijn in 2022 aangepast en vastgesteld:

- het strategisch voorraadbeleid;
- de statuten;
- reglement OR;
- autorisatieplan automatisering;
- de aanvullende arbeidsvoorwaarden;
- het BHV/EHBO-plan met ontruimingsplattegronden;
- het standaardprogramma van eisen nieuwbouw;
- reglement RvC;

- reglement honorering bestuurder en RvC;
- reglement bestuurder;
- reglement auditcommissie;
- de risicomatrix behorend bij het risicobeleid.

De RvC heeft in 2022 besloten om voortaan integraal de standaarden van Aedes te hanteren voor de reglementen van de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie.

9.3 Uitbreiding en verduurzaming woningbezit

Uitbreiding van het woningbezit is belangrijk voor woningzoekenden en voor de organisatie. De woningbehoefte in de Zaanstreek is heel groot en de woningen van WormerWonen zijn zeer gewild. WormerWonen heeft een omvangrijk nieuwbouwprogramma op stapel staan.

WormerWonen wil vooralsnog graag een zelfstandige organisatie blijven. We denken dat onze snelheid, bewonersgerichtheid, creativiteit en ons realisatievermogen van toegevoegde waarde zijn in de Zaanstreek. We zijn een relatief kleine woningcorporatie, waaraan (nagenoeg) even zware eisen worden gesteld als aan een grote corporatie. De eisen aan deskundigheid zijn de afgelopen jaren zwaarder geworden en het is belangrijk een essentieel deel van de nodige kennis in eigen huis te hebben. Dat is alleen mogelijk als WormerWonen over voldoende inkomsten en dus woningen beschikt. De personele kosten verhogen op die manier de beheerlasten niet onevenredig. WormerWonen heeft gelukkig voldoende investeringsmogelijkheden en realisatiekracht om de gewenste uitbreiding zelfstandig te realiseren.

In 2022 zijn 73 nieuwbouwwoningen opgeleverd in de gemeente Zaanstad. Uiteraard zijn deze woningen zeer energiezuinig en volledig gasloos. Ook zijn 47 woningen in aanbouw genomen: 8 in Oostknollendam (traject van 9 jaar!) en 39 in Zaandam (Noorderkwartier, voorheen Meneba). De bouw van 150 woningen aan de Gele Lisstraat kon helaas nog niet starten. Het bestemmingsplan en alle daarbij behorende onderzoeken waren begin 2022 al nagenoeg gereed. Desondanks wordt - na de laatste vertraging als gevolg van de stikstofperikelen - het bestemmingsplan nu naar verwachting pas in de eerste helft van 2023 door de gemeenteraad van Wormerland vastgesteld.

De voorbereidingen voor de vernieuwing van de Molenbuurt (circa 160 woningen in de vernieuwbouw) lopen voorspoedig. Om snelheid te kunnen maken wordt voor het grootste deel van dit project herziening van het bestemmingsplan vermeden.

Met de vernieuwbouw van de Watermuntstraat heeft WormerWonen een nieuw collectief verwarmingsconcept in de praktijk gebracht. Het gaat om collectieve laagtemperatuurverwarming met warmtepompen en decentrale opwaardering van sanitair warm water door middel van een booster warmtepomp. Doordat iedere woning ook met meerdere zonnepanelen is uitgerust (maximaal zeven), leidt dit tot een zeer gunstig energieverbruik (nagenoeg nul). Met deze technieken kan WormerWonen de woonlasten van haar huurders helpen verlagen. In 2022 zijn ook de nieuwbouwcomplexen Florisant en 'De Halm' met dit nieuwe verwarmingsconcept opgeleverd.

Ook bestaande woningen worden verduurzaamd. Vanwege de mondiale ontwikkelingen en de dramatische stijging van energieprijzen heeft WormerWonen haar verduurzamingsprogramma in 2022 versneld. In 2022 zijn de voorbereidingen getroffen voor de isolatie en het elektrificeren van 320 woningen. De uitvoering hiervan vindt in 2023 en 2024 plaats. De aansluiting op het elektriciteitsnetwerk blijkt echter een grote hindernis. Voor de grotere complexen in dit versnellingsprogramma zijn de capaciteitsuitbreidingen al aangevraagd, maar daaraan kan waarschijnlijk pas in 2025 worden voldaan.

9.4 Beheersing bedrijfsvoering

Het ondernemingsplan staat centraal in de bedrijfsvoering. Dit plan verwoordt de doelstellingen voor de komende jaren. Welke activiteiten in welk jaar worden uitgevoerd, staat in het activiteitenplan. Dit plan wordt jaarlijks opgesteld voor het volgende kalenderjaar. WormerWonen evalueert elk jaar het strategisch voorraadbeleid en stelt waar nodig de plannen bij.

De bijstelling van het voorraadbeleid en de inzichten uit het activiteitenplan worden vervolgens verwerkt in de meerjarenbegroting. Ook de actualisatie daarvan gebeurt jaarlijks. De jaartranche uit de meerjarenbegroting is ook de begroting voor het betreffende kalenderjaar. De plannen en begrotingen worden ieder jaar na vaststelling door de directeur-bestuurder voor goedkeuring voorgelegd aan de RvC.

Monitoring van de realisatie van activiteiten en de begroting vindt plaats met verantwoordingsrapportages. Deze werkwijze van planning en realisatie, hieronder schematisch weergegeven, geven het bestuur en de RvC inzicht in de realisatie van de gemaakte afspraken en de begroting. De gestructureerde werkwijze zorgt ervoor dat de organisatie goed in staat is om haar werkzaamheden te organiseren en te beheersen. De RvC kan door deze wijze van bedrijfsvoering en verantwoording erop toezien dat het voorgenomen beleid ook daadwerkelijk en binnen de daarvoor beschikbare budgetten wordt uitgevoerd.

Beleids- en beheersingssysteem van WormerWonen



Beleids- en beheersingssysteem van WormerWonen

Interne audits worden jaarlijks uitgevoerd om comfort te krijgen bij de kwaliteit van de uitvoering van interne processen. De aanbevelingen uit deze audits, maar ook die uit de jaarrekeningcontrole, worden sinds 2021 bijgehouden in een voortgangsoverzicht. Dit overzicht wordt periodiek in het managementteam besproken. De RvC wordt over de voortgang geïnformeerd.

9.5 Het functioneren van WormerWonen

WormerWonen is een stabiele, goedlopende organisatie. De RvC is positief over de bedrijfsvoering. WormerWonen heeft veel kennis en kwaliteit in huis. Dat is niet vanzelfsprekend voor een kleine corporatie. De organisatie investeert in haar personeel, onder meer door scholing en training, en stimuleert daarnaast interne loopbaanontwikkeling. Kennis die ontbreekt, betreft WormerWonen kostenbewust en met mate extern. De woningcorporatie volgt daarnaast alle ontwikkelingen op de voet en werkt proactief.

De RvC is ook positief over de kennisontwikkeling en -spreiding binnen de organisatie. Het is goed om te zien dat medewerkers een actieve rol krijgen en innemen bij beleidsontwikkelingen en de implementatie ervan. Medewerkers zijn bijvoorbeeld niet alleen betrokken geweest bij de selectie van het nieuwe automatiseringspakket, maar hadden ook een belangrijke rol bij de inrichting en implementatie ervan. Ze worden tot slot actief betrokken bij discussies met de directeur-bestuurder en de RvC.

9.6 Herbenoeming binnen de RvC

De heren F. Hei en S. Khandekar zijn per respectievelijk 27 oktober en 23 november 2022 met een positief advies van de minister herbenoemd als leden van de RvC van WormerWonen.

9.7 Zelfevaluatie

De zelfevaluatie 2021 onder externe begeleiding, heeft door omstandigheden niet in dat jaar kunnen plaatsvinden. Begin 2022 heeft de RvC, onder begeleiding van de externe adviseur de heer Parie, daarom alsnog deze zelfevaluatie uitgevoerd met een positieve conclusie. Het enthousiasme binnen de RvC is groot en de samenwerking tussen de leden is uitstekend, evenals de samenwerking met de directeur-bestuurder. Waar nodig worden over de onderwerpen die de belangen van huurders, woningzoekenden en/of de (financiële) continuïteit van de organisatie aangaan diepgaande discussies gevoerd, onderling of met de directeur-bestuurder.

Uit de zelfevaluatie (2021) kwamen de volgende aanbevelingen:

- toets op de actualiteit van (gepubliceerde) governance documenten uitvoeren;
- vroegtijdig starten met de profielschets voor de eerstkomende RvC-vacature;
- expliciete aandacht voor de doorgroei van de recent geworven manager Wonen naar een functie van directeur-bestuurder in de volkshuisvesting;
- monitoring van de governance naar aanleiding van het wegvallen van de bestuurssecretaris;
- blijvende alertheid op de wijze van advisering door de RvC aan het bestuur;
- monitoring van het functioneren van de huurdersorganisatie;
- toekomst WormerWonen grondig met elkaar (RvC en bestuur) bespreken.

In de vervolgbespreking op 22 november 2022 is geconstateerd dat veel van de aanbevelingen al zijn opgevolgd. Andere zijn binnen de RvC toegewezen. Op de strategie- en risicobijeenkomst van januari 2023 wordt uitgebreid de (zelfstandige?) toekomst van WormerWonen besproken.

9.8 Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC hield in 2022 zeven reguliere vergaderingen. Vergaderingen worden aan het einde kort geëvalueerd. Daarbij wordt in ieder geval gecontroleerd of alle leden hun inbreng en vragen goed kwijt konden. Ook wordt bij iedere vergadering expliciet de vraag gesteld of een van de leden van het bestuur of de RvC nog integriteitsvraagstukken te melden of te bespreken heeft. Dit wordt gedaan om de mogelijkheid te bieden om aanwijzingen, dilemma's en mogelijke schendingen met elkaar te bespreken.

De jaarlijkse strategie- en risicobijeenkomst met de directeur-bestuurder en het managementteam vond eind januari 2022 plaats.

De RvC sprak tijdens de reguliere vergaderingen over de volgende onderwerpen (belangrijkste):

- huurverhogingsbeleid;
- verslag en opvolging strategie- en risicobijeenkomst van januari 2022;
- herbenoeming bestuurder;
- herbenoeming twee leden RvC;
- financiële afwikkeling meerdere projecten (Watermuntstraat en De Halm);
- aanschaf bouwgrond en aangaan realisatieovereenkomst nieuwbouw Meneba (Zaankwartier);
- jaarrekening 2021, inclusief het accountantsverslag en de fiscale positieanalyse;

- jaarverslag 2021;
- actualisatie reglement auditcommissie, RvC en bestuur;
- beleid beloning bestuurder en commissarissen;
- aanpassing volmacht WSW;
- Nationale Prestatieafspraken en afschaffen verhuurdersheffing (incl. betekenis voor WormerWonen);
- geactualiseerde strategische voorraadbeleid;
- activiteitenplan 2023;
- meerjarenbegroting 2023;
- samenwerking met collega-corporaties;
- opzegging VSO2 door Belastingdienst;
- aanpak en stagnatie in lopende projecten, met name de Gele Lisstraat en Oost-Knollendam;
- analyse van de Aedes-benchmark.

9.9 Samenwerking met WoV

WormerWonen heeft een informele samenwerkingsrelatie met woningstichting De Vooruitgang in Volendam en de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV). WormerWonen heeft in 2022 gewerkt aan een intensivering van deze samenwerkingen. Daarbij zijn de mogelijkheden verkend voor de oprichting van een gezamenlijke backoffice voor specifieke kennis. Kennis waarvan alle corporaties vinden dat die in eigen huis aanwezig hoort te zijn en het liefst bij meerdere personen. Nadat de Voortuitgang had aangegeven dat zij niet langer streefde naar een gezamenlijk back-office, zijn de gesprekken tussen de WoV en WormerWonen voortgezet. Het concept van een gemeenschappelijke backoffice is begin 2022 besproken tussen de besturen en RvC's van WormerWonen en de WOV. De conclusie was dat een dergelijke samenwerking voor beide partijen zeer gewenst is. Meerdere mogelijkheden voor zo'n gemeenschappelijke backoffice zijn uitgewerkt door adviesbureau VanNimwegen. Over de juridisch meest geschikte vorm van samenwerking heeft AKD begin 2022 een advies uitgebracht. Na een interne bestuurlijke discussie bij WOV over de aard en omvang van de backoffice zijn de gesprekken tussen de besturen eind november 2022 weer opgepakt. Die krijgen een vervolg in 2023. De relatie met de overige drie corporaties in de Zaanstreek is overigens ook goed en volgens afspraak vinden er in 2022 meerdere gezamenlijke audits plaats. Dit gebeurt in samenwerking met Parteon.

9.10 Huurdersvereniging HvH

De jaarlijkse bijeenkomst met het bestuur van HvH heeft op 13 oktober 2022 plaatsgevonden op het kantoor van WormerWonen. De RvC heeft kennisgenomen van de acties van HvH voor het nieuw leven inblazen van de huurdersparticipatie en is verheugd dat HvH dit zeer voortvarend oppakt. De RvC constateert dat er sprake is van een vruchtbare samenwerking met bestuur en management. De inzet van HvH bij de overleggen over de prestatieafspraken wordt door de RvC bijzonder gewaardeerd.

9.11 De ondernemingsraad

Een vertegenwoordiging van de RvC komt eenmaal per jaar bijeen met de ondernemingsraad (OR) van WormerWonen. Belangrijk gespreksonderwerp waren de ervaringen van de OR in het eerste jaar na de OR-verkiezingen. Ook werd gesproken over de impact van het nieuwe automatiseringssysteem Empire op de medewerkers. We zijn blij met het open karakter van het gesprek en het vertrouwen van de OR dat daaruit spreekt.

9.12 Taken en rol

De RvC houdt toezicht op het vaststellen en uitvoeren van het beleid door de directeur-bestuurder en is ook een klankbord voor hem. Die taken, verantwoordelijkheden en werkwijze vinden hun oorsprong in het Burgerlijk Wetboek, de Woningwet 2015 en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De taakopvatting en werkwijze van de RvC zijn uitgewerkt in de statuten van WormerWonen en de Governancecode. Daarnaast zijn reglementen opgesteld voor de RvC, auditcommissie, selectie- en remuneratiecommissie en toezichtvisie. Die zijn actueel en worden gepubliceerd op de website van WormerWonen.

De RvC bevordert in de uitvoering van zijn werkzaamheden de realisatie van de doelstellingen uit het ondernemingsplan, het strategisch voorraadbeleid en het activiteitenplan binnen de kaders van de (meerjaren)begroting. De RvC laat zich in de oordeelsvorming mede leiden door meningen en adviezen van belanghebbenden en vakinhoudelijke adviseurs, in het bijzonder door de in 2015 door de RvC aangestelde accountant. De accountant wordt jaarlijks gevraagd om naast de reguliere werkzaamheden een gericht onderzoek te doen.

De RvC koestert voor zijn onafhankelijke oordeelsvorming de eigen contacten met de huurdersvereniging, de ondernemingsraad en de gemeentebesturen in het werkgebied.

9.13 Samenstelling RvC en bestuur

De samenstelling van de RvC bleef in 2022 ongewijzigd. Wel geldt dat de heren Hei en Khandekar enkele maanden in formele zin niet aan de RvC hebben deelgenomen. Zij waren in die periode in afwachting van de positieve zienswijze van de minister op hun herbenoeming na het aflopen van hun benoemingstermijn. De RvC had in 2022 de volgende leden.

- De heer drs. M.A. Heerkens, bedrijfskundige en bedrijfseconoom, 56 jaar, lid sinds september 2016 en voorzitter sinds december 2017. De heer Heerkens is werkzaam als lid van de Raad van Bestuur van Stichting VIGO: een organisatie voor jeugdzorg, ggz en forensische zorg in Zuidoost-Nederland. Hij heeft ervaring als (interim-)directeur, bestuurder en (financieel) manager bij diverse organisaties, waaronder woningcorporaties, ziekenhuizen en in het openbaar bestuur;
- De heer T. Kuijper, bedrijfskundige, 54 jaar, lid sinds oktober 2017. De heer Kuijper is werkzaam als directeur bij Forbo in Krommenie. Hij heeft ervaring als manager, inkoopdirecteur, managing director, voorzitter van VNO-NCW Noordwest-Holland en voorzitter van de RvC van woningcorporatie ZVH. Hij is bovendien jarenlang huurder geweest van wat nu woningbouwcorporatie Parteon is;
- De heer R. Bakker, bedrijfskundige, 55 jaar, lid sinds mei 2018 en vicevoorzitter sinds januari 2019. De heer Bakker is assetmanager bij Ymere en was eerder directeur Portefeuille- en assetmanagement bij Batavia Defacto B.V., statutair directeur bij Stichting OpMaat en werkzaam bij diverse corporaties;
- De heer S. Khandekar, consultant in de corporatiesector, 41 jaar, lid sinds september 2018. De heer Khandekar werkt momenteel bij Deloitte Real Estate en adviseert corporaties over financiële - en vastgoedvraagstukken. De heer Khandekar heeft eerder bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gewerkt en is ook bestuurslid van Stichting Daida. Deze stichting zet zich in voor duurzame stedelijke ontwikkeling in ontwikkelingslanden.
- De heer F. Hei, contractmanagementconsultant in de gebouwen- en infrastructuursector, 50 jaar, lid sinds september 2018. De heer Hei werkt momenteel bij TEYLER en adviseert aannemers, corporaties en publieke opdrachtgevers over contractuele bouw gerelateerde vraagstukken. De heer Hei was eerder bestuurder en mede-eigenaar van investeringsmaatschappij Scheybeeck Bouw, algemeen directeur (statutair) van Etro Vastgoedzorg en nationaal en internationaal contractmanager voor onder andere ARCADIS.

9.14 Rooster van aftreden

Het rooster van aftreden van de RvC ziet er als volgt uit.

Naam	In functie op	Jaar van aftreden	Herkiesbaar
F. Hei	27 oktober 2022	2026	Nee
S. Khandekar	23 november 2022	2026	Nee
R. Bakker	1 mei 2018	2026	Nee
T. Kuijper	1 oktober 2017	2025	Nee
M.A. Heerkens	1 september 2016	2024	Nee

Rooster van aftreden RvC

9.15 Honorering

De Wet Normering Topinkomens (WNT) wordt gevolgd voor de honorering van de directeur-bestuurder. De bruto bezoldiging van de directeur-bestuurder bedroeg € 127.000, hetgeen onder de WNT-norm valt. De leden van de RvC ontvangen een vaste vergoeding. Deze vergoeding is gebaseerd op de tijdsbesteding, hun verantwoordelijkheden en de omvang van WormerWonen.

De bruto honorering van de voorzitter van de RvC bedraagt € 15.240 per jaar; voor de overige leden is dit € 10.160 per jaar. De bezoldiging van de leden van de RvC viel in 2022 binnen de wettelijke kaders en de beroepsregel Honorering commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

9.16 Taakverdeling

De taakverdeling van de RvC ziet er ultimo 2022 als volgt uit:

	M.A. Heerkens	R. Bakker	F. Hei	S. Khandekar	T. Kuijper
Voorzitter	X				
Vicevoorzitter		X			
Contacten met de ondernemingsraad	X				X
Contacten met de huurdersvereniging			X		X
Contacten met college van B&W en de gemeenteraad			X		X
Selectie- en remuneratiecommissie	X		VZ		
Auditcommissie		X		VZ	
Volkshuisvesting	X	X	X	X	X
Risicomanagement	X	X		X	
Governance	X				X

Taakverdeling RvC

9.17 Kerncommissies

De RvC kent twee kerncommissies: een auditcommissie en een selectie- en remuneratiecommissie. Het hoofd Bedrijfsvoering van WormerWonen neemt als ambtelijk secretaris deel aan de auditcommissie. De auditcommissie heeft tijdens twee vergaderingen uitgebreid gesproken over de volgende onderwerpen:

- concept van de jaarrekening 2021;
- concept van het accountantsverslag 2021;
- fiscale positie;
- (het concept van) de managementletter 2021;
- meerjarenbegroting 2023;
- investeringskader;
- controle-opdracht van de accountant.

De bespreking van de jaarstukken vond plaats in het bijzijn van de accountant in de vergadering van de auditcommissie op 19 april 2023 en tijdens de RvC vergadering van 17 Mei 2023.

De remuneratiecommissie heeft in twee besprekingen met de bestuurder de resultaten en het functioneren over het afgelopen jaar besproken. Verder zijn op basis van het jaarplan nieuwe afspraken gemaakt voor het komende jaar.

9.18 Kennisontwikkeling

De RvC zorgt ervoor dat zijn kennis over WormerWonen en vaardigheden als geheel én die van de individuele leden zich goed blijven ontwikkelen. De permanente educatie van de leden wordt in iedere bijeenkomst van de RvC bewaakt. De leden zorgen er daarnaast voor dat ze ook op andere wijze op de hoogte blijven van de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting, zowel regionaal als landelijk. Dit gebeurt onder meer via (vak)media, interne knipselkranten,

opleidingen, lidmaatschap van de brancheorganisatie en het eigen netwerk. De mondelinge en schriftelijke informatievoorziening door de directeur-bestuurder, leden van het managementteam en de accountant dragen er ook aan bij dat de kennis van de RvC actueel blijft. De RvC schakelt waar nodig een externe adviseur in om zich over specifieke onderdelen te laten informeren.

9.19 Permanente educatie (PE) toezichthouders

De toezichthouders van WormerWonen hebben in 2022 het volgende aantal PE-punten behaald.

Naam toezichthouder:	PE norm:	Overschot/tekort PE punten 2021:	Behaalde PE punten 2022:	Overschotten/ Tekorten:	Voldaan:
M.A. Heerkens	5	5	0	0	ja
T. Kuijper	5	3	2	0	ja
R. Bakker	5	2	5	2	ja
S. Khandekar	5	-1	6	0	ja
F. Hei	5	4	5	4	ja

Permanente educatie (PE) toezichthouders

En in 2022 waren minimaal vijf PE-punten vereist. Overloop van punten uit 2021 was daarbij toegestaan.

9.20 Beoordeling directeur-bestuurder

Een functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder vindt jaarlijks plaats. Ook in 2022 constateerde de RvC dat de directeur-bestuurder gekwalificeerd is voor zijn functie en zijn taken in goed overleg met de RvC en andere belanghebbenden uitvoert. De heer John van Nimwegen is per 1 juni 2022 voor een periode van vier jaar herbenoemd als directeur-bestuurder van WormerWonen.

John van Nimwegen was in 2022, naast directeur-bestuurder van WormerWonen, ook lid van de gemeenteraad van Heemskerk.

9.21 Governancecode

Het bestuur en de RvC onderschrijven de Governance code van branchevereniging Aedes en hanteren die voor WormerWonen.

9.22 Integriteit

WormerWonen beschikt over een integriteitsprotocol en een klokkenluidersregeling. Beide zijn volgens de beleidskalender in 2019 herijkt. Een externe professionele vertrouwenspersoon kan meldingen intern bespreekbaar maken en zorgen voor een goede begeleiding van de melder. De integriteit van de organisatie en de bedrijfsvoering is daarnaast een vast punt op de agenda van de RvC.

9.23 Verklaring van de RvC

De RvC verklaart zich akkoord met het jaarverslag 2022 met inachtneming van de verklaring van de accountant van BDO over de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag. De RvC heeft het functioneren van de externe accountant positief beoordeeld en ziet in het verslagjaar geen aanleiding besluiten van het bestuur te schorsen of ongedaan te maken.

9.24 Waardering

De RvC spreekt ook zijn bijzondere waardering uit voor de organisatie, die haar kerntaak zeer goed in het vizier heeft en constant werkt aan verbetering van de bedrijfsvoering. WormerWonen kan hiermee, en met haar een sterke financiële positie, een prima rol vervullen in de sociale huisvesting van huurders en woningzoekenden in de Zaanstreek.

9.25 Verklaring van besteding van middelen

De directeur-bestuurder en de RvC van WormerWonen verklaren hiermee op grond van artikel 25, lid 1 van de statuten het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2022 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. De directeur-bestuurder

verklaart tevens dat alle uitgaven in het verslagjaar 2022 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

10. Jaarrekening 2022



Jaarrekening WormerWonen 2022

Versie: Definitief
d.d. 17 mei 2023

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	70
Jaarrekening TI	71
1. Balans per 31 december 2022	71
2. Functionele winst- en verliesrekening 2022	73
3. Categoriele winst- en verliesrekening 2022	74
4. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode 2022	75
5. Algemene toelichting	77
6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	78
7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	93
8. Financiële instrumenten en risicobeheersing	96
9. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	98
10. Toelichting op de balans	99
11. Toelichting op de winst- en verliesrekening	116
12. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB	122
13. Overige informatie	130
Overige gegevens	134
Gebeurtenissen na balansdatum	134
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	134
Kengetallen	142

Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling

Stichting WormerWonen

Gemeente van vestiging

Wormerland

Adres

Mercuriusweg 1

1531 AD Wormer

T (075) 642 64 21

E info@wormerwonen.nl

I www.wormerwonen.nl

Datum van oprichting

23 februari 1912

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit van toelating

23 februari 1912, nr. TL 1637

Datum van de ministeriële goedkeuring tot wijziging van de statuten

20 juli 2022

WORMERWONEN

Datum en nummer van de inschrijving in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel

7 maart 1979, nr. 35010466

De kernactiviteiten van WormerWonen bestaan uit het verhuren en onderhouden van woningen voor de doelgroep, zijnde de lagere inkomens. Ook ontwikkelt WormerWonen nieuwe huurwoningen en verkoopt zij uit bestaand bezit.

Jaarrekening TI

1. Balans per 31 december 2022 (vóór resultaatbestemming)

ACTIVA (in € 1.000)	Ref.	2022	2021
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa	10.0		
Software		294	377
Totaal immateriële vaste activa		294	377
Vastgoedbeleggingen	10.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		383.819	362.962
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		14.075	12.776
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		3.643	4.083
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		1.394	14.173
Totaal vastgoedbeleggingen		402.931	393.994
Materiële vaste activa	10.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.383	1.398
Totaal materiële vaste activa		1.383	1.398
Financiële vaste activa	10.3		
Latente belastingvordering(en)	10.3.1	1.788	1.973
Overige vorderingen	10.3.2	24	24
Totaal financiële vaste activa		1.812	1.996
Som vaste activa		406.419	397.765
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	10.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.4.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.4.2	622	480
Totaal voorraden		622	480
Vorderingen	10.5		
Huurdebiteuren	10.5.1	86	64
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.2	625	585
Overige vorderingen	10.5.3	-	1.709
Overlopende activa	10.5.4	208	287
Totaal vorderingen		919	2.644
Liquide middelen	10.6	4.480	4.813
Som vlottende activa		6.021	7.937
TOTAAL ACTIVA		412.440	405.702

PASSIVA (in € 1.000)	Ref.	2022	2021
Eigen vermogen	10.7		
Herwaarderingsreserve		241.085	234.880
Overige reserve		81.291	24.692
<i>Resultaat ná belastingen van het boekjaar</i>		7.919	62.805
Totaal eigen vermogen		330.295	322.377
Vorzieningen	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings nieuwbouw	10.8.1	441	-
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	10.8.2	-	356
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.8.3	-	-
Totaal voorzieningen		441	356
Langlopende schulden	10.9		
Schulden/leningen overheid	10.9.1	2.170	2.409
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.9.1	65.989	66.025
Schulden/leningen overig	10.9.2	8.174	8.408
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkoop Onder Voorwaarden	10.9.3	3.326	3.706
Totaal langlopende schulden		79.659	80.549
Kortlopende schulden	10.10		
Schulden aan overheid	10.10.1	238	237
Schulden aan kredietinstellingen	10.10.2	36	36
Schulden aan leveranciers	10.10.3	501	723
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	276	529
Overige schulden	10.10.5	4	90
Overlopende passiva	10.10.6	988	806
Totaal kortlopende schulden		2.044	2.421
TOTAAL PASSIVA		412.440	405.702

2. Functionele winst- en verliesrekening 2022 (in € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	11.1	15.285	14.230
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.233	1.030
Lasten servicecontracten	11.3	-1.424	-946
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.822	-1.854
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-3.955	-4.191
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-2.480	-3.007
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.837	5.262
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.7	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.8	-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.9	361	678
Toegerekende organisatiekosten	11.10	-4	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.11	-242	-249
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		116	422
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.12	-3.513	4.360
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.13	7.117	54.771
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11.14	-60	165
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		3.543	59.296
Opbrengst overige activiteiten	11.15	43	10
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		43	10
Overige organisatiekosten	11.16	-428	-1.475
Leefbaarheid	11.17	-150	-94
Waardeveranderingen financiële vaste activa	11.18	-	1.009
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.19	272	74
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.20	-927	-845
Saldo financiële baten en lasten		-655	238
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		9.306	63.659
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	11.21	-1.387	-854
Resultaat na belastingen		7.919	62.805

3. Categoriele winst- en verliesrekening 2022 (in € 1.000)

OMSCHRIJVING	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	15.294	14.241
Opbrengsten servicecontracten	1.233	1.030
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	116	422
Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf	204	138
Overige bedrijfsopbrengsten	173	134
Som bedrijfsopbrengsten	17.019	15.965
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	161	121
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	3.513	-4.360
Lonen en salarissen	1.147	1.085
Sociale lasten	179	163
Pensioenlasten	146	129
Onderhoudslasten	3.579	3.854
Leefbaarheid	150	94
Lasten servicecontracten	1.424	946
Overige bedrijfslasten	3.815	4.348
Som bedrijfslasten	14.115	6.379
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.057	54.936
Bedrijfsresultaat	9.961	64.522
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-92
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	272	74
Rentelasten en soortgelijke kosten	-927	-845
Saldo financiële baten en lasten	-655	-863
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	9.306	63.659
Belastingen	-1.387	-854
Resultaat na belastingen	7.919	62.805

4. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode 2022

	x € 1.000	2022	2021
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	15.300	14.242
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	14.570	13.522
1.1.2	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	443	420
1.1.3	- Intramuraal DAEB	14	29
1.1.4	- Maatschappelijk onroerend goed	74	59
1.1.5	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	199	212
1.2	Vergoedingen	1.337	1.110
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	43	-
1.5	Renteontvangsten	13	-
	Saldo ingaande kasstromen	16.693	15.352
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.479	1.394
1.7.1	- Lonen en salarissen	1.153	1.011
1.7.2	- Sociale lasten	180	188
1.7.3	- Pensioenlasten	146	194
1.8	Onderhoudsuitgaven	3.591	3.813
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	3.598	2.950
1.10	Rente-uitgaven	920	742
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	47	38
1.11 b	Verhuurdersheffing	-	1.744
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	89	4
1.13	Vennootschapsbelasting	1.177	1.467
	Saldo uitgaande kasstromen	10.902	12.151
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	5.791	3.201
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	362	678
2.2 B	Verkoopontvangsten grond	-	-
2.3 B	(Des)investeringsontvangsten overig	-	6
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	362	684
	x € 1.000	2022	2021
	<u>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.4 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.355	21.043
2.5 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	666	427
2.5 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	30	1
2.6 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.7 A	Investeringsoverig	15	378
2.7 B	Investeringsoverig	172	16
2.8 A	Externe kosten bij verkoop	-	8
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	6.238	21.873
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.876	-21.188

	FVA		
2.9	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.10	Ontvangsten overig	-	-
2.11 A	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
2.11 B	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-5.876	-21.188
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	17.709
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	249	249
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	-249	17.460
4.1	Mutatie liquide middelen	-334	-528
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	4.816	5.344
	Liquide middelen per 31-12	4.482	4.816

5. Algemene toelichting

Algemeen

Stichting WormerWonen is een stichting met de status van toegelaten instelling volkshuisvesting. De stichting is gevestigd te Wormer in de gemeente Wormerland. Het adres van statutaire vestiging is Mercuriusweg 1, 1531 AD te Wormer. De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Zij heeft specifieke toelating in de metropool regio Amsterdam, is werkzaam in de regio Zaanstreek en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV).

Stelselwijziging

In 2022 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

Schattingswijzigingen

In 2022 zijn geen schattingswijzigingen doorgevoerd.

Presentatiewijzigingen

In 2022 is er één presentatiewijzigingen doorgevoerd. De balans wordt getoond vóór resultaatbestemming in plaats van ná resultaatbestemming. Dit is zowel voor het huidige als voorgaande boekjaar toegepast.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van WormerWonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in het hoofdstuk Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen voor toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa betreft software welke wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan. Afschrijving vindt plaats in 5 jaar.

Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering. Voor zover verkregen subsidies zijn te kwalificeren als investeringssubsidie, worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Ook worden hierbij de direct toerekenbare interne kosten en transactiekosten geactiveerd

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

Verwerking van groot onderhoud

De kosten van groot onderhoud aan het materieel vast actief komen direct ten laste van het resultaat. Bij de bepaling of een kostenpost groot onderhoud danwel een verbetering betreft, is met ingang van 2019 gebruik gemaakt van de handleiding 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose' d.d. 3 juli 2019, welke is uitgegeven door het ministerie van BWK, de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De hierin vermelde definities zijn met ingang van 2019 voor zowel de jaarrekening als de beleidswaarde toegepast.

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

WormerWonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en parkeergelegenheden. WormerWonen hanteert geen full versie van het handboek omdat er geen vastgoed in bezit is waarvan de huursom meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB tak of de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor 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 in verhuurde staat, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). WormerWonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeulleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De

waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie. Daarnaast dient het ook als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij verkocht te kunnen worden. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor reguliere woonegelegenheden en parkeren vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BTIV. De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

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

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden.

Macro economische parameters

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

Parameters woonegelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijnsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,40%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,40%	2,50%
Leegwaardestijging	-3,06%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per oge	2022	<i>plus object specifieke op-/afslag voor bouwjaar en grootte</i>
<i>EGW doorexploiteerscenario</i>	€ 1.668	

MGW doorexploiteerscenario	€ 1.529
Zelfst. studenteenheid doorexploiteerscenario	€ 1.554
Onzelfst. studenteenheid doorexploiteerscenario	€ 959
Extramurale zorgseenheid doorexploiteerscenario	€ 1.554
EGW uitpondscenario	€ 947
MGW uitpondscenario	€ 928

	Per oge
Beheerkosten - EGW	€ 481
Beheerkosten - MGW	€ 472
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 445
Beheerkosten - zorgseenheid (extramuraal)	€ 435

Gemeentelijke OZB – waarde peildatum	01-01-2021
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waarde peildatum 1 januari 2021)	0,07% (van WOZ-waarde)

	2023	2024	2025	2026-2037	2038 e.v.
Verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Mutatiekans doorexploiteren	Gemiddelde mutatiekans afgelopen 5 jaar per waarderingscomplex
------------------------------------	--

Mutatiekans uitponden		
<u>Geen exploitatieverplichting</u>	<u>Wel exploitatieverplichting</u>	
Jaar 1 bij niet-aangebroken complex	Jaar 8 bij niet-aangebroken complex	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren plus 2%-punt
Jaar 1 bij aangebroken complex	Jaar 8 bij aangebroken complex	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren
Jaar 2 tot en met jaar 15	Jaar 9 tot en met jaar 15	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren
Vanaf jaar 16 (voor bepaling eindwaarde)	Idem	Mutatiekans uitponden gelijk aan mutatiekans doorexploiteren

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

	2022	
<i>Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde</i>	1,0%	
<i>Splitsingskosten</i>	€ 571,-	<i>per te splitsen vhe</i>
<i>Disconteringsvoet</i>	5,53%	<i>plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico</i>

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2022 en 11,4% vanaf 1 januari 2023, welke terugkomt in de eindwaarde na jaar 15.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
<i>Prijsinflatie</i>	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud BOG / MOG / ZOG</i>	€ 6,50 / € 7,90 / € 10,50 per m2 bvo					
<i>Mutatieonderhoud BOG / MOG / ZOG</i>	€ 10,90 / € 13,20 / € 13,20 per m2 bvo					
<i>Marketing</i>	14% van de marktjaarhuur					
<i>Beheerkosten – BOG / MOG / ZOG</i>	3,0% / 2,0% / 2,5% van de markthuur					
<i>Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2021)</i>	0,13% van de WOZ-waarde BOG / MOG 0,35 % van de WOZ-waarde ZOG					
<i>Disconteringsvoet</i>	6,25% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico					

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2022 en 11,4% vanaf 1 januari 2023, welke terugkomt in de eindwaarde na jaar 15.

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Prijsinflatie</i>	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats</i>	€ 60 per jaar					
<i>Instandhoudingsonderhoud - garagebox</i>	€ 202 per jaar					
<i>Beheerkosten - parkeerplaats</i>	€ 30 per jaar					
<i>Beheerkosten – garagebox</i>	€ 41 per jaar					
<i>Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waarde peildatum 1 januari 2020</i>	0,23% van de WOZ-waarde					
<i>Disconteringsvoet</i>	6,25% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico					

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 571 per eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2022 en 11,4% vanaf 1 januari 2023, welke terugkomt in de eindwaarde na jaar 15.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaardering

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

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen, maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WormerWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid en in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit wonen (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WormerWonen. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WormerWonen. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. WormerWonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 72% van de maximaal redelijke huur voor het DAEB-bezit en 100% van de maximaal redelijke voor het Niet-DAEB bezit. Voor beide categorieën geldt dat huurharmonisatie niet tot huurverlaging mag leiden. Met andere woorden: indien de huidige huur hoger is dan de procentuele streefhuur, wordt de huidige huur als streefhuur gehanteerd. Daarnaast geldt voor het DAEB-bezit dat de streefhuur wordt afgetopt op de liberalisatiegrens (indien 72% van de maximaal redelijke huur hoger is dan deze grens).
3. De component instandhoudingsonderhoud is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). WormerWonen heeft deze norm gebaseerd op haar eigen onderhoudsbegroting, zoals opgenomen in de meerjarenbegroting. Dit resulteert in een gemiddelde netto contante onderhoudshoudsnorm van € 1.905,- per kostenfactor (2021: € 1.777,-).

4. De beheerkosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en vastgoedgerelateerde leefbaarheid. Net als bij de onderhoudsnorm is de norm voor beheerskosten gebaseerd op de eigen meerjarenbegroting. Dit resulteert in een gemiddelde netto contante norm voor beheerskosten van € 1.069,- per kostenfactor (2021: € 1.009,-).

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 en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in de RTiV. WormerWonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat.

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

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

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft. Dit kan alleen indien de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WormerWonen verkocht tot 31 december 2014 woningen onder voorwaarden, waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. WormerWonen onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen die gekwalificeerd worden als een financieringstransactie.

Onder gerealiseerde verkoop wordt verstaan:

- Verkopen waarbij WormerWonen het recht op terugkoop heeft tegen reële waarde op het terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij WormerWonen een plicht tot terugkoop heeft tegen (verwachte) reële waarde na het verstrijken van een aanzienlijk deel van de geschatte levensduur.

Van deze verkopen wordt het verschil tussen de netto-verkoopopbrengst en de boekwaarde op moment van verkoop als resultaat verantwoord onder de post Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille.

Als financieringstransactie kwalificeren wij:

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

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

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen de actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs. Het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering, indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - bij een waardestijging: als een herwaardering, indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering);
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden. Eventuele waardemutaties worden verwerkt als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, dan wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Onroerende en roerende zaken bestemd voor eigen gebruik

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

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

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend zijn op WormerWonen niet van toepassing.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waarop geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als sprake is van een bijzondere waardevermindering, dan vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde. Afwaardering vindt plaats ten laste van de winst- en verliesrekening.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen, worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen gebeurt tegen de belastingtarieven die aan het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Indien sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het volgende actief, dan vervalt de latentie.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn, waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden benut.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd op de balans opgenomen. Indien het saldo een vordering betreft, wordt deze opgenomen onder de financiële vaste activa; bij een gesaldeerde verplichting wordt dit onder de post voorzieningen opgenomen.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Als disconteringsvoet voor de contantmaking is de bruto marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties (= huidige leningeportefeuille ultimo 2022) ad 1,35% (2021: 1,35%) genomen. Onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief resulteert dit in een netto rente van 1,0% (2021: 1,00%).

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn, dan wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten. De rente-inkomsten worden op basis van de effectieve rente ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en de interne logistiek, alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurrantheid van de voorraden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Na eerste verwerking worden ze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs,

veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid, gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum, wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kasmiddelen, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen, toekomstige nieuwbouwprojecten en investeringen in bezit in exploitatie. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling, herstructurering en investeringen in woningverbeteringen. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Pensioenen

WormerWonen heeft één (enkele) pensioenregeling. Onderstaand zijn de belangrijkste kenmerken van de regeling beschreven:

Pensioenregeling van het Pensioenfonds voor de Woningcorporaties

WormerWonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Werknemers die hiervoor in aanmerking komen bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten, zijn ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WormerWonen

betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door de financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2022 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde van afgelopen 12 maanden) van het pensioenfonds 133,7% (2021: 118,8%). De maanddekkingsgraad van december 2022 is 129,0% (2021: 126,0%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 126,8%. Indien er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen. WormerWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

Schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden, worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan één jaar.

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

Onder de leningen is voor een bedrag van € 10 miljoen aan extendible fixe leningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt WormerWonen gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente, zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft WormerWonen aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde basisrente wordt betaald met een nader overeen te komen kredietopslag, dat er een variabele rente wordt betaald of dat er een

vervroegde aflossing gaat plaatsvinden. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder derivaten. Beide leningen met een bedrag van € 5 miljoen zijn omgezet in een basisrentelening met tussentijdse opslagherziening. Bij lening NWB 1-26677 heeft dit op 5 juli 2018 plaatsgevonden, bij lening NWB 1-27252 op 1 december 2021. Voor een nadere toelichting verwijzen wij u naar het hoofdstuk Financiële instrumenten en risicobeheersing.

Leasing

Operationele leasing

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

Afgeleide financiële instrumenten (embedded derivaten)

WormerWonen maakt geen gebruik van rentederivaten, maar had tot 1 december 2021 wel embedded derivaten in haar portefeuille. Deze worden tegen marktwaarde opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van toepassing van hedge accounting, of niet, met het afgeleide financiële instrument.

WormerWonen past geen hedge accounting toe, er wordt een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het embedded derivaat.

Kasstroomoverzicht (directe methode)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van de bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstroom uit hoofde van de financiering is 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 financieringsactiviteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

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 goedgekeurde definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor 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 de 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 gewogen DAEB-verhuureenheden ultimo boekjaar ten opzichte van het aandeel gewogen niet-DAEB-verhuureenheden ultimo boekjaar;
- 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 op basis van de relatieve verdeling qua gewogen aantal verhuureenheden ultimo boekjaar. 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, indien niet direct toerekenbaar aan één van de takken, gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal gewogen verhuureenheden ultimo boekjaar.

7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot het eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten worden verwerkt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022 is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 is een gemiddelde huurverhoging van 2,2% toegepast voor de sociale huurwoningen, met differentiatie op basis van de relatieve hoogte van de huurprijs. Er is geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huurverhoging. De gemiddelde huurverhoging voor de vrije sector woningen bedroeg 3,3%.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- boekresultaat van als verkopen onder voorwaarden gerealiseerde verkopen;

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (= marktwaarde in verhuurde staat). Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (bedrijfsopbrengsten)

Dit betreffen waardeveranderingen voor zover die niet de terugnemings van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugnemings wordt in de regel onder de lasten verantwoord.

Geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf

De toegerekende interne directe kosten ten behoeve van onroerende zaken in ontwikkeling worden hieronder verantwoord, met uitzondering van geactiveerde rente die onder de financiële baten en lasten wordt opgenomen.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

Op materiële vaste activa ten dienste van exploitatie wordt afgeschreven volgens de lineaire methode.

Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille (bedrijfslasten)

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen van de aanschafwaarde ingeval van sloop en dotaties aan dan wel vrijval van voorzieningen onrendabele investeringen.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

WormerWonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Lasten onderhoud

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. Al aangepaste verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en eigen dienst en de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van WormerWonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Eveneens worden de aan leefbaarheid toe te rekenen personeelskosten hier verantwoord.

Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa

Waardeveranderingen van financiële vaste activa worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Rentebaten en rentelasten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post Rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

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

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

8. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het financiële beleid vastgesteld door de financiële commissie is opgenomen in het treasurystatuut. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet-complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van WormerWonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2014 geldt dat WormerWonen zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Prijrisico

WormerWonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten opgenomen onder financiële vaste activa overige effecten en onder vlottende activa effecten. WormerWonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

WormerWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

WormerWonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten, met name onder financiële vaste activa leningen u/g en overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. WormerWonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt WormerWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt WormerWonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten.

Bij een stijging van de marktrente met 1% neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar minimaal toe. Pas bij een rentestijging over langere perioden zal de rentelast van WormerWonen stijgen naar gelang er conversie en/of aflossingen met herfinanciering plaatsvinden of nieuwe leningen worden aangetrokken. Dit alles geheel in lijn met de vervalkalender en de dan vigerende marktrente.

Kredietrisico

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

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat WormerWonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

In € 1.000	31-12-2022
Banksaldo	4.482
Kredietlimiet	-
Lopende investeringsverplichtingen	9.889
Reeds vastgelegde nog te storten leningen o/g	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	-

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als WormerWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Reële waarde van financiële instrumenten

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

9. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Waardering vaste activa

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen voor toekomstige herstructurerings- en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering.

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

Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening, heeft WormerWonen een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over het verslagjaar 2022 zullen worden getoetst.

Hierdoor kunnen de fiscale lasten over 2021 en voorgaande jaren nog wijzigen en belastinglatenties een andere waarde kennen.

10. Toelichting op de balans

Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2022

10.0 Immateriële vaste activa	
	Software
1 januari 2022	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	419
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-42
	377
Mutaties	
Afschrijvingen	-84
Investerings	-
Desinvesterings	-
Totaal mutaties	-84
31 december 2022	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	419
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-126
	294

De post immateriële vaste activa betreft de implementatiekosten van het automatiseringspakket Dynamics Empire, welke tot balansdatum zijn gemaakt. De investeringen zijn gedaan in de jaren 2020 en 2021. Doordat de implementatie medio 2021 is afgerond, heeft in 2021 voor een half jaar aan afschrijving op deze balanspost plaatsgevonden. Het resterende saldo wordt in de daaropvolgende 4,5 jaar afgeschreven, tot medio 2026.

10.1 Vastgoedbeleggingen (in € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken VOV	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
1 januari 2022					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	136.511	5.121	2.200	14.918	158.749
Cumulatieve waardeveranderingen	226.451	7.655	1.883	-745	235.244
Boekwaarde 1/1	362.962	12.776	4.083	14.173	393.994
Mutaties 2022					
Investerings-, initiële verkrijgingen	-	-	-	4.866	4.866
Investerings ten laste van voorziening ORT	-	-	-	-2.886	-2.886
Herclassificaties ten laste/ bate van voorziening ORT				-77	-77
Investering na eerste waardering	777	30	-	-	808
Waardemutatie van investering na eerste waardering	-472	-18			-490
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling – investering	17.222	-	-	-17.222	-
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling - waardeverandering	-2.540	32	-	2.508	-
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV - investering	257		-131		126
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV – waardeverandering	-19	-	-88	-	-107
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-20	-	-	-	-20
Buitengebruikstellingen en afstotingen – waardeverandering	-221	-	-	-	-221
Waardeveranderingen	5.873	1.256	-220	32	6.940
Totaal mutaties	20.857	1.300	-440	-12.779	8.938
31 december 2022					
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	154.747	5.151	2.069	2.562	164.528
Cumulatieve waardeveranderingen	229.072	8.924	1.574	-1.168	238.403
Boekwaarde 31/12	383.819	14.075	3.643	1.394	402.931

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 2.233 woongelegenheden en 13 niet-woongelegenheden opgenomen. In de post Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn dit 41 woongelegenheden en 261 niet-woongelegenheden.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Zaanstreek was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 07-04-2023 inzake 'Onderzoek waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022' circa 9,0% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 33,8 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2022 is in totaal € 241,1 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 234,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze herwaarderingsreserve bestaat uit de som van het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de oorspronkelijke aanschafwaarde van de waarderingscomplexen waarbij de marktwaarde in verhuurde staat hoger is dan de aanschafwaarde. Bij 10 waarderingscomplexen is de marktwaarde in verhuurde staat lager dan de oorspronkelijke aanschafwaarde. De totale waardevermindering hiervan bedraagt € 3,089 miljoen.

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WormerWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van WormerWonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 167,3 miljoen (2021: € 193,8 miljoen), waarvan het grootste deel toeziet op het DAEB-bezit in exploitatie. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Vastgoed in exploitatie (in € 1.000,-)	2022			2021
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Totaal
Marktwaaarde per 31 december 2022	383.819	14.075	397.894	375.738
Aanpassing naar beleid doorexpluiten	59.221	1.649	60.870	5.839
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-189.545	-1.703	-191.249	-164.522
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid WormerWonen	-18.242	-57	-18.300	-19.735
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en vastgoedgerelateerde leefbaarheid	-18.339	-280	-18.620	-15.360
Beleidswaarde per 31 december 2022	216.913	13.684	230.596	181.960

De totale afslag op de marktwaaarde in verhuurde staat bedraagt € 167,3 miljoen. Daarmee bedraagt de 'maatschappelijke bestemming' 42,0% van de marktwaaarde in verhuurde staat. Dit impliceert dat circa € 167,3 miljoen van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2022
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	5,55%
Streefhuur per maand	€ 596 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.905 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.069 per woning

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde van de DAEB-woningen:

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	0,5% hoger	-/- € 22,9 mio
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	0,5% lager	+/+ € 28,5 mio
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	+/+ € 11,5 mio
Streefhuur per maand	€ 25,- lager	-/- € 12,3 mio
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- hoger	-/- € 7,9 mio
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- lager	+/+ € 7,9 mio
Lasten beheer per jaar	€ 100,- hoger	-/- € 7,9 mio
Lasten beheer per jaar	€ 100,- lager	+/+ € 7,9 mio

Verklaring waardemutatie vastgoed in exploitatie

De mutaties in vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

Verloopstaat Marktwaarde - 2022 | WormerWonen

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Vershil
Waarde 2021	362.961.977	12.775.620	375.737.596	
Voorraadmutaties	14.856.101	55.100	14.911.201	3,97%
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 241.534	€ 0	-€ 241.534	-0,06%
Wijziging waarderingsmodel - oude waarde	-€ 465.754	€ 0	-€ 465.754	-0,12%
Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde	€ 572.685	€ 0	€ 572.685	0,15%
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 14.990.704	€ 55.100	€ 15.045.804	4,00%
Vastgoedgegevens	18.179.952	373.678	18.553.630	4,94%
Contractuur	€ 3.535.772	€ 217.963	€ 3.753.735	1,00%
Leegstand	-€ 957.714	€ 54.940	-€ 902.775	-0,24%
Maximale huur	€ 976.169	€ 0	€ 976.169	0,26%
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 1.503.937	€ 37.260	-€ 1.466.676	-0,39%
WOZ-waarde	€ 15.724.826	€ 535.467	€ 16.260.293	4,33%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 4.343	€ 0	€ 4.343	0,00%
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 400.171	-€ 471.952	-€ 71.781	-0,02%
Jaarwissel	€ 321	€ 0	€ 321	0,00%
Methodische wijzigingen	3.263.991	68.637	3.332.628	0,89%
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in jan	€ 2.971	€ 0	€ 2.971	0,00%
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	€ 5.486.570	€ 122.651	€ 5.609.221	1,49%
Overdrachtskosten	-€ 2.225.550	-€ 54.014	-€ 2.279.564	-0,61%
Validatie	27.548.443	764.580	28.313.024	7,54%
Validatie markthuurstuur	-€ 52.236	-€ 44.881	-€ 97.117	-0,03%
Validatie disconteringsvoet	€ 27.600.679	€ 809.461	€ 28.410.140	7,56%
Marktontwikkelingen	-42.991.661	42.320	-42.949.341	-11,43%
Macro-economische parameters	-€ 302.508	€ 210.867	-€ 91.640	-0,02%
Liberalisatiegrens	-€ 1.431.424	-€ 6.301	-€ 1.437.725	-0,38%
Reguliere huurstijging	-€ 3.681.914	€ 61.319	-€ 3.620.595	-0,96%
Markthuurstuur	€ 13.893.475	€ 576.890	€ 14.470.365	3,85%
Historische leegwaardestijging	-€ 16.995.877	-€ 168.345	-€ 17.164.222	-4,57%
Leegwaardestijging	-€ 18.290.978	€ 0	-€ 18.290.978	-4,87%
Splitsingskosten	-€ 26.265	-€ 4.007	-€ 30.273	-0,01%
Verkoopkosten	€ 585.959	€ 10.583	€ 596.542	0,16%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 8.609.552	-€ 293.638	-€ 8.903.191	-2,37%
Beheerkosten	-€ 346.817	-€ 7.515	-€ 354.332	-0,09%
Belastingen en verzekeringen	€ 170.712	€ 476	€ 171.189	0,05%
Verhuurderheffing	€ 18.234.277	€ 0	€ 18.234.277	4,85%
Disconteringsvoet	-€ 26.190.749	-€ 763.946	-€ 26.954.695	-7,17%
Exit yield	€ 0	€ 425.937	€ 425.937	0,11%
Waarde 2022	383.818.803	14.079.935	397.898.738	105,90%

Overige toelichtingen vastgoedbeleggingen

Het niet-DAEB-bezit in exploitatie bestaat ultimo 2022 uit 41 geliberaliseerde huurwoningen (2021: 41), 232 garageboxen (2021: 232) en 29 scootmobielplekken (2021: 0).

In de post Onroerende zaken VOV zijn in totaal 17 eenheden (2021: 18 eenheden) opgenomen welke zijn verkocht middels het 'Koopgarant' principe, waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde van 25 procent. Hierbij geldt een terugkoopplicht.

Per 31 december 2022 zijn 97 woningen opgenomen in de verkooppeule. Dit houdt in dat deze woningen bij mutatie zullen worden verkocht, omdat deze woningen geen maatschappelijke toekomstwaarde meer hebben. In de meerjarenbegroting zijn voor komend boekjaar (2023) 4 verkopen begroot met een opbrengstwaarde van € 1.301.000,- en een boekwaarde van € 686.000,-. De werkelijke realisatie kan hier van afwijken, omdat niet op voorhand te zeggen is welke woningen uit de verkooppeule wanneer verkocht worden.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Hiervoor verwijzen wij naar de in de grondslagen opgenomen tabellen.

Voor toelichting inzake de MVA die een bijzondere waardeverandering hebben ondergaan, verwijzen wij naar 11.12 tot en met 11.14 van de toelichting functionele winst- en verliesrekening.

Het beleid van WormerWonen is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Slechts voor een deel van het vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. WormerWonen bezit 41 geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie, 232 garageboxen en 29 scootmobielplekken in exploitatie welke tot de Niet-DAEB tak behoren.

	Aantal	WOZ-waarde 2022 (peildatum 01-01-2021)
DAEB woningen in exploitatie	2.233	499,7 miljoen
DAEB MOG in exploitatie	12	2,2 miljoen
DAEB Intramurale Zorg in exploitatie	1	0,1 miljoen
Niet-DAEB woningen in exploitatie	41	10,4 miljoen
Niet-DAEB garages in exploitatie	232	4,8 miljoen
Niet-DAEB scootmobielplekken in exploitatie	29	0,0 miljoen
Totaal bezit in exploitatie	2.548	517,2 miljoen

10.2 Materiële vaste activa	
	MVA ten dienste van exploitatie
1 januari 2022	
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 1/1	1.398
Mutaties 2022	
Investerings, initiële verkrijgingen	62
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	77
31 december 2022	
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie 31/12	1.383

Voor de post Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond geen afschrijvingen
- Kantoorgebouwen lineair 50 jaar
- Hardware lineair 5 jaar
- Vervoermiddelen lineair 6 jaar
- Inventaris lineair 10 jaar

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur. Alle materiële vaste activa ten dienste van exploitatie zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van de stichting.

In de post Materiële vaste activa ten dienste van exploitatie is één kantoorgebouw begrepen. Deze vertegenwoordigt een WOZ-waarde van € 0,85 miljoen.

10.3	Financiële vaste activa (in € 1.000)	2022	2021
	De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende verloopoverzicht samengevat:		
10.3.1	Latente belastingvordering(en)	1.788	1.973
		2022	2021
10.3.1.1	<i>Actieve belastinglatentie leningen</i>	16	17
	Nominale waarde € 16.809 (2021: € 20.181)		
10.3.1.2	<i>Actieve belastinglatentie embedded derivaten</i>	1.772	1.815
	Nominale waarde € 2.108.775 (2021: € 2.169.342)		
10.3.1.3	<i>Actieve belastinglatentie leningruil Vestia</i>	-	141
	Nominale waarde € 0 (2021: € 142.032)		
10.3.1.4	<i>Passieve belastinglatentie premie</i>	-	-
	Totaal	1.788	1.973
	De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen netto 1,00% (bruto 1,35%). De post heeft betrekking op langlopende leningen (gem. looptijd 5 jaar) en embedded derivaten (gem. looptijd 40 jaar). Naar verwachting is slechts een klein deel (€ 44.000,-) van bovenstaande latenties binnen 1 jaar verrekenbaar.		

Verloopoverzicht latente belastingvorderingen:

	2022
Latente belastingvorderingen 1/1	1.973
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-
Herrekenende latente belastingvorderingen 1/1	1.973
Toename belastingvordering	-
Afname belastingvordering	185
Toename belastingverplichting	-
Afname belastingverplichting	-
Latente belastingvordering 31/12	1.788

10.3.2	Overige vorderingen	24	24
10.3.2.1	<i>Overige vorderingen</i>		
	WoningNet te Amsterdam, 2.632 aandelen à 75% van € 11,95 per stuk	24	

Flottende activa (in € 1.000)

10.4	Voorraden	2022	2021
10.4.1	Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
10.4.2	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
	Complex 89 Oostknollendam	622	480
	Totaal	622	480

10.5	Vorderingen	2022	2021
10.5.1	Huurdebiteuren	86	64
10.5.2	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
10.5.2.1	Vpb Jisp t/m 2012	-	4
10.5.2.2	Vpb 2019	281	287
10.5.2.3	Vpb 2021	332	287
10.5.2.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen	11	6
	Totaal	625	585
10.5.3	Overige vorderingen		
10.5.3.1	Afrekening servicekosten	-	9
10.5.3.2	Vertrokken bewoners	1	9
10.5.3.3	Te ontvangen subsidie projectontwikkeling	-	1.699
	Subtotaal	1	1.717
10.5.3.4	Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-1	-9
	Totaal overige vorderingen	-	1.709
	De voorziening dubieuze debiteuren is gelijk gesteld aan de vorderingen op vertrokken bewoners. De praktijk leert dat deze vorderingen meestal oninbaar zijn. Beoordeling van deze vorderingen gebeurt volgens de statische methode. Alle vorderingen hebben een looptijd van < 1 jaar.		
10.5.4	Overlopende activa		
10.5.4.1	Vooruitbetaalde bedragen	64	159
10.5.4.2	Overige overlopende activa	144	128
	Totaal	208	287

10.6	Liquide middelen	2022	2021
10.6.1	Ter vrije beschikking (geen garanties)		
	Diverse bank- en kassaldi	4.482	4.816
	- Kas	-	
	- Bank	4.482	
	Subtotaal	4.482	4.816
10.6.2	Kruisposten geldverkeer	-3	-3
	Totaal liquide middelen	4.480	4.813

	PASSIVA (in € 1.000)		
10.7	Eigen vermogen	2022	2021
	Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderingsreserve en overige reserve.		
	Verloop herwaarderingsreserve		
	Stand per 1/1	234.880	182.594
	<i>Realisatie herwaarderingsreserve door verkoop</i>	-221	-227
	<i>Realisatie herwaarderingsreserve door sloop/investeringen bestaand bezit</i>	-480	-304
	<i>Realisatie herwaarderingsreserve door aankoop/nieuwbouw</i>	25	269
	<i>Ongerealiseerde herwaardering boekjaar</i>	6.882	52.549
	Stand per 31 december	241.085	234.880
	Verloop overige reserve		
	Stand per 1/1	24.692	75.806
	<i>Uit resultaatbestemming</i>	62.805	1.172
	<i>Toevoeging herwaarderingsreserve</i>	-6.205	-52.286
	Stand per 31 december	81.291	24.692
	Resultaat ná belastingen van het boekjaar	7.919	62.805
	Totaal eigen vermogen	330.295	322.377
	Overeenkomstig de statuten van WormerWonen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en afgeleid het BTIV te worden besteed. Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.		

Statutaire resultaatbestemming

Overeenkomstig artikel 25 van de statuten van WormerWonen (die moeten voldoen aan de voorschriften die terzake voor toegelaten instellingen gelden), dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en afgeleid het BTIV te worden besteed.

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 7,919 miljoen volledig ten gunste van de overige reserves te brengen.

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling:

	2022	2021
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	-	1.713
Dotaties	3.404	-
Onttrekkingen	2.963	445
Vrijval	-	1.269
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	441	-

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie:

	2022	2021
Voorziening onrendabele investeringen 1/1	356	-
Dotaties	77	660
Onttrekkingen	433	304
Vrijval	-	-
Voorziening onrendabele investeringen 31/12	-	356

10.8 Voorzieningen							2022	2021
10.8.1	Voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontw.						441	-
Complex	ORT	Stand per	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per		
	2022	1-1-2022				31-12-2022		
68	847	-	383	-383	-	-		
88	1.693	-	1.412	-1.412	-	-		
VGO-0006	140	-	140	-140	-	-		
VGO-0007	1.469	-	1.469	-1.029	-	441		
Totaal	4.149	-	3.404	-2.963	-	441		
De bovenstaande voorzieningen hebben een looptijd van korter dan een jaar.								
10.8.2	Voorziening onrendabele investeringen vastgoed in expl.						-	356
Investering	ORT	Stand per	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	Stand per		
	2022	1-1-2022				31-12-2022		
Woningverbetering	348	115	72	187	-	-		
Duurzaamheid	244	241	-	241	-	-		
Geriefsverbetering	1	-	1	1	-	-		
PV-panelen individueel	4	-	4	4	-	-		
Totaal	597	356	77	433	-	-		

10.9 Langlopende schulden				
Leningen				
	Stand per 31-12-2022	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar ≤ 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
Schulden/leningen overheid	2.409	238	71	2.099
Schulden/leningen kredietinstellingen	66.025	36	5.101	60.888
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.326	-	-	3.326
Totaal	71.761	275	5.172	66.314
Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht, zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.				

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende vijf jaar is hieronder weergegeven:				
In € 1.000,-	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-	-	-5.000
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
Totaal	-	-	-	-

De mutaties in 2022 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:				
10.9.1	Leningen overheid en kredietinstellingen	Schulden /leningen krediet- instellingen	Schulden /leningen overheid	Totaal
	1-1-2022			
	Oorspronkelijk bedrag lening	65.149	5.661	70.810
	Agio leningruil Vestia	1.101	-	1.101
	Cumulatieve aflossingen leningen	188	3.015	3.203
	Cumulatieve amortisatie agio leningruil Vestia	-	-	-
	Schuldrestant 1-1-2022	66.062	2.646	68.708
	Mutaties			
	Bij: Nieuw/bijstorting	-	-	-
	Af: Aflossing	11	237	249
	Af: Amortisatie agio leningruil Vestia	25	-	25
	Terugname geheel vervallen leningen			
	Oorspronkelijk bedrag lening	-	-	-
	Cumulatieve aflossingen	-	-	-
	31-12-2022			
	Oorspronkelijk bedrag lening	65.149	5.661	70.810
	Agio leningruil Vestia	1.101	-	1.101
	Cumulatieve aflossingen leningen	200	3.252	3.452
	Cumulatieve amortisatie agio leningruil Vestia	25	-	25
	Schuldrestant 31-12-2022	66.025	2.409	68.434

		2022	2021
10.9.1.1	Schulden/leningen overheid	2.409	2.646
10.9.1.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	66.025	66.062
	<i>Totaal schulden/leningen overheid en kredietinstellingen</i>	<i>68.434</i>	<i>68.708</i>
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen overheid	238	237
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen kredietinstellingen	11	11
	Amortisatie agio leningruil Vestia <1 jaar	25	25
	Schuldrestant langlopend 31-12-2022	68.159	68.434

De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 17,5 jaar (2021: 18,5 jaar).

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2022: 1,35% (2021: 1,35%). In 2022 is geen externe financiering aangetrokken.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 67,4 miljoen opgenomen waarvoor bij het WSW borging is verkregen. Dit is exclusief het bovengenoemde agio.

Leningen

De bestaande leningenportefeuille bevat onder andere basisrenteleningen en extendible basisrenteleningen. Basisrenteleningen bevatten embedded swaps en extendible basisrenteleningen bevatten embedded swaps en receiver swaptions. Beiden vallen onder de sinds 1 oktober 2012 in werking getreden Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Marktwaaarde basisrentelening

WormerWonen heeft één fixe basisrentelening met een nominale hoofdsom van € 5,0 miljoen. Deze lening kwalificeert zich in beginsel binnen RJ 290 niet als een contract met een af te splitsen embedded derivaat, aangezien sprake is van vaste rente (basisrente) met een variabele kredietopslag (spread). De marktwaaarde van de basisrentelening tot einde looptijd, op basis van de rentecurve per 31 december 2022, bedraagt circa € 6,1 miljoen (2021: € 9,6 miljoen).

Marktwaaarde extendible basisrenteleningen

WormerWonen had twee extendible fixe basisrenteleningen, NWB 1-26677 en NWB 1-27252, in haar portefeuille met een totale hoofdsom van € 10,0 miljoen. De hoogte van de rente is ingedeeld in verschillende tijdvakken. De rente in toekomstige tijdvakken is afhankelijk van de rentestand ten tijde van aanvang van het nieuwe tijdvak.

Op 5 juli 2018 is de extendible lening NWB 1-26677 omgezet in een basisrentelening met tussentijdse opslagherzieningen. Dit betekent dat er op basis van de waarderingssystematiek uit het verleden een marktwaaardebepaling heeft plaatsgevonden op 5 juli 2018 en het verschil ten opzichte van 31 december 2017 ten laste van het resultaat is gebracht.

WormerWonen had in de achterliggende jaren voor deze lening een voorziening getroffen op balansdatum voor het verschil tussen de marktrente en couponrente. De nieuwe voorziening per 5 juli 2018 wordt over de periode 5 juli 2018 tot 5 juli 2060 lineair ten gunste van het renteresultaat gebracht. Hiermee wordt beoogd dat het renteresultaat op basis van de transactiedatum van 5 juli 2018 jaarlijks belast wordt met een marktconforme rente. De marktwaaarde van deze basisrentelening bedroeg op 5 juli 2018 € 7.479.321,-, hetgeen € 2.479.321,- boven de nominale waarde van de hoofdsom ligt. Voor dit bedrag is per 5 juli 2018

een voorziening op de balans opgenomen, welke in 42 jaar wordt geamortiseerd. Dit resulteert in een amortisatie van € 59.031,- per jaar.

Op 1 december 2021 is de extendible lening NWB 1-7252 omgezet in een basisrentelening met tussentijdse opslagherzieningen. Dit betekent dat er op basis van de waarderingssystematiek uit het verleden een marktwaardebepaling heeft plaatsgevonden op 1 december 2021 en het verschil ten opzichte van 31 december 2020 ten laste is gebracht van het resultaat.

WormerWonen heeft per 1 december 2021 voor deze lening een voorziening getroffen op balansdatum voor het verschil tussen de marktrente en couponrente. De nieuwe voorziening wordt over de periode 1 december 2021 tot 1 december 2056 lineair ten gunste van het renteresultaat gebracht. Hiermee wordt beoogd dat het renteresultaat op basis van de transactiedatum van 1 december 2021 jaarlijks belast wordt met een marktconforme rente. De marktwaarde van deze basisrentelening bedroeg op 1 december 2021 € 11.150.233,-, hetgeen € 6.150.233,- boven de nominale waarde van de hoofdsom ligt. Voor dit bedrag is per 1 december 2021 een voorziening op de balans opgenomen, welke in 35 jaar wordt geamortiseerd. Dit resulteert in een amortisatie van € 175.721,- per jaar.

10.9.2					
Lening	Hoofdsom	Reële marktwaarde op conversiedatum	Voorziening renteverlies per 31-12	Amortisatie voorziening renteverlies	Voorziening renteverlies per 31-12
			2021	2022	2022
NWB 1-26677	5.000	7.479	2.273	-59	2.214
NWB 1-27252	5.000	11.150	6.135	-176	5.960
Totaal	10.000	18.629	8.408	-235	8.174

Marktwaarde totale leningportefeuille

De marktwaarde van de leningen in de leningportefeuille ultimo 2022, zijnde annuïtaire en fixe leningen en de hierboven genoemde basisrentelening, is bepaald uitgaande van continuïteit. Dat wil zeggen dat de toekomstig te betalen rente en aflossingen contant gemaakt zijn naar prijspeil 31-12-2022. Als disconteringsvoet voor de jaarlijkse kasstromen wordt de marktrente (risicovrij exclusief opslag) gebruikt, passend bij het jaar van de kasstroom. Dit houdt in dat de kasstroom van jaar 1 contant wordt gemaakt tegen de 1-jaars rente + opslag, de kasstroom van jaar 2 tegen de 2-jaars rente + opslag, etc. Dit resulteert in een marktwaarde van de totale leningportefeuille van € 60,6 miljoen (nominaal € 67,4 miljoen).

De marktwaarde van de totale leningportefeuille ziet er zodoende per 31 december 2022 als volgt uit:

	Nominale waarde	Marktwaarde
15 Annuïtaire / fixe leningen	62.358	54.501
1 Basisrentelening	5.000	6.120
Waarde per 31-12-2022	67.358	60.621

		2022	2021
10.9.3	Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.326	3.706
	In 2022 zijn geen bestaande huurwoningen verkocht onder voorwaarden met een terugkoopverplichting. Er is één woning teruggekocht. Het totaal aantal huurwoningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2022 is 17 stuks (2021: 17 stuks).		
		2022	2021
	1 januari		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.200	2.200
	Verminderen/vermeerderingen	1.507	863
	Schuld per 1 januari	3.706	3.062
	Mutaties		
	Bij: Verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdracht	-	-
	Af: Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden – Uitgifteprijs	131	-
	Af: Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden – Waardemutatie ná overdracht	74	
	Opwaarderingen	-	644
	Afwaarderingen	175	-
	31 december		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.069	2.200
	Verminderen/vermeerderingen	1.275	1.507
	31 december	3.326	3.706

10.10	Kortlopende schulden	2022	2021
10.10.1	Schulden aan overheid		
10.10.1.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	238	237
	Totaal	238	237
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
10.10.2	Schulden aan kredietinstellingen		
10.10.2.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	12	11
10.10.2.2	Amortisatie agio leningruil Vestia komend verslagjaar	25	25
	Totaal	37	36
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
10.10.3	Schulden aan leveranciers	501	723
	Dit betreft crediteuren met reguliere openstaande posten.		
10.10.4	Belastingen en premies sociale verzekeringen		
10.10.4.1	Premies sociale verzekering en loonbelasting	60	51
10.10.4.2	Nog te betalen BTW	148	471
10.10.4.3	VPB 2020	13	7
10.10.4.4	VPB 2022	55	-
	Totaal	276	529

Bij het bepalen van de fiscale positie maakt WormerWonen een schatting van het te verwachten fiscale resultaat dat over dat boekjaar aangegeven wordt. Het navolgende jaar wordt de schatting herijkt op basis van de ingediende aangifte.

De aangiftes tot en met 2019 zijn definitief vastgesteld. De voorwaarts verrekenbare verliezen zijn volledig verrekend. De aangifte van 2020 is ingediend. Tegen de aangifte 2019 heeft WormerWonen bezwaar gemaakt: tegen de gebruikte methode ter afwaardering van de onroerende zaken gelegen aan de Watermuntstraat en tegen de huidige winstbepaling, aangezien voorzichtigheidshavle de korting verhuurderheffing ad € 1,15 mio niet als investeringssubsidie is verwerkt. De aangifte van 2021 is opgesteld en gereed voor indiening.

		2022	2021
10.10.5	Overige schulden		
10.10.5.1	Afrekening servicekosten	4	90
	Totaal	4	90
10.10.6	Overlopende passiva		
10.10.6.1	Niet vervallen rente	290	289
10.10.6.2	Vooruit ontvangen huur	111	103
10.10.6.3	Verplichting vakantiedagen	83	85
10.10.6.4	Overige	505	329
	Totaal	988	806

10.11	Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen
10.11.1	Investeringsverplichtingen
	Voor de lopende nieuwbouw-, renovatie- en duurzaamheidsprojecten zijn er aangegane verplichtingen van € 9,67 miljoen opgenomen.
10.11.2	WSW-obligolening
	Ter financiering van verplichtingen uit hoofde van artikel 18 van het reglement van deelneming is WormerWonen ten behoeve van het WSW een geldlening met variabele hoofdsom aangegaan van maximaal € 1,3 miljoen, zijnde 2,6% van het geborgd leningvolume per 31 december 2020. Afhankelijk van de ontwikkeling van het geborgd volume kan het maximumbedrag worden aangepast. Eind 2022 was het volledige bedrag nog niet opgenomen. De lening is geborgd door het WSW. Over het niet opgenomen deel betaald WormerWonen bereidstellingsprovisie.
10.11.3	Operationele leases
	Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases (kantoorautomatisering) als volgt te specificeren (in €):
	Binnen één jaar € 60.000,-
	Tussen één jaar en vijf jaar € 240.000,-
	Meer dan 5 jaar -
10.11.4	Onderhoudsverplichtingen
	Onderhoud wordt verantwoord in het jaar waarin het is uitgevoerd. Op 31 december 2022 moet nog voor € 0,22 miljoen aan opdrachten worden uitgevoerd.
10.11.5	Verbonden partijen
	Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen, worden aangemerkt als verbonden partij. Ook statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WormerWonen en nauw verwanten zijn verbonden partijen. De verbonden partijen van WormerWonen betreffen: directeur-bestuurder, MT-leden, RvC leden, Woningnet, zeven Verenigingen van Eigenaren. Er hebben geen transacties buiten de reguliere transacties zoals bezoldiging plaatsgevonden.
10.11.6	Onderpand WSW
	WSW heeft met een volmacht de mogelijkheid hypotheek te vestigen op het onderpand van de door WSW geborgde leningen.

11. Toelichting op de winst- en verliesrekening

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.1	Huuropbrengsten	2022	2021
	Netto huur		
11.1.1	Woningen en woongebouwen	15.124	14.096
11.1.2	Onroerende zaken niet zijnde woningen	288	271
	Subtotaal	15.412	14.367
11.1.3	Af: Huurderving	-118	-126
11.1.4	Af: Afboeking vorderingen en dotatie voorziening debiteuren	-9	-11
	Totaal	15.285	14.230

De huurontwikkeling in 2022 van de woningen ziet er als volgt uit. In de berekening zijn alleen de woningen meegenomen die volgens de regels van de huursombenadering hiervoor in aanmerking komen. Dat houdt in: niet leegstaand, niet gemuteerd, geen opgeleverde nieuwbouw of aankoop, geen verkoop. Met andere woorden: woningen die het gehele jaar door dezelfde huurder zijn gehuurd.

Huurontwikkeling 2022	Aantal woningen	Huurverhoging
DAEB	1.991	2,19%
Niet-DAEB	38	3,29%

11.2	Opbrengsten servicecontracten	2022	2021
11.2.1	Ontvangen vergoedingen:		
	a. Overige zaken, leveringen en diensten	1.369	1.134
	Subtotaal	1.369	1.134
11.2.2	Af: Derving vergoedingen	-9	-13
	Subtotaal	1.361	1.121
11.2.3	Verrekenen met huurders	-128	-90
	Totaal opbrengsten servicecontracten	1.233	1.030
	Jaarlijks worden de ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten afgestemd op de gemaakte kosten. Het saldo wordt met de bewoners verrekend.		

11.3	Lasten servicecontracten	2022	2021
11.3.1	Lasten servicecontracten	-1.424	-946
	Totaal lasten servicecontracten	-1.424	-946

11.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2022	2021
11.4.1	Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-161	-121
11.4.2	Toegerekende organisatiekosten	-1.995	-1.995
11.4.3	Geactiveerde productie eigen bedrijf	204	138
11.4.4	Opbrengst interne doorbelastingen	130	124
	Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.822	-1.854

11.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	2021
11.5.1	Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	-1.681	-1.560
11.5.2	Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-1.898	-2.294
11.5.3	Toegerekende organisatiekosten	-376	-337
	Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-3.955	-4.191
	Specificatie onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)		
	Klachtenonderhoud	--825	-852
	Mutatieonderhoud	--810	-702
	Onderhoudsbijdrage VVE	-47	-6
	Subtotaal	-1.681	-1.560
	Specificatie onderhoudsuitgaven (cyclisch)		
	Planmatig onderhoud	-1.580	-1.993
	Contracten	-318	-302
	Subtotaal	-1.898	-2.294

11.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2022	2021
11.6.1	Belastingen	-848	-745
11.6.2	Verzekeringen	-52	-51
11.6.3	Contributie landelijke federatie	-19	-17
11.6.4	Verhuurderheffing	-1.561	-2.194
	Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.480	-3.007

	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.837	5.262
--	---	--------------	--------------

De toegerekende organisatiekosten volgen uit de verdeelstaat, waarin de niet direct toe te delen organisatiekosten op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten worden verdeeld. De toegerekende organisatiekosten bestaan uit de volgende posten:

	2022	2021
Lonen en salarissen	-1.147	-1.085
Sociale lasten	-179	-163
Pensioenlasten	-146	-129
Overige personeelskosten	-339	-302
Huisvestingskosten	-44	-55
Kosten automatisering	-331	-423
Overige algemene kosten	-298	-283
Diversen	-74	-55
Totaal	-2.557	-2.494

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

	2022	2021
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.995 (78,0%)	-1.995 (80,0%)
Lasten onderhoudsactiviteiten	-376 (14,7%)	-337 (13,5%)
Overige organisatiekosten	-186 (7,35%)	-163 (6,5%)
Totaal	-2.557 (100%)	-2.494 (100%)

Overige specificaties (in € 1.000)

	Specificatie overige algemene kosten	2022	2021
	Bankkosten	-25	-21
	PR/communicatie	-7	-11
	Portokosten	-24	-22
	Telefoonkosten	-21	-19
	Drukwerk	-6	-9
	Contributie en abonnementen	-26	-31
	Advieskosten	-105	-123
	Exploitatielasten auto's	-20	-22
	Overige algemene kosten	-65	-25
	Totaal overige algemene kosten	-298	-283

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.9	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2022	2021
11.9.1	Opbrengst verkoop huurwoningen (1 stuks in 2022, 2 stuks in 2021)	361	678
	Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	361	678

11.10	Toegerekende organisatiekosten	2022	2021
11.10.1	Makelaar- en notariskosten	-4	-8
	Totaal toegerekende organisatiekosten	-4	-8

11.11	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2022	2021
11.11.1	Boekwaarde (=marktwaarde) van de verkochte woningen	-242	-249
	Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-242	-249

	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	116	422
--	--	------------	------------

Bestaande woningen bestemd voor verkoop	Aantal	Gemiddelde opbrengstwaarde in € 1.000	Gemiddelde boekwaarde in € 1.000
Verkoop van bestaande woningen	1	361	242

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.12	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
11.12.1	Mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in ontw.		
	Complex 68 Noordeinde	-383	1.269
	Complex 88 Amandelbloesem	-1.412	1.969
	VGO-0006 Oostknollendam	-140	218
	Complex 97 Watermuntstraat	-	1.165
	Complex 98 Spatterstraat portieken	-	129
	VGO-0007 Zaankwartier	-1.469	-
	Totaal mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in ontw.	-3.404	4.751
11.12.2	Mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in expl.		
	Woningverbetering	-72	-334
	Duurzaamheid	-	-277
	Geriefsverbetering	-1	-25
	PV-panelen individueel	-4	-25
	Totaal mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in expl.	-77	-660
11.12.2	Resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw		
	Onrendabel aankoop activa ten behoeve van exploitatie	-19	-
	Boekwinst opgeleverde nieuwbouw	32	269
	Totaal resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw	13	269
11.12.3	Overige mutaties waardeverandering	-45	-
	Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille	3.513	4.360

11.13	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
11.13.1	Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	7.117	54.771
	Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.117	54.771

11.14	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2022	2021
11.14.1	Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-440	809
11.14.2	Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	380	-644
	Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-60	165

	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.057	59.296
--	---	--------------	---------------

Netto resultaat overige activiteiten (in € 1.000)

11.15	Opbrengst overige activiteiten	2022	2021
11.15.1	Opbrengst administratiekosten contracten	18	4
11.15.2	Administratievergoeding servicekostenafrekening	24	-
11.15.3	Overigen	-	6
	Totaal opbrengst overige activiteiten	42	10
	Netto resultaat overige activiteiten	42	10

Overige organisatiekosten (in € 1.000)

11.16	Overige organisatiekosten	2022	2021
11.16.1	Bestuurskosten	-70	-70
11.16.2	Kosten externe controle	-125	-103
11.16.3	Bijdrage AW	-12	-7
11.16.4	Obligoheffing	-35	-31
11.16.5	Agio leningruil Vestia	-	-1.101
11.16.6	Toegerekende organisatiekosten	-186	-163
	Totaal overige organisatiekosten	-428	-1.475

Overige specificaties (in € 1.000)

	Bezoldiging RvC	2022	2021
	De bezoldiging van de RvC in 2022 bedraagt € 53.069,-	-53	-53

	Specificatie accountants honoraria	2022	2021
	Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	-102	-84
	Totale honoraria voor andere controlediensten	-23	-19
	Totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
	Totale honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-10
	Totaal accountants honoraria	-125	-112

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij WormerWonen door accountantsorganisaties en externe accountants, zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) zijn uitgevoerd. De kosten die in 2022 zijn gemaakt zijn opgenomen in bovenstaande specificatie.

Leefbaarheid (in € 1.000)

11.17	Leefbaarheid	2022	2021
11.17.1	Leefbaarheid	-150	-94
	Totaal leefbaarheid	-150	-94

Saldo financiële baten en lasten (in € 1.000)

11.18	Waardeveranderingen financiële vaste activa	2022	2021
11.18.1	Waardeverandering embedded derivaten	-	1.009
	Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	-	1.009

11.19	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2022	2021
11.19.1	Rentebaten liquide middelen	13	-
11.19.2	Rentebaten overig	260	74
	Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	272	74

11.20	Rentelasten en soortgelijke kosten	2022	2021
11.20.1	Rente langlopende schulden		
	Leningen overheid	-11	-12
	Leningen kredietinstellingen	-902	-753
	Derivaten amortisatie	-	-32
11.20.2	Rente kortlopende schulden		
	Overige schulden	-14	-48

	Totaal rentelasten en soortgelijke kosten		-927	-845
--	--	--	-------------	-------------

	Saldo financiële baten en lasten		655	238
--	---	--	------------	------------

11.21	Belastingen		2022	2021
11.21.1	Actieve belastinglatentie leningen	-1		
11.21.2	Actieve belastinglatentie swaption	-42		
11.21.3	Actieve belastinglatentie leningruil Vestia	-141		
11.21.4	Passieve belastinglatentie premie	-		
11.21.5	Vpb 2016	1		
11.21.6	Vpb 2019	-6		
11.21.7	Vpb 2020	-14		
11.21.8	Vpb 2021	45		
11.21.9	Vpb 2022	-1.229		
	Totaal	-1.387		
	Belastingen		-1.387	-854
	De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:			
	Acute belastingen	-1.203		
	Latente belastingen per 1-1-2022	1.973		
	Mutatie latente belastingen in 2022	-184		
	Latente belastingen per 31-12-2022	1.788		
	De acute belastinglast 2022 is als volgt bepaald:			
	Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde JR	9.306		
	Resultaat kavelverkoop in boekjaar	-		
	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-116		
	Afschrijvingen	-		
	Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	3.513		
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.057		
	Waardeverandering FVA	-550		
	Rentebaten en soortgelijke ontvangsten	-235		
	Rentelasten en soortgelijke kosten	46		
	Investeringsregelingen	-17		
	Fiscale regelingen	5		
	Fiscale winst	4.930		
	Verliesverrekening	-		
	Belastbaar bedrag	4.930		
	Verschuldigde winstbelasting	1.229		

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad 12,9% wordt veroorzaakt door toepassing van de fiscale regels op de commerciële winstberekening. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit verkoop, (niet-gerealiseerde) waardeveranderingen en de verwerking van interest. Anderzijds is in de effectieve belastingdruk belasting over meerdere jaren opgenomen.

12. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB

Voor de uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan de DAEB- en Niet-DAEB tak wordt verwezen naar de grondslagen voor waardering, pagina 24.

12.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB per 31 december 2022

ACTIVA (in € 1.000)	2022	2021	PASSIVA (in € 1.000)	2022	2021
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa			Eigen vermogen		
Software	294	377	Herwaarderingsreserve	241.085	234.880
			Overige reserve	81.291	24.692
			<i>Resultaat ná belasting van het boekjaar</i>	7.918	62.805
Totaal immateriële vaste activa	294	377	Totaal eigen vermogen	330.295	322.377
Vastgoedbeleggingen			Voorzieningen		
DAEB vastgoed in exploitatie	383.819	362.962	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen nieuwbouw	441	-
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.643	4.083	Voorziening onrendabele investeringen bestaand bezit	-	338
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.394	14.173	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Totaal vastgoedbeleggingen	388.855	381.218	Totaal voorzieningen	441	338
Materiële vaste activa					
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.259	1.287			
Totaal materiële vaste activa	1.259	1.287			
Financiële vaste activa			Langlopende schulden		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen – Netto vermogenswaarde niet-DAEB	11.588	10.110	Schulden/leningen overheid	2.170	2.409
Vordering op groepsmaatschappijen – Interne lening	2.781	3.081	Schulden/leningen kredietinstellingen	65.989	66.025
Latente belastingvordering(en)	1.788	1.973	Schulden/leningen overig	8.174	8.408
Overige vorderingen	24	24	Derivaten	-	-
Totaal financiële vaste activa	16.181	15.187	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	3.326	3.706
Som vaste activa	406.589	398.069	Totaal langlopende schulden	79.659	80.549
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen			Kortlopende schulden		
Huurdebiteuren	83	61	Schulden aan overheid	238	237
Belastingen en premies sociale verzekeringen	599	562	Schulden aan kredietinstellingen	36	36
Overige vorderingen	-	1.708	Schulden aan leveranciers	481	695
Overlopende activa	205	276	Belastingen en premies sociale verzekeringen	267	521
			Overige schulden	3	89
			Overlopende passiva	981	798
Totaal vorderingen	887	2.607	Totaal kortlopende schulden	2.006	2.377
Liquide middelen	4.925	4.964			
Som vlottende activa	5.812	7.572			
TOTAAL ACTIVA	412.401	405.641	TOTAAL PASSIVA	412.401	405.641

12.2 Enkelvoudige gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2022

ACTIVA (in € 1.000)	2022	2021	PASSIVA (in € 1.000)	2022	2021
VASTE ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen			Eigen vermogen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.075	12.776	Herwaarderingsreserve	8.924	7.655
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	Overige reserve	1.185	1.286
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-	<i>Resultaat ná belasting van het boekjaar</i>	1.478	1.168
Totaal vastgoedbeleggingen	14.075	12.776	Totaal eigen vermogen	11.588	10.110
Materiële vaste activa					
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	124	111			
Totaal materiële vaste activa	124	111			
Financiële vaste activa			Voorzieningen		
Latente belastingvordering(en)	-	-	Voorziening onrendabele investeringen bestaand bezit	-	17
Overige vorderingen	-	-	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
Totaal financiële vaste activa	-	-	Totaal voorzieningen	-	17
Som vaste activa	14.199	12.887			
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden			Langlopende schulden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	Schulden/leningen overheid	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	622	480	Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-
			Schulden groepsmaatschappijen – Interne lening	2.481	2.781
			Derivaten	-	-
			Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	-	-
Totaal voorraden	622	480	Totaal langlopende schulden	2.481	2.781
Vorderingen			Kortlopende schulden		
Huurdebiteuren	3	2	Schulden aan overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	26	23	Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Overige vorderingen	-	-	Schulden aan groepsmaatschappijen – Interne lening	300	300
Overlopende activa	3	11	Schulden aan leveranciers	20	28
			Belastingen en premies soc. verz.	10	7
			Overige schulden	1	-
			Overlopende passiva	8	8
Totaal vorderingen	32	37	Totaal kortlopende schulden	339	344
Liquide middelen	-446	-151			
Som vlottende activa	209	365			
TOTAAL ACTIVA	14.408	13.252	TOTAAL PASSIVA	14.408	13.252

12.3 Gescheiden functionele winst- en verliesrekening DAEB over 2022

	x € 1.000.-	2022	2021
Huuropbrengsten		14.643	13.598
Opbrengsten servicecontracten		1.221	1.015
Lasten servicecontracten		-1.409	-931
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-1.708	-1.738
Lasten onderhoudsactiviteiten		-3.776	-4.085
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-2.446	-2.977
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.526	4.882
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		361	678
Toegerekende organisatiekosten		-4	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-242	-249
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		116	422
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.559	4.378
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.874	53.852
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-60	165
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.256	58.395
Opbrengst overige activiteiten		43	4
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		43	4
Overige organisatiekosten		-412	-1.462
Leefbaarheid		-150	-94
Waardeveranderingen financiële vaste activa		-	1.009
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		328	144
Rentelasten en soortgelijke kosten		-927	-843
Saldo financiële baten en lasten		-599	310
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		7.780	62.457
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-1.339	-821
Resultaat uit deelnemingen		1.478	1.169
Resultaat na belastingen		7.919	62.805

12.4 Gescheiden functionele winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022

	x € 1.000.-	2022	2021
Huuropbrengsten		642	632
Opbrengsten servicecontracten		12	16
Lasten servicecontracten		-16	-16
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-114	-116
Lasten onderhoudsactiviteiten		-179	-106
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-34	-30
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		311	380
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		44	-18
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.244	919
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.287	901
Opbrengst overige activiteiten		-	6
Kosten overige activiteiten		-	-
Netto resultaat overige activiteiten		-	6
Overige organisatiekosten		-16	-13
Leefbaarheid		-	-
Waardeveranderingen financiële vaste activa		-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		-57	-72
Saldo financiële baten en lasten		-56	-72
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		1.526	1.201
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering		-48	-33
Resultaat uit deelnemingen		-	-
Resultaat na belastingen		1.478	1.168

12.5 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB over 2022 (directe methode)

	x € 1.000	2022	2021
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	14.658	13.610
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	14.570	13.522
1.1.2	- Intramuraal DAEB	14	29
1.1.2	- Maatschappelijk onroerend goed	74	59
1.2	Vergoedingen	1.325	1.094
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	43	-
1.5	Renteontvangsten	69	70
	Saldo ingaande kasstromen	16.095	14.775
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.420	1.340
1.7.1	- Lonen en salarissen	1.107	972
1.7.2	- Sociale lasten	173	181
1.7.3	- Pensioenlasten	141	187
1.8	Onderhoudsuitgaven	3.431	3.724
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	3.475	2.843
1.10	Rente-uitgaven	920	740
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	47	38
1.11 b	Verhuurdersheffing	-	1.744
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	89	4
1.13	Vennootschapsbelasting	1.130	1.410
	Saldo uitgaande kasstromen	10.512	11.842
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	5.583	2.933
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom</u>		
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	362	678
2.2	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	362	678
	<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
2.3	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.355	21.043
2.4	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	666	427
2.5	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.6	Aankoop grond	-	-
2.7	Investeringen overig	15	378
2.8	Externe kosten bij verkoop	-	8
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	6.036	21.855
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.674	-21.177

	FVA		
2.9	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.10	Ontvangsten overig	300	750
2.11	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	300	750
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-5.374	-20.427
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	17.709
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	249	249
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
3.2.4	Aflossing interne lening	-	-
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	-249	17.460
4.1	Mutatie liquide middelen	-39	-35
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	4.967	5.002
	Liquide middelen per 31-12	4.928	4.967

12.6 Gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022 (directe methode)

	x € 1.000	2022	2021
1.	(A) Operationele activiteiten		
	<u>Ontvangsten</u>		
1.1	Huren	642	632
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	443	420
1.1.2	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	199	212
1.2	Vergoedingen	12	16
	Saldo ingaande kasstromen	654	647
	<u>Uitgaven</u>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	59	54
1.7.1	- Lonen en salarissen	46	39
1.7.2	- Sociale lasten	7	7
1.7.3	- Pensioenlasten	6	8
1.8	Onderhoudsuitgaven	160	90
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	123	106
1.10	Rente-uitgaven	57	72
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-	-
1.11 b	Verhuurdersheffing	-	-
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-	-
1.13	Vennootschapsbelasting	47	57
	Saldo uitgaande kasstromen	447	379
	KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	208	268
2.	(B) (Des)investeringsactiviteiten		
	<u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u>		
2.1	(Des)investeringsontvangsten overig	-	6
	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	-	6
	x € 1.000	2022	2021
	<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
2.2	Investerings woningverbetering	30	1
2.3	Investerings overig	172	16
	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	202	17
	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-202	-11
	FVA		
2.4	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.5	Ontvangsten overig	-	-
2.6	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
	Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	-
	KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN	-202	-11
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	<u>Ingaand</u>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	-
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-

	<u>Uitgaand</u>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	-	-
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
3.2.4	Aflossing interne lening	300	750
	KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN	-300	-750
4.1	Mutatie liquide middelen	-294	-493
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	Liquide middelen per 1-1	-151	342
	Liquide middelen per 31-12	-446	-151

13. Overige informatie

13.1 Werknemers

Gedurende het jaar had de corporatie gemiddeld 18,72 werknemers (FTE) in dienst (2021: 17,87 werknemers), onderverdeeld in 1,0 directie, 3,6 technisch, 13,9 administratief en 0,2 huishoudelijk. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0 werknemers). Zowel in 2021 als in 2022 zijn er geen “topfunctionarissen” ingeleend.

13.2 Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op WormerWonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor woningcorporaties klasse C. Het bezoldigingsmaximum in 2022 voor Stichting WormerWonen is € 127.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen. Dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Leidinggevende topfunctionarissen

<i>Bedragen x € 1</i>	J.H.J. van Nimwegen
Functie(s)	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	109.831
Beloningen betaalbaar op termijn	17.168
<i>Subtotaal</i>	<i>126.999</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	127.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging 2022	126.999
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Gegevens 2021	J.H.J. van Nimwegen
	Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	106.672
Beloningen betaalbaar op termijn	16.298
<i>Subtotaal bezoldiging 2021</i>	<i>122.970</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	123.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Totaal bezoldiging 2021	122.970

Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>Bedragen in € 1</i>			
Functie(s)	M.A. Heerkens voorzitter	T. Kuijper Lid	R. Bakker Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.240	10.160	10.160
Individueel toepasselijke WNT-maximum	19.050	12.700	12.700
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
Totaal bezoldiging 2022	15.240	10.160	10.160
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021	M.A. Heerkens voorzitter	T. Kuijper Lid	R. Bakker Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Totaal bezoldiging 2021	14.250	9.550	9.550
Individueel toepasselijk maximum	18.450	12.300	12.300

<i>Bedragen in € 1</i>	F. Hei	S. Khandekar
Functie(s)	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 18/09 27/10-31/12	1/1 – 18/09 23/11-31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	9.130	8.379
Individueel toepasselijke WNT-maximum	11.378	10.438
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Totaal bezoldiging 2022	9.130	8.379
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.	N.v.t.
Gegevens 2021	F. Hei	S. Khandekar
	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Totaal bezoldiging 2021	9.853	9.550
Individueel toepasselijk maximum	12.300	12.300

13.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Wormer, 17 mei 2023
Stichting WormerWonen

Directeur-Bestuurder

J.H.J. van Nimwegen

De raad van commissarissen

M.A. Heerkens Voorzitter

R. Bakker Vicevoorzitter

F. Hei lid

T. Kuijper lid

S. Khandekar lid

Overige gegevens

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan die invloed zouden kunnen hebben op de in de jaarrekening 2021 gepresenteerde balans en winst- en verliesrekening.

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

De controleverklaring van de onafhankelijk accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

Datum: 17 mei 2023

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wormerwonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Wormerwonen te Wormerland gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Wormerwonen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 79 en 80. Hierin staat beschreven dat Stichting Wormerwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Wormerwonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.

- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Wormerwonen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 9.1 Strategie, uitvoering en risico onderdeel Fraude en risicobeheersing van het jaarverslag, waarin de frauderisicoanalyse is opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Wormerwonen en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Wij hebben de door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaarde en beleidswaarde) gecontroleerd. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Wormerwonen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Wormerwonen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere huurders betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en

- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Alkmaar, 17 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. G.P. Zonneveld-Hoogland RA

Kengetallen

Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal verhuureenheden							
1. Woningen en woongebouwen							
a. in exploitatie	2.274	2.200	2.106	2.038	2.100	1.929	1.946
b. in beheer	-	-	-	-	-	-	-
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen							
a. Dienstencentrum	1	1	1	1	1	1	1
b. Scootmobielplekken	29	-	-	-	-	-	-
c. Garages	232	232	232	232	270	270	270
d. MOG overig	11	8	8	8	8	8	8
e. Zorg intramuraal	1	5	9	9	9	9	-
Totaal (exclusief in beheer)	2.548	2.446	2.356	2.288	2.388	2.217	2.225
Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)							
1. Eigen vermogen	330.295	322.377	259.572	258.400	229.923	196.834	207.674
2. Huren	15.294	14.241	13.780	13.279	12.743	11.815	11.688
3. Vergoedingen	1.233	1.030	1.030	912	856	787	838
4. Jaarresultaat volgens winst- en verliesrekening	7.919	62.805	1.172	28.916	33.089	-10.840	15.078
Algemeen							
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,52	0,42	0,30	0,32	0,42	0,53	0,57
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,76	0,91	0,66	0,77	1,10	0,50	0,38
3. Overige reserves einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	583	614	559	577	555	614	552
4. Overige reserves einde boekjaar per verhuureenheid (woning)	39.230	39.771	36.552	37.574	33.690	37.615	33.157
5. Percentage van de algemene reserve aan het einde van het boekjaar aangewend voor interne financiering van de vaste activa	100	100	100	100	100	100	100
6. Personeelsbezetting einde boekjaar:							
a. directie	1	1	1	1	1	1	1
b. technisch	4	3	3	3	3	4	4
c. administratief	19	18	20	19	16	16	16
d. huishoudelijk personeel	0	1	1	1	1	1	1
Totaal	24	23	25	24	21	22	22

Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Personeelsbezetting in formatieplaatsen einde boekjaar:							
a. directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
b. technisch	3,5	3,0	3,0	3,0	3,0	4,0	4,0
c. administratief	14,1	13,0	15,1	13,5	12,0	12,3	12,1
d. huishoudelijk personeel	0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Totaal	18,6	17,3	19,4	17,8	16,3	17,6	17,4
Het aantal werknemers dat werkzaam is in het buitenland is nihil.							
8. Operationele cashflow (x € 1.000)	5.961	4.686	5.450	5.592	6.106	6.613	6.410
9. Solvabiliteit (marktwaarde)	80,1	79,5	79,7	85,1	82,6	82,9	86,1
10. Rentabiliteit totaal vermogen	2,1	15,7	0,6	9,8	12,2	-4,2	6,5
11. Rentabiliteit eigen vermogen	2,4	19,5	0,5	11,2	14,4	-5,5	7,2
12. Current ratio	2,9	3,3	3,4	1,5	1,8	3,4	3,4

ad 8:

De operationele cashflow bestaat uit het jaarresultaat + belastingen + afschrijvingen + overige waardeveranderingen materiële vaste activa +/- wijzigingen in vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten +/- geactiveerde productie t.b.v. eigen bedrijf + kosten uitbesteed werk +/- niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille +/- waardeveranderingen financiële vaste activa + afgeboekte boekwaarde verkochte woningen bestaand bezit.

ad 9:

De solvabiliteit bestaat uit het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen per einde boekjaar.

ad 10:

De rentabiliteit op het totale vermogen bestaat uit het jaarresultaat + verschuldigde rente uitgedrukt in een percentage van het totale vermogen per einde boekjaar.

ad 11:

De rentabiliteit op het eigen vermogen bestaat uit het jaarresultaat uitgedrukt in een percentage van het eigen vermogen.

ad 12:

De current ratio is de vlottende activa gedeeld door de vlottende passiva.