



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

# Jaarverslag 2023

Vastgesteld: MT 21 mei 2024

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](mailto:info@wormerwonen.nl)

[www.wormerwonen.nl](http://www.wormerwonen.nl)

### **Eindredactie**

WormerWonen

### **Fotografie**

WormerWonen

Wormer, april 2024

CJ.M. Engelsma,  
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

Voorwoord: Versneld op koers. ....	4
1. De staat van de volkshuisvesting.....	6
2. De organisatie.....	12
3. Kwaliteit van het woningbezit .....	21
4. Passend en betaalbaar wonen.....	30
5. Samenwerking met belanghebbenden.....	40
6. Prettig wonen in leefbare buurten.....	47
7. Wonen, welzijn en zorg.....	52
8. Financiën.....	56
9. Governance - verslag bestuur en raad van commissarissen.....	59
10. Jaarrekening 2023.....	71

## Versneld op koers

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) waren er eind 2023 8,2 miljoen woningen in Nederland, waarvan 42% eengezinswoningen, 36% meergezinswoningen, 13% vrijstaande woningen en 9% twee-onder-een-kapwoningen. Volgens het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) zijn er in 2023 circa 73.000 woningen gebouwd. In Zaanstad groeide de woningvoorraad met 1%, in Wormerland met 0,4% en in Oostzaan met 0,1%. Landelijk gezien bedraagt de bruto toevoeging aan de woningvoorraad 0,9%. Trekken we daar de sloop van zo'n 20.000 woningen vanaf, dan komt de netto groei van de woningvoorraad dit jaar nog niet boven de 0,65%. De komende twee jaar, 2024 en 2025, worden omschreven als 'dipjaren'. Jaren waarin de woningproductie stagneert door een scala aan factoren, zoals trage vergunningverlening, gebrek aan bouwlocaties, hoge bouwkosten en hoge rente.

Wie bovengenoemde cijfers op zich laat inwerken, realiseert zich dat de woningvoorraad waarschijnlijk logger is dan de spreekwoordelijke olietanker. Er zijn opiniemakers die denken oplossingen te hebben om de woningvoorraad snel te kunnen uitbreiden, verduurzamen of in samenstelling te kunnen veranderen. Zij realiseren zich vaak onvoldoende welke inspanningen, financiële middelen en vooral hoeveel tijd het kost om dit voor elkaar te krijgen. Woningvoorraadbeleid is een kwestie van ver vooruitkijken, een lange adem en een vaste hand. Snel wijzigen van eisen of beleid is voor een groot deel verspilling van tijd, geld en middelen. Vaak staat dit een duurzaam voorraadbeleid alleen maar in de weg.

### Onderbouwd en consequent beleid

Briljante ideeën om de woningvoorraad snel te veranderen, bestaan niet. Daar is de woningvoorraad te groot voor. Door jaren achtereen een goed uitgedachte koers te volgen, kan de woningvoorraad geleidelijk aan nieuwe eisen worden aangepast. WormerWonen heeft al jaren een goed onderbouwd voorraadbeleid, dat ook consequent wordt uitgevoerd. Jaarlijks wordt gekeken of de uitvoering nog op koers ligt. En of wellicht (voorzichtig) moet worden bijgestuurd. Sinds 2017 staat een geleidelijke verduurzaming van de woningen al expliciet in dit beleid. Verduurzaming door sloop en vervangende nieuwbouw, maar ook bij onderhoudswerkzaamheden. WormerWonen probeert daarmee op natuurlijke momenten in de levenscyclus van woningen maatregelen te combineren. Dit geldt niet alleen voor verduurzaming. Met het oog op de vergrijzing van de samenleving wordt ook de toegankelijkheid van woningen op die wijze verbeterd, bijvoorbeeld door het bijplaatsen van liften en de verhoging van galerijen. Allemaal voor een zo effectief mogelijke besteding van middelen.

De laatste grote wijziging van het voorraadbeleid dateert uit 2022. Daarbij is niet de koers verlegd, maar wel het tempo opgevoerd. Meer dan 300 woningen worden versneld verduurzaamd en deels onafhankelijk van gas gemaakt. Hiermee is in 2023 gestart. Daarnaast liggen er plannen voor de verduurzaming van 250 extra woningen. Met dit beleid heeft in 2028 75% van de woningen van WormerWonen het energielabel A of hoger. En geen enkele woning heeft dan nog een label lager dan D. Met de huurdersvereniging is afgesproken dat de opbrengsten van de verduurzaming ten goede van de huurders komen. Zo worden meerdere doelen gediend, waaronder betaalbaar wonen.

### Samen sterk

We zetten ons volop in voor de realisatie van de volkshuisvestelijke doelen voor de Zaanstreek. Daarbij prijzen we ons gelukkig met samenwerkingspartners zoals de omringende collega-corporaties. Met hen werken we prettig samen aan onze gedeelde volkshuisvestelijke ambities. Dit geldt ook voor onze gedreven commerciële partners, die bijvoorbeeld mooie prestaties leveren in het dagelijks onderhoud. En zo zorgen voor tevredenheid onder onze huurders. Huurders waarvan velen, en in het bijzonder de leden van onze huurdersvereniging HvH, zich op kleine of grotere schaal met ons inzetten voor prettig wonen in de Zaanstreek. Het kritisch en constructief tegenspel van deze mensen, hun signalen en hulp in lastige situaties, waarden wij enorm en houden ons scherp.

### **Afscheid John van Nimwegen**

Een speciaal woord van dank is op z'n plek voor John van Nimwegen. Na bijna tien jaar als directeur-bestuurder droeg hij op 1 januari 2024 het stokje over aan ondergetekende. Samen met de collega's van WormerWonen heeft hij veel bereikt. WormerWonen heeft de afgelopen jaren mooie projecten gerealiseerd en in ontwikkeling genomen. Het is een eigentijdse, zelfstandige organisatie met een sterk gemoderniseerd woningbezit. Maar ook goed toegankelijk voor huurders en woningzoekenden met vragen en suggesties. Dat kan niet zonder onze gemotiveerde medewerkers. Zij zijn vanuit een warm volkshuisvestelijk hart nauw betrokken bij onze huurders.

Dit geeft een prachtige basis om de komende jaren verder aan te werken. Daarvoor maken we een nieuw ondernemingsplan. Het spreekwoordelijke stuur gooien we niet compleet om. Wel passen we in het licht van de ontwikkelingen en uitdagingen van vandaag en morgen - waar nodig - onze koers aan. Onze focus blijft daarbij een betaalbaar, passend, zeker, comfortabel en duurzaam huis in een fijne omgeving voor onze bestaande en toekomstige huurders. Daar zetten we ons lokaal al 112 jaar voor in. En dat blijven we onverminderd doen met enthousiasme, ambitie en daadkracht.

Cécile Engelsma, directeur-bestuurder

# 1. De staat van de volkshuisvesting

Het grote en groeiende woningtekort bleef ook in 2023 het centrale thema in de volkshuisvesting. Wel ging er vanaf eind 2022 ook enorm veel aandacht naar een ander thema: de sterk stijgende energieprijzen. Die beïnvloedden niet alleen de prijzen aan de pomp. Ze hadden ook een groot effect op de woonlasten en prijzen in de winkel. De stijgende overheidsheffingen op fossiele brandstoffen, zoals aardgas, speelden hierbij ook een rol. Voor een deel van 2022 en in 2023 zijn de energieprijzen gecompenseerd door de overheid, maar deze compensatie vervalt in 2024. We moeten er rekening mee houden dat de energieprijzen in de toekomst hoog blijven of misschien zelfs hoger worden. Ze zijn in toenemende mate van invloed op de totale woonlasten. We werken mede daarom hard aan de energietransitie voor ons woningbestand. De snelheid wordt niet alleen bepaald door de energieprijzen, maar ook door de beschikbaarheid van materialen en deskundig installatiepersoneel.

## 1.1 De prijs van energie

De oorlog in de Oekraïne leidde in de loop van 2022 tot een explosieve stijging van de energieprijzen. Omdat veel energiecontracten nog doorliepen, werden de gevolgen pas vanaf eind 2022 gevoeld. De overheid was er snel bij om de grote effecten op het besteedbaar inkomen te compenseren. Iedere Nederlander met een eigen energieaansluiting kreeg een tegemoetkoming in de energiekosten. Ook werden er plafondprijzen voor energie ingesteld. De mensen met de laagste inkomens kregen bovendien een gemeentelijke energietoeslag van € 800 in 2022 en € 1300 in 2023. Voor veel mensen een belangrijke compensatie voor de sterk gestegen lasten.

### *Late compensatie blokverwarming*

Huurders in complexen met blokverwarming kwamen er in 2023 minder goed vanaf. Zij ontvingen over 2022 hoge afrekeningen die niet gematigd werden door een prijsplafond. De regeling voor blokverwarming kwam pas in de loop van 2023 los. Deze subsidie is uitgekeerd aan de woningcorporaties en mocht niet worden verrekend bij de afrekening over 2022. De subsidie wordt verplicht in mindering gebracht op de afrekening over 2023. De betreffende huurders merken het effect van deze regeling dus pas begin 2024, als zij die afrekening ontvangen.

Over het stookseizoen 2022 waren de extra kosten soms zo hoog, dat deze niet (in eenmaal) door huurders konden worden betaald. Iets meer dan 50% van de huurders moest bijbetalen, vaak honderden euro's per huishouden. WormerWonen heeft er daarom in 2023 veel werk van gemaakt om deze bewoners persoonlijk te begeleiden. Dit is gebeurd met zeer ruime betalingsregelingen en een noodfonds. Om bewoners van complexen met blokverwarming niet verder in de problemen te brengen, zijn in 2023 de voorschotten voor de verwarming niet verhoogd. Dit was mogelijk met het oog op een daling van de prijzen na januari 2023 en de blokverwarmingscompensatie over 2023.

De afrekening over 2023 zal voor veel huurders door de blokverwarmingscompensatie relatief gunstig uitvallen. De vrees is wel dat deze afrekening veel huurders een te positief beeld geeft. In 2024 vervallen de blokverwarmings- en andere compensaties van overheid. Dan vallen de kosten over 2024 (veel) hoger uit. Dit geldt vooral voor de bewoners met gasgestookte (blok)verwarming. In 2024 is de belasting op aardgas bovendien sterk verhoogd, waardoor de totale kosten van gas momenteel zeker 80% hoger zijn dan eind 2021. Huurders worden dan ook via onze uitingen (website, Facebook, lokale huis-aan-huisbladen) en met persoonlijke brieven aangemoedigd om zuinig te blijven stoken.

### *Verkleinen afhankelijkheid van fossiele brandstoffen*

Het energiebeleid van het laatste kabinet Rutte was erop gericht om de energietransitie te versnellen door de ontmoediging van het gebruik van fossiele brandstoffen. Dit gebeurde door fossiele brandstoffen extra te belasten en de opwekking van alternatieve (duurzame) energie te subsidiëren. Het is op dit moment onduidelijk of het energiebeleid van het vorige kabinet door het nieuwe kabinet wordt voortgezet. Wel is duidelijk dat de energietransitie niet alleen gewenst is om

klimaatverandering tegen te gaan, maar ook om in de energielevering minder afhankelijk te zijn van instabiele, dictatoriale en (potentieel) vijandige landen.

Feit is dat eenmaal opgelegde belastingen en heffingen door volgende regeringen niet meer zijn afgeschaft. Het valt dus niet te verwachten dat de prijzen voor fossiele brandstoffen de komende jaren zullen dalen naar het niveau van voor 2022. Sterker, door de toenemende schaarste, geopolitieke ontwikkelingen en het milieubeleid dient ook in de komende jaren met een (sterke) stijging te worden gerekend. Dit onderstreept het belang om de afhankelijkheid van aardgas voor de verwarming van woningen te verminderen.

## 1.2 Bestaanszekerheid

Bestaanszekerheid is een nieuwe term in het maatschappelijke debat. In dit verband wordt in de politiek graag gesproken over de matiging van huren. Voor concrete maatregelen wordt vooral gekeken naar de woningcorporaties. Het is echter de vraag of hier ook het grootste probleem zit. En dus ook of hier de oplossing voor de bestaanszekerheid ligt. Het vraagstuk is veel breder. Het zit niet alleen bij de allerlaagste inkomens in dit land, maar vooral ook bij mensen die door hun inkomen tussen de sociale huur- en koopsector vallen. En bij jonge mensen die ondanks hun inkomen ook in de sociale sector niet door de wachtlijst komen én diegenen met weliswaar een inkomen boven het sociaal minimum, maar die buiten alle regelingen vallen. Deze groepen ervaren onrechtvaardigheid.

Na jaren van (wettelijke en afgesproken) huurmatiging en huurverlaging in de sociale huursector, lijkt de kale (netto)huur zeker niet (meer) het grootste vraagstuk. Temeer omdat in de afgelopen jaren uitkeringen, minimumloon en AOW sterk zijn gestegen. Het belangrijkste probleem voor sociale huurders is op dit moment vooral de sterke stijging van de energiekosten.

Het huurmatigings- en verlagingsbeleid van de afgelopen jaren heeft tot ongewenste neveneffecten geleid. Ook omdat grote groepen buiten de maatregelen vielen. Dit waren niet alleen de mensen met (net iets) meer inkomen dan het sociale minimum. Het ging ook om huurders buiten de corporatiesector, huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning, woningzoekenden aangewezen op de vrije huursector, etc. Voor corporaties betekende het beleid bovendien een structurele aantasting van hun investeringsvermogen en daarmee van de financiële mogelijkheden om nieuwe woningen te bouwen en bestaande woningen te verduurzamen. Het is dus de vraag of de huurverlagingen en -matigingen voor brede groepen in de maatschappij en op lange termijn optimaal bijdragen aan de bestaanszekerheid in brede zin. In ieder geval niet voor dat jonge stel, dat naarstig op zoek is naar een goede en betaalbare woning of huishoudens wiens woning nu veel later wordt verduurzaamd.

### *Toch bijdragen aan bestaanszekerheid*

Toch doen we onze uiterste best om de bestaanszekerheid van onze huurders te vergroten. Dat doen we op verschillende manieren, passend bij ons beleid.

### WormerWonen bevordert betaalbaarheid

De kosten van energie worden niet bepaald door de woningcorporatie, maar door de internationale gasmarkt en belastingen (zie paragraaf 1.1.). Belastingen op fossiele brandstoffen worden gestaag opgevoerd. Mensen die als laatste een overstap maken naar duurzame verwarming zijn daarmee financieel in het nadeel. Dit kan om aanzienlijke bedragen gaan. Ter vergelijking: een bewoner in een goed geïsoleerde en met warmtepompen verwarmde woning betaalt circa € 600 per jaar aan verwarming en warm water. In een jarenzestigappartement van gelijke omvang gaat dit al gauw richting de € 1.600 per jaar. We streven er dus naar om zoveel mogelijk woningen zo snel mogelijk deels van het gas te krijgen. Niet alleen vanwege het klimaat, maar vooral ook om de woonlasten van zoveel mogelijk huurders te matigen. Overschakeling naar (hybride) warmtepompen in combinatie met zonnepanelen en duurzaam onderhoud, bijvoorbeeld extra isolatie bij vervanging van een plat dak of beglazing, moet ervoor zorgen dat in 2028 75% van de woningen een label A of hoger heeft. De snelheid is uiteraard afhankelijk van de beschikbare financiële middelen, maar ook van de beschikbaarheid van materialen en deskundig installatiepersoneel. We willen zoveel mogelijk huurders op korte termijn laten profiteren van de verduurzaming. Daarom is ervoor gekozen om met de beschikbare middelen niet enkele woningen optimaal aan te pakken, maar te

kiezen voor de stapsgewijze aanpak van veel woningen. Uiteraard wordt bij algehele vervanging of renovatie van de woning wel gestreefd naar een optimaal energetisch resultaat, bijvoorbeeld aan de Gele Lisstraat en de Molenbuurt II.

#### WormerWonen biedt woningen voor middengroepen

In de vrije huursector en de koopsector zijn huur- en koopprijzen onbetaalbaar voor veel (jonge) mensen met een inkomen boven de toewijzingsgrenzen. Maar een woning is essentieel voor het gevoel van bestaanszekerheid. Deze mensen doen daarom een beroep op de woningcorporaties. Gezien hun inkomen is dat vaak tevergeefs. Ook al zouden we deze mensen graag willen helpen. Gelukkig beweegt de wetgeving voor corporaties zich langzaam zo, dat het wel kan. WormerWonen maakt de komende jaren in haar nieuwbouwprojecten dan ook ruimte voor de middenhuursector tot circa € 1.100. In het project Gele Lisstraat komen er circa 30 woningen in die categorie. Daarnaast hebben we het in 2022 mogelijk gemaakt om een beperkt aantal sociale woningen via een landelijke sociale koopregeling (Koopstart) te verkopen. Het gaat dan om mensen met een te hoog inkomen voor de sociale huur die een reguliere koopwoning niet kunnen betalen en die hetzij een huurwoning achterlaten hetzij starter zijn op de woningmarkt. Dit vergroot direct differentiatie in wijken met veel sociale huurwoningen.

#### WormerWonen houdt woonlasten blijvend laag

WormerWonen houdt alle aandacht voor betaalbare woonlasten. Dat hebben we met de huurdersvereniging afgesproken met de zogenoemde woonlastenbenadering. WormerWonen heeft nog steeds de laagste gemiddelde huur in de regio. Door het brede verduurzamingsbeleid verwachten we de woonlasten de komende jaren te kunnen beheersen. Gelijktijdig verliezen we de kwaliteit van het woningbezit niet uit het oog. Dankzij een doordacht woningvoorraadbeleid wordt het woningbezit geleidelijk gemoderniseerd en vervangen. Dit doen we voor de bewoners van nu, maar ook voor de bewoners van morgen.

#### Woningen op stapel

Een ander punt van voortdurende zorg voor WormerWonen en de huurdersorganisaties Huurders voor Huurders en het Huurdersoverleg Zaanstreek is de nieuwbouwproductie. Na een piek in 2022, zijn er in 2023 door WormerWonen helaas geen nieuwe woningen opgeleverd. Wel is hard gewerkt aan de voorbereiding van nieuwbouw op de locaties Westerkoog, Zaandriehoek, Gele Lisstraat en Molenbuurt II. Het gaat hier in totaal om 330 woningen. Alleen voor Molenbuurt II, waar geen bestemmingsplan nodig is, is het tot een aanbesteding gekomen. Voor de andere drie projecten zit het bestemmingsplan nog in (een lange) procedure. De verwachting is dat de projecten vanaf (eind) 2025 tot 2027 kunnen worden opgeleverd.

### **1.3 Het effect van beleid**

In het vorige jaarverslag prezen wij de politieke inzet om de woningbouwproductie te verhogen. Aan politieke aandacht was er absoluut geen gebrek. Wel vroegen wij ons af of er niet te veel beleidsdruk is om de bouwvoornemens ook in de praktijk te realiseren. In 2023 is dit beeld helaas onveranderd gebleven.

#### *Provinciale omgevingsvisie belemmert snelle woningbouw*

In Noord-Holland heeft de provincie in de vorige collegeperiode een omgevingsvisie vastgesteld die de woningbouw nogal beperkt. De daarop gebaseerde omgevingsverordening is momenteel onderwerp van politieke besluitvorming. Dit beleid met zijn 'bijzondere provinciale landschappen' kent de combinatie met ander beleid, zoals dat voor het nationaal natuurnetwerk, stikstof, Unesco, watersturing, Natura 2000 etc. Daarmee dwingt het woningbouw naar moeilijk te ontwikkelen, dure en onlogische plekken, zoals onder de rook van Schiphol en op bedrijfsterreinen die nog in gebruik zijn.

Inmiddels is er een nieuw college van Gedeputeerde Staten en een nieuw coalitieprogramma. Een enthousiaste en betrokken gedeputeerde (BBB) probeert de woningbouw vlot te trekken. Maar de stapeling van beleid maakt dat niet makkelijk. In de nieuwe verordening is de provincie zo mogelijk nog restrictiever dan voorheen. Het is mogelijk om buiten de Metropoolregio Amsterdam (MRA) aan de rand van kernen en dorpslinten tot maximaal 11 woningen te bouwen. Maar daarbij gelden zoveel voorwaarden (en provinciale goedkeuring), dat dit vooralsnog vooral theorie lijkt. Ook



vrijkomende agrarische grond kan niet worden bebouwd. Bij staking van bedrijfsvoering kunnen de bedrijfsgebouwen op die gronden worden gesloopt. Onder de voorwaarde van (wederom) provinciale goedkeuring kunnen daarop maximaal drie woningen worden gebouwd. Het is volgens de provincie namelijk niet de bedoeling om op de voormalige agrarische bouwpercelen in het landelijk gebied buurtschappen en nieuwe wijken te laten ontstaan. Met dit beleid blijft uitbreiding van de woningvoorraad vooral afhankelijk van binnenstedelijke verdichting.

#### *Binnenstedelijk puzzelen*

Ondertussen puzzelen op gemeentelijk niveau initiatiefnemers met schaarse en dure locaties. Vanwege gevestigde belangen van bedrijven en omwonenden zijn die vaak moeilijk te ontwikkelen. De locaties zijn duur vanwege de aankoop van particuliere eigenaren en de grote concurrentie. Ook moeten vaak de huidige (bedrijfs)activiteiten of bewoners worden verplaatst, is sanering nodig en moeten lange en onzekere procedures worden doorlopen. Dit maakt de risico's op deze locaties zo groot, dat woningcorporaties het initiatief niet zelfstandig kunnen nemen. Ze liften daarom vaak mee met projectontwikkelaars. Een uitzondering is de (her)ontwikkeling van en verdichting in eigen bezit. Dan houden corporaties vaak wel het initiatief, waarbij marktpartijen worden gezocht voor het risico van de koopwoningen.

De werking van het ontwikkelingsproces en de risicoverdeling tussen commerciële partijen en woningcorporaties wordt door onze gemeenten inmiddels goed begrepen. Gemeenten stellen bij commerciële ontwikkelingen eisen aan het aandeel woningen per financieringscategorie. Dit vanuit de politieke wens voor sociale en betaalbare woningen. 30% sociale woningbouw is inmiddels de regel. Daarnaast worden in toenemende mate eisen gesteld aan betaalbare huur- en koopwoningen. Vanuit de ervaringen met eerdere projecten, worden door gemeenten in toenemende mate ook eisen gesteld aan de minimale grote van een sociale huurwoning. Het Aedes-initiatief om een echte sociale huurwoning te definiëren, heeft de discussie op lokaal niveau zeer geholpen. Het gemeentelijk beleid stelt de corporaties in staat binnenstedelijk te bouwen waar dit strikt markttechnisch niet mogelijk is. Ondanks de lokale inspanningen kunnen waarschijnlijk onvoldoende gewenste woningen (een (kleine) eengezinswoning blijft geliefd) worden gebouwd. Daarnaast blijft de binnenstedelijke woningbouw duur. Met ieder binnenstedelijk project neemt de locatie schaarste - en dus de prijsstijging - verder toe. Ook nieuwe regelgeving en ambities zijn moeilijk te stoppen, hetgeen veelal een ongunstig effect heeft op de bouw- en ontwikkelkosten.

### **1.4 Duurzaam verdienmodel**

Er is vaak sprake van een goed samenspel tussen woningcorporaties en gemeenten. Bij commerciële ontwikkelaars zien we daarentegen vaak irreële verwachtingen over de uitnameprijs die een corporatie zich kan veroorloven. Inmiddels kruipen de totale stichtingskosten voor een (echte) sociale huurwoning boven de drie ton. Dit terwijl de marktwaarde doorgaans niet hoger komt dan € 220.000 en de beleidswaarde (benadering van de bedrijfswaarde) zelden de € 150.000 overschrijdt. Dit laatste komt vooral doordat de corporatie bij de verhuur van nieuwe sociale woningen door eigen doelstellingen en wetgeving geen kostprijs dekkende huur vraagt.

De politieke waardering voor het werk van woningcorporaties stijgt weer. Ook is de verhuurdersheffing opgeheven. Daardoor worden veel wensen en eisen op het bord van de corporaties gelegd. Dit gebeurt via de Nationale Prestatieafspraken van het ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening, maar ook door andere overheidsorganen. De wensen en eisen vergen grote investeringen. De Nationale Prestatieafspraken werden aanvankelijk met het nodige optimisme en een negatieve financieringsrente mogelijk geacht. Ultimo 2023 worden er toch grote vraagtekens bij geplaatst.

#### *Benodigde middelen*

In het driecompartimentenmodel van Finance Ideas wordt onderscheid gemaakt tussen de middelen die op (langere) termijn nodig zijn voor:

1. de exploitatie van de bestaande woningportefeuille (inclusief verbetering en verduurzaming);
2. de transformatie van de bestaande woningportefeuille (sloop/nieuwbouw en aankoop);
3. de uitbreiding van de bestaande woningportefeuille.

Alhoewel de financiële positie van woningcorporaties verschilt, kunnen de meeste corporaties op een termijn van vijf jaar wel voldoen aan de noodzakelijke taken onder 1 en 2. Ondanks dat de noodzakelijke verduurzaming van het bezit om grote investeringen vraagt en corporaties wettelijk gezien nog geen aparte doelgebonden vergoeding mogen vragen voor duurzame investeringen.

Het is duidelijk dat 1 en 2 prioriteit hebben. Uitbreiding van de woningvoorraad (3) is slechts mogelijk als uitbreiding van de leencapaciteit de vermogenspositie van de corporatie op termijn niet aantast. De gewenste uitbreiding van de woningvoorraad was voor de langere termijn (meer dan vijf jaar) altijd al moeilijk haalbaar voor veel woningcorporaties. Door de recente grote stijging van bouwkosten en rente is dit voor nagenoeg alle corporaties onmogelijk geworden.

Naast deze kostenstijgingen voor nieuwbouw staan de exploitatie (1) en de transitie (2) van het bezit onder druk door afnemende opbrengsten. Huurbepalingen (verlaging en bevrozing) zorgen ervoor dat een groter deel van het vermogen wordt besteed aan met name de exploitatie van woningen. Dit geld kan dus niet meer aan nieuwbouw worden uitgegeven. De prognoses voor de exploitatie zijn overigens gebaseerd op historische gegevens van onder andere de onderhoudskosten. Met de toenemende complexiteit van installaties, denk aan warmtepompen en warmteterugwinning, is het de vraag of de voorziene kosten toereikend zijn.

Alhoewel dit nog niet speelt in de komende jaren, is wel de fundamentele conclusie dat bij de huidige bouwkosten(stijging) en rente de corporatiesector geen duurzaam verdienmodel heeft. Dit is vanzelfsprekend verontrustend en vraagt tijdig om oplossingen. Die kunnen liggen in bijvoorbeeld objectsubsidiering, maar de voorkeur hebben deregulering en optimalisatie van de inkomende kasstromen. Dit laatste kan door corporaties toe te staan een aparte doelgebonden vergoeding te vragen voor duurzaamheidsinvesteringen. Een andere mogelijkheid is huuraanpassingen te koppelen aan ontwikkelingen in de kostprijs met daarbij een gegarandeerde inkomensondersteuning van de huurder door de overheid. Hoe dan ook, WormerWonen heeft het voornemen om in 2024 verder na te denken over haar huurbeleid. De met de gemeenten afgesproken investeringen in vernieuwbouw en uitbreiding zijn doorgerekend in de meerjarenbegroting en voor de komende periode als (goed) haalbaar beoordeeld.

### **Ondernemingsplan 2020 – 2025**

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 CO<sub>2</sub>-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 hun 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 en geeft, samen met het managementteam, uitvoering aan de koers van de organisatie. Het managementteam van WormerWonen kende in 2023 de volgende leden:

- De heer J. van Nimwegen, directeur-bestuurder
- De heer J. van de Vuurst, hoofd Bedrijfsvoering
- Mevrouw C. Engelsma, hoofd Wonen

Het managementteam overlegde in het verslagjaar elf keer. Dit zijn de belangrijkste onderwerpen die in 2023 aan bod kwamen:

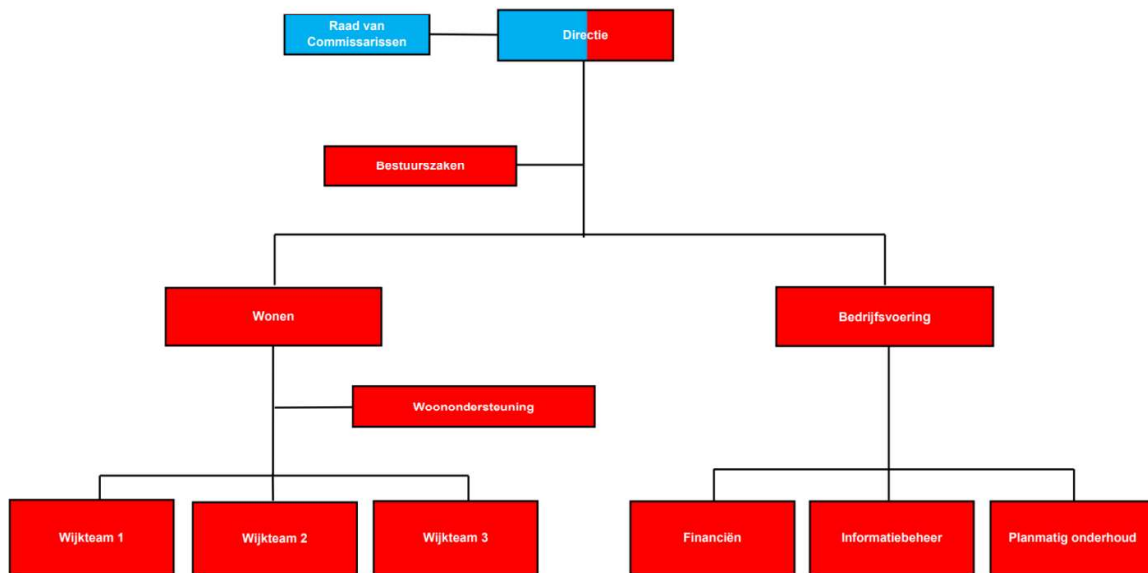
- de procedure en planning van de huuraanpassingen 2023 en de landelijke ontwikkelingen met betrekking tot huurverhoging;
- de procedure en planning van de afrekening van de servicekosten 2022 en 2023;
- de aannemerstarieven 2023;
- de managementletter 2023;
- de ontwikkeling, voortgang en (financiële) afwikkeling van de projecten Gele Lisstraat, Zaankwartier, Molenbuurt II en Oostknollendam;
- het jaarverslag en de jaarrekening 2022;
- personele aangelegenheden, zoals formatie-ontwikkelingen, samenwerking, de cao-woondiensten en preventief medisch onderzoek;
- de statusrapportage Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en het privacy impact assessment (PIA);
- de beheerorganisatie, inclusief digitalisering en gegevensbeheer;
- het monitoren van samenwerkingsovereenkomsten, convenanten en prestatieafspraken met de gemeenten Wormerland, Zaanstad en Oostzaan;
- de Nationale Prestatieafspraken voor de corporatiesector;
- de afstemming en analyse van de WOZ-aanslagen 2023;
- de audits in samenwerking met collega-corporaties;
- het versnellen van de verduurzaming;
- het operationeel risicobeleid en de rapportage risico's en maatregelen;
- het activiteitenplan, inclusief de meerjarenbegroting, het strategisch voorraadbeleid, het Doomsdaybook en de vergaderkalender 2024;
- de energiecrisis, de aanpak energiearmoede inclusief specifieke regelingen en de energiemarkt;
- de resultaten van de Aedes-benchmark 2023;
- de communicatiekalender;
- de huurachterstanden en huisuitzettingen;
- de opvang van Oekraïners, de taakstelling huisvesting vergunninghouders en asielopvang;
- het programma van eisen voor standaardwoningen;
- de analyses voor planmatig onderhoud en investeringen.
- de actualisatie van beleidsstukken: beleid website, beleid verkoop, het arbobeleidsplan, het verzuimprotocol, het protocol beeldschermwerk, de gedragscode integriteit, het protocol

vertrouwenspersoon, de klokkenluidersregeling, het protocol omgaan met agressie en het huishoudelijk reglement;

- de verkoopregeling Koopstart;
- de jaarlijkse risico-inventarisatie en -evaluatie;
- de wijkschouw Molenbuurt/Ketelhuisterrein en de Schansstraat/Spatterstraat/De Geele Klok.

## 2.2 Organisatiestructuur

De organisatie bleef in 2023 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 RvC hebben in 2023 negen keer formeel overleg gevoerd. Naast de jaarlijkse risico- en strategiebijeenkomst en de zelfevaluatie is de RvC zeven keer bijeen gekomen. Belangrijke gespreksonderwerpen waren onder meer het investeringskader, het risicobeleid, de voortgang van de projecten, de werving van een nieuw lid/aspirant-voorzitter, de analyse van de kosten van het dagelijks onderhoud, de analyse van de benchmark, de samenwerking met een aantal corporaties uit de omgeving en de verwerving van projecten. In het bijzonder werd gesproken over de besluitvorming en onderhandelingen met betrekking tot het project Zaankwartier en het project Gele Lisstraat. Daarnaast werd Cécile Engelsma benoemd tot directeur-bestuurder per 1 januari 2024 en werd de heer Woudstra benoemd tot commissaris/aspirant-voorzitter van de RvC. Reguliere onderwerpen zijn ook aan de orde gekomen, zoals het jaarverslag, de jaarrekening, integriteit, verslaglegging en het strategisch voorraadbeleid. De jaarlijkse risico- en

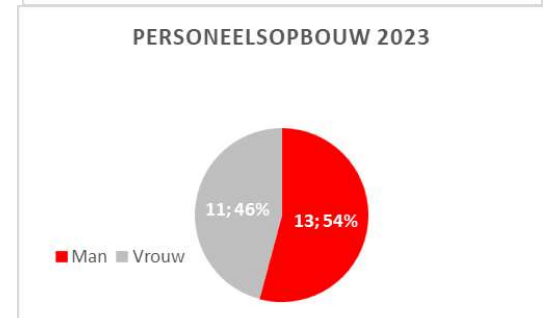
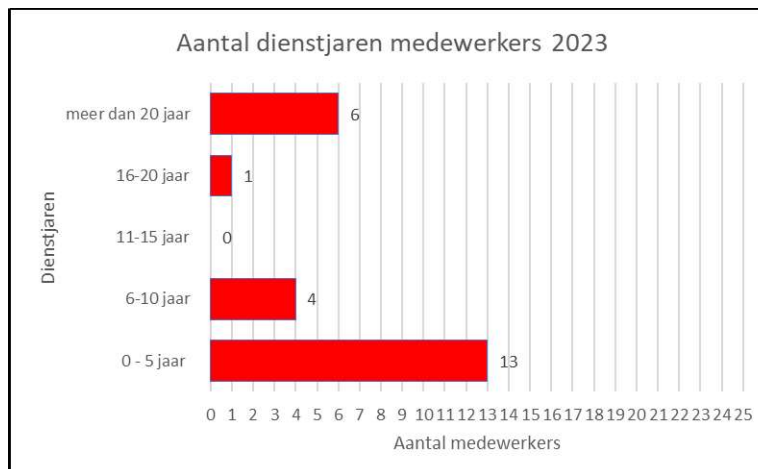
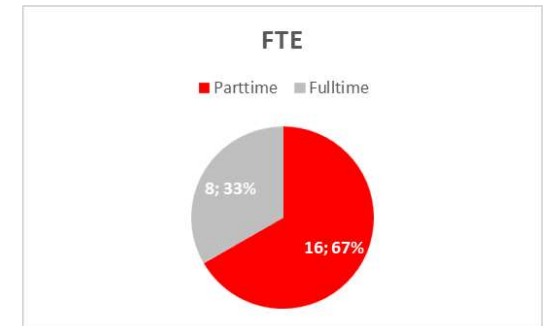
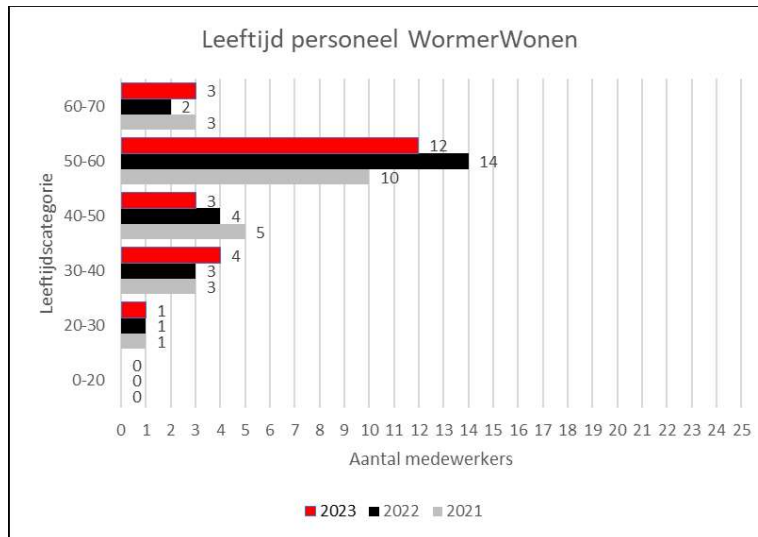
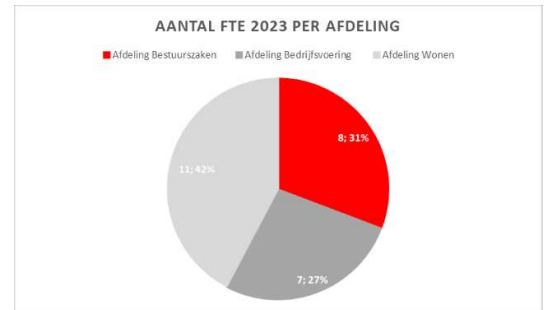
strategiebijeenkomst met de directeur-bestuurder, het managementteam en de RvC vond in januari 2023 plaats. De RvC doet in hoofdstuk 9 uitgebreid verslag van haar activiteiten.

## 2.4 Visitatie

WormerWonen is in augustus 2020 geïnspecteerd. Daarbij is door externe, onafhankelijke ogen met name gekeken naar de (maatschappelijke) prestaties in de afgelopen vier jaar. De aanbevelingen vanuit de inspectie worden betrokken in de uitvoering van het beleid. De voortgang daarvan is begin 2022 geëvalueerd in de jaarlijkse risico- en strategiebijeenkomst met de RvC. Onder andere de positie van WormerWonen als kleine organisatie binnen de Metropoolregio Amsterdam is hier besproken. In de risico- en strategiebijeenkomst begin 2023 is dit opnieuw aan de orde geweest. De quickscan Toekomstbestendigheid van het MKW-platform is daarbij als leidraad gebruikt. In 2024 wordt WormerWonen opnieuw geïnspecteerd.

## 2.5 Opbouw en ontwikkeling personeel

Per 31 december 2023 had WormerWonen 24 medewerkers (acht fulltime, zestien parttime: 19,08 fte). WormerWonen is voortdurend in ontwikkeling. Dit komt ook tot uiting in de personeelsgegevens. Onderstaande grafieken tonen hoe het personeelsbestand bij WormerWonen is opgebouwd. Per afdeling worden de veranderingen in 2023 toegelicht.



WormerWonen is een corporatie waar, net 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 proberen we tot meer diversiteit binnen de organisatie te komen, zodat ervaring en nieuw elan elkaar in evenwicht houden. De grafieken laten echter zien dat bij een beperkt verloop de natuurlijke veroudering voor een groot deel de personeelssamenstelling bepaalt. Er zijn twee medewerkers in de categorie vijftig tot zestig jaar door arbeidsongeschiktheid uit dienst gegaan. Bij WormerWonen werken iets meer mannen dan vrouwen. Het merendeel van de medewerkers werkt deeltijd. Met 67% ligt dit percentage hoger dan landelijk het geval (48% in het vierde kwartaal van 2023 conform het CBS).

### *Veranderingen per afdeling*

#### Afdeling Wonen

Er was in 2023 op de afdeling Wonen een aantal verschuivingen. 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:

- Per 1 maart 2023 is er een nieuwe medewerker aangesteld voor de functie medewerker sociaal beheer. Tot 1 maart 2023 werd die functie op interim-basis ingevuld.
- Halverwege 2023 heeft een medewerker woonondersteuning klantenservice na 12,5 jaar besloten om elders te gaan werken. Na een succesvolle werving-en-selectieprocedure is er per 1 september 2023 een nieuwe medewerker aangesteld voor 32 uur per week.

#### Afdeling Bedrijfsvoering

Voor de afdeling Bedrijfsvoering waren er eind 2022 twee vacatures. Het betrof de functies bedrijfskundig-financieel specialist en medewerker financiële administratie. De functie van bedrijfskundig-financieel specialist is per 1 februari 2023 vervuld voor 32 uur per week. De werving en selectie voor de medewerker financiële administratie is ook rond. De nieuwe medewerker startte op 3 januari 2024 en is hierdoor niet opgenomen in de bovenstaande grafieken over 2023.

#### Afdeling Bestuurszaken

Op de afdeling Bestuurszaken hebben in 2023 geen veranderingen plaatsgevonden.

### *Aantal woningen per fte*

De Aedes benchmark laat zien dat binnen de corporatiebranche het aantal woningen per fte al jaren rond de honderd schommelt. WormerWonen scoort eind 2023 een aantal van 1 fte per 119,02 woningen (2.271/19,08). 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 en het algemeen kennisniveau via 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.

### *Educatie*

WormerWonen beschikt over medewerkers met gedegen opleidingsniveaus. Er is in 2023 € 38.993 aan opleidingen besteed.

De professionele doorontwikkeling van medewerkers door middel van het volgen van opleidingen worden gedurende het hele jaar gemonitord in het managementoverleg. Het is aan medewerkers zelf om de eigen doorontwikkeling ter hand te nemen en aan de leidinggevenden om dit te stimuleren en te borgen. Dit gebeurt op diverse momenten gedurende het jaar, waaronder tijdens het jaargesprek waarvan ook verslaglegging plaatsvindt. Het persoonlijk functioneren en de verdere ontwikkeling komen hierin aan bod.

#### *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 drie jaar. De directeur-bestuurder van WormerWonen heeft in 2023 46 PE-punten behaald.

#### *Digital doorontwikkeling*

Net als in 2022 heeft WormerWonen in 2023 extra ondersteuning vanuit IT-partner Cegeka georganiseerd om het gebruik van Dynamics Empire te optimaliseren. Het ging hierbij zowel om verbetering van werkprocessen als het kennisniveau van medewerkers t.b.v. een efficiëntere bedrijfsvoering. Zo hebben de informatiebeheerder en de communicatiemedewerker samengewerkt aan het inrichten van werkprocessen, zoals het versturen en archiveren van brieven en het ontdebelen van contacten. Ook zijn er uren voor consultancy afgenomen voor individuele hulp waar nodig. Verder is in 2023 de migratie van het netwerk en alle bestanden naar de SharePoint-omgeving afgerond.

#### *Ziekteverzuim*

Het totale ziekteverzuimpercentage in 2023 was 7,87%. WormerWonen heeft hiermee de door haarzelf gestelde norm van 2% ruim overschreden. Dit relatief hoge ziekteverzuim is te verklaren door vier medewerkers met langdurig ziekteverzuim. Binnen een kleine organisatie als WormerWonen drukken langdurig zieken zwaar op de ziekteverzuimcijfers. Langdurig verzuim buiten beschouwing latend, bedraagt het ziekteverzuimpercentage 2,1%.

#### *Arbozaken*

De vier langdurig zieke medewerkers zijn via een intensief arbotraject bijgestaan en gemonitord. Halverwege 2023 zijn twee langdurig zieke medewerkers volledig arbeidsongeschikt verklaard en uit dienst getreden. Eén langdurig zieke medewerker is eind 2023 hersteld.

#### *Preventief Medisch Onderzoek (PMO)*

WormerWonen biedt haar medewerkers elke twee jaar een PMO aan. Dit is vastgelegd in de aanvullende arbeidsvoorwaarden. We hebben in 2023 een gezondheidsscan laten uitvoeren. Daarbij zijn drie onderdelen aan bod gekomen:

- een fysieke test, waarbij de vitale functies van de medewerkers zijn gemeten;
- een Gezond Leven Scan van TNO, waarbij gekeken is naar de leefstijl van de medewerkers;
- een analyse van de psychosociale arbeidsbelasting (PSA-analyse), waarbij psychosociale risico's en druk op het werk aan bod kwamen.

Uit de PMO zijn een aantal aandachtspunten voortgekomen. Deze zijn besproken met het voltallig personeel ten behoeve van verbetering.

#### *Bedrijfshulpverlening (BHV)*

WormerWonen beschikte eind 2023 over drie bhv'ers en twee EHBO'er. De bhv'ers en de EHBO'er volgen jaarlijks een opfrustraining. Ook in 2023 heeft die weer plaatsgevonden. Ze 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 2023 veranderd door het vertrek van een medewerker die elders een andere baan heeft gevonden. De OR bestond daarmee eind 2023 uit de volgende medewerkers:

- De heer N. de Hoop (eerste termijn, voorzitter);
- Mevrouw R. Nijman (eerste termijn, lid);
- De heer T. Zwart (eerste termijn, lid vanaf juni 2023).

#### *Overleg*

De OR is in 2023 vijf keer bijeengekomen, waarvan vier keer met de directeur-bestuurder en een keer met het hoofd Wonen. De OR heeft daarnaast eenmaal overleg met de RvC gehad en tweemaal met haar achterban. De belangrijkste onderwerpen van gesprek waren:

- een betere samenwerking en communicatie, onder begeleiding van een externe communicatiespecialist;
- de schets voor de nieuwe organisatiestructuur;
- een enquête voor alle medewerkers met vraagstukken over de werkomgeving (vervolg in 2024);
- het aftreden van directeur-bestuurder J. van Nimwegen en de aanstelling van C. Engelsma als zijn opvolger;
- de resultaten van de PMO Health Check;
- het aftreden van de voorzitter van de RvC M. Heerkens per september 2024 en zijn opvolging.

## **2.7 Maatschappelijk ondernemen**

Als maatschappelijke onderneming pakt WormerWonen haar sociale verantwoordelijkheid door mensen die lastig zelf in de eigen huisvesting kunnen voorzien toegang te geven tot deze basisbehoefte. Dit draagt bij aan het verminderen van armoede en dakloosheid, wat de sociale stabiliteit en cohesie bevordert. Door duurzame bouwprojecten en energiezuinige woningen te realiseren, draagt WormerWonen ook bij aan milieubehoud en het verminderen van de ecologische voetafdruk. Het investeren in wijken en buurten door middel van sociale programma's en voorzieningen, georganiseerd met gewaardeerde partners zoals de gemeente, verbetert de levenskwaliteit en bevordert een inclusieve samenleving. WormerWonen tracht daarbij transparant, eerlijk en duidelijk te communiceren over haar activiteiten en prestaties. Het streven naar voortdurende verbetering van de prestaties op het gebied van maatschappelijk ondernemen door middel van evaluatie, leren en aanpassing van strategieën was ook in 2023 weer onderdeel van haar maatschappelijk ondernemerschap.

## **2.8 Dienstverlening en klanttevredenheid**

WormerWonen meet via het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) de waardering van haar dienstverlening. De meting vindt plaats om de kwaliteit van de dienstverlening op vijf onderdelen 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 over 2022 nog een B. Het doel was om in 2023 weer uit te komen op een A. Dit is gelukt.

De algemene waardering van onze huurders is met een 7,5 gelijk gebleven aan 2022. Het landelijk gemiddelde ligt op een 7,1. Dit onderdeel geeft inzicht in hoe huurders denken over de kernwaarden en het imago van WormerWonen. Maar ook over de houding en het gedrag van haar medewerkers, hoe zij het contact in het algemeen ervaren en of zij zich thuis voelen in hun buurt en woning.

Voor het segment Huurdersoordeel is de score uitgekomen op een A. Nieuwe huurders waarderen ons met een 8,4. Dit is net als verleden jaar hoger dan het landelijke gemiddelde. Daarentegen is de score bij vertrokken huurders gedaald ten opzichte van 2022: een 7,1 ten opzichte van een 7,4 in 2022. De oorzaken hiervan zijn bekend en gelet op reeds ondernomen acties, richten we ons op

een 8 in 2024. De afhandeling van reparatieverzoeken wordt met een 8,1 als zeer positief ervaren en laat een mooie stijgende lijn zien. Het onderdeel Onderhoud toont een lichte daling ten opzichte van 2022 (van een 7,7 naar een 7,3). Het betreft hier de tevredenheid van de huurder over specifiek het planmatig onderhoud. We verwachten dat door uitgebreidere communicatie de waardering in 2024 hoger ligt. De algehele woningkwaliteit valt met een 7,6 hoger uit dan het landelijk gemiddelde van een 7,0.

Onderdelen KWH-meting

Aspecten dienstverlening	Score WormerWonen 2023	Landelijk gemiddelde 2023	Score WormerWonen 2022	Landelijk gemiddelde 2022
Algemene waardering	7,5	7,1	7,5	7,3
Nieuwe huurder	8,4	7,7	8,3	7,7
Vertrokken huurder	7,1	7,4	8,2	7,6
Reparaties	8,1	7,7	7,9	7,7
Onderhoud	7,3	7,5	7,7	7,5
Gemiddeld (totaal)	7,7	7,5	7,9	7,5

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 hen kunnen betekenen of oplossen. Wij stellen ons hierbij lerend en dienstbaar op. Eventuele fouten, bijvoorbeeld bij mutaties of onderhoudswerkzaamheden, bespreken wij intern en met onze ketenpartners.

## 2.9 Samenwerking met collega 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 ervan te waarborgen. Maar ook om tegelijkertijd tegen de landelijke gemiddelde kosten per woning te werken. WormerWonen heeft daarom in 2023 wederom nadrukkelijk naar bedrijfsmatige samenwerking met andere kleinere corporaties gezocht. Inzet was om met behoud van zelfstandigheid kennis, capaciteit en kosten te delen. Hiertoe zijn meerdere gesprekken gevoerd met de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting



(WOV). Om een aantal redenen bleek dit echter vooralsnog lastig te realiseren. Intensievere samenwerking is daarom voor onbepaalde tijd opgeschort.

WormerWonen heeft daarnaast beleidsmatig een samenwerking met de andere 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

*WormerWonen heeft in 2023 een gezondheidsscan laten uitvoeren. Uit de resultaten is gebleken dat de medewerkers tevreden zijn over hun functie bij WormerWonen. De externe adviseur is positief over de aandacht die WormerWonen heeft voor onderwerpen zoals duurzame inzetbaarheid en de communicatie tussen het managementteam, de ondernemingsraad en de medewerkers.*

#### Huurders waarderen de dienstverlening van WormerWonen gemiddeld met een 8

*In de Aedes benchmark scoorde WormerWonen een A op het onderdeel Huurdersoordeel, met ruimte achten op 2 van de 3 onderdelen. Waar de subonderdelen Onderhoud en Reparaties vorig jaar aandachtspunten waren, zijn dat voor 2024 Vertrokken huurder en opnieuw Onderhoud.*

### 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 het planmatig onderhoud en verbeteringen op complexniveau. Vanwege de vergrijzing hebben we hierbij ook direct aandacht voor de toegankelijkheid van de woningen.**

#### 3.1 Strategisch voorraadbeleid (SVB)

WormerWonen is goed op weg met het verduurzamen van haar bezit. Met de uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen is in 2023 het gemiddelde energielabel op een B uitgekomen. Daarmee hebben we de doelstellingen uit het ondernemingsplan gehaald. Ook met de CO<sub>2</sub>-reductiedoelstelling van -20% in 5 jaar liggen we goed op koers. Die kwam volgens de data van adviesbureau en samenwerkingspartner Alphaplan in 2023 zelfs op -22% uit ten opzichte van 2018. In de Nationale Prestatieafspraken is overeengekomen dat corporaties in 2028 geen woningen meer in hun bezit hebben met een E-, F- of G-label. Voor woningen die met de huidige verduurzamingspakketten in 2028 nog een E-, F- of G-label zouden hebben, komen er aanvullende maatregelen. Hieronder vallen ook woningen in de verkooppeule.

Overigens wordt de verkooppeule verkleind. Een aantal woningen in een van de buitengebieden (het hofje in Jisp) blijft in het bezit van WormerWonen. De verduurzaming van de woningen wordt meegenomen bij die van een aantal andere complexen in Jisp.

#### 3.2 Duurzaamheid en woonlastenbenadering

WormerWonen is vanaf medio 2023 versneld complexen gaan verduurzamen. Dit in aanvulling op de pakketten die sinds 2018 volgens het duurzaamheidsbeleid worden uitgevoerd. Aanleiding hiervoor waren onder andere de mondiale ontwikkelingen. Maar ook de wens om de kosten voor bewoners betaalbaar te houden en zo uitvoering te geven aan het woonlastenbeleid. Uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken zorgt ervoor dat woningen met een slecht energielabel (E, F of G) vóór 2028 aangepakt worden.

##### *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 om kosten door te berekenen. 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.

### 3.3 Energieprestatie

De woningvoorraad van WormerWonen heeft gemiddeld genomen een redelijke energieprestatie. Het ondernemingsplan 2020 - 2025 spreekt de ambitie uit om de CO<sub>2</sub>-uitstoot ten opzichte van 2018 met 20% te verlagen. De werkelijke gemiddelde afname van 22% zorgt ervoor dat we goed op koers liggen ten aanzien van onze eigen doelstellingen. We streven per 2028 naar een CO<sub>2</sub>-reductie van 40% ten opzichte van medio 2018 én per 2023 naar een gemiddelde energie-index van 1,4 (energielabel B), zoals opgenomen in het Convenant Energiebesparing Huursector.

### 3.4 Groen, Gewoon Doen!

Het project Groen, Gewoon Doen! 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 2023 heeft WormerWonen in de Faunastraat te Wormer bij 61 adressen drie zonnepanelen geplaatst. Aansluitend zijn nog eens 39 PV-panelen op de collectieve installatie aangesloten. Ook is gestart met het voorzien van 59 eengezinswoningen elders in het bezit van acht zonnepanelen. In 2023 zijn 20 eengezinswoningen uitgevoerd; de rest volgt in 2024.

In onderstaande tabel is te zien dat de aanpak heeft geleid tot een lagere energie-index voor onze woningen.

Prestatieveld	Resultaat op 31-12				
	EP-2 EMG		EI index		
	2023	2022	2021	2020	2019
Gem. energie index	180	187	1,42	1,45	1,51
Gemiddeld label	B	B	C	C	C

### 3.5 Transitievisie Warmte

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. 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. Dit onderzoek is in 2023 uitgevoerd, met eind 2023 als resultaat twee concept wijkuitvoeringsplannen. WormerWonen is als belanghebbende betrokken geweest bij de gesprekken over de wijkuitvoeringsplannen. Met de gemeente Wormerland is daarnaast diverse keren van gedachten gewisseld over de aanleg van een warmtenet in Wormer. WormerWonen heeft aangegeven dat haar nieuwbouw toegerust is op aansluiting op een warmtenet op termijn. In Zaanstad was in 2023 de TVW gespreksonderwerp tijdens de besprekingen over de nieuwe prestatieafspraken tussen de gemeente Zaanstad, het Huurdersoverleg Zaanstreek en de Zaanse corporaties.

### 3.6 Woningvoorraad

De woningvoorraad van WormerWonen is in 2023 met zeven woningen verminderd. Het totale aantal woningen in exploitatie komt daarmee uit op 2.271 (2022: 2.278), waarvan 2.050 in Wormerland, 177 in Zaanstad en 44 in Oostzaan. Ook 268 garages en 12 eenheden maatschappelijk onroerend goed maken deel uit van de voorraad. Er zijn in 2023 twee woningen

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

Type vastgoed	Totaal aantal verhuureenheden (VHE)	Gemeente Wormerland	Gemeente Zaanstad	Gemeente Oostzaan
Zelfstandige woningen	2.271	2.050	177	44
Maatschappelijk onroerend goed	12	1	11	0
Garages	268	240	28	0
Zorg onroerend goed	2	0	2	0

*Woningvoorraad in type vastgoed per gemeente in 2023*



### 3.7 Conditie meting volgens NEN 2767

WormerWonen doet forse investeringen om de kwaliteit van haar bezit op peil te houden. Denk hierbij aan uitgaven voor 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 conditie meting. 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 conditie meting 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 van 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:

Conditie	Geaggregeerde conditiescore		
	2023	2022	2021
1	43	41	38
2	53	56	58
3	9	7	8
4	0	0	0
5	0	0	0
6	0	0	0

De verschillen tussen 2022 en 2023 zijn gering, maar positief. Dit betekent 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. De laatste wet- en regelgeving wordt nauwgezet nageleefd. De leveranciers worden ook geselecteerd op het naleven van die regels en daarop gecontroleerd. Een belangrijk aspect is de brandveiligheid in de woningen. Een aantal jaren terug zijn de open verbrandingstoestellen al verwijderd uit de woningen en ook zijn cv-installaties extra gecontroleerd. In 2022 en 2023 zijn in alle woningen van WormerWonen rookmelders geïnstalleerd. De laatste adressen, waarvan de huurders moeilijk te bereiken waren, zijn persoonlijk bezocht om de rookmelder te installeren.

### 3.9 Uitbreiding woningbezit (projecten in voorbereiding)

De woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam (SRA) 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 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 ze 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:

- *Sluisstraat, Oostknollendam (8 huurwoningen)*

In 2022 tekenden de gemeente Wormerland, HSB, Floris Infra en WormerWonen de contracten om dit woningbouwproject mogelijk te maken. In 2023 kwam de omgevingsvergunning rond voor de bouw van acht huurwoningen voor WormerWonen. Het wachten is nog op de vergunningen voor de koopwoningen van HSB: drie vrijstaande woningen en vier rijtjeswoningen. Het terrein aan beide zijden van de Sluissloot is inmiddels grotendeels bouwrijp gemaakt. Dit houdt in dat er grondsanering heeft plaatsgevonden, schoeiingen zijn geplaatst, zandophoging is aangebracht, bomen zijn gekapt en tracés voor de nutsleidingen zijn gegraven. De bouw van acht huurwoningen aan het einde van de Sluisstraat kan hopelijk in 2024 aanvangen.

- *Zaankwartier, Wormerveer (39 huurwoningen)*

Er is een onherroepelijk goedgekeurd bestemmingsplan voor de nieuwbouwwoningen binnen dit project van Parteon en WormerWonen. Zij nemen de sociale huurwoningen af van de ontwikkelcombinatie Waterland Real Estate, een investeerder, en bouwer Van Wijnen. Voor Parteon levert dit een galerijgebouw en een woontoren op; voor WormerWonen een galerijgebouw. Hiermee voegen we naar verwachting rond 2025 39 sociale huurwoningen aan ons woningbezit toe. De omgevingsvergunning voor de huurwoningen is op naam van de bouwer aangevraagd en

eind 2023 verstrekt door de gemeente Zaanstad. De gebouwen op de plek van de huurwoningen zijn inmiddels gesloopt en de gronden zijn waar nodig gesaneerd.

- *Gele Lisstraat, Wormer (100 huurwoningen)*

De Gele Lisstraat is na de Watermuntstraat de tweede (ontwikkel)locatie binnen de wijk Plaszoom-West te Wormer. De gemeente Wormerland en WormerWonen tekenden in 2018 een intentieovereenkomst voor de gewenste herstructurering. De gemeente heeft al enige jaren geleden de peildatum vastgesteld waarop de bewoners van de flats aan de Gele Lisstraat met een stadsvernieuwingssurgentie konden verhuizen. 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.

De intentieovereenkomst ging uit van gezamenlijke ontwikkeling. Later is dit door de gemeente gewijzigd naar ontwikkeling door WormerWonen. We zijn wel gezamenlijk blijven zoeken naar mogelijkheden om extra woningen aan de wijk toe te voegen, zowel in de koop- als huursector. Hiervoor is de gemeentelijke grondstrook tussen de twee flats en de Noordweg ingebracht. Die grond is door WormerWonen op basis van een anterieure overeenkomst en een koopovereenkomst aangekocht voor ontwikkeling. Voorwaarde is dat het aantal sociale huurwoningen minimaal gelijk blijft aan het huidige aantal in de twee flats (72). Op 22 juni 2023 is in het Wapen van Wormer het ontwerp bestemmingsplan Noordweg/Gele Lisstraat aan de buurt gepresenteerd. Er blijkt veel waardering voor het plan, dat voorziet in circa 100 huurwoningen (sociale en middenhuur) en 50 koopwoningen. Er zijn enkele zienswijzen op het plan binnengekomen die door de gemeente beantwoord moeten worden. Naar verwachting wordt medio 2024 het definitieve bestemmingsplan gepubliceerd.

De wijziging in de aanpak van de Gele Lisstraat kost extra tijd. Dit vraagt ook een nieuwe planning voor de Wollegrasstraat (66 woningen). De Wollegrasstraat is het sluitstuk van drie fasen vernieuwing in Plaszoom-West (Watermuntstraat, Gele Lisstraat en Wollegrasstraat).

- *Molenbuurt II, Wormer (160 huurwoningen)*

Deze wijk omvat momenteel in totaal 145 sociale huurwoningen. Na jaren van onderzoek, informatie-uitwisseling, inspraak en enquêteren is besloten tot een sloop/nieuwbouwtraject in twee delen. Eerst wordt een deel van de wijk vernieuwd 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. Zij kunnen dan een gebruiksklare en afgewerkte woning betrekken. Het gaat om de sloop van 97 woningen en nieuwbouw van 90 woningen. In deze eerste fase wordt een gedeelte niet teruggebouwd. De overgebleven ruimte wordt benut voor groen. In de tweede fase wordt een appartementengebouw gerealiseerd. Hierdoor neemt het aantal woningen in de wijk toch toe.

- *Westerkoog, Koog aan de Zaan (20 huurwoningen)*

WormerWonen heeft in het afgelopen jaar herhaaldelijk contact gehad met ontwikkelaar Sens uit Rotterdam. Dit heeft geleid tot afspraken over de afname van een woonblok van twintig driekamerwoningen door WormerWonen in de wijk Westerkooog in Koog aan de Zaan. De ontwikkelaar heeft inmiddels een bestemmingsplan ingediend en een omgevingsvergunning voor het totale project aangevraagd bij de gemeente Zaanstad. Een groep bewoners heeft echter bezwaar gemaakt tegen het plan. Dit vanwege de impact op de verkeersafwikkeling in de wijk. In de loop van 2024 wordt het bezwaar door de Raad van State behandeld.

- *Zaandriehoek, Wormer (52 tot 60 huurwoningen)*

Ontwikkelaar Kondor Wessels heeft in samenwerking met Dreef beheer een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de locatie Zaandriehoek in Wormer. Voor de bestemmingswijziging van het gebied (naar wonen) wordt naar verwachting begin 2024 de procedure afgerond. Het project is hier aan de Zaan genoemd. Inmiddels zijn in goed overleg tussen WormerWonen en Kondor Wessels de plannen voor de sociale huurwoningen uitgewerkt. De omgevingsvergunning wordt in het eerste kwartaal van 2024 aangevraagd.



### **3.10 Opgeleverde woningen**

Er zijn in 2023 geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Dit betekent niet dat het rustiger is voor de organisatie. Veel werk zit in de fase voor de bouw: de procesmatige voorbereiding, participatie, ruimtelijke ontwikkeling, aanbesteding en contractvorming.

### **3.11 Verkoop woningbezit aan bewoners**

In 2023 zijn twee woningen verkocht. De bruto-opbrengst van de verkoop was € 717.412. De verkoopopbrengsten worden geïnvesteerd in uitbreiding van het bezit (nieuwbouwprojecten) en verbetering van het bestaand bezit. Voorafgaand aan de verkoop is een onafhankelijk taxatierapport nodig, opgesteld volgens een gevalideerde methode. Leeggekomen woningen worden minimaal twee weken gepubliceerd in 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. Eind 2023 had WormerWonen nog 83 woningen in de verkooproule zitten.

In 2023 is het verkoopbeleid van WormerWonen uitgebreid met de Koopstart regeling. Hiermee wordt het mogelijk woningen onder specifieke sociale voorwaarden te verkopen. Met deze regeling Zo kunnen mensen met een kleinere beurs in de gelegenheid worden gesteld om een woning te kopen. WormerWonen heeft tot 2015 woningen verkocht via een vergelijkbare regeling, de Koopgarantieregeling. Met die regeling zijn we verplicht de verkochte woningen terug te kopen en de waardeontwikkeling met de bewoner te delen. We tellen per 31 december 2023 nog achttien woningen met een terugkoopverplichting. De totale terugkoopverplichting bedraagt per 31 december 2023 € 3.583.957.

### **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 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 uit.

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. De reparatie wordt verzorgd door een van de drie gespecialiseerde leveranciers voor bouwkundige -, loodgieters- of elektrotechnische werkzaamheden.

De begroting voor onderhoud bedroeg in 2023 € 3.703.000. Daarvan was € 2.223.000 bedoeld voor het planmatig en contract onderhoud en € 1.480.000 voor het reparatie- en mutatieonderhoud. De onderhoudsbegroting is in zijn totaliteit in 2023 binnen begroting gebleven.

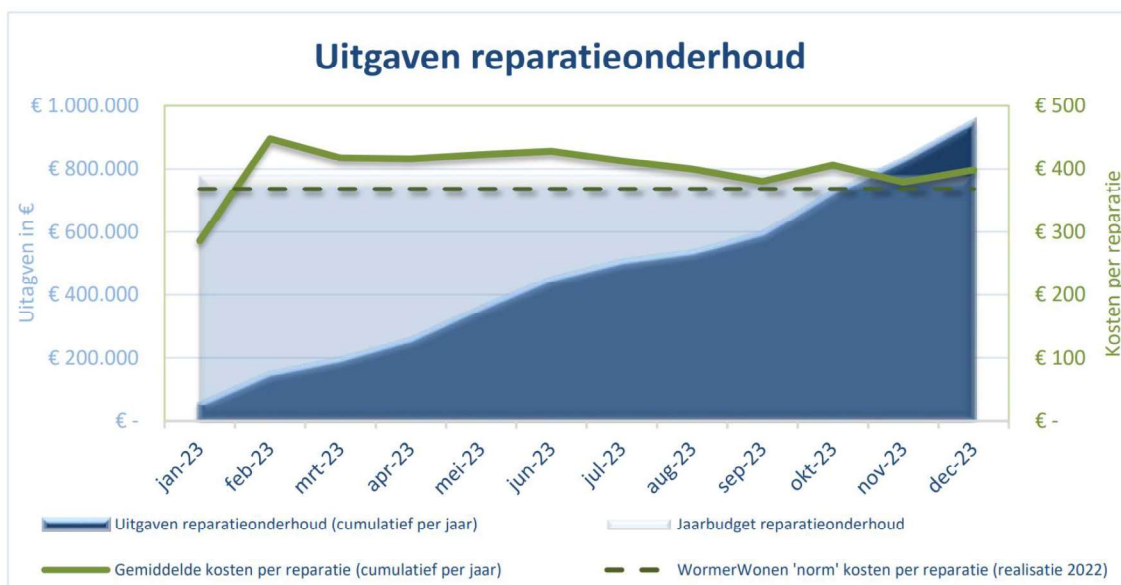
Onderhoudsuitgaven 2023	Gerealiseerd in €	Begroot in €
Reparatieonderhoud	948.809	780.000
Mutatieonderhoud	660.261	700.000
Planmatig onderhoud	1.610.900	1.883.000
Contractonderhoud	433.174	340.000
Totaal	3.653.144	3.703.000

### Reparatieonderhoud

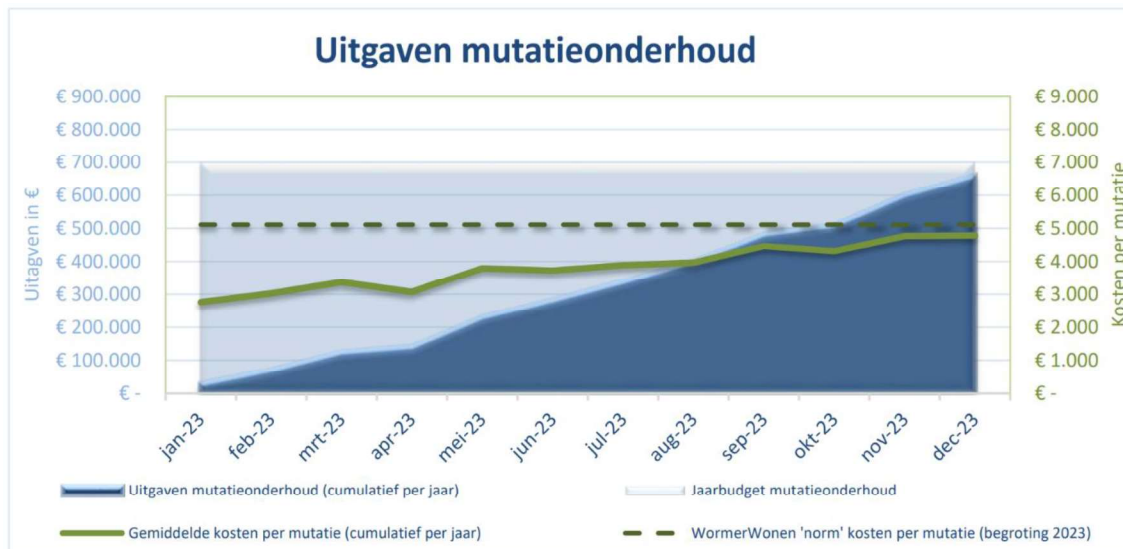
In 2023 zijn 2.381 reparatieverzoeken van huurders afgehandeld. Dit is iets meer dan in 2022 (2.242). De gemiddelde kosten per opdracht zijn in 2023 met 8% gestegen naar € 398 (2022: € 364), maar liggen nog onder het landelijk gemiddelde. Er zijn meer reparatieverzoeken uitgevoerd dan was voorzien. Met daarbij de kostenstijging van 8%, is het jaarbudget van € 780.000 overschreden en uitgekomen op € 948.809. Oorzaken van de kostenstijging zijn de inflatie en de stijgende kosten van materialen en algemene kosten. Daarnaast hebben we door de krappe arbeidsmarkt te maken met aanzienlijke loonstijgingen.

### Mutatieonderhoud

In 2023 waren er 138 mutaties (2022: 145) waarbij onderhoud is uitgevoerd. De gemiddelde kosten per mutatie bedroegen € 4.785. De werkelijke kosten voor het mutatieonderhoud zijn hiermee 6,5% lager dan in het voorgaande jaar (2022: € 5.587). De totale uitgaven voor het mutatieonderhoud bedroegen in 2023 € 660.261. Daarmee zijn we binnen het jaarbudget van € 700.000 gebleven.



Bij zes mutaties waren de kosten in verhouding hoog. Het gaat hier om investeringen hoger dan € 30.000. Vier woningen werden langer dan 30 jaar door dezelfde huurder bewoond. Voor één woning was dit zelfs 62 jaar. De hogere investering was dan ook nodig om deze woningen weer naar de hedendaagse sociale standaard te brengen. In het voorgaande jaar gold dit voor acht mutaties.



#### *Planmatig onderhoud en contractonderhoud*

Bij het planmatig onderhoud in 2023 zijn twaalf werkpakketten uitgevoerd, variërend van schilderwerk, dakbedekking, installatietechniek en het aanbrengen van boilers. WormerWonen maakt zowel in de voorbereiding als de uitvoering van de werkzaamheden gebruik van adviesbureau Alphaplan. Bij die samenwerking heeft WormerWonen de regierol.

De werkpakketten voor gevelonderhoud varieerden in omvang van groot (de twee Koningsvarenflats) naar klein (Zaanweg 53/54). Op de Faunaflat te Wormer is nieuwe dakbedekking met dakisolatie gelegd om aan de gangbare isolatiewaarde te voldoen. Bij de 61 woningen zijn drie zonnepanelen per adres aangesloten voor een verdere verduurzaming. In de planning en uitvoering van het planmatig onderhoud is de krapte op de arbeidsmarkt en de schaarste van materialen duidelijk een belemmerende factor.

Voor het woongebouw aan de Zaanweg 53/54 in Wormerveer zijn plannen uitgewerkt om de inpandige loggia's een wat meer open karakter te geven. Daardoor komt er meer licht in de woningen en wint het gebouw aan uitstraling. De gemeente Zaanstad heeft hiervoor de benodigde omgevingsvergunning afgegeven. Medio 2024, als de Zaanweg na de werkzaamheden aan de Zaanbrug weer vrij toegankelijk is, worden de balkonhekken en lichte staalconstructies geplaatst.

Voor het (oude) parkeerterrein van De Amandelbloesem in Wormerveer is in overleg met de bewonerscommissie een plan gemaakt. Aanpassingen gebeuren in overleg met gemeente Zaanstad in combinatie met alle gemeentelijke werkzaamheden in de wijk. Hierdoor kan het parkeerterrein gunstiger worden ingedeeld. Er komt dan ook meer ruimte voor het fiets parkeren. De uitvoering van de plannen volgt in 2024.

De kosten van de werkzaamheden voor planmatig onderhoud en contractonderhoud kwamen in 2023 uit op € 2.044.074. Dit is 5,5% onder de begroting van € 2.163.153. Toch zijn alle geplande werkzaamheden voor het planmatig onderhoud uitgevoerd, ook de resterende werkzaamheden uit het voorgaande jaar.

#### *Evaluatie onderhoudspartijen*

Bij de aansturing van onderhoudspartijen is het belangrijk om de samenwerking regelmatig te evalueren. Ook in 2023 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 geëvalueerd. Daarnaast zijn er de jaarlijkse evaluaties met de contractpartners voor cv-installaties 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 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 we niet vroeg genoeg kunnen beginnen met de voorbereiding en 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. Aanpassingen 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. Juist aan de laagste inkomensgroepen willen we woningen kunnen toewijzen. In 2023 heeft WormerWonen ingestemd met 51 aanvragen voor zelf aangebrachte voorzieningen.

#### **Ondernemingsplan 2020 – 2025**

*Gewenste effecten beleid ten aanzien van kwaliteit woningbezit:*

##### WormerWonen bouwt in vijf jaar vijfhonderd nieuwe woningen

*WormerWonen leverde in 2023 geen woningen op. In 2022 werden 73 woningen opgeleverd, in 2021 waren dit 92 woningen en in 2020 18 eengezinswoningen. Daarmee staat de teller voor deze doelstelling in totaal op 183 woningen.*

##### De gemiddelde CO<sub>2</sub>-uitstoot van de woningen van WormerWonen is met 40% afgenomen ten opzichte van de uitstoot medio 2018

*De energie-index is ten opzichte van 2022 afgenomen. Dit heeft geresulteerd in een EP 2-waarde van 180 kWh/m<sup>2</sup>. Hierdoor heeft WormerWonen nu een gemiddelde energie-index van klasse B.*

## 4. Betaalbare en passende woonruimte

WormerWonen zorgt voor passende en betaalbare woningen voor mensen met een krappe beurs en kwetsbare groepen. Woningzoekenden met een inkomen tot maximaal € 48.625 kwamen in 2023 in aanmerking voor een sociale huurwoning. WormerWonen maakt onder deze inkomensgrens zo min mogelijk onderscheid naar inkomen en probeert een brede doelgroep te bedienen.

### 4.1 Betaalbaarheid

WormerWonen heeft woningen voor jongeren, gezinnen, alleenstaanden, senioren en huurders met een beperking en/of met begeleiding. Om deze woningen nu en in de toekomst betaalbaar te houden, stuurt WormerWonen op een nettohuur van 72% van de maximale huur. Dit is de belangrijkste pijler binnen ons huurbeleid. Daarnaast heeft minimaal 75% van de sociale huurwoningen van WormerWonen een nettohuur 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 € 50 per maand zijn in deze tijd met een energiecrisis bijzonder laag.

#### Huurgrenzen

De inkomensgrens voor alleenstaanden voor een sociale huurwoning was in 2023 een jaarinkomen van maximaal € 44.032. Voor meerpersoonshuishoudens was dit een gezamenlijk jaarinkomen van maximaal € 48.625. De huurgrenzen, waaronder de aftoppingsgrenzen, werden in 2023 (in tegenstelling tot 2022) geïndexeerd.

Huurgrenzen	2023	2022	2021
Liberalisatiegrens	€ 808,06	€ 763,47	€ 752,33
2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 693,60	€ 678,66	€ 678,66
1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 647,19	€ 633,25	€ 633,25
Kwaliteitsgrens	€ 452,20	€ 442,46	€ 442,46

#### Streefhuur

De huurprijs die WormerWonen bij een nieuwe verhuring nastreeft, is 72% van de maximale huurprijs. Eind 2023 had 94% van de DAEB (diensten van algemeen economisch belang)-woningen een nettohuur van 72% van de maximale redelijke huurprijs of lager. In 2021 was dit nog 75% van de woningen. Deze stijging wordt veroorzaakt door de eenmalige huurverlaging in 2023 én doordat de (maximale) redelijke huurprijs in het woningwaarderingssysteem (WWS) in 2023 sneller is gestegen dan de huurstijging bij veel huurwoningen. In 2023 bedroeg de huursomstijging 2,6% (los van de huurverlagingen voor lage inkomens), terwijl de huurprijsgrenzen (waaronder de WWS) met 10% werden geïndexeerd. Het grote verschil in beide percentages komt doordat de indexatie van de WWS-puntprijzen de prijsinflatie volgt. Corporaties mogen door de Nationale Prestatieafspraken slechts een huurverhoging doorvoeren van de looninflatie minus 0,5%.

% van maximale huurprijs sociale huurwoningen	Aandeel (%)		
	2023	2022	2021
90 - 100	0,0	0,9	1,0
80 - 90	0,9	2,2	3,0
70 - 80	10,0	41,1	33,0
60 - 70	55,2	45,8	51,0
< 60	33,9	10,0	12,0
<b>Totaal</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

#### 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 deze huurtoeslaggerechtigden. Eind 2023 kende 89% (2022: 88%) van de woningen van WormerWonen een nettohuurprijs tot maximaal de tweede aftoppingsgrens. De norm van minimaal 75% is hiermee ruim behaald. De stijging van het aantal woningen tot de aftoppingsgrenzen laat zich verklaren door de effecten van de eenmalige huurverlaging in 2023 en het feit dat de aftoppingsgrenzen geïndexeerd zijn.

Huurgrenzen (t/m)	% nettohuuren		
	2023	2022	2021
Kwaliteitsgrens	13,4	13,8	16,5
1e aftoppingsgrens	64,3	60,2	65,9
2e aftoppingsgrens	11,3	14,0	10,2
Liberalisatiegrens	9,2	10,1	5,4
Vrije sector	1,8	1,9	2,0
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

#### Woonlasten

WormerWonen ziet dat de energielasten een steeds groter deel vormen van de totale woonlasten. Om deze reden wordt de energieprestatie van de woning steeds meer meegewogen in het huur(aanpassings)beleid (woonlastenbenadering). De differentiatie in de jaarlijkse huuraanpassing vindt sinds 2022 plaats op basis van de energieprestatie van de woning. Op het gebied van duurzaamheid 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.

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

#### Gerealiseerde huurprijsaanpassing

Per 1 juli 2023 mochten de huren van zelfstandige sociale huurwoningen verhoogd worden met maximaal 3,1%. De maximale toegestane huursomverhoging voor woningcorporaties bedroeg voor 2023 2,6%. Ondanks de kleine differentiatieruimte, is besloten deze wel te benutten voor 2023. Hierbij is de huurverhoging gedifferentieerd naar de energieklassen van de woning. Woningen met label A+ of hoger kregen de maximale individuele verhoging van 3,1%. Woningen met de labels E, F en G, evenals vernieuwingswijk Molenbuurt II te Wormer, kregen een verhoging van

1,6%. De overige woningen kregen een verhoging gelijk aan het percentage van de maximale huursomstijging van 2,6%.

In 2023 was er een eenmalige huurverlaging voor huurders met een inkomen van minder dan 120% van het sociaal minimum dat gold in 2022. Voor deze huishoudens werd de huur verlaagd naar € 575,03. In totaal is dit bij 487 huurders gedaan. Dit betekende voor WormerWonen een inkomstenderving in 2023 van € 33.595 per maand (€ 403.140 per jaar). Deze inkomstenderving werkt overigens ook in komende jaren door, omdat de eenmalige verlaging in volgende jaren niet ongedaan wordt gemaakt.

De huren van woningen in de vrije sector en garageboxen stegen per 1 juli 2022 met 4,1%. Omdat alle vrije sector woningen een huurprijs hadden onder de streefhuur, kregen deze woningen een huurverhoging van de inflatie plus 1%. Eenzelfde huurprijsaanpassing is gedaan voor de garages, die over het algemeen zeer gewild zijn.

#### *Bezwaar Huurcommissie*

Gedurende 2022 is drie keer bezwaar gemaakt tegen de huurverhoging; één bezwaar bereikte uiteindelijk de Huurcommissie. Dit bezwaar werd ongegrond verklaard.

#### *Huurincasso*

Het incassobeleid van WormerWonen is proactief en gericht op het voorkomen van betalingsachterstanden. Hiervoor volgen we een consequent en herkenbaar aanmaningsbeleid. Dit beleid kent vijf stappen: een herinnering voor huurbetaling bij een maand betalingsachterstand, een herhaalde herinnering bij niet betalen, vervolgens in maand drie een uitnodiging voor een gesprek (telefonisch of op kantoor), een aanzegging van de deurwaarder als vierde stap en in het meest extreme geval het uit handen geven van de vordering aan de deurwaarder. Om een nog beter beeld van de betreffende huurder te krijgen, is daar in 2023 een huisbezoek door een medewerker van de afdeling Wonen aan toegevoegd. Dit gebeurt na het in gang zetten van stap 3. De lopende betalingsachterstanden worden daarnaast maandelijks besproken tussen de afdeling Wonen en de medewerker huurincasso van de afdeling Bedrijfsvoering. Die laatste is leidend in het incassoproces en maakt afspraken over betalingsregelingen.

#### *Vroegsignalering*

Sinds november 2022 meldt de medewerker huurincasso huurders met een huurachterstand ook 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 afdeling Schuldhelpverlening neemt op basis van deze signalen contact op met de betreffende inwoner en koppelt het verloop terug aan de corporatie. Zo kunnen problematische schulden mogelijk worden voorkomen. In 2023 zijn vanuit WormerWonen tien huurders aangemeld. Als huurders vervolgens alsnog betalen, of een betalingsregeling afspreken, worden zij weer afgemeld. Dit gebeurde bij zes huurders. Slechts één aanmelding was eind 2023 nog in behandeling. Twee aanmeldingen zijn afgemeld na een interventie door een bewindvoerder en/of deurwaarder en één aanmelding is afgemeld naar aanleiding van een door de huurder opgestarte procedure.

#### *Afrekening servicekosten*

In 2023 vond de afrekening van de servicekosten over het jaar 2022 plaats. Veel huurders zijn door de gestegen energiekosten geconfronteerd met een behoorlijk hoge jaarafrekening. WormerWonen heeft in 22 uitzonderlijke situaties een deel van deze energiekosten voor haar rekening genomen (totaal € 17.000). De huurders die een hoge jaarafrekening ontvingen, is de mogelijkheid geboden het openstaande bedrag in maximaal 12 termijnen te betalen. Een groot aantal van onze huurders (65) heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

### *Huurachterstand*

De totale betalingsachterstand per eind december 2023 bedroeg € 165.296 (2022: € 86.389). Dit betreft 0,90% van de totale huursom (2022: 0,52%). Er is in 2023 dus sprake van een behoorlijke stijging. In 2022 ging het hierbij om 135 huurders, nu om 193 huurders. Bij veel huurders is in 2023 een hoge afrekening servicekosten en energieverbruik over het jaar 2022 in rekening gebracht. Het nog openstaande bedrag hiervan was eind december 2023 € 50.579. Het gemiddelde bedrag van de betalingsachterstand is mede door de afrekening gestegen naar € 856 (2022: € 640).

### *Betalingsregelingen*

Eind 2023 was bij 70 huurders een betalingsregeling van kracht (2022: 41 huurders). In totaal gaat het om € 44.943 aan betalingsregelingen (stand eind 2023), waarvan € 25.468 betrekking heeft op servicekosten. Een betalingsregeling wordt veelal afgesloten na een gesprek over de betalingsachterstand. Slechts enkele huurders vragen een betalingsregeling aan via het klantportaal van WormerWonen.

### *Deurwaarderzaken en ontruiming*

Gedurende 2023 zijn vijf huurders met een huurachterstand bij de deurwaarder aangemeld. Bij drie van de vijf aanmeldingen heeft dit niet geleid tot een ontruiming. Twee zaken lopen nog. Van de drie nog lopende zaken uit 2022 hebben twee huurders de volledige achterstand alsnog volledig betaald; één huurder is ontruimd. WormerWonen gaat tot het uiterste om woningontruiming te voorkomen, maar in sommige gevallen is dit helaas toch niet te vermijden.

### *Afgeboekte vorderingen*

De afboeking op openstaande vorderingen bedraagt € 24.000 (2022: € 23.000). In dit bedrag is € 17.000 opgenomen voor de afrekening van de servicekosten over 2022.

### *Huurderving*

WormerWonen kent ook in 2023 geen structurele leegstand in haar woningen. De huurderving komt in 2023 op basis van de reguliere mutaties en mutaties bij tijdelijke verhuur uit op een bedrag van € 119.000. Dit bedrag omvat leegstand in het kader van sloop/nieuwbouw (€ 39.000), modelwoningen voor het project Verduurzaming (€ 15.000), frictieleegstand van de huurwoningen (€ 58.000) en verkoopleegstand (€ 7.000). In 2022 was dit bedrag € 111.000.

## **4.2 Passende woonruimte zoeken en toewijzen**

De woonruimtebemiddeling gebeurt op basis van wet- en regelgeving, lokale afspraken uit de huisvestingsverordening en de prestatieafspraken. Normaal gesproken worden woningen toegewezen op basis van het aantal punten dat een woningzoekende in woonruimteverdeelsysteem WoningNet heeft opgebouwd. Deze regel is met ingang van 2023 nieuw, daarvoor was wachttijd bepalend. Mensen die urgent een woning nodig hebben, worden vaak rechtstreeks bemiddeld in de samenwerking tussen gemeenten en corporaties. In de volgende paragrafen wordt verslag gedaan van de ontwikkelingen in de inschrijvingen bij WoningNet en de toewijzingen via WoningNet en op basis van urgentie. Ook verantwoorden we de toewijzingen ten opzichte van de gemaakte afspraken.

### *Ingeschrevenen*

In het vierde kwartaal van 2023 stonden in de hele woonruimtere regio van de voormalige Stadsregio Amsterdam (SRA) ruim 475.000 mensen ingeschreven als woningzoekende. Hiervan waren er in 2023 circa 146.000 (31%) actief woningzoekend.

In de Zaanstreek, het werkgebied van WormerWonen, stonden bijna 51.000 mensen ingeschreven. Van al die ingeschrevenen was 25% actief woningzoekend. Dit betekent volgens de definities van WoningNet dat een ingeschreven woningzoekende in de periode waarover wordt gerapporteerd minimaal één keer heeft gereageerd op een aangeboden woning.



Wormerland had in het vierde kwartaal van 2023 in totaal 4.572 ingeschrevenen in WoningNet, waarvan 794 (17%) actief woningzoekenden. In Oostzaan, kleiner dan Wormerland, ging het om 1.180 ingeschrevenen, waarvan 254 (22%) actief woningzoekend. Zaanstad had ruim 45.000 inschrijvingen bij WoningNet, waarvan 26% actief woningzoekend.

In vergelijking met Zaanstad, en zeker met de hele SRA, is het aandeel actief woningzoekenden in Wormerland en Oostzaan relatief laag. Hieruit zou de conclusie kunnen worden getrokken dat er in deze gemeenten veel kwalitatieve inschrijvingen zijn. Dit willen zeggen: mensen die passief rechten willen opbouwen om in de toekomst naar een (meer) passende woning te kunnen verhuizen.

Bij actief woningzoekenden kunnen we ervanuit gaan dat dit mensen zijn die nu naar een andere woning zoeken. De absolute aantallen zijn zowel in Wormerland als in Oostzaan hoog. In Zaanstad is het aantal heel hoog (11.682) en in de hele regio schrikbarend hoog (146.000). Het aandeel actief woningzoekenden is een goede graadmeter voor het tekort aan sociale huurwoningen. Voor het volledige woningtekort in de regio moeten daarbij nog de huishoudens worden gerekend die op zoek zijn naar een vrijesectorwoning of een middeldure huur- of koopwoning.

### *Reactiegraad*

Het aantal reacties op de op WoningNet gepubliceerde woningen is onder het nieuwe systeem sterk toegenomen. Was het aantal reacties in het hele woningmarktgebied in 2022 gemiddeld 621,5, in het vierde kwartaal van 2023 was dat gemiddelde gestegen naar 1.087,6. In dat kwartaal werden per maand gemiddeld 455.000 reacties per maand verwerkt door WoningNet.

Binnen de Zaanstreek spant Wormerland de kroon met 1.071 reacties per publicatie, gevolgd door Oostzaan met gemiddeld 970 reacties. In Zaanstad bedroeg het gemiddeld aantal reacties 901 per gepubliceerde woning.

De stijging van het aantal reacties laat zich waarschijnlijk verklaren door het nieuwe systeem van woonruimtebemiddeling dat in januari 2023 is geïntroduceerd. Inschrijfduur en actief zoekgedrag bepalen wie in aanmerking komt voor een vrije woning. Beide worden vertaald naar punten, die in de tijd steeds hoger worden. Hoe langer een woningzoekende actief zoekt en reageert op vrijkomende woningen, des te meer punten hij of zij heeft. Het systeem kent een maximum van 30 zoekpunten. Ieder jaar inschrijftijd levert een punt op.

Vóór de introductie van het nieuwe woonruimtebemiddelingssysteem werden woningen normaal gesproken toegewezen op basis van de inschrijfduur bij WoningNet. Alleen door ingeschreven te staan, bouwden mensen rechten op. Ook zonder op dat moment op zoek te zijn naar een woning. Bij toewijzing stond deze groep dan ook vooraan in de rij voor de (beste) woning.

Doel van het nieuwe systeem is jonge mensen en mensen die onverwacht woningzoekend zijn geworden door actief zoekgedrag ook een reële kans op een woning te geven binnen de reguliere woonruimtebemiddeling. Bij de ontwikkeling van het nieuwe systeem ontstond echter de vrees dat de introductie van zoekpunten vooral veel pro forma reacties zou oproepen: mensen die reageren op woningen die ze eigenlijk niet willen, alleen om zoekpunten te verzamelen. Mede daarom zijn de zoekpunten geen statisch recht. Woningzoekenden kunnen ook punten kwijtraken als zij een maand niet reageren op woningen of een aangeboden woning weigeren.

Tot frustratie van veel woningcorporaties moesten woningen in het oude systeem gemiddeld tien keer aan verschillende woningzoekenden worden aangeboden, voordat deze een keer verhuurd werden. De meeste kandidaten hadden veel punten en waren daar heel zuinig op. Zij reageerden op veel woningen, maar accepteerden alleen die woning die volledig aan hun wensen voldeed. In het nieuwe systeem zijn ook zij zich ervan bewust dat zij op de ranglijst kunnen worden ingehaald door actieve zoekers. Actieve zoekers komen in 2023 vaker als kanshebber uit het systeem. Feit is in ieder geval dat het aanbiederresultaat in de loop van 2023 gestaag is gedaald van tien naar ruim 3,3 kandidaten voor iedere woning. Met de combinatie van een stijgende reactiegraad en een (sterk) dalende weigeringsgraad, lijkt het nieuwe systeem een belangrijke doelstelling te behalen.

### Wacht-, inschrijf- en zoektijd

In Wormerland zat er in 2023 voor woningzoekenden gemiddeld 21,1 jaar tussen het betrekken van de oude woning en het verhuizen naar een nieuwe sociale huurwoning (wachttijd). Vanaf het moment van inschrijving in WoningNet tot het vinden van een sociale huurwoning (inschrijftijd) was dit 12,1 jaar. Gemiddeld zoekt men 6,5 jaar actief voordat men succes heeft. Oostzaan kent vergelijkbare tijden, al hoeft men hier iets minder lang te wachten of ingeschreven te staan. In Zaanstad wacht men wat minder lang (wellicht wordt hier vaker doorgestroomd), maar is de zoektijd het langst in de regio.

Effecten van het nieuwe systeem voor woonruimtebemiddeling zijn nog niet echt zichtbaar in de cijfers over wacht-, inschrijf- en zoektijd. Dit is te verklaren doordat de nieuwe zoekpunten voor het eerst in 2023 werden toegekend en opgebouwd. De extra punten op de inschrijfduur (punt per jaar) zouden op zijn vroegst medio 2023 enig effect kunnen hebben op de daadwerkelijke toewijzingen. Dit is ook de reden waarom de werking van het systeem pas na twee jaar volledig geëvalueerd wordt. Wie overigens kijkt naar de cijfers voor de hele SRA, ziet met de dalende wacht- en zoektijd mogelijk toch al wel enig effect van het nieuwe systeem. Dit kan echter ook statistisch toeval zijn. De cijfers over 2024 zullen uitwijzen of er sprake is van een trend.

Wacht-, inschrijf- en zoektijd per gemeente en voor SRA	2023	2022	2021	2020
<b>Oostzaan</b>				
Gemiddelde wachttijd	18,1	10,3	7,1	15,0
Gemiddelde inschrijftijd	9,7	10,3	6,7	10,6
Gemiddelde zoektijd	4,3	5,9	3,4	3,1
<b>Wormerland</b>				
Gemiddelde wachttijd	21,1	19,8	20,3	19,9
Gemiddelde inschrijftijd	12,1	11,7	10,5	9,9
Gemiddelde zoektijd	6,5	4,5	5,8	4,7
<b>Zaanstad</b>				
Gemiddelde wachttijd	13,6	14,8	14,8	14,4
Gemiddelde inschrijftijd	10,7	11,0	10,5	10,2
Gemiddelde zoektijd	6,8	7,0	6,8	6,1
<b>Hele regio SRA</b>				
Gemiddelde wachttijd	12,5	14,1	14,3	14,7
Gemiddelde inschrijftijd	10,0	10,8	10,4	10,3
Gemiddelde zoektijd	6,1	6,8	6,4	6,1

### Slaagkans

Bekijken we de cijfers vanuit de optiek van de woningzoekende, dan is uiteraard vooral de slaagkans van belang. De slaagkans wordt berekend door in een bepaalde periode het aantal aangeboden woningen te delen door het aantal actief woningzoekenden dat op de gepubliceerde woningen reageert. Die slaagkans is voor iedere woningzoekende anders, maar uit (de ontwikkeling van) de gemiddelde slaagkans zijn mogelijk waardevolle conclusies te trekken.

In de afgelopen vier jaar zien we op het niveau van de SRA een schommeling in de (gemiddelde) slaagkans. Liep de slaagkans van 2020 tot 2022 op van 6,2% naar 7,2%, in het jaar 2023 belandde de slaagkans op een dieptepunt. In dat jaar wist slechts 4,9% van de actief woningzoekenden een woning te bemachtigen. Ook dit is te verklaren door het nieuwe systeem voor woonruimtebemiddeling, waarbij actief zoeken en reageren de toekomstige slaagkansen vergroot (meer punten). Hierdoor stijgt de noemer in de berekening van het kengetal, waardoor de slaagkans daalt.

Op gemeenteniveau is gekeken naar de slaagkans voor uitsluitend de actief woningzoekenden die in de betreffende gemeente als inwoner staan geregistreerd. Bij deze definitie van slaagkans zien

we dat de slaagkans voor inwoners uit de kleine gemeenten in de regio verhoudingsgewijs gunstig is ten opzichte van woningzoekenden uit de grotere gemeenten: 6,9% en 5,8% voor woningzoekenden uit respectievelijk Wormerland en Oostzaan, versus 5,5% en 5,4% voor woningzoekenden uit respectievelijk Amsterdam en Zaanstad.

#### *Mutaties en verhuringen*

Het totaal aantal mutaties bij WormerWonen bedroeg in 2023 160. Dit is beduidend lager dan in 2022. Dit komt omdat in 2023 door WormerWonen geen nieuwe woningen zijn opgeleverd. Zonder de nieuwbouw blijft het totaal aantal mutaties ongeveer gelijk.

Jaar	Mutatiegraad
2023	4,6%
2022	4,9%
2021	3,7%
2020	4,4%
2019	3,5%

In 2023 werden naast woningen 15 garages en een scootmobielplek na mutatie verhuurd. Daarnaast zijn 16 woningen tijdelijk verhuurd wegens de geplande sloop van de woningen. Verder zijn in het verslagjaar twee woningen verkocht en 20 woningen verhuurd in wooncomplex De Amandelbloesem. Voor deze laatste woningen geldt een bijzondere toewijzing via zorgpartner De Zorgcirkel. Dit brengt het aantal reguliere mutaties in bestaand woningbezit op 105. Afgezet tegen 2.274 woningen eind 2023 komt de mutatiegraad voor

bestaande woningen uit op 4,6%. Worden de mutaties in De Amandelbloesem meegeteld, dan bedraagt de mutatiegraad 5,5%.

In 2023 zijn 82 woningen door WormerWonen opnieuw verhuurd via WoningNet. In totaal nam WormerWonen daarmee in 2023 - net als in 2022 - circa 10% van de verhuringen in de Zaanstreek via WoningNet voor haar rekening. De meeste verhuringen van WormerWonen (73) waren in de gemeente Wormerland. Hier heeft WormerWonen ook veruit de meeste woningen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de verhuringen via WoningNet.

Aantal reguliere verhuringen door WormerWonen in WoningNet naar label	2023	2022	2021
Geen label	42	77	86
Lokale voorrang doorstromers	20	17	16
Lokale voorrang starters	8	13	19
65+ Verhuisvoordeel	5	4	4
Stadsvernieuwingsurgentie (zelf reageren)	1	2	12
GEB (geringe ergonomische beperking)-regeling	1	1	1
Indicatie aanleunwoning	5	3	2
<b>Totaal</b>	<b>82</b>	<b>117</b>	<b>140</b>

Uit de tabel wordt duidelijk dat in de loop van drie jaar het aantal woningen dat via WoningNet wordt aangeboden met ruim 40% is gedaald.

Naast de woningen die via WoningNet worden verhuurd, worden er ook woningen direct bemiddeld. Dit gebeurt bij urgentie of op basis van bijzondere regelingen die door de gemeenten zijn goedgekeurd. In de onderstaande tabel wordt het aantal direct bemiddelde woningen weergegeven. Ook hierin is over de jaren een substantiële daling te zien. Deze daling bedraagt ruim 36%.

De verhouding tussen het aantal woningen dat direct wordt bemiddeld ten opzichte van verhuringen via WoningNet blijft over de jaren nagenoeg gelijk: 26% in 2021 tegenover 28% in 2023. Het is van groot belang dat het aandeel woningen dat via het reguliere systeem wordt verhuurd zo groot mogelijk blijft en zo min mogelijk woningen voorrang- en uitzonderingregels toe te kennen. Doorsnee woningzoekenden moeten er immers op kunnen vertrouwen dat zij binnen de reguliere kanalen in hun woningbehoefte kunnen voorzien. De corporaties hebben dan ook met

de gemeenten afgesproken om maximaal 30% van de vrijgekomen woningen via urgenties en directe bemiddeling te verhuren.

Aantal verhuringen door WormerWonen bijzondere regelingen en urgentie (directe bemiddeling)	2023	2022	2021
Cruciale beroepsgroepen	0	2	0
Uitstroom instelling	1	0	0
Stadsvernieuwingsurgentie	0	3	15
SMT (sociaal medisch team)-urgentie	7	5	9
Maatwerkregeling	3	3	4
Statushouders	10	12	2
Woningruil	2	1	5
<b>Totaal</b>	<b>23</b>	<b>26</b>	<b>35</b>

### 4.3 Verantwoording Huisvestingswet

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 met de regio. 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 voorrangregels (labels) 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.

In 2023 zijn door WormerWonen binnen het reguliere aanbod 22 woningen met een lokaal label (starters of doorstromers) via WoningNet aangeboden. Dit is 27% van het totale reguliere aanbod in dat jaar.

Gemeente waar naartoe verhuisd	Herkomst huurders bij verhuring 2023					Overig NL	Totaal
	Oostzaan	Wormerland	Zaanstad	Amsterdam			
Oostzaan	4	0	1	2	0	7	
Wormerland	1	48	19	15	15	98	
Zaanstad	5	9	936	222	104	1.276	
<b>Totaal</b>	<b>10</b>	<b>57</b>	<b>956</b>	<b>239</b>	<b>119</b>	<b>1.381</b>	

Bij de gemeente van herkomst van de huurders zien we dat een groter aandeel van de toewijzingen een regionale herkomst kent. Dit komt omdat ook de niet-gelabelde woningen uiteindelijk aan regionale woningzoekenden worden verhuurd. Opvallend is daarbij de herkomst van veel woningzoekenden uit Amsterdam. Het is bekend dat ook deze gemeente een hoge druk heeft op haar sociale huurwoningen en dat een klein percentage van deze woningzoekenden haar heil in de regio zoekt. Dit kleine percentage is verhoudingsgewijs wel van betekenis. Het aantal woningen dat wordt toegewezen aan woningzoekenden uit Amsterdam is over de afgelopen jaren redelijk constant.

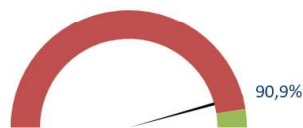
### Toewijzing De Amandelbloesem

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.

## 4.4 Verantwoording toewijzingen Woningwet

WormerWonen heeft in 2023 aan ruim 97% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een passende woning (onder de aftoppingsgrenzen) verhuurd en voldoet hiermee ruim aan de landelijk gestelde eis van 95%. Bij de interim-controle werd echter geconstateerd dat aan vier statushouders een woning is toegewezen, maar dat deze statushouders een te oude COA-verklaring hadden. Formeel kunnen die als niet passend worden geteld. Hierdoor zou het passendheidspercentage dalen naar 90,9%. Deze statushouders worden nu verantwoord in de vrije ruimte over 2022, waardoor WormerWonen weer aan de norm voldoet. Met de gemeente is besproken dat statushouders echt een actuele COA-verklaring moeten hebben ten tijde van plaatsing en dat dit geen bureaucratische eis van WormerWonen is.

### Passend toewijzen huurtoeslaggerechtigde huishoudens



### Passend toewijzen sociale huurwoning

Minimaal 85% aan doelgroep

Maximaal 15% vrije toewijzing



De grafiek *Passend toewijzen huurtoeslaggerechtigde huurders* presenteert het percentage passende toewijzingen ten opzichte van het totaal aantal toegewezen sociale woningen op jaarbasis. De grafiek *Passend toewijzen sociale huurwoning* laat het aantal toegewezen sociale woningen zien aan de doelgroep (eenpersoonshuishoudens met een maximum jaarinkomen van € 44.035, meerpersoonshuishoudens met een maximum jaarinkomen van € 48.625) en toewijzing in de vrije ruimte (boven de bovengenoemde inkomensgrenzen).

Op corporatieniveau (toetsingskader Autoriteit woningcorporaties) voldoet WormerWonen ruim aan de gestelde normen. Voor Wormerland en Oostzaan geldt 15% vrije toewijzingsruimte, voor Zaanstad 7,5%. Voor Zaanstad voldoet WormerWonen niet geheel aan de norm, maar zoals gezegd op corporatieniveau wel.

### *Tijdelijke huisvesting en vluchtelingen uit Oekraïne*

WormerWonen verhuurt 72 woningen aan de Gele Lisstraat te Wormer 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 Beheer verhuurd aan de gemeente voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Hetzelfde geldt voor een appartement in De Amandelbloesem in Zaanstad. Het betreft een hier een verhuring passend binnen de hoofddoelgroep (senioren) van De Amandelbloesem. In vernieuwingswijk Molenbuurt II te Wormer werden eind 2023 4 woningen anti-kraak verhuurd. Zodra de peildatum is vastgesteld voor de wijk ten behoeve van sloop/vervangende nieuwbouw, worden deze overeenkomsten omgezet naar tijdelijke verhuur.

### **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 2023 ruim gehaald. Eind 2023 kende 89% 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 is het project De versnelling opgestart, waarbij tot en met 2025 323 woningen versneld (deels) van het gas worden gehaald, worden geïsoleerd en van zonnepanelen voorzien. Dit uiteraard om niet alleen op de woonlasten, maar ook op CO<sub>2</sub>-uitstoot te besparen. In het kader van het project Groen, Gewoon Doen zijn ook in 2023 woningen voorzien van zonnepanelen. Zo hebben de duurzaamheidsinvesteringen van WormerWonen van jaar tot jaar een positief effect op de woonlasten van een toenemend aantal huurders.*

## 5. Huurdersbetrokkenheid & klantcommunicatie

De betrokkenheid van onze bewoners bij onze organisatie, ons beleid, onze projecten en de dagelijkse gang van zaken in de buurt is essentieel. Het geeft inzicht in de wensen en behoeften van huurders en woningzoekenden. Dat is nodig voor het leveren van een goede dienstverlening. Het betrekken van huurders bij sociale activiteiten en gemeenschapsinitiatieven vergroot ook onze kans voor een positieve impact in wijken. Bijvoorbeeld door het versterken van de sociale cohesie in wooncomplexen en buurten en het verhogen van het welzijn van onze huurders. Door hen te betrekken bij besluitvormingsprocessen worden meer inclusieve en effectieve beleidsmaatregelen ontwikkeld. Ook de openheid en het vertrouwen tussen huurder en verhuurder wordt vergroot. Dit versterkt de onderlinge relatie en draagt vaak bij aan een gevoel van eigenaarschap en gemeenschapszin onder huurders. Dit leidt weer tot grotere tevredenheid en betrokkenheid. Huurdersbetrokkenheid helpt ook conflicten voorkomen en draagt daarmee bij aan een harmonieuze woonomgeving. Een win-winsituatie op alle fronten.

Ook in 2023 waren wij veelvuldig in contact met onze huurders: via de huurdersvereniging, de bewonerscommissies, onze diverse communicatiekanalen, tijdens specifieke (buurt)activiteiten en in het dagelijks reilen en zeilen. Wij ontmoetten onze huurders in de woning, de wijk, op kantoor, telefonisch, online en bij projectmatige activiteiten, zoals het G1000 Burgerberaad Zaanstreek en de prestatieafspraken Wormerland en Zaanstad. Vrijwel al onze medewerkers staan in contact met onze huurders: van de huismeester in de wijk tot de managementassistent op kantoor. Gesprekken zijn niet altijd eenvoudig, wel altijd leerzaam. Zo hebben gesprekken in een verduurzamingsproject met een aantal bezorgde bewoners geleid tot aanpassingen in het project. Ook zijn er lessen getrokken voor toekomstige soortgelijke projecten. Mochten huurders zich toch niet gehoord voelen, dan kan de gang naar de Geschillencommissie worden gemaakt. Uiteraard probeert WormerWonen dit te voorkomen. Dit doen we door naar onze huurders te luisteren en te proberen er samen uit te komen.

### 5.1 Huurders voor Huurders

Ook in 2023 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 de woning en woonomgeving.

De onderwerpen die maandelijks worden geagendeerd tijdens de informele en formele overleggen met HvH dragen bij aan het behalen van deze doelen. De onderlinge samenwerking is buitengewoon goed te noemen. De bestuursleden van HvH zijn zeer gedreven en gemotiveerd. HvH participeert ook in het Huurdersoverleg Zaanstreek (HoZ). Dit is het orgaan waarin de huurdersorganisaties van de Zaanse corporaties zijn verenigd. Aandachtspunt blijft de kwetsbaarheid van de personele bezetting van HvH.

#### *Bestuurssamenstelling*

HvH startte in 2023 met zes bestuursleden en eindigde het jaar met vier. Een in 2022 nieuw geworven bestuurslid haakte begin 2023 vanwege persoonlijke omstandigheden af. Tijdens de goed bezochte ledenvergadering medio april 2023 trad de voorzitter af. De secretaris werd benoemd tot de nieuwe voorzitter. Hierdoor viel de rol van secretaris vrij; eind 2023 was deze rol nog vacant. Ondanks wervingsacties tijdens sociale activiteiten, zoals de energiemarkt in

november, blijft het vinden van nieuwe bestuursleden lastig. Zeker als ook wordt gekeken naar diversiteit in leeftijd en achtergrond. Ook met een persoonlijke benadering van huurders door zowel HvH als WormerWonen lukt dit onvoldoende. De tijdsinvestering die een bestuurlijke rol binnen HvH vraagt is veelal een te hoge drempel.

### *Missie*

De missie van HvH is gelijk aan die van WormerWonen: het borgen van prettig wonen in betaalbare, duurzame woningen en leefbare wijken waar bewoners naar elkaar omkijken. Deze missie vraagt van HvH om:

- mee te denken en te adviseren over belangrijke woon-gerelateerde vraagstukken, zodat beleid aansluit bij de behoefte van de huurder. Dit meepraten en meedenken doet HvH in goede harmonie met WormerWonen, de gemeenten Wormerland en Zaanstad en andere stakeholders die voor goed wonen van belang zijn;
- nauw in contact te staan met de huurders van WormerWonen en te weten wat er onder hen leeft;
- huurders van WormerWonen te verbinden en te betrekken, zodat wordt samengewerkt en niet tegengewerkt als het gaat om goed wonen en nabuurschap;
- oog te hebben voor de wensen en behoeften van woningzoekenden in Wormerland en Zaanstad.

### *Activiteiten*

Ondanks de beperkte bezetting zijn er in 2023 goede stappen gemaakt in de doorontwikkeling van HvH. Er is in de tweede helft van 2023 een plan van aanpak gemaakt. Daarin staan meer dan 25 activiteiten om HvH in 2023 en 2024 (organisatorisch) voldoende uit te rusten voor een succesvolle vervulling van haar missie. Een activiteit is uiteraard werving van nieuwe bestuursleden, maar ook zijn er activiteiten om de relatie met bewonerscommissies en huurders te versterken. Bijvoorbeeld door periodiek bijeenkomsten te organiseren en themabrieven te verzenden. Een eerste themabrief is verstuurd in het vierde kwartaal van 2023. De eerste bijeenkomst met de bewonerscommissies is gepland in het eerste kwartaal van 2024. Een andere activiteit is het organiseren van de overgang van vereniging naar stichting. Dit gebeurt in de eerste helft van 2024, waarna de samenwerkingsovereenkomst tussen WormerWonen en HvH kan worden geactualiseerd. Deze overeenkomst dateert uit 2018 en is toe aan vernieuwing. Dit stond op de agenda voor 2023, evenals vernieuwing van de participatiestructuur, en is op verzoek van HvH naar 2024 verschoven.

Ook in 2023 was HvH aanwezig bij bewonersactiviteiten van WormerWonen. Zo had zij haar eigen kraam tijdens de energiemarkt voor bewoners in november. Ook werd meegedaan aan de clean-up day rond de Koningsvarenstraat in september. Daarnaast waren vertegenwoordigers van HvH bij de bewonersavond voor de introductie van duurzaamheidswerkzaamheden aan de Koningsvarenflats en bij de onthulling van het gevelbord 't Vinkenest op wooncomplex De Amandelbloesem. Verder liep, praatte en dacht HvH mee tijdens de twee wijkstouwen in Wormer. Dit was een activiteit vanuit de prestatieafspraken Wormerland, die in 2023 werden herzien en waarbij HvH samenwerkingspartner is. Ook kwam er input vanuit HvH tijdens het G1000 Burgerberaad Zaanstreek en werd door HvH ter bevordering van nieuwbouw diverse malen ingesproken in de gemeenteraad en/of een positieve zienswijze afgegeven.

Het contact met de bewoners- en projectcommissies was goed. Zo ondersteunde HvH de projectgroep Molenbuurt II bij de ontwikkeling van een sociaal plan voor deze buurt. Ook was zij aanwezig tijdens het buurtfeest aan de Watermuntstraat, bij de gesprekken met bezorgde bewoners binnen het project Molenbuurt II en bij de onderhoudswerkzaamheden aan de Koningsvarenflats. We kijken daarmee terug op een zeer productief jaar voor de huurdersvereniging.



### *Overleg*

Naast het maandelijks intern overleg, voerde HvH in 2023 acht keer informeel overleg met het hoofd Wonen van WormerWonen. Ook was er drie keer formeel overleg met de directeur-bestuurder. Onderwerpen van gesprek waren onder andere de huurprijsaanpassing 2023, eenmalige huurverlaging, de prestatieafspraken Wormerland en Zaanstad, de afrekening servicekosten, de vrijwilligersvergoeding en de financiën van HvH, de statuten van HvH, het planmatig onderhoud, het jaarverslag 2022 van WormerWonen, het verkoopbeleid, de lopende projecten en het activiteitenplan van zowel WormerWonen als de huurdersvereniging. Tijdens het formeel overleg was er specifiek aandacht voor de woondeal tussen de provincie Noord-Holland en Zaanstreek-Waterland, evenals voor de mogelijke afschaffing van de salderingsregeling en het effect hiervan op de verduurzamingsopgave van WormerWonen.

Ook vergadert de huurdersvereniging jaarlijks in oktober/november met de RvC en de directeur-bestuurder van WormerWonen. Laatstgenoemde heeft een presentatie gegeven over de voortgang van de uitvoering van het ondernemingsplan. Andere onderwerpen van gesprek waren de prestatieafspraken Wormerland 2024 – 2027 en de bestuurlijke ontwikkelingen bij HvH. Afsproken is dat er in 2024 - naast het jaarlijks regulier overleg - ook een ontmoeting in de wijk plaatsvindt tussen HvH en de RvC.

In april organiseerde HvH de jaarlijkse ledenvergadering. Hier kwamen ruim 80 bewoners op af, waaronder vertegenwoordigers van de bewonerscommissies. Tijdens de vergadering werden de nieuwbouwprojecten van WormerWonen door een medewerker van WormerWonen toegelicht. Daarbij was er ook aandacht voor de energietransitie. Het tweede deel van het overleg stond in het teken van het aan- en aftreden van bestuursleden, de vaststelling van het jaarverslag 2022 en de financiële verantwoording over 2022. Uiteraard was er ook ruimte voor een praatje onder het genot van een hapje en drankje.

### *Financiering*

WormerWonen faciliteerde HvH in 2023 in haar onafhankelijk functioneren met een initiële bijdrage van € 7.000. Mede door gestegen kosten op diverse vlakken (o.a. contributie Woonbond, schoonmaak en verwarming HvH-ruimte, stijging vrijwilligersvergoeding), ontving de vereniging een extra bijdrage. De totale bijdrage kwam daarmee uit op € 9.796 (2022: € 7.000). Per verhuureenheid kwam de bijdrage op nog geen € 5. Naast de bijdrage vanuit WormerWonen ontvangt HvH ledencontributie. In 2023 was dit een bedrag van € 2.435. Dit komt neer op 487 betalende leden. Bij de overgang van vereniging naar stichting komt deze inkomstenbron te vervallen.

## **5.2 Bewonerscommissies**

Binnen het bezit van WormerWonen waren er in 2023 vier bewonerscommissies actief. Het gaat om de bewonerscommissies in de wooncomplexen De Amandelbloesem, Zaanstreek/Merckenrif, Watermuntstraat en De Halm. Eind 2023 was een nieuwe bewonerscommissie voor de Koningsvarenstraat in oprichting. De taken en plichten van de bewonerscommissie staan beschreven in de samenwerkingsovereenkomst tussen HvH en WormerWonen. Zoals eerder aangegeven wordt deze overeenkomst in 2024 vernieuwd. In 2023 was hier bij HvH geen ruimte voor. Voor 2024 staat een apart overleg tussen de bewonerscommissies, HvH en WormerWonen op de agenda.

### *De Amandelbloesem*

Woongebouw De Amandelbloesem aan de Vinkenstraat in Wormerveer kent sinds langere tijd een actieve bewonerscommissie. De commissie bestaat uit zeven leden en er wordt vijf keer per jaar vergaderd bij één van de leden thuis. De huismeester en wijkwoonconsulent van WormerWonen sluiten bij een deel van het overleg aan. Belangrijke bespreekpunten in 2023 waren het tuinonderhoud, de schoonmaak en het oplossen van opleverpunten en garantieklachten voor de bouwer van woontoren Florissant. Die gingen onder andere over de zonwering, riolering,

videfoon, verwarming, warmwatervoorziening en de twee liften. Verder is er gesproken over het vernieuwen en aanpassen van het 'oude' parkeerterrein, de afrekening van de servicekosten en de voorgenomen werkzaamheden van de gemeente Zaanstad in de directe woonomgeving. Er vond onderzoek plaats naar hoe te handelen bij brand in de Florissant en naar de aanwezige brandwerende voorzieningen. De bewonerscommissie heeft hier een keuringverslag van gemaakt en gedeeld met de bewoners van de Florissant. Het gebouw huisvest senioren, waaronder senioren met een zorgbehoefte. Om de herkenbaarheid van de verdiepingen te vergroten, heeft de bewonerscommissie voor iedere verdieping foto's uitgezocht. WormerWonen financierde deze foto's en heeft ze ook opgehangen.

#### *Merckenrif*

De bewonerscommissie Zaanslinger aan het Merckenrif kende eind 2023 vijf leden. Gedurende het jaar waren er wisselingen in de commissieleden. In principe is er vier keer per jaar overleg tussen de bewonerscommissie en de wijkwoonconsulent. De commissie is sterk betrokken bij het complex. Speciale aandacht gaat uit naar het nieuwbouwproject Zaandriehoek aan de overkant. De parkeerproblematiek door het mogelijk verdwijnen van parkeerplaatsen en het verlies van groen en ruimte voor scootmobielen is voor de commissie een punt van zorg bij dit project.

#### *Watermuntstraat*

De bewonerscommissie Watermuntstraat telde eind 2023 drie leden uit de flats in de betreffende straat. Ook de eengezinswoningen aan de Watermuntstraat/Florastraat behoren tot de verantwoordelijkheid van de commissie. Er is drie keer per jaar overleg tussen de leden van de bewonerscommissie en de wijkwoonconsulent van WormerWonen. Op de agenda stonden in 2023 onder andere het oplossen van de problemen voortkomend uit de oplevering van de nieuwe flats en de garantieklachten voor de bouwer. Ook is de straat aan de voorzijde van de flats een punt van aandacht: er wordt te hard gereden en er zijn parkeerproblemen. Verder spelen klachten over het tuinonderhoud, de verlichting, het gebruik van de noodtrap en is er vogeloverlast. Vanuit zowel de bewonerscommissie als WormerWonen is veel tijd besteed aan de vragen over de afrekening van de servicekosten 2022. De bewonerscommissie is zeer actief en neemt ook initiatieven voor activiteiten. Zo organiseert de commissie het jaarlijkse buurtfeest en periodieke afvalprikochtenden met buurtbewoners in de wijk rondom de Watermuntflats.

#### *De Halm*

Bewonerscommissie De Halm bestaat uit drie leden. Ze houden zich actief bezig met verschillende onderwerpen. Een van de belangrijkste daarvan is het wijken van de kademuur. Dit veroorzaakt een verzakking aan de Zaanzijde en schade aan de hemelwaterafvoeren en het vuilwaterleidingnetwerk. Deze problemen vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Zaanstad. Verder besprak de commissie in 2023 het uitlezen van de zonnepanelen, knelpunten met de warmtepomp, de bestrating rondom het woongebouw en achterstallig onderhoud van groenvoorzieningen. Er wordt minimaal twee keer per jaar overlegd. In de praktijk is er veelvuldig contact.

### **5.3 Projectgroep Molenbuurt II**

In verband met de nieuwbouwplannen voor Molenbuurt II was er in 2023 een maandelijks overleg van de projectgroep Molenbuurt II. Dit is een overlegstructuur van bewoners en medewerkers van WormerWonen die zich richt op de ontwikkelingen in Molenbuurt II. Afhankelijk van de agendapunten sluiten ook direct omwonenden en de huurdersvereniging aan. Eind 2023 hadden vier bewoners uit Molenbuurt II zitting in de projectgroep. In de eerste helft van 2023 leidde de samenwerking tot een definitief sociaal plan voor Molenbuurt II. Vervolgens waren de huisbezoeken structureel onderwerp van gesprek. Tijdens die bezoeken ging WormerWonen met elke huurder in gesprek om een verhuisaanbod te doen. In het vierde kwartaal van 2023 sloten twee leden van de projectgroep ook aan bij de aannemersselectie. Tot slot ging de projectgroep in gesprek met de gemeente Wormerland om haar wensen kenbaar te maken en de mogelijkheden voor de infrastructuur in Molenbuurt II te bespreken.

## 5.4 Geschillencommissie

Samen met collega-corporaties Parteon, ZVH en WOV 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 deze commissie. De commissie bestaat uit een lid op voordracht van de verhuurders, een 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. In 2023 waren er geen wisselingen in de samenstelling van de commissie. Er werden geen klachten over WormerWonen behandeld. Wel kwam er een klacht over WormerWonen binnen. Deze is door WormerWonen opgelost in gesprek met de betreffende bewoner en hoefde niet door de commissie te worden behandeld.

## 5.5 Contactkanalen

WormerWonen hecht veel waarde aan duidelijke en snelle communicatie richting haar bewoners en andere belanghebbenden. We doen dit niet alleen om hen te informeren, maar ook om vragen, feedback en andere reacties terug te ontvangen. Naast de traditionele kanalen balie, telefoon en e-mail, lenen de sociale media kanalen Facebook, LinkedIn, X, Instagram en YouTube zich hier uitstekend voor. Ook de website is een belangrijk communicatiekanaal. Daarom is er in 2023 onderzoek gedaan naar de gebruiksvriendelijkheid van de website.

### *Website*

Uit het bovengenoemde onderzoek bleek dat de respondenten redelijk tevreden zijn over de website. Deze scoorde in 2023 in de KWH-meting een 7,4. Dit is 0,1 meer dan in 2022. Naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek zijn in 2023 diverse pagina's toegevoegd en aangepast. Doel was de informatie beter toegankelijk te maken én meer informatie aan te bieden. De website bevat nu bijvoorbeeld meer informatie over energieverbruik, waaronder een animatievideo met praktische bespaartips om hoge energiekosten te voorkomen. Om het verkeer op de website bij te houden en te analyseren, maakt WormerWonen gebruik van de webapplicatie Google Analytics. Een nieuwe versie is in de zomer van 2023 in gebruik genomen. Door deze aanpassing is het niet mogelijk om voor heel 2023 analyses van het websitebezoek op te nemen.

### *Huurdersportaal*

Het huurdersportaal Mijn WormerWonen werd in 2023 ook beter gewaardeerd. Het kreeg van 98 huurders gemiddeld een 7,7 (2022: 7,5 van 99 huurders). Eind 2023 maakten 839 huurders gebruik van het online klantenportaal. Dat zijn ruim 100 huurders meer dan in het jaar ervoor. Uit het klantonderzoek kwam wel naar voren dat het portaal nog verbetermogelijkheden heeft, met name voor de geboden functionaliteiten. Zo willen huurders graag de mogelijkheid hebben om via het huurdersportaal een ZAV-aanvraag in te dienen en een e-mailnotificatie ontvangen als er een nieuw bericht klaarstaat. Maar ook willen ze in het portaal updates krijgen over de voortgang van de onderhoudswerkzaamheden aan de woning. Ook de vormgeving en uitstraling kan beter: de respondenten gaven aan dat Mijn WormerWonen er statisch uitziet en meer foto's en video's kan gebruiken. Dit wordt in 2024 nader bekeken. Ontwikkelingen op ICT-gebied leiden er mogelijk toe dat het huurdersportaal breder wordt aangepakt om de online klantervaring en -bediening te verbeteren.

### *Sociale media*

WormerWonen is actief op vier sociale media kanalen, waarvan Facebook het meest gebruikt wordt. Het aantal volgers nam in 2023 op alle kanalen toe, met uitzondering van X. Dit blijft wel het kanaal met de meeste volgers.

#### Aantal volgers sociale media kanalen

	31 december 2023	31 december 2022
Facebook	1.278	1.217
X	1.642	1.675
LinkedIn	1.250	1.089
Instagram	294	272
YouTube	22	10

X, LinkedIn, Instagram en Facebook worden gebruikt om activiteiten van WormerWonen onder de aandacht te brengen. Denk aan bijeenkomsten, nieuws en wetenswaardigheden over nieuwbouwprojecten en de ondertekening van overeenkomsten. LinkedIn en Facebook worden ook gebruikt om vacatures te plaatsen. Daarnaast informeren we via Facebook huurders en inwoners uit de regio over interessante ontwikkelingen in Wormerland, Zaanstad en Oostzaan. We delen hier ook praktische bespaar- en veiligheidstips. Zo ook voor een campagne om huurders te informeren over bewust stookgedrag, om op die manier kosten te besparen en een hoge energierekening te voorkomen. Daarvoor heeft WormerWonen een animatievideo met acht praktische stook- en bespaartips op de website en YouTube geplaatst. Op dit laatste kanaal zijn er ook twee video's over de verduurzaming van het Ketelhuisterrein en de Koningsvarenflats te vinden, onderdelen van het verduurzamingsproject De Versnelling. Voor veel mensen, zeker laaggeletterden, maakt een video informatie makkelijker toegankelijk. Voor WormerWonen een goede reden om dit medium in te zetten.

In totaal plaatste WormerWonen in 2023 148 berichten op Facebook (2022: 174). Op LinkedIn werden zo'n 40 berichten geplaatst, op YouTube 4 video's (2022: 5) en op Instagram 26 berichten (2022: 30). In de statistieken zien we terug dat met name berichten en updates over nieuwbouwprojecten populair zijn en veel reacties krijgen.

#### Digitale post

Sinds 2021 maakt WormerWonen gebruik van een extern postverwerkingsbedrijf voor de verzending van post. Huurders hebben de keuze om hun post op papier of per e-mail te ontvangen. Digitale post is beter voor het milieu en scheelt portokosten. Daarom is er in 2023 gericht campagne gevoerd om zoveel mogelijk huurders aan te sporen te kiezen voor post per e-mail. En met succes: door de campagne daalde het aantal huurders dat voor post koos met 46% ten opzichte van 2022 (62%). Aan het eind van 2023 werd 84,4% van alle correspondentie per e-mail verstuurd.

#### Offline kanalen

Naast de digitale communicatie blijft offline communicatie belangrijk. Zo kunnen we ook huurders en andere belanghebbenden informeren die niet online zijn te vinden, waaronder mensen zonder digitale vaardigheden. Dat deden we in 2023 onder andere op de volgende manieren:

- Via een activiteiten- en nieuwsoverzicht dat eenmaal in de twee maanden in het nieuwsblad van Zaanstad verschijnt. Dit blad wordt ook in Wormerland verspreid en vervangt per april 2023 het overzicht in het lokale magazine Aktief. Dit magazine wordt per 1 januari 2023 niet meer gemaakt;
- Bewoners van de wijk Molenbuurt II in Wormer ontvingen maandelijks een nieuwsbrief over de vernieuwing van hun buurt;
- Er hebben persoonlijke gesprekken plaatsgevonden met alle bewoners uit Molenbuurt II. Aanleiding was de sloop van hun woning en de verhuizing die daardoor nodig was. Op basis van de verhuishwensen is gekeken naar de mogelijkheden om hieraan tegemoet te komen. Een zeer intensieve aanpak, die ervan getuigt dat we willen luisteren naar de wensen en behoeften van onze huurders;
- Na het succes in 2022, organiseerden we in november 2023 opnieuw een huurdersfestival in de vorm van een energiemarkt. Tijdens deze markt konden huurders van WormerWonen

- langskomen voor deskundig advies, tips om thuis energie te besparen én een gratis energiebesparend product;
- We bezochten onze huurders met blokverwarming én een zeer hoge servicekostenafrekening over 2022. De persoonlijke aandacht, uitleg en helpende hand werden door veel bewoners gewaardeerd.

### **Ondernemingsplan 2020 – 2025**

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

*De samenwerking met de huurdersverenigingen en de bewonerscommissies was in 2023 goed. Binnen projecten zoals Molenbuurt II en De Versnelling voelde niet iedere bewoner zich gehoord. Bij dergelijke projecten blijft het lastig om het iedereen naar de zin te maken. Wel zijn er door deze projecten weer lessen geleerd voor de toekomst wat betreft het betrekken van bewoners bij ingrijpende werkzaamheden aan hun woning. Zo blijft de organisatie lerend.*

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

*WormerWonen heeft voor haar huurders een klantportaal met diverse functionaliteiten. Huurders kunnen hier 24/7 hun woonzaken regelen. Uit het klanttevredenheidsonderzoek van medio 2023 kwam naar voren dat het klantportaal op een aantal punten kan worden geoptimaliseerd. In 2024 wordt dit opgepakt.*

## 6. Prettig samenleven in fijne buurten

In 2023 is in de Aedes-benchmark een eerste verkenning opgenomen voor leefbaarheid, als een van de pijlers van de Nationale Prestatieafspraken. Doel was inzicht te krijgen in hoe huurders de leefbaarheid van hun buurt ervaren. En hoe corporaties omgaan met leefbaarheidsinvesteringen voor een betere balans tussen mensen, stenen en geld. Inmiddels is besloten leefbaarheid als standaard prestatieveld aan de benchmark toe te voegen. Dit geeft mede aan hoe belangrijk een schone, veilige en goed onderhouden buurt is voor een prettige woonbeleving. En hoe waardevol sociale activiteiten in een wijk zijn. Ze bevorderen de onderlinge verbinding en het prettig samenleven, terwijl polarisatie wordt tegengegaan.

De inspanningen van WormerWonen op dit gebied, samen met partners zoals de gemeenten en Beter Buren, werpen hun vruchten af. Dat blijkt mede uit de benchmarkresultaten. Op de vier deelthema's scoort WormerWonen boven het landelijke gemiddelde. Ook in de Leefbaarometer van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties scoren Wormerland en Oostzaan een 'goed' en Zaanstad een 'ruim voldoende' (data over 2022, 2023 niet beschikbaar). In de KWH-meting over 2023 waardeerden de 235 respondenten de kwaliteit van hun buurt gemiddeld met een 7,5 (2022: 7,6). Hiervan geeft 55% de eigen buurt een 8 of hoger. De scores in de Aedes-benchmark liggen deels onder de 7. Dit is iets om in 2024 nader te bekijken en te bespreken met huurders. Verder bespreken we met hen de voortzetting van alle bestaande activiteiten en de nieuwe sociale initiatieven voor het prettig wonen in een leefbare buurt.

*Aedes-benchmark 2023, prestatieveld Leefbaarheid, resultaten WormerWonen*

	uw score	sector
Score veilig gevoel in de buurt	8,0	7,5
Score overlast in de buurt	7,2	6,9
Score schone en nette buurt	6,6	6,5
Score inzet corporatie voor een prettige en veilige buurt	6,7	6,0

### 6.1 Schoon, heel en veilig

Onderdeel van de prestatieafspraken Wormerland waren in 2023 twee wijkshouwen in geselecteerde wijken in Wormerland. In aanwezigheid van huurders en diverse medewerkers van de gemeente Wormerland, waaronder de wethouder Wonen, een boa en een medewerker groenvoorziening, vonden die in juni en in oktober in Wormer plaats. De staat van de buurt is gezamenlijk besproken tijdens wandelingen vertrekkend startend in de Spatterstraat en de Molstraat. Waar nodig is actie ondernomen door de verantwoordelijke partij. Aanvullend lopen de drie wijkwoonconsulenten en twee huismeesters wekelijks door en rond de woongebouwen van WormerWonen om de leefbaarheid te bewaken. Regelmatig levert dit gesprekken met huurders op. De gespreksonderwerpen variëren van spullen in de algemene ruimte, de verzorging van de tuin en vuilniszakken naast de vuilcontainer. Ook de bewonerscommissies zijn op deze punten actief en gaan waar nodig het gesprek aan.

Naast de huismeester en wijkwoonconsulent waren er begin 2023 vijf vrijwillige buurtconciërges actief in de wijken met woningen van WormerWonen. Ze lopen wijk rondes, ruimen kleine rommel op en melden problemen in de wijk aan WormerWonen. Eén buurtconciërge is er gedurende 2023 mee gestopt vanwege fysieke problemen. Met de overige vier buurtconciërges zijn, zoals opgenomen in het activiteitenplan 2023, gesprekken gevoerd over de eigen wijk, het takenpakket en de samenwerking onderling en met WormerWonen. Naar aanleiding hiervan zijn twee

buurtconciërges per 1 januari 2024 'met pensioen gegaan'. Beide heren hebben een respectabele leeftijd bereikt en gaven aan nog weinig te doen te hebben in hun nieuwbouwwijk. Eén buurtconciërge verandert per 1 januari 2024 van wijk en ook de wijk van de vierde buurtconciërge wordt aangepast.

## 6.2 Sociale activiteiten

In het kader van een schone straat organiseerde de bewonerscommissie van de Watermuntstraat in 2023 periodiek een straatschoonmaak. WormerWonen deed hieraan mee. Tijdens World clean up day (16 september 2023) was er een prikochtend bij de Koningsvarenflats. Het was een geslaagd event. Niet alleen waren de gemeente Wormerland, WormerWonen en huurdersvereniging Huurders voor Huurders aanwezig, maar ook diverse huurders uit de flat, waaronder veel kinderen. Voor een nette aanblik van de gemeenschappelijke buitenruimten is in 2023 bijvoorbeeld ook het buitenterrein bij de Zaanweg aangepakt, evenals de binnentuin van de Robstraat. Dit tot grote tevredenheid van de bewoners in de buurt. De binnentuin heeft nu een netter aanzicht. Ook is er meer ruimte voor sociale activiteiten, zoals een buurtbarbecue.

In het atrium van woongebouw De Amandelbloesem is in oktober een klein feestje gevierd om de relatie tussen de bewoners te versterken. Aanleiding was het ophangen van het nieuwe naambord 't Vinkenest op de gevel van een van de woontorens. Dit naambord was een nadrukkelijke wens van bewoners en de bewonerscommissie. Bezoekers kunnen nu beter hun weg vinden in De Amandelbloesem. Bij de onthulling van het naambord was ook een wethouder van Zaanstad aanwezig.

Om onze huurders op energiegebied verder te helpen, is in november - net als in 2022 - een energiemarkt georganiseerd. Diverse partners werkten hieraan mee, waaronder de huurdersvereniging. Alle huurders waren hiervoor uitgenodigd en konden naast informatie (o.a. een workshop over zonnepanelen) een gratis energiebesparend product krijgen. Ook was er genoeg gelegenheid om onder het genot van een drankje met onze huurders te praten. Verder konden huurders onderling gezellig bijpraten. Mede met dit soort initiatieven proberen we niet alleen de verbinding te zoeken, maar ook iets extra's te betekenen voor onze huurders.

## 6.3 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. Die situaties kunnen niet worden opgelost door BeterBuren. Ook kunnen er problemen zijn waarbij diverse (zorg)partijen zijn betrokken. In die gevallen komt de medewerker sociaal beheer van WormerWonen in beeld. Deze medewerker onderhoudt goed contact met het hele netwerk aan samenwerkingspartners om in het geval van zware overlast tot de beste oplossing te komen.

### *Buurtbemiddeling*

BeterBuren is voor WormerWonen een belangrijke buurtbemiddelingspartner bij het oplossen van overlastzaken in Wormerland en Zaanstad. Het totaal aantal casussen in deze gemeenten, dat wordt aangemeld bij BeterBuren, is de afgelopen drie jaar vrij stabiel. Het aantal meldingen in Wormerland lag in 2023 hoger dan in het jaar ervoor. Dit is mede te verklaren door het feit dat er sinds eind 2022 bij overlastmeldingen duidelijker wordt gewezen op de rol die BeterBuren hierin kan spelen. Bij een-op-een irritaties tussen burens wordt gelijk doorverwezen naar BeterBuren. In 2023 zijn de te nemen stappen bij overlast ook duidelijk op de website van WormerWonen geplaatst.

Van alle casussen in Zaanstad speelden 46 casussen (circa 14%) zich af in Wormerveer. Daar heeft WormerWonen ook woningen. Zowel in Zaanstad als in Wormerland was er sprake van een toename van het aantal meldingen vanwege pesten of treiterijen. Dit is een trendbreuk met

voorgaande jaren, waarin geluidsoverlast de belangrijkste vorm van overlast was. Net als in 2022 kwamen alle huurdersmeldingen van onze eigen huurders in Wormerland. In Wormer waren dit 53 meldingen en in Wijdewormer drie. In totaal betrof dit zo'n 80% van alle meldingen in Wormerland. In Zaanstad lag dit percentage iets lager (circa 75%). Daar had slechts één melding betrekking op een huurder van WormerWonen. In Wormerland leidde de buurtbemiddeling in ruim 82% van de casussen tot een oplossing. Dit is aanzienlijk meer dan in 2022 (74%) en dan in Zaanstad (70%).

In 2023 is er op regelmatige basis met BeterBuren overlegd. Verder is deelgenomen aan twee verdiepende kennissessies van BeterBuren: een met vrijwilligers van BeterBuren en een met de partners van BeterBuren. Die laatste was een workshop gericht op meer inzicht in andere culturen. Tot slot is er uiteraard contact met BeterBuren als situaties hierom vragen.

*Data BeterBuren 2023*

Casussen Beter Buren	2023	2022	2021
Zaanstad	333	357	345
Wormerland	56	43	49
Totaal	389	400	394

Soort overlast	Zaanstad		Wormerland	
	2023	2022	2023	2022
Discriminatie	0	0	0	0
Parkeerproblemen	1	2	0	0
Stankoverlast	4	1	0	1
Bedreiging / intimidatie	0	2	0	1
Kinderen	5	5	1	1
Tuin- / buitenproblematiek	24	35	3	1
Pesten / treiteren	165	138	26	17
Dieren	15	26	3	1
Geluid	119	148	23	21
<b>Totaal</b>	<b>333</b>	<b>357</b>	<b>56</b>	<b>43</b>

Soort melder	Zaanstad		Wormerland	
	2023	2022	2023	2022
Huurder	253	270	45	36
Koper	73	87	11	7
Onbekend	7	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>333</b>	<b>357</b>	<b>56</b>	<b>43</b>

Resultaat	Zaanstad %		Wormerland %	
	2023	2022	2023	2022
Ongeschikt	3,6	2,2	0,0	2,3
Nog in behandeling	0,3	2,2	0,0	4,7
Geen oplossing door weigering burens	25,8	22,5	17,9	18,6
Opgelost	70,3	73,1	82,1	74,4
<b>Totaal</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>



### Overlastmeldingen WormerWonen

Bewoners worden bij het melden van overlast eerder doorverwezen naar samenwerkingspartner BeterBuren. Dat is zichtbaar in het soort overlastmeldingen dat in 2023 door WormerWonen zelf is opgepakt. Evenals bij BeterBuren is geluidsoverlast een belangrijke oorzaak. Bijna 29% betreft meldingen van vermoedens tot woonfraude. Een kwart van de meldingen betreft een scala aan oorzaken: van lichte overlast door bijvoorbeeld rondslingerende spullen tot zware overlast door prostitutie en/of drugs.

#### Aantal geregistreerde overlastmeldingen WormerWonen 2023

Soort overlast	Wormerland	Oostzaan	Zaanstad	Totaal
Geluid	12	0	0	12
Woonfraude	7	1	0	8
Bedreiging / intimidatie	1	0	0	1
Overig	7	0	0	7
<b>Totaal</b>	<b>27</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

Wanneer er een overlastmelding binnenkomt, wordt snel contact opgenomen met de melder. Dat gebeurt - afhankelijk van de klacht - door de huismeester, de wijkwoonconsulent en/of de medewerker sociaal beheer. Onderling vindt nauwe afstemming plaats. Aan de huurder worden de verschillende stappen naar aanleiding van de melding uitgelegd. Dit betekent dat de huurder eerst zelf met de overlastgever in gesprek gaat. Als dat niet tot (voldoende) resultaat leidt, dan kan BeterBuren worden ingeschakeld voor onafhankelijke bemiddeling. Leidt de bemiddeling niet tot een doorbraak, dan kan de huurder zich nogmaals wenden tot WormerWonen. In dat geval kan worden overwogen om beide partijen uit te nodigen. In het geval van geluidsoverlast kan worden besloten geluidsopnames te maken. Dit middel is vanaf medio 2023 een aantal malen ingezet. Geluidsoverlast speelt met name in de wat oudere complexen, gebouwd in de jaren zestig en zeventig. Voorbeelden hiervan zijn de appartementen in de Koningsvarenstraat, de Flora- en Faunastraat, de Bassein, de Wollegrasstraat en de eengezinswoningenwoningen in Molenbuurt II.

Om de meldingen over potentiële woonfraude goed te kunnen onderzoeken, zijn we in 2023 begonnen met huisbezoek in de avonduren. Twee medewerkers, veelal de wijkwoonconsulent en de medewerker sociaal beheer, gaan 's avonds langs bij melders, vermeende overlastgevers en op adressen waar mogelijk sprake is van onderhuur. De praktijk leert dat de zichtbaarheid 's avonds in de wijk wordt gewaardeerd. Ook is het effectiever omdat de huurders dan vaker thuis zijn. In een aantal gevallen gebeurde het bezoek in samenwerking met een zorgpartij.

Om overlast te voorkomen, is in 2023 een brochure voor nieuwe huurders gemaakt met korte uitleg over allerlei onderwerpen. Zij krijgen die bij het ondertekenen van de huurovereenkomst. De brochure bevat ook heldere instructies over overlast. Ongeveer zes weken nadat de nieuwe huurder zijn of haar intrek heeft genomen in de woning, krijgt hij of zij bezoek van de wijkwoonconsulent. Die licht de onderwerpen in de brochure nader toe. Deze nazorggesprekken zijn in 2023 geïntroduceerd. In de gesprekken is er ook ruimte voor vragen vanuit de huurder en is er aandacht voor het deponeren van afval, ventilatie, bewonersparticipatie en andere zaken. De eerste ervaringen zijn positief. Bewoners waarderen dit extra moment van contact.

## 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 de Koningsvarenstraat wordt oerwogen twee hoekwoningen te verkopen via de Koopstart-regeling. Doel is meer diversiteit in de bewoning van de flats te creëren. In de plannen voor de Gele Lisstraat zijn middenhuurwoningen opgenomen. Vooralsnog ondervindt dit project vertraging in de uitvoering. In de nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Wormerland zijn afspraken opgenomen voor de bevordering van de leefbaarheid en diversiteit in wijken in Wormerland. Deze afspraken zijn in 2024 ingegaan. In dit kader stuurt WormerWonen op schoon, heel en veilig en onderlinge verbinding in de wijken waarin zij actief is. Spreiding van bepaalde aandachtsgroepen binnen het woningbezit blijft lastig. De beperkte omvang van het woningbezit en het feit dat de grotere woningen in een beperkt aantal buurten staan, speelt hierbij een rol.*

### Bewoners zijn tevreden over de directe woonomgeving

*Van de huurders van WormerWonen gaf in 2023 92% aan zich thuis te voelen in zijn of haar woning. Het gemiddelde KWH-cijfer voor het thuisgevoel was een 8,1. De buurt kreeg gemiddeld een 7,5. 91% van de huurders geeft de eigen buurt een voldoende. Hiermee scoren de buurten structureel hoger dan het landelijke gemiddelde. Dit is voor WormerWonen een belangrijke norm.*

## 7. Wonen en zorg

**Een goede gezondheid is samen met een veilige thuisbasis ontzettend belangrijk om het maximale uit het leven te kunnen halen. In de praktijk is een goede gezondheid helaas niet iedereen gegund. Nu het aantal ouderen in de totale bevolking toeneemt, neemt ook de vraag naar ondersteuning toe. Van de huidige 75-plussers woont 92% zelfstandig. Zij houden dit ook graag zo. De meeste ouderen, maar ook jongeren met een beperking en chronisch zieken, blijven het liefst zo lang mogelijk in hun eigen huis en vertrouwde buurt wonen. Of ze willen verhuizen naar woonvormen met andere ouderen of huishoudens, waar voorzieningen in de buurt te zijn.**

Problemen door een toename van lichamelijke beperkingen zijn hanteerbaar te maken door de woning aan te passen, te verhuizen of door hulp van anderen in te schakelen. Zijn zorgprofessionals nodig, dan wordt de situatie lastiger. De vraag naar zorg stijgt sneller dan de economie - en vooral de beroepsbevolking - kan bijbenen. Ondanks dat er in corporatieland wordt ingezet op woonzorgvormen, zoals knarrenhoven en intergenerationele wooncomplexen, sluit dit nog lang niet aan bij de behoefte. De wil is er, 'een huis voor iedereen' is het mantra. Alleen lijkt de uitvoering een taai vraagstuk. De combinatie van onder meer capaciteitsgebrek, een toenemende en complexere hulp- en zorgvraag, hogere kosten (o.a. bouwkosten, rente), milieueisen en locatiegebrek zetten de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van voldoende, kwalitatieve zorg en woongelegenheid onder druk.

In onze droom leven al onze huurders in een woning die helemaal naar wens is. En waar moeiteloos de benodigde hulp en zorg wordt ontvangen en met alle gewenste voorzieningen in de directe omgeving. Om hierin meters te maken, werken wij samen met gemeenten, zorgpartijen, betrokken inwoners en andere samenwerkingspartners aan de gezamenlijke ambitie van passende en toegankelijke woonruimte. Met daarbij een zo volwaardig mogelijke maatschappelijke participatie voor senioren en bewoners met een zorg- of ondersteuningsvraag. De ambities worden onder andere weerspiegeld in de prestatieafspraken.

### 7.1 Prestatieafspraken

Voor Wormerland en Zaanstad zijn er gedurende 2023 gesprekken gevoerd om te komen tot nieuwe prestatieafspraken per 2024. In Wormerland is dit gelukt. In Zaanstad is besloten om de lopende prestatieafspraken met een jaar te verlengen. Dit geeft meer ruimte voor het goede gesprek en daarmee een resultaat waarin alle betrokken partijen zich kunnen vinden. In Oostzaan participeerde WormerWonen tot op heden niet in de prestatieafspraken tussen de gemeente Oostzaan en corporatie WOV. Dit verandert in 2024. WormerWonen is één van de samenwerkingspartners bij formulering van de samenwerkingsafspraken Oostzaan 2025.

#### *Wormerland*

In Wormerland zijn voor de periode van 2024 t/m 2027 nieuwe afspraken gemaakt om gezamenlijk te komen tot de bouw van meer betaalbare woningen. Maar ook tot verduurzaming van bestaande woningen en behoud of verbetering van de leefbaarheid in buurten, zoals onder meer beschreven in de huidige woonvisie van Wormerland. De afspraken zijn ondertekend door de gemeente Wormerland, WormerWonen, collega-corporatie Parteon en de huurdersverenigingen van beide corporaties. De afspraken betreffen onder andere de huisvesting van aandachtsgroepen, de levensloopbestendigheid van woningen, het faciliteren van ontmoetingen in de wijk en het organiseren van welzijn. Ook is afgesproken dat de gemeente Wormerland in 2024 start met de ontwikkeling van een nieuwe woonzorgvisie in regionaal verband. De corporaties nemen daarin hun aandeel. Daarnaast komen voorstellen uit het in 2023 gesloten burgerakkoord Zaanstreek-Waterland terug in de prestatieafspraken.

Inzake de lopende prestatieafspraken Wormerland 2021 t/m 2023, waarbij dezelfde partijen betrokken zijn, heeft er op 21 september 2023 een conferentie plaatsgevonden met als focus de bouwproductie en woonzorgvisie. Ter inspiratie werden de aanwezigen door een eterne meegenomen in hoe in Haarlem het proces van afspraken maken, samen met ook de zorgorganisaties, zorgt voor een gemeenschappelijke taal en daardoor tot resultaten, waarin partijen vanuit hun rol verantwoordelijkheid nemen. HuurdersVoorHuurders betoogde daarnaast wat in hun ogen nodig is voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen. Aan de hand van de *monitor samenwerkingsovereenkomst Wormerland 2021-2023* werd teruggeblikt op het t/m 2022 geboekte resultaat. De monitor maakt per afspraak inzichtelijk wat de status is per te boeken resultaat. Concluderend kon worden gesteld dat er overall sprake is van een positieve voortgang als het gaat om de haalbaarheid en realisatie van de gemaakte afspraken. In 2024 wordt de monitor opnieuw uitgevoerd c.q. bijgesteld om het eindresultaat op de prestatieafspraken Wormerland 2021-2023 inzichtelijk te maken.

### *Zaanstad*

In Zaanstad wordt de samenwerkingsovereenkomst 2020-2024 tussen de 6 Zaanse corporaties, het Huurdersoverleg Zaanstreek en de gemeente Zaanstad met een jaar verlengd. Dit geeft betrokken partijen meer ruimte om gezamenlijk te werken aan nieuwe gedragen afspraken op het brede werkveld van wonen, zorg en welzijn. Afspraken die bijdragen aan leefbare Zaanse buurten en wijken, waar het prettig samen leven is. Ook hierin krijgen afspraken vanuit het burgerakkoord een plek. Aandacht is er daarnaast voor de 'zorgzame wijk'. In de nieuwe prestatieafspraken zullen net als in de huidige samenwerkingsovereenkomst afspraken worden opgenomen voor het vergroten van de leefbaarheid en zorg in wijken. Dit vraagt toezegging van gemeentelijke capaciteit, waaronder ook de inzet van wijkteams. De nieuwe prestatieafspraken moeten per 2025 ingaan.

Kijkend naar de huidige samenwerkingsafspraken Zaanstad is er net als in Wormerland een monitor beschikbaar om de voortgang te bewaken. Op 28 november 2022 was er een grote conferentie, waarbij participanten zijn meegenomen naar de wooncomplexen De Halm en de Amandelbloesem van WormerWonen in Wormerveer. Hier heeft WormerWonen haar inspanningen in Zaanstad ten gunste van prettig en duurzaam samenleven voor het voetlicht gebracht. In hoeverre de gemaakte samenwerkingsafspraken in 2023 haalbaar zijn gebleken en zijn gerealiseerd wordt in 2024 inzichtelijk gemaakt met behulp van genoemde monitor.

## **7.2 Aandachtsgroepen**

Met het programma 'Een thuis voor iedereen' stuurt de overheid op wonen en zorg voor aandachtsgroepen, zoals dak- en thuislozen, statushouders en sociaal - en medisch urgenten. Senioren zijn ook een specifieke doelgroep. WormerWonen probeert deze groepen waar mogelijk te ondersteunen door het bieden van huisvesting en samenwerking met (zorg)partners. Voor de toekomst houden we in (nieuwbouw)projecten rekening met deze aandachtsgroepen. Dit doen we door bijvoorbeeld woningen speciaal voor bepaalde doelgroepen te labelen, te voorzien in ontmoetingsruimten en de samenwerking aan te gaan met zorgpartijen.

### *Senioren*

Met de landelijke vergrijzing neemt ook het aantal senioren in de Zaanstreek toe. Meer dan de helft van de huurders van WormerWonen is 55 jaar of ouder. Doorstroming van deze doelgroep van een vaak grotere (eengezins)woning naar een kleinere woning helpt zowel de senioren als de jongeren die een gezin willen vormen. Om die doorstroming te bevorderen, is er sinds 2021 voor ouderen uit Zaanstreek-Waterland met een verhuiscens de 65+ Verhuisvoordeelregeling. Deze regeling liep aanvankelijk tot 1 juli 2023, maar is in 2023 door de gemeenten en acht woningcorporaties uit Zaanstreek-Waterland verlengd tot 1 januari 2024. Met de regeling hebben inwoners van Zaanstreek-Waterland van 65 jaar en ouder voorrang op 150 geselecteerde, gelijkvloerse sociale huurwoningen van WormerWonen. Ook nemen zij daarbij hun oude huurprijs mee en krijgen ze een verhuissubsidie van € 1.000. In 2023 zijn er in totaal vijf woningen van

WormerWonen in Wormerland via deze regeling van bewoner gewisseld. In twee gevallen is de huurprijs verlaagd. Het gaat hier in totaal om een bedrag van € 334 per maand. In 2023 is evaluatie van de 65+ Verhuisvoordeelregeling opgestart. Naar verwachting wordt de regeling in 2024 in aangepaste vorm voortgezet.

Voor de doorstroming én om in te spelen op de woonbehoeften van de senioren woningzoekende, houdt WormerWonen ook bij nieuwbouw deze doelgroep in het vizier. Gekeken wordt bijvoorbeeld of een van de te realiseren woongebouwen binnen het project Gele Lisstraat uitsluitend voor senioren kan worden bestemd. Met samenwerkingspartner De Zorgcirkel is al een eerste gesprek gevoerd om te onderzoeken of een zorgaanbod mogelijk is. Ook voor de Faunaflat is op verzoek van De Zorgcirkel een soortgelijk gesprek gevoerd. De zorgbehoefte in deze seniorenflat neemt toe. In de flat ontbreekt het echter aan een werkruimte voor De Zorgcirkel. Wel zou deze zorg ook geleverd kunnen worden vanuit de naburige Gele Lisstraat, na oplevering van het hier geplande nieuwbouwcomplex met ontmoetingsruimte.

Met zorgpartner De Zorgcirkel wordt al jaren prettig samengewerkt in woongebouw De Amandelbloesem. Onderdeel van de samenwerking zijn ook Stichting Mies, vereniging De Bloesem, gemeente Zaanstad en het sociaal wijkteam. Samen wordt dagelijks gewerkt aan een totaal woonconcept voor ouderen in de Zaanstreek en jongvolwassenen met een (verstandelijke) beperking. Vrijwilligersorganisatie De Bloesem speelt hierin op het gebied van welzijn een belangrijke rol. Zij organiseert dagelijks een scala aan activiteiten in het restaurant en de centrale ontmoetingsruimte. De maaltijdvoorziening in het restaurant betreft een samenwerking tussen vereniging De Bloesem, De Zorgcirkel en de gemeente Zaanstad. De activiteiten en de maaltijdvoorziening in De Amandelbloesem zijn toegankelijk voor iedereen in de buurt.

#### *Statushouders*

Vanuit de huisvestingstaakstelling vergunninghouders moest de gemeente Wormerland in 2023 46 personen huisvesten. Hier heeft WormerWonen invulling aan gegeven én meer: een surplus van 15 personen eind 2023. In Zaanstad kan WormerWonen helaas vooralsnog minder betekenen. De woningen in Zaanstad zijn veelal te klein voor de vaak wat grotere gezinnen. Ondanks dat is hier een statushouder geplaatst.

Dat Nederland steeds multicultureler wordt, wordt niet door iedereen als prettig ervaren. WormerWonen is in 2023 een aantal keren gebeld met het verzoek van bewoners om in een leeggekomen woning geen statushouders te plaatsen. Mensen met een niet-westerse migratieachtergrond die via de reguliere toewijzing een woning betrekken, worden te snel als statushouder bestempeld. Polarisatie en onbegrip loert om de hoek. Samen met partners als BeterBuren, de gemeenten Wormerland en Zaanstad en collega-corporaties ZVH en Parteon is medio 2023 gesproken over hoe dit kan worden tegengegaan. Er wordt bijvoorbeeld gedacht aan de organisatie van een zogeheten 'warm welkom' voor nieuwkomers in samenwerking met buurtbewoners. Hier wordt in 2024 verder over nagedacht. Natuurlijk zijn er ook inwoners die statushouders juist een hartelijk ontvangst willen geven en hulp aanbieden. Zij willen voor een goede integratie in de lokale gemeenschap zorgen, zoals bijvoorbeeld op het Merckenrif in Wormer. Dergelijke initiatieven zijn hartverwarmend.

#### *Jongvolwassenen met een verstandelijke beperking*

In wooncomplex De Amandelbloesem worden 18 eenkamerappartementen gehuurd door cliënten van Stichting Mies. Stichting Mies verzorgt 24/7 begeleiding van deze jongere bewoners met een verstandelijke beperking, inclusief maaltijdvoorziening en een activiteitenprogramma. Dit programma loopt ook door in de weekenden en is speciaal toegespitst op deze doelgroep, die veel begeleiding vraagt. Het merendeel van deze bewoners ontvangt zorg vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz). In 2023 zijn er 4 mutaties geweest. Een bewoner is volledig zelfstandig gaan wonen. Zijn appartement op de begane grond is betrokken door een bewoner die op de tweede etage

woonde en toe was aan een meer zelfstandige woonplek in de vrijgekomen woning (iets verder van het toezicht vanuit Stichting Mies). Zijn oude appartement is vervolgens ingericht als logeerkamer voor cliënten die tijdelijke opvang nodig hebben en mogelijk op termijn permanent onder de hoede van Stichting Mies komen. Stichting Mies heeft aangegeven het aantal cliëntenwoningen in De Amandelbloesem graag te willen uitbreiden.

In 2023 is geregeld gesproken over hoe het contact tussen oud en jong in De Amandelbloesem kan worden bevorderd. Dit kan het welzijn van bewoners ten goede komen. Zowel onder de jongeren als ouderen is sprake van eenzaamheid en behoefte aan contact. De gesprekken hebben het wederzijds begrip verbeterd, waarbij versterking van elkaars welzijn een aandachtspunt blijft.

#### *Overige aandachtsgroepen*

WormerWonen wordt geregeld benaderd door samenwerkingspartners, zoals gemeenten en zorgpartijen, met verzoeken tot huisvesting voor urgente groepen. Het gaat dan om daklozen, uitstromers uit jeugdinstituten en gedetineerden die op het punt staan weer de maatschappij in te stromen. Met oog voor balans tussen de reguliere woningzoekenden en de urgenten, bekijkt WormerWonen wat mogelijk is binnen de geldende regelgeving. In dit kader zijn er in het vierde kwartaal van 2023 een aantal gesprekken gevoerd. Naast directe bemiddeling in 2023 van zeven urgenten met een sociaal-medische indicatie in Wormerland, hebben de gesprekken begin 2024 geleid tot plaatsing van een urgente jongvolwassene.

Ruim 40% van de woningen van WormerWonen is levensloopbestendig. Dit betekent onder andere dat ze rolstoeltoegankelijk zijn en geen drempels kennen. Verder bevinden alle belangrijke woonruimten zich op één verdieping en is er een lift als de woning zich niet op de begane grond bevindt. WormerWonen heeft daarnaast 11 MIVA-woningen. Deze woningen zijn volledig geschikt voor mensen in een rolstoel. In 2023 zijn er geen mutaties geweest in deze woningen.

### **7.3 Wet maatschappelijke ondersteuning**

De gemeente geeft ondersteuning thuis via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De toegang tot maatschappelijke ondersteuning hebben de gemeenten Zaanstad, Wormerland en Oostzaan geregeld via sociale wijkteams. Hier kunnen inwoners terecht met hun hulpvraag, bijvoorbeeld voor het ontlasten van mantelzorgers of over dagbesteding. Naast dergelijke maatwerkvoorzieningen verzorgt de Wmo ook algemene voorzieningen, zoals plaatsing van deurdragers op de galerijen van appartementencomplexen. In 2023 zijn in drie wooncomplexen (Watermuntstraat, Koningsvarenstraat, Prins van Oranjestraat) in totaal drie deurdragers geplaatst die vanuit de Wmo zijn gefinancierd. In het kader van de Wmo zijn ook twee elektrische deurdragers geplaatst in de Robstraat. Omdat het een seniorencomplex betreft, zijn die - volgens de afspraken - door WormerWonen gefinancierd. Het is onbekend hoeveel huurders van WormerWonen in 2023 een Wmo-aanvraag hebben gedaan. WormerWonen ontvangt hierover geen informatie vanuit de gemeenten.

In april 2023 heeft het kabinet besloten om vanaf 1 januari 2026 de eigen bijdrage voor de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) aan te passen naar een eerlijkere eigen bijdrage. Daarbij wordt meer rekening gehouden met het inkomen. Vooralsnog betreft het een plan waarmee de Eerste Kamer en Tweede Kamer nog akkoord moeten gaan. Het streven is om de aanpassing per 2026 te laten ingaan.

### **7.4 Ontmoetingsruimten**

Vanuit de Wmo kunnen gemeenten ondersteuning bieden aan buurthuizen, bijvoorbeeld als daar activiteiten worden georganiseerd om eenzaamheid tegen te gaan. De buurtkamer in wooncomplex De Amandelbloesem in Wormerveer is hier al jaren een prachtig voorbeeld van. Samen met vrijwilligersorganisatie De Bloesem is in 2023 gestart met aanpassing van het restaurant en het

atrium. Doel is De Amandelbloesem nog aantrekkelijker te maken voor ontmoeting en activiteiten gedurende de hele dag. Een deel van de financiering is te danken aan de provincie Noord-Holland en de gemeente Zaanstad. De aanpassingen worden in het tweede kwartaal van 2024 afgerond.

Tot slot is in 2023 de multifunctionele accommodatie De Westertil in Wormer nieuw leven ingeblazen. De huurovereenkomst op naam van de gemeente Wormerland is per 1 april 2023 overgenomen door het Sociaal Cultureel Centrum Wormerland (Scwo). Het centrum biedt vanuit deze locatie uiteenlopende activiteiten aan voor kinderen, jeugd, volwassenen en senioren. Met het oog op de toekomst heeft WormerWonen aanvullend ontmoetingsruimten ingetekend in de nieuwbouwplannen voor de Gele Lisstraat en de wijk Molenbuurt II in Wormer.

## 8. Financiën

**Ook in 2023 had WormerWonen haar financiële huishouding op orde. Dit schept niet alleen vertrouwen in de eigen bedrijfsvoering maar ook bij huurders en andere stakeholders. Het versterkt de geloofwaardigheid van de organisatie en stelt haar in staat haar maatschappelijke missie effectief uit te voeren.**

### 8.1 Resultaten

Het totale resultaat van WormerWonen bedroeg in 2023 -/€ 34,4 miljoen (2022: € 7,9 miljoen). Dit grote verschil in het resultaat tussen 2022 en 2023 wordt vooral veroorzaakt door de posten overige waardeveranderingen en niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Die worden bepaald met behulp van het Handboek modelmatig waarderen (marktwaarde in verhuurde staat). Door een dalende marktwaarde 2023 ten opzichte van 2022 is het negatieve resultaat op de nieuwbouw- en duurzaamheidsinvesteringen toegenomen (overige waardeveranderingen). Het resultaat uit de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedroeg in 2023 -/€ 22,2 miljoen (2022: -/€ 3,5 miljoen). Ook heeft deze lagere marktwaarde een negatief effect op de waarde van het bestaande bezit (niet-gerealiseerde waardeveranderingen). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedroeg in 2023 -/€ 19,2 miljoen (2022: € 7,0 miljoen).

### 8.2 Investeringsen

Investeringsen 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 2023 uit op € 296 miljoen (2022: € 330 miljoen). Dit vermogen omvat in totaal € 219 miljoen (2022: € 241 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 uitponden of tegen markthuren verhuren van de woningen bij mutatie. WormerWonen berekent deze waarde op basis van de voorgeschreven rekenmethode en bijbehorende parameters in het handboek Marktwaardering 2023. De marktwaarde in verhuurde staat bedraagt ultimo 2023 € 378,5 miljoen (2022: € 397,9 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 2023 uit op € 194,2 miljoen (2022: € 230,6 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat die op de balans staat en de beleidswaarde bedraagt ultimo 2023 € 184,3 miljoen (2022: € 167,3 miljoen). Dit verschil is een indicatie van de waarde die WormerWonen toewijdt vanwege haar maatschappelijke opgave als sociale huisvester: het beschikbaar stellen van duurzame 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 € 194,2 miljoen tot een waardering op basis van de WOZ-waarde van € 606,9 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van € 378,5 miljoen geldt als grondslag voor de jaarrekening.

Waarde bezit	€ (x 1.000.000)
Beleidswaarde	€ 194,2
WOZ-waarde	€ 606,9
Marktwaarde	€ 378,5

#### 8.4 Solvabiliteit

Het solvabiliteitspercentage op basis van de beleidswaarde is ultimo het verslagjaar 52,7% (2022: 66,5%). De daling ten opzichte van vorig jaar wordt veroorzaakt door een sterke afname van de beleidswaarde als gevolg van parameteraanpassingen in het handboek Marktwaardering 2023. De prognose is dat dit percentage in de komende jaren nog verder daalt als gevolg van voorgenomen investeringen, 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 koersplan). 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) en zes wekelijks in het Breed Duurzaamheids Overleg (BDO), 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 2023 zijn op 27 mei 2024 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. 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 29 mei 2024.

## **Ondernemingsplan 2020 – 2025**

### *Gewenste effecten financiële beleid*

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

*WormerWonen streeft naar een uitbreiding van haar woningbezit met vijfhonderd woningen tot 2025. Als gevolg van vertragingen in de realisatie van enkele projecten gaat dit niet volledig gerealiseerd worden, maar naar verwachting wel een jaar later, in 2026. De bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid lagen in 2022 €186 boven het branchegemiddelde conform de Aedes benchmark 2023. Analyse wijst uit dat WormerWonen ten opzichte van andere corporaties navenant veel kosten toewijst aan beheer- en verhuur activiteiten, weinig kosten aan nieuwbouwactiviteiten en relatief veel bijdraagt aan de servicekosten ten gunste van betaalbare woonlasten.*

## 9. Governance

**Het bestuur van WormerWonen bestuurt de organisatie. De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op WormerWonen en haar functioneren. Tezamen zorgen zij ervoor dat WormerWonen goed wordt gestuurd. Dit minimaliseert risico's en bevordert ethisch gedrag binnen de organisatie. Ook biedt het een kader voor het waarborgen van naleving van wet- en regelgeving, wat essentieel is voor het reputatiebehoud van legitimering van het eigen bestaan.**

### 9.1 Oordeel resultaten

Het bestuur oordeelt positief over de organisatie en de resultaten die in het verslagjaar 2023 zijn bereikt. Hoogtepunt in 2023 was dat WormerWonen weer een A wist te scoren in de benchmark voor haar dienstverlening. Het klantcontactcentrum is vaak het eerste aanspreekpunt voor bewoners. Niet alleen zakelijk, maar ook als mens hebben zij oog en oor voor huurders en woningzoekenden. Groot was ook de betrokkenheid van de medewerkers in het actief bezoeken van huurders die werden geconfronteerd met een hoge afrekening voor de verwarmingskosten. Tijdens deze bezoeken werden installaties gecontroleerd, adviezen gegeven en ruime betalingsregelingen getroffen.

Bij een kleine organisatie wordt er een breed beroep gedaan op de inzet en kennis van de medewerkers. Aan deze kennis wordt jaar in jaar uit gewerkt. Het is goed te zien dat veel medewerkers zich willen ontwikkelen en graag cursussen en trainingen volgen. Het is ook bemoedigend te zien dat ze een uitdaging buiten hun directe functiegebied niet uit de weg gaan. Er worden goede initiatieven genomen en zo kan WormerWonen op een rechtmatige manier woningen toewijzen, verhuren en prima onderhouden. Op initiatief van medewerkers worden bewonersmeldingen bijvoorbeeld nu vaak 's avonds onderzocht met huisbezoeken. Dit heeft een positief effect op de aanpak van de meldingen en het persoonlijke contact wordt gewaardeerd. De goede resultaten in klanttevredenheid worden overigens mede bereikt door de voortreffelijke inzet van onze contractpartners.

Het is opmerkelijk hoe een relatief kleine organisatie als WormerWonen nieuwe woningen bouwt, woningen verduurzaamt en woningen beheert. Ook op het gebied van financieel beleid en control staat de corporatie haar mannetje. Dit vakgebied is binnen WormerWonen van hoog niveau.

Helaas waren in 2023 geen nieuwe woningen opgeleverd. Wel zijn inmiddels stappen gemaakt in de procedurele voorbereiding van grote projecten en in het bijzonder Molenbuurt II, de Gele Lisstraat, de Zaandriehoek en Westerkoog. Naar verwachting leveren de inspanningen voor deze projecten vanaf 2024 een constante stroom mooie sociale huurwoningen op.

De RvC oordeelt positief over de organisatie en het bestuur. De kwaliteit van de bedrijfsvoering van WormerWonen ligt op een hoog niveau en de dienstverlening wordt door klanten hoog gewaardeerd. Daarnaast is de financiële positie - gegeven de omstandigheden en uitdagingen - adequaat. Tot slot vindt beleidsvorming en -vaststelling plaats na goed intern overleg en weging van belangen.

In het bijzonder wil de raad zijn waardering uitspreken voor de wijze en doortastendheid waarmee de organisatie de extra uitdagingen uit de Nationale Prestatieafspraken heeft opgepakt. De weg naar verduurzaming was natuurlijk al ingezet, maar de versnelde aanpak van ruim 300 woningen en de uitfasering van de E-, F- en G-labels oogst bijzondere waardering. Dit geldt zeker ook voor de inzet die is getoond bij het bestrijden van de energie-armoede, die zichtbaar werd na de explosieve stijging van de energiekosten vanaf medio 2022. De regeling die is bedacht om huurders zeer gespreid te laten betalen, het noodfonds en de excessenregeling zijn bijzonder

huurdersgericht. Tegelijkertijd werden de kosten van deze maatregelen niet op andere huurders afgewenteld. De regeling kon daarom ook op de instemming van de huurdersorganisatie rekenen. De wijze waarop medewerkers van WormerWonen huurders met problematische afrekeningen thuis hebben bezocht, getuigt naar het oordeel van de RvC van een prima inzet en een grote betrokkenheid.

## **9.2 Strategie, uitvoering, fraude en risico**

Bestuur, management (MT) en RvC bespreken jaarlijks in januari de strategie van WormerWonen en de daaraan verbonden risico's. De risicobeheersing binnen WormerWonen is gebaseerd op het model van Kaplan. Dit model onderscheidt operationele (te voorkomen) risico's, strategische risico's en externe (niet te beïnvloeden) risico's. De methodiek en inrichting van het model is besproken.

In de vergadering heeft de RvC ook inzicht gekregen in de wijze waarop het MT met behulp van een risicomatrix de operationele risico's jaarlijks actualiseert. In deze matrix zijn ook de mogelijke frauderisico's opgenomen. Per risico worden maatregelen geformuleerd en geoperationaliseerd in de vorm van procedures, functiescheiding en autorisaties in systemen. Ook sturing op gewenst gedrag en bewustzijn bij medewerkers spelen een belangrijke rol in het voorkomen van risico's en fraude. De risico's, maatregelen en achtergronden worden daarom met regelmaat besproken binnen de afdelingen en tijdens het personeelsoverleg.

Daarnaast is door het MT aangegeven hoe wordt omgegaan met de opvolging van de interne audits en de bevindingen van de accountant. Ook is aangegeven op welke wijze de opvolging wordt geborgd. In 2023 heeft het MT in dat kader maatregelen getroffen om de IT-beveiliging te optimaliseren, onder andere door de overgang naar de cloud en een andere leverancier.

De jaarlijkse strategie- en risicobijeenkomst stond uiteraard vooral in het teken van de strategische risico's. In de bijeenkomst van 2023 is stilgestaan bij het strategische continuïteitsrisico van een kleine ambitieuze corporatie als WormerWonen. Dit is gedaan aan de hand van een fictieve casus. De conclusie van de middag was dat de visie van WormerWonen leidend blijft voor het beleid en de uitvoering in een zelfstandige corporatie.

Het afbreukrisico dat WormerWonen door personeelsverloop niet meer aan de wettelijke en redelijke eisen van een goede bedrijfsvoering kan voldoen, kan worden opgelost door gerichte uitbreiding van het aantal formatieplaatsen. Het MT is gevraagd daar een plan voor te formuleren. Daarbij dient te worden doorgerekend wat de gevolgen van de uitbreiding zijn voor de gemiddelde kosten van de bedrijfsvoering per verhuureenheid in relatie tot de benchmark. Ook is het MT gevraagd de effecten van een sprongsgewijze uitbreiding van het woningbestand te onderzoeken, bijvoorbeeld door de aankoop van 400 woningen.

Aan beide verzoeken van de RvC is voldaan en de bevindingen zijn in de loop van 2023 besproken. De aanpassing van de formatie is vervolgens meegenomen in het activiteitenplan en de meerjarenbegroting voor de komende jaren (Plan Do Check Act (PDCA)-cyclus).

### *Huurdersvereniging HvH*

De RvC constateert met genoegen dat huurdersvereniging HvH in 2023 concrete stappen heeft gezet om haar ideeën voor vernieuwingen uit 2022 in de praktijk te brengen. Waar mogelijk en wenselijk wordt de huurdersorganisatie hierbij door de organisatie ondersteund. Onderling zijn de (verwachte) bestuurlijke wisselingen besproken en zijn afspraken gemaakt over de invulling van de vacature in de RvC. Ook de huurdervereniging is bezig met bestuurlijke vernieuwing. Daarbij wordt net als bij WormerWonen naar diversiteit en verjonging gestreefd.

Met het bestuur van de huurdersvereniging is uitgebreid gesproken over de relatie tussen de huurdersvereniging en de RvC. De huurdersvereniging zou graag vaker betrokkenheid zien van

met name de commissarissen namens de huurders. De RvC heeft aangegeven dat zij vooral een toezichthoudende rol heeft, die zich moeilijk verhoudt tot een al te actieve opstelling. Als het gaat om de huurdersvereniging, dan kijkt de RvC vooral of er een goede verhouding is met de organisatie. Afgesproken is dat de RvC vanuit haar bestuurlijke rol het (informele) contact met de huurdersvereniging zal intensiveren. Verder zullen HvH en de RvC in 2024 samen een wooncomplex bezoeken.

Op basis van een evaluatie op hoofdlijnen van het ondernemingsplan, is verder gesproken over de ontwikkeling van WormerWonen. De huurdersvereniging toonde zich (zeer) tevreden over de ruime mogelijkheden voor huurders om met WormerWonen te communiceren. Maar ook over de extra inspanningen van de organisatie op het gebied van duurzaamheid en de implementatie van de woonlastenbenadering. HvH vroeg ook speciale aandacht voor voldoende nieuwbouw voor alle woningzoekenden. Ze worden actief betrokken bij de prestatieafspraken, maar constateren dat het moeilijk is om de gesprekken met concrete afspraken af te sluiten. Dit is een reden waarom in Zaanstad de huidige samenwerkingsafspraken met een jaar worden verlengd. Dit geeft meer ruimte voor het maken van goede gedragen afspraken per 2025 die ook politiek zijn afgestemd.

### *Samenwerking gemeenten*

De relatie met de gemeenten Wormerland en Zaanstad is professioneel en er wordt hard gewerkt aan de realisatie van de voorgenomen nieuwbouw, woonruimteverdeling, doorstroming en verduurzaming. De nieuwbouw verloopt in beide gemeenten minder voortvarend dan gewenst. Dit komt door de complexiteit van plannen, bezwaren van omwonenden, maar vooral door de beperkte gemeentelijke (beoordelings)capaciteit in relatie tot de complexiteit en omvang van de regelgeving. In Zaanstad is dit een belangrijk onderwerp van gesprek in het kader van de nieuw te formuleren samenwerkingsafspraken. Ook heeft de RvC dit geadresseerd in een samenkomst met het college van Wormerland. De gemeente sprak de verwachting uit voldoende capaciteit te hebben om de corporatie met vaste projectleiders per project te kunnen bedienen.

Binnen de gemeente Wormerland heeft WormerWonen belangrijke vergunningsplichtige projecten. In de komende jaren wordt het grootste deel van de nieuwbouw gerealiseerd (310 woningen). De inschatting van het gemeentebestuur van de beschikbare capaciteit is voor WormerWonen en de volkshuisvesting dan ook van grote waarde. Voor Zaanstad staan in de komende drie jaar 59 nieuwbouwwoningen gepland. Een van de bestemmingsplannen is onherroepelijk vastgesteld en voor de ander loopt een beroep bij de Raad van State. WormerWonen wil ook nog een project met circa 60 woningen in Zaanstad realiseren. Hierover is ook in 2023 met de gemeente Zaanstad van gedachten gewisseld. Bij de gemeente Oostzaan heeft WormerWonen aangegeven een meer actieve rol te willen spelen in de volkshuisvesting, te beginnen bij de prestatieafspraken voor 2025 en verder.

### **9.3 Beleidsontwikkeling**

De beleidsontwikkeling is bij WormerWonen vastgelegd 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 haar beleid in één overzicht vastgelegd. Daarbij is per beleidsonderwerp aangegeven in welk jaar dat onderwerp aan vernieuwing toe is. Zo wordt actief gestuurd op de actualisatie van het beleid. Een deel van het beleid is in 2022 al herzien.

De volgende beleidsstukken en/of reglementen zijn in 2023 aangepast en vastgesteld:

- het strategisch voorraadbeleid: standaardwoning;
- het reglement van de selectie- en remuneratiecommissie;
- de gedragscode integriteit;
- de klokkenluidersregeling;
- het protocol vertrouwenspersoon;
- het beleid voor de actualisatie van de website;

- het arboplan, inclusief het protocol verzuim, agressie en beeldscherm;
- het autorisatieplan automatisering met index;
- het verkoopbeleid;
- het standaardprogramma van eisen voor nieuwbouw;
- het huishoudelijk reglement;
- 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.

#### 9.4 Beheersing bedrijfsvoering

Het ondernemingsplan staat centraal in de bedrijfsvoering. Dit plan verwoordt de doelstellingen voor de komende jaren. Het activiteitenplan beschrijft welke activiteiten in welk jaar worden uitgevoerd. 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 activiteiten uit het activiteitenplan worden vervolgens verwerkt in de meerjarenbegroting. Ook de actualisatie daarvan gebeurt jaarlijks. De eerste jaartranche uit de meerjarenbegroting is ook de begroting voor het volgende 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 de directeur-bestuurder en de RvC inzicht in de realisatie van de gemaakte afspraken en de begroting. De gestructureerde werkwijze, gebaseerd op vastgesteld beleid, 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 vastgestelde budgetten wordt uitgevoerd.



*Beleids- en beheersingssysteem van WormerWonen*

Om comfort te krijgen bij de kwaliteit van de uitvoering van interne processen, worden jaarlijks interne audits uitgevoerd. De aanbevelingen uit deze audits, maar ook die uit de

jaarrekeningcontrole, worden sinds 2021 bijgehouden in een voortgangsoverzicht. Dit overzicht wordt periodiek in het MT 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. Daarnaast stimuleert ze interne loopbaanontwikkeling. Kennis die ontbreekt betreft WormerWonen kostenbewust en met mate extern. De woningcorporatie volgt daarnaast alle externe 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 uitvoering ervan. Ook nemen ze zelf initiatieven voor de verdere verbetering van de bedrijfsvoering.

De relatie met de drie grootste corporaties in de Zaanstreek is goed en volgens afspraak vinden er in 2023 gezamenlijke audits plaats in samenwerking met Parteon.

### **9.6 Herbenoeming binnen de RvC**

In 2023 waren er geen mutaties of herbenoemingen binnen de RvC. Wel heeft de RvC - met een positief advies van de minister - de heer R. Woudstra per 1 januari 2024 benoemd als lid van de RvC van WormerWonen.

### **9.7 Zelfevaluatie**

Op 21 november 2023 heeft de RvC zijn jaarlijkse zelfevaluatie gehouden. Ditmaal zonder externe begeleiding, maar met behulp van een model waarin is gekeken naar de opvattingen over de rollen en stakeholdersoriëntatie van de directeur-bestuurder en de RvC. Geconstateerd werd dat er een redelijk eensluidende opvatting is over de rollen en het belang van die rollen.

### **9.8 Vergaderingen en bijeenkomsten**

De RvC hield in 2023 zeven reguliere vergaderingen. De 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. Zo wordt de mogelijkheid geboden om aanwijzingen, dilemma's en mogelijke schendingen met elkaar te bespreken. Als eerste inhoudelijke punt van iedere vergadering bespreekt de RvC, indien daar aanleiding toe is of vragen over zijn, de schriftelijke mededelingen van de directeur-bestuurder. Om een goede indruk te geven van de inhoud van de vergaderingen, is hieronder een korte samenvatting opgenomen van de vergaderingen in 2023.

#### *Februari*

Dit was een zeer productieve vergadering waar binnen de kaders van de meerjarenbegroting drie projectplannen voor nieuwbouw en verduurzaming zijn goedgekeurd. Het betrof de plannen voor de versnelling van de verduurzaming van 323 woningen, de sloop en vervangende nieuwbouw aan de Gele Lisstraat (72 bestaande en 148 nieuwe woningen), de vernieuwing van Molenbuurt II (145 bestaande en circa 160 nieuwe woningen). Daarnaast zijn de uitgangspunten voor de jaarlijkse huuraanpassing en de voortgang in de samenwerking met de Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) besproken.

#### *Maart*

De agenda van deze vergadering was minder omvangrijk dan die van februari. Het profiel voor een nieuw te werven voorzitter en de planning van de werving werd besproken. Belangrijkste mededeling van de directeur-bestuurder was het voornemen van de organisatie om voor de sociale

verkoop van woningen aan te sluiten bij een landelijke regeling. Eerder adviseerde de RvC al deze aanpak.

Naar aanleiding van de risico- en strategiebijeenkomst van januari 2023 is een theoretische analyse gemaakt van de impact van de aankoop van 400 bestaande woningen. De analyse gaf het inzicht dat de meeste parameters door de theoretische aankoop op of tegen de financiële ratiogrenzen uitkomen. De RvC concludeerde dat het dus maar de vraag is of WormerWonen zich door een dergelijke actie inderdaad minder kwetsbaar zou maken.

#### *Mei*

In de vergadering van 8 mei is in het bijzijn van de accountant en met een positief advies van de auditcommissie de jaarrekening over 2022 met een zeer positief oordeel vastgesteld. Belangrijkste mededeling van de directeur-bestuurder betrof de vaststelling dat op de voorgenomen verkoop van grond aan de Gele Lisstraat geen bezwaar was aangetekend door een (markt)partij. De ondertekening van de anterieure overeenkomst en koopovereenkomst zou later die maand plaatsvinden. Ook is gesproken over de analyse van de kosten van het dagelijks onderhoud, die op verzoek van de RvC was opgesteld. In het kader van een integere bedrijfsvoering heeft de RvC in deze vergadering ook de geactualiseerde versies van de klokkenluidersregeling, het integriteitsprotocol en het protocol intern vertrouwenspersoon vastgesteld.

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft een gesprek met de directeur-bestuurder en met de voorzitter van de RvC gevoerd. De Aw beoordeelt het risicomanagementsysteem bij WormerWonen als (ruim) voldoende. Echter, het is nog niet van de kwaliteit die zij eigenlijk wenst. WormerWonen vindt het eigen systeem robuust. De Aw ziet graag dat de risicobereidheid in het systeem wordt geformuleerd. Hierover zal een gespecialiseerd bureau worden geconsulteerd. Ook zal het onderwerp op de jaarlijkse risico- en strategiebijeenkomst van januari 2024 worden besproken. Daarna vindt terugkoppeling aan de Aw plaats. De Aw en RvC zijn tevreden over deze aanpak.

#### *Juni*

In deze vergadering is uitgebreid ingegaan op de samenwerking met de WOV. Diverse gesprekken hebben geleid tot het inzicht dat de gewenste gezamenlijke professionele bedrijfsvoering waarschijnlijk toch niet realiseerbaar is. In deze vergadering is dat beeld versterkt. De directeur-bestuurder heeft daarom met instemming van de RvC in een mail aan het bestuur van WOV aangegeven dat intensieve samenwerking op dit moment niet opportuun is.

In de mededelingen heeft de directeur-bestuurder de RvC geïnformeerd over de servicekostenafrekening. Die af te rekenen bedragen voor verwarmingskosten over 2022 waren voor een groot deel van de huurders hoog, in sommige gevallen zelfs zeer hoog. Dit werd vooral veroorzaakt door de explosieve stijging van de energiekosten eind 2022. Tot tevredenheid van de RvC is hiervoor in overleg met de huurdersvereniging en na consultatie van de voorzitter van de RvC een regeling opgesteld waarbij sommige bewoners thuis werden bezocht.

Op basis van een gedegen onderbouwing werd de nieuwe standaardwoning (functioneel, technisch en financieel) door de RvC besproken. Als gevolg van stijgende bouwkosten en stagnerende huren komt de exploitatie verder onder druk. Wellicht aanleiding voor een aanpassing van het huurbeleid op termijn, maar het leidt nu niet tot overhaaste besluiten.

De raad besprak ook de vorderingen in de samenwerking met de gemeenten (prestatieafspraken) en herkent hierin het beleid van de corporatie.

De RvC nam het voorgenomen besluit om hoofd Wonen mevrouw C. Engelsma - na het aftreden van de heer Van Nimwegen - te benoemen tot directeur-bestuurder per 1 januari 2024 en dit voor te leggen aan de minister voor advies.

#### *September*

Sinds maart 2023 liepen er zeer voorzichtige gesprekken met projectontwikkelaar De Vlijt over de



mogelijke aankoop van extra woningen in het Zaankwartier. De directeur-bestuurder heeft de RvC sindsdien meerdere malen geïnformeerd over de voortgang. Uit de mededelingen van september blijkt dat het bedrag dat De Vlijt wil hebben voor sociale woningbouw niet haalbaar is. Intussen kwamen er ook vraagtekens op bij de gestage voortgang van de realisatie van het Zaankwartier. Samen met collega corporatie Parteon wordt gestreefd naar duidelijkheid over die voortgang.

Ook werd uit de mededelingen duidelijk dat de G1000 geen baanbrekende inzichten heeft opgeleverd. De ideeën die uit deze raadpleging naar voren zijn gekomen, zijn prima inpasbaar in de lopende beleidsuitvoering bij gemeenten en corporaties. Ze worden dan ook daarin meegenomen. Met een klankbordgroep van G1000-deelnemers wordt verder gesproken over de uitwerking en invoering van de ideeën.

Tot slot werd de voortgang van de werving en selectie van een nieuw RvC-lid en beoogd voorzitter besproken: er waren zeven sollicitaties, waarvan drie geschikte kandidaten en een zeer geschikte kandidaat om op termijn als voorzitter te functioneren. Afgesproken werd dat de beoogd kandidaat eerst gesprekken zou hebben binnen de organisatie en met HvH. En dat een definitief besluit over benoeming in december zou worden genomen na een positief ministerieel advies.

#### *Oktober*

De belangrijkste mededeling van de directeur-bestuurder betrof het positieve advies van de minister op de voorgenomen benoeming van de nieuwe directeur-bestuurder. Daarmee werd het besluit tot benoeming definitief. De bestuurswisseling werd op gestructureerde wijze intern en extern gecommuniceerd. De eerste reacties waren positief.

Uitgebreid werd gesproken over de voortgang van het Zaankwartier. Afgesproken werd samen met Parteon de realisator en de ontwikkelaar aan te spreken op de voortgang.

De uitvraag aan aannemers voor Molenbuurt II was verstuurd en de binnengekomen zienswijzen op het bestemmingsplan Gele Lisstraat zouden worden beantwoord. De RvC was blij dat er schot zat in beide grote projecten.

Tot slot werd de RvC geïnformeerd over het afscheid van de voorzitter van de huurdersvereniging en het gesprek met de G1000-klankbordgroep.

#### *November*

Door de raad werden het activiteitenplan, het Doomsday Book, de vergaderkalender en het strategisch voorraadbeleid goedgekeurd. De op basis hiervan opgestelde meerjarenbegroting werd eveneens besproken en vastgesteld. De bevindingen uit een uitgebreide behandeling in de auditcommissie werden hierbij betrokken.

De RvC werd tevens geïnformeerd over de voortgang van project Zaankwartier. Dit gebeurde op basis van de correspondentie tussen de corporaties, de ontwikkelaar en de realisator. Het geplande gesprek tussen betrokkenen was, mede op advies van onze eigen jurist, gericht op realisatie van het project conform de doelstelling. Dit gesprek werd begin december voorzien.

Aansluitend voerde de RvC zijn jaarlijkse zelfevaluatie uit op basis van de door de RvC-leden en (aankomend) directeur-bestuurder vooraf ingevulde vragenlijst.

#### *December*

Met een positief advies op de benoeming van de heer Woudstra als lid van de RvC, vond de formele benoeming tijdens de vergadering plaats. De heer Kuijper gaf aan per 1 maart 2024 af te treden. Dit in verband met een mogelijke nieuwe uitdaging die een belangentegenstelling kent met WormerWonen. Voor de invulling van deze nieuwe vacature werden afspraken gemaakt.

Met het wijzigingsbesluit door het college Wormerland voor Oostknollendam is er schot in de projecten gekomen. Alleen kon door de bezwaarmogelijkheden de procedurele voorbereiding niet in 2023 worden afgerond. De grondoverdracht vindt daarom in 2024 plaats. De beantwoording van de zienswijzen op het bestemmingsplan Gele Lisstraat ligt bij het college van Wormerland. De

inschrijving voor Molenbuurt II had helaas niet tot een gunbare aanbidding geleid.

Over het Zaankwartier hadden inmiddels drie goede gesprekken plaatsgevonden met de realiserende partijen. Helaas had een van deze contractpartners, ondanks de constructieve houding van de corporaties, een probleem met het nakomen van de gemaakte afspraken. Afgesproken werd dat dit door de corporaties met externe ondersteuning zou worden opgepakt. Doel was realisatie van het project binnen de afgesproken kaders.

### **9.9 De ondernemingsraad**

Een vertegenwoordiging van de RvC komt eenmaal per jaar bijeen met de ondernemingsraad (OR) van WormerWonen buiten de aanwezigheid van bestuur en management. Ook dit jaar is in algemene zin gesproken over het reilen en zeilen van de woningcorporatie en nieuwe ontwikkelingen zoals aanstaande wissels in bestuur en RvC. Met betrekking tot de samenstelling van de RvC heeft de OR aandacht gevraagd voor een actieve bevordering van de diversiteit. Er is daarnaast gesproken over de groepsrapportage met betrekking tot de werkomstandigheden bij WormerWonen. Belangrijk punt daarin is het gevoel van onveiligheid bij de receptie als gevolg van het gedrag van een aantal moeilijke en zich agressief gedragende klanten. Daarnaast zijn er andere interne verbeterpunten gesignaleerd. Hier is openhartig over gesproken. Op de actiepunten zijn, in overleg met de OR, intern acties opgestart. De RvC is blij met de open wijze waarop een dergelijk gesprek kan plaatsvinden en het vertrouwen van de OR dat daaruit spreekt.

### **9.10 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 of haar. 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 c.q. interne controlewerkzaamheden een gericht onderzoek te doen. In 2023 is het proces opgestart om in 2024 tot een accountantswissel te komen. De controle over 2024 zal nog door de huidige accountant worden verzorgd.

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

### **9.11 Samenstelling RvC en bestuur**

De samenstelling van de RvC bleef in 2023 ongewijzigd. De RvC kende in 2023 de volgende leden:

- De heer drs. M.A. Heerkens, bedrijfskundige en bedrijfseconoom, 57 jaar, lid sinds september 2016 en voorzitter sinds december 2017. De heer Heerkens was in 2023 werkzaam als lid van de Raad van Bestuur van Stichting VIGO: een organisatie voor jeugdzorg, ggz en forensische zorg in Zuidoost-Nederland. Daarnaast is hij DGA IJsbeer Holding BV en DGA IJsbeer Interim & Advies BV en lid van de RvC van WBV BeterWonen Hippolytushoef; 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, 55 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. Momenteel is hij tevens voorzitter van de RvC van de Rabobank Zaanstreek en lid van de Raad van Advies, Freekids te Zaandam (kinderopvang);
- De heer R. Bakker, bedrijfskundige, 56 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. Momenteel is hij ook lid van de ledenraad van de Rabobank Zaanstreek en van de ledenraad NKC (Nederlandse Kampeerclub). Daarnaast is hij penningmeester van de stichting PinksterZaan;
  - De heer S. Khandekar, senior consultant in de corporatiesector, 42 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, 51 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. Daarnaast was de heer Hei in 2023 bestuurder van Sint Antonius Stichting Projecten en was voorzitter van de RvC van J.H.F.Schopman en Zonen/AHAM.
- Het bestuur werd in 2023 gevoerd door de heer drs. J.H.J. van Nimwegen. Hij was 3 jaar voorafgaande aan zijn benoeming in 2014 geen lid van de RvC van WormerWonen. De heer van Nimwegen was tot 20 april 2023 gemeenteraadslid in de gemeente Heemskerk.

Per 1 januari 2024 heeft de RvC, na een openbaar werving en selectieproces, de heer R. Woudstra benoemd tot lid van de RvC van WormerWonen.

### 9.12 Rooster van aftreden

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

Naam	In functie op	Jaar van aftreden	Herkiesbaar
R.Woudstra	1 januari 2024	2028	Ja
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	Afgetreden 1-4-2024	-
M. Heerkens	1 september 2016	2024	Nee

### 9.13 Honorering

De Wet Normering Topinkomens (WNT) wordt gevolgd voor de honorering van de directeur-bestuurder. De bruto bezoldiging van de directeur-bestuurder bedroeg € 130.997, 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 € 15.720 per jaar; voor de overige leden is dit € 10.480 per jaar. De bezoldiging van de leden van de RvC viel in 2023 binnen de wettelijke kaders en de beroepsregel Honorering commissarissen van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Er zijn door de woningcorporatie, noch aan bestuursleden, noch aan leden van de RvC, persoonlijke leningen financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

## 9.14 Taakverdeling

De taakverdeling van de RvC ziet er ultimo 2023 als volgt uit:

Rol/thema	M. Heerkens	R. Bakker	F. Hei	S. Khandekar	T. Kuijper
Voorzitter	X				
Vicevoorzitter		X			
Contacten met ondernemingsraad	X				X
Contacten met 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

## 9.15 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:

- de herijking van de actuele financieringsstrategie;
- de aanpak en planning van de werving van een nieuwe accountant;
- de eerste verkenning van het accountantslandschap;
- het concept van de jaarrekening 2022;
- het concept van het accountantsverslag 2022;
- de fiscale positie;
- (het concept van) de managementletter 2023;
- de meerjarenbegroting 2024;
- de controle-opdracht van de accountant.

In de vergadering van 16 februari is de herijking van de financieringsstrategie besproken zoals die in overleg met Thesor was opgesteld. Deze actualisatie was noodzakelijk omdat de parameters en het economische klimaat in de afgelopen paar jaar drastisch zijn veranderd. Doel was te bepalen of de strategie nog past, ondanks deze veranderingen. Belangrijkste advies in het rapport was flexibiliteit te creëren in de leningenportefeuille. Als instrument om dit te bereiken, werd geadviseerd om een roll-over lening aan te trekken. De auditcommissie heeft ingestemd met de uitvoering van dit advies en het rapport.

De bespreking van de jaarstukken vond plaats in de vergadering van de auditcommissie op 14 april 2023 in het bijzijn van de accountant en tijdens de RvC-vergadering van 17 mei 2023.

In 2023 heeft geen wijziging van het eerder vastgestelde reglement financieel beheer en beleid plaatsgevonden.

De remuneratiecommissie heeft in twee besprekingen met de directeur-bestuurder de resultaten en het functioneren over het afgelopen jaren besproken en zijn afspraken gemaakt over de overdracht van het bestuurderschap aan mw. Engelsma.

## 9.16 Kennisontwikkeling

De RvC zorgt ervoor dat zijn kennis over WormerWonen en zijn 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 wijzen 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.

### 9.17 Permanente educatie (PE) toezichthouders

De toezichthouders van WormerWonen hebben in 2023 onderstaand aantal PE-punten behaald. In 2023 waren minimaal vijf PE-punten vereist.

Naam	Overschot/tekort punten 2022	Behaalde punten 2023	Overschot/tekort eind 2023	Voldaan
M. Heerkens	5	0	0	ja
T. Kuijper	0	7	2	ja
R. Bakker	0	5	0	ja
S. Khandekar	0	9	4	ja
F. Hei	1	4	0	ja

### 9.18 Beoordeling directeur-bestuurder

Een functionerings- en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder vindt jaarlijks plaats. Ook in 2023 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. Directeur-bestuurder John van Nimwegen heeft eind 2021 aangegeven zijn functie per 1 januari 2024 te willen neerleggen. Op basis van deze mededeling is de werving gestart van een Hoofd Wonen met de ambitie en potentie om directeur-bestuurder in de volkshuisvesting te worden. Per februari 2022 is mevrouw Cécile Engelsma in deze functie aangesteld. Medio 2023 heeft de RvC besloten mevrouw Engelsma per 1 januari 2024 aan te stellen als de nieuwe directeur-bestuurder van WormerWonen. Door de vroegtijdige aankondiging van zijn vertrek door de heer Van Nimwegen, heeft de bestuursopvolging op een vloeiende wijze kunnen plaatsvinden. De bestuurswissel heeft de continuïteit van WormerWonen niet nadelig beïnvloed. De RvC is de heer van Nimwegen erkentelijk voor de (bijna) 10 jaar dat hij de organisatie op energieke wijze heeft geleid en de veranderingen die zijn gerealiseerd met behoud van de zelfstandigheid van de corporatie. Later in 2024 zal op gepaste wijze van de heer Van Nimwegen afscheid worden genomen.

### 9.19 Governancecode

De directeur-bestuurders en de RvC onderschrijven de Governancecode van branchevereniging Aedes en hanteren die voor WormerWonen. Er heeft in 2023 geen plaatsvervangende plaatsgevonden van de bestuurder door (een van de leden van) de RvC.

### 9.20 Integriteit

WormerWonen beschikt over een integriteitsprotocol en een klokkenluidersregeling. Beide zijn volgens de beleidskalender in 2023 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. Geen van de bestuurders of leden van de RvC hebben nevenfuncties of ontplooiende activiteiten die leiden tot belangenverstremming en/of concurrentie met de woningcorporatie. In het integriteitsprotocol is vastgelegd hoe dient te worden omgegaan met schenkingen of voordelen op kosten van derden. Geen van de bestuursleden of RvC leden hebben op basis van dit protocol, een melding gedaan van een dergelijke schenking of voordeel. Het punt integriteitsmeldingen staat op de agenda van iedere vergadering van de RvC.

Het bestuur van de corporatie heeft geen meldingen gedaan van een tegenstrijdig belang. Een van de leden van de RvC heeft wel melding gedaan van een mogelijk strijdig belang en heeft daarop, ruim voordat deze mogelijke strijdigheid zich voordeed, zijn lidmaatschap van de RvC van WormerWonen opgezegd. Naar later bleek, betrof dit mogelijke strijdige belang zijn benoeming als voorzitter bij een andere woningcorporatie in het aangrenzende werkgebied.

In 2023 is tussen de RvC en bestuurder de verhuur van woningen vanuit privé besproken. Bij één van de leden bleek dit het geval. Na bespreking is binnen de RvC vastgesteld dat deze verhuringen buiten het werkgebied van de corporatie en binnen de grenzen van de maatschappelijke doelstelling van de corporatie plaatsvinden. Ook een ander lid hield eigendom van meerdere (3) woonruimten, doch deze worden niet verhuurd, maar uitsluitend voor eigen bewoning en binnen de familie gebruikt. Afgesproken is woningverhuur vanuit privé door leden van de RvC en het bestuur, jaarlijks te bespreken en te verantwoorden in de jaarverslaglegging. Veranderingen in de verhuursituatie of nieuw initiatief tot verhuur van woonruimte worden door de leden vooraf aan de voorzitter gemeld en vervolgens geagendeerd voor bespreking in de RvC.

De corporatie heeft het beleid dat werken in principe meervoudig worden aanbesteed en volgens eigen algemene voorwaarden dient te worden gecontracteerd. Omdat meervoudige aanbesteding niet altijd mogelijk of werkbaar is, wordt daar bijvoorbeeld in het niet planmatig onderhoud van afgeweken. Hier werkt WormerWonen met vaste leveranciers op basis van prijsafspraken. Op verzoek van RvC en bestuur zijn in 2023 deze vaste leveranciers via verschillende invalshoeken beoordeeld op de geleverde prijs/kwaliteitsverhouding. De rapportage van deze beoordeling is besproken in MT en RvC. In 2022 merkte WormerWonen dat het in toenemende mate lastig was om voldoende aanbiedingen te krijgen op meervoudig onderhandse aanbestedingen. Dit ondanks maatregelen als bundeling van vergelijkbare werkzaamheden (soms zelfs over meerdere jaren) in zogenaamde werkpakketten. Ook bij de versnelling van de verduurzaming bleek het niet goed mogelijk om beschikbare materialen en installateurs in aanbesteding aan werken te binden. Na intern overleg is daarom besloten dat in een beperkt aantal gevallen met aannemers in bouwteamverband gewerkt kan worden, doch pas gegund kan worden nadat een toets op marktconformiteit door een onafhankelijk kostenbureau heeft plaatsgevonden.

### **9.21 Verklaring van de RvC**

De RvC verklaart zich akkoord met het jaarverslag 2023 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.

### **9.22 Waardering**

De organisatie heeft haar kerntaak zeer goed in het vizier en werkt constant aan verbetering van de bedrijfsvoering en interne deskundigheid. WormerWonen kan met haar bewonersgerichte beleid, haar aanspreekbare opstelling en met haar adequate financiële positie prima een zelfstandige en toegevoegde rol vervullen in de sociale huisvesting van huurders en woningzoekenden in de Zaanstreek. Bestuur en RvC zijn zich echter ook bewust van de kwetsbaarheden van een kleine organisatie en voeren hierop een gericht beleid.

### **9.23 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 2023 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. De directeur-bestuurder verklaart tevens dat alle uitgaven in het verslagjaar 2023 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting.

## 10. Jaarrekening 2023



## Jaarrekening WormerWonen 2023

Versie: Definitief  
d.d. 29 mei 2024



## Inhoudsopgave

<b>Algemene gegevens</b>	<b>74</b>
<b>Jaarrekening TI</b>	<b>75</b>
1. Balans per 31 december 2023	75
2. Functionele winst- en verliesrekening 2023	77
3. Categoriele winst- en verliesrekening 2023	78
4. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode 2023	79
5. Algemene toelichting	81
6. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	82
7. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	96
8. Financiële instrumenten en risicobeheersing	99
9. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	101
10. Toelichting op de balans	102
11. Toelichting op de winst- en verliesrekening	119
12. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB	125
13. Overige informatie	133
<b>Overige gegevens</b>	<b>137</b>
Gebeurtenissen na balansdatum	137
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	137
Bijlage niet behorend tot de jaarrekening: Kengetallen	147

## **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](mailto:info@wormerwonen.nl)

I [www.wormerwonen.nl](http://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 2023 (vóór resultaatbestemming)

ACTIVA (in € 1.000)	Ref.	2023	2022
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>	10.0		
Software		210	294
<b>Totaal immateriële vaste activa</b>		<b>210</b>	<b>294</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	10.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		365.299	383.819
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		13.219	14.075
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		3.967	3.643
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		348	1.394
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>		<b>382.833</b>	<b>402.931</b>
<b>Materiële vaste activa</b>	10.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.445	1.383
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>1.445</b>	<b>1.383</b>
<b>Financiële vaste activa</b>	10.3		
Latente belastingvordering(en)	10.3.1	1.741	1.788
Overige vorderingen	10.3.2	24	24
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		<b>1.765</b>	<b>1.812</b>
<b>Som vaste activa</b>		<b>386.252</b>	<b>406.419</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>	10.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	10.4.1	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	10.4.2	818	622
<b>Totaal voorraden</b>		<b>818</b>	<b>622</b>
<b>Vorderingen</b>	10.5		
Huurdebiteuren	10.5.1	165	86
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.5.2	82	625
Overige vorderingen	10.5.3	7	-
Overlopende activa	10.5.4	49	208
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>303</b>	<b>919</b>
<b>Liquide middelen</b>	10.6	<b>8.833</b>	<b>4.480</b>
<b>Som vlottende activa</b>		<b>9.954</b>	<b>6.021</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>396.206</b>	<b>412.440</b>

<b>PASSIVA (in € 1.000)</b>	<b>Ref.</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Eigen vermogen</b>	10.7		
Herwaarderingsreserve		219.106	241.085
Overige reserve		111.190	81.291
<i>Resultaat ná belastingen van het boekjaar</i>		-34.361	7.919
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>295.934</b>	<b>330.295</b>
<b>Voorzieningen</b>	10.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen nieuwbouw	10.8.1	16.385	441
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.8.2	1.157	-
Voorziening latente belastingverplichtingen	10.8.3	-	-
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>17.542</b>	<b>441</b>
<b>Langlopende schulden</b>	10.9		
Schulden/leningen overheid	10.9.1	1.931	2.170
Schulden/leningen kredietinstellingen	10.9.1	65.952	65.989
Schulden/leningen overig	10.9.2	7.939	8.174
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkoop Onder Voorwaarden	10.9.3	3.584	3.326
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>79.406</b>	<b>79.659</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	10.10		
Schulden aan overheid	10.10.1	239	238
Schulden aan kredietinstellingen	10.10.2	37	36
Schulden aan leveranciers	10.10.3	398	501
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.10.4	1.164	276
Overige schulden	10.10.5	797	4
Overlopende passiva	10.10.6	689	988
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>3.324</b>	<b>2.044</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>396.206</b>	<b>412.440</b>

## 2. Functionele winst- en verliesrekening 2023 (in € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	11.1	15.763	15.285
Opbrengsten servicecontracten	11.2	776	1.233
Lasten servicecontracten	11.3	-586	-1.424
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.4	-1.849	-1.822
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-4.110	-3.955
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-938	-2.480
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>9.056</b>	<b>6.837</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.7	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	11.8	-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.9	717	361
Toegerekende organisatiekosten	11.10	-8	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.11	-327	-242
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>382</b>	<b>116</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.12	-22.160	-3.513
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.13	-19.266	7.117
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	11.14	67	-60
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-41.360</b>	<b>3.543</b>
Opbrengst overige activiteiten	11.15	70	43
Kosten overige activiteiten		-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>70</b>	<b>43</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	11.16	<b>-531</b>	<b>-428</b>
<b>Leefbaarheid</b>	11.17	<b>-177</b>	<b>-150</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa	11.18	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.19	488	272
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.20	-911	-927
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-423</b>	<b>-655</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>-32.983</b>	<b>9.306</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering	11.21	-1.378	-1.387
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-34.361</b>	<b>7.919</b>

### 3. Categoriele winst- en verliesrekening 2023 (in € 1.000)

OMSCHRIJVING	2023	2022
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		
Huuropbrengsten	15.793	15.294
Opbrengsten servicecontracten	776	1.233
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	382	116
Geactiveerde productie ten behoeve van eigen bedrijf	286	204
Overige bedrijfsopbrengsten	213	173
<b>Som bedrijfsopbrengsten</b>	<b>17.451</b>	<b>17.019</b>
<b>Bedrijfslasten</b>		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	169	161
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	22.160	3.513
Lonen en salarissen	1.282	1.147
Sociale lasten	205	179
Pensioenlasten	153	146
Onderhoudslasten	3.745	3.579
Leefbaarheid	177	150
Lasten servicecontracten	586	1.424
Overige bedrijfslasten	2.333	3.815
<b>Som bedrijfslasten</b>	<b>30.811</b>	<b>14.115</b>
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-19.200</b>	<b>7.057</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-32.560</b>	<b>9.961</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	488	272
Rentelasten en soortgelijke kosten	-911	-927
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-423</b>	<b>-655</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-32.983</b>	<b>9.306</b>
Belastingen	-1.378	-1.387
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-34.361</b>	<b>7.919</b>

#### 4. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode 2023

	x € 1.000	2023	2022
<b>1.</b>	<b>(A) Operationele activiteiten</b>		
	<b><u>Ontvangsten</u></b>		
1.1	Huren	15.751	15.300
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	15.005	14.570
1.1.2	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	456	443
1.1.3	- Intramuraal DAEB	9	14
1.1.4	- Maatschappelijk onroerend goed	81	74
1.1.5	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	201	199
1.2	Vergoedingen	2.430	1.337
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	60	43
1.5	Renteontvangsten	228	13
	<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>18.469</b>	<b>16.693</b>
	<b><u>Uitgaven</u></b>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.640	1.479
1.7.1	- Lonen en salarissen	1.283	1.153
1.7.2	- Sociale lasten	204	180
1.7.3	- Pensioenlasten	153	146
1.8	Onderhoudsuitgaven	3.478	3.591
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	3.583	3.598
1.10	Rente-uitgaven	911	920
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	111	47
1.11 b	Verhuurdersheffing/-bijdrage	8	-
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	102	89
1.13	Vennootschapsbelasting	59	1.177
	<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>9.893</b>	<b>10.902</b>
	<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>8.577</b>	<b>5.791</b>
<b>2.</b>	<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
	<b><u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u></b>		
2.1 A	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	711	362
2.2 B	Verkoopontvangsten grond	-	-
2.3 B	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
	<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>711</b>	<b>362</b>
	<b>x € 1.000</b>		
	<b><u>MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u></b>		
2.4 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	1.120	5.355
2.4 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	133	-
2.5 A	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	3.105	666
2.5 B	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	2	30
2.6 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.7 A	Investeringen overig	4	15
2.7 B	Investeringen overig	320	172
2.8 A	Externe kosten bij verkoop	-	-
	<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>4.684</b>	<b>6.238</b>

	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-3.973</b>	<b>-5.876</b>
	<b>FVA</b>		
2.9	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.10	Ontvangsten overig	-	-
2.11 A	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
2.11 B	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN</b>	<b>3.973</b>	<b>-5.876</b>
<b>3.</b>	<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>		
	<b><u>Ingaand</u></b>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	-
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<b><u>Uitgaand</u></b>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	250	249
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering		-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen		-
	<b>KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-250</b>	<b>-249</b>
4.1	Mutatie liquide middelen	4.354	-334
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>4.482</b>	<b>4.816</b>
	<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>8.837</b>	<b>4.482</b>



## **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 2023 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

### **Schattingswijzigingen**

In 2023 zijn geen schattingswijzigingen doorgevoerd.

### **Presentatiewijzigingen**

In 2023 zijn er geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

### **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 waarderen 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 waarderen marktwaarde'). WormerWonen hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau 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'.

#### *Herclassificatie*

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

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer inexploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

#### *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 woongelegenheden 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<sup>e</sup> jaar nog niet verkochte woongelegenheden.

#### *Macro economische parameters*

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

<b>Parameters woongelegenheden</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029 e.v.</b>
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	4,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

<b>Instandhoudingsonderhoud per oge</b>	<b>2023</b>	<i>plus object specifieke op-/afslag voor bouwjaar en grootte</i>
EGW doorexploteerscenario	€ 1.730	
MGW doorexploteerscenario	€ 1.589	
Zelfst. studenteenheid doorexploteerscenario	€ 1.594	
Onzelfst. studenteenheid doorexploteerscenario	€ 1.009	
Extramurale zorgenheid doorexploteerscenario	€ 1.619	
EGW uitpondscenario	€ 931	
MGW uitpondscenario	€ 930	

	<b>Per oge</b>
Beheerkosten - EGW	€ 508,90
Beheerkosten - MGW	€ 499,38
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 470,81
Beheerkosten - zorgenheid (extramuraal)	€ 460,23

Gemeentelijke OZB – waarde peildatum	01-01-2022
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)

<b>Mutatiekans doorexploteeren</b>	Gemiddelde mutatiekans afgelopen 5 jaar per waarderingscomplex
------------------------------------	--

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

	2024	2025	2026	2027 e.v.
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%

	2023	
Verkoopkosten bij uitpanden, als percentage van de leegwaarde	1,0%	
Splitsingskosten	€ 604,12	per te splitsen vhe
Disconteringsvoet	5,69%	plus object specifieke opslag voor object- en marktrisiko

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG / MOG / ZOG	€ 6,88 / € 8,36 / € 11,11 per m2 bvo					
Mutatieonderhoud BOG / MOG / ZOG	€ 11,53 / € 13,97 / € 13,97 per m2 bvo					
Marketing	14% van de marktjaarhuurl					
Beheerkosten – BOG / MOG / ZOG	3,0% / 2,0% / 2,5% van de markthuurl					
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)	0,13% van de WOZ-waarde BOG / MOG 0,35 % van de WOZ-waarde ZOG					
Disconteringsvoet	7,07% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisiko					

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2023.

<b>Parameters parkeergelegenheden</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
<i>Prijsinflatie</i>	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats</i>	€ 63,48 per jaar					
<i>Instandhoudingsonderhoud - garagebox</i>	€ 213,72 per jaar					
<i>Beheerkosten - parkeerplaats</i>	€ 31,74 per jaar					
<i>Beheerkosten – garagebox</i>	€ 43,38 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>	7,07% plus object specifieke opslag voor object- en marktrisico					

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604,12 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 604,12 per eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31 december 2023.

#### *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 onderhoudsnorm van € 2.172,- per kostenfactor (2022: € 1.905,-).
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 € 1.220,- per kostenfactor (2022: € 1.069,-).

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 gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

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

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of



vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met 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 waardevermindering en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
  - bij een waardeverhoging: 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 waardeverhoging 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 leningenportefeuille ultimo 2023) ad 1,36% (2022: 1,35%) genomen. Onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief resulteert dit in een netto rente van 1,01% (2022: 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 waardeverminderingverlies 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.

### **Vorraden**

#### *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 incurantheid 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 2023 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde van afgelopen 12 maanden) van het pensioenfonds 131,5% (2022: 133,7%). De maanddekkingsgraad van december 2023 is 128,8% (2022: 129,0%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 127,1%. 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 2023 is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 is een gemiddelde huurverhoging van 0,07% toegepast voor de sociale huurwoningen. De jaarlijkse huurverhoging is gedifferentieerd op basis van de energie labels. Zie hiervoor onderstaande verdeling:

- Energielabel A en hoger: 3,1%
- Energielabel B, C & D : 2,6%
- Energielabel E, F & G : 1,6%

Per 1 juli 2023 hadden huurders met een inkomen van maximaal 120% van het minimuminkomen recht op een huurverlaging. In totaal hadden 487 huurders recht op deze huurverlaging naar € 575,03. De gemiddelde huurverhoging voor de vrije sector woningen bedroeg 4,1%.

#### 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 terugneming van eerder verantwoorde bijzondere waardeverminderingen betreffen. Deze terugneming 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 aangevane 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 openingbalans 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 belastingschulden 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	31-12-2023
Banksaldo	8.837
Kredietlimiet	-
Lopende investeringsverplichtingen	14.185
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 2023 zullen worden getoetst.

## 10. Toelichting op de balans

### Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie 2023

<b>10.0 Immateriële vaste activa</b>	
	<b>Software</b>
<b>1 januari 2023</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	419
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-126
	<b>294</b>
<b>Mutaties</b>	
Afschrijvingen	-84
Investerings	-
Desinvesteringen	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-84</b>
<b>31 december 2023</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	419
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-210
	<b>210</b>

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.

<b>10.1 Vastgoedbeleggingen (in € 1.000)</b>						
	<b>DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>Niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	<b>Onroerende zaken VOV</b>	<b>DAEB Vastgoed i.o. bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>Niet-DAEB Vastgoed i.o. bestemd voor eigen exploitatie</b>	<b>Totaal</b>
<b>1 januari 2023</b>						
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	154.747	5.151	2.069	2.562	0	<b>164.528</b>
Cumulatieve waardeveranderingen	229.072	8.924	1.574	-1.168	0	<b>238.403</b>
<b>Boekwaarde 1/1</b>	<b>383.819</b>	<b>14.075</b>	<b>3.643</b>	<b>1.394</b>	<b>0</b>	<b>402.931</b>
<b>Mutaties 2023</b>						
Investerings-, initiële verkrijgingen	-	-	-	1.041	63	<b>1.103</b>
Investerings- ten laste van voorziening ORT	-	-	-	-1.036	-	<b>-1.036</b>
Herclassificaties ten laste/ bate van voorziening ORT	-	-	-	-945	-75	<b>-1.020</b>
Herclassificaties van en naar andere projectdelen	-	-	-	-174	80	<b>-94</b>
Investering na eerste waardering	3.219	2	-	-	-	<b>3.220</b>
Waardemutatie van investering na eerste waardering	-3.015	-1	-	-	-	<b>-3.016</b>
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling – investering	-	-	-	-	-	-
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling - waardeverandering	-	-	-	-	-	-
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV - investering	-	-	-	-	-	-
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV – waardeverandering	-	-	-	-	-	-
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-39	-	-	-	-	<b>-39</b>
Buitengebruikstellingen en afstotingen – waardeverandering	-288	-	-	-	-	<b>-288</b>
Waardeveranderingen	-18.397	-857	324	-	-	<b>-18.930</b>
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-18.520</b>	<b>-856</b>	<b>324</b>	<b>-1.114</b>	<b>67</b>	<b>-20.099</b>
<b>31 december 2023</b>						
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	157.926	5.153	2.069	3.429	142	<b>168.719</b>
Cumulatieve waardeveranderingen	207.372	8.067	1.899	-3.149	-75	<b>214.113</b>
<b>Boekwaarde 31/12</b>	<b>365.299</b>	<b>13.219</b>	<b>3.967</b>	<b>280</b>	<b>67</b>	<b>382.833</b>

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 2.230 woonegelegenheden en 14 niet-woonegelegenheden opgenomen. In de post Niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn dit 41 woonegelegenheden en 268 niet-woonegelegenheden.

#### *Marktwaaarde*

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

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

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarden ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Zaanstreek bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 3,30% te laag. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 31,2 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

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

#### *Beleidswaarde*

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,69% (Corop regio Zaanstreek voor bezit in Wormerland en Zaanstad) en 0,38%-punt (corop regio Groot-Amsterdam voor bezit in Oostzaan). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op



de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 18,8 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sector breed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,21% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,23% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

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

Per 31 december 2023 is in totaal € 211,0 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 241,1 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 13 waarderingscomplexen is de marktwaarde in verhuurde staat lager dan de oorspronkelijke aanschafwaarde. De totale waardevermindering hiervan bedraagt € 3,667 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 € 184,3 miljoen (2022: € 167,3 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,-)	2023			2022
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	Totaal
<b>Marktwaaarde per 31 december 2023</b>	<b>365.299</b>	<b>13.219</b>	<b>378.518</b>	<b>397.894</b>
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	4.514	1.139	5.653	60.870
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-136.307	-859	-137.166	-191.249
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid WormerWonen	-28.374	-254	-28.627	-18.300
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en vastgoedgerelateerde leefbaarheid	-23.757	-413	-24.170	-18.620
<b>Beleidswaarde per 31 december 2023</b>	<b>181.375</b>	<b>12.832</b>	<b>194.207</b>	<b>230.596</b>

De totale afslag op de marktwaaarde in verhuurde staat bedraagt € 184,3 miljoen. Daarmee bedraagt de 'maatschappelijke bestemming' 48,7% van de marktwaaarde in verhuurde staat. Dit impliceert dat circa € 184,3 miljoen van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatilititeit 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:	2023	2022
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	6,20%	5,55%
Streefhuur per maand	€ 644 per woning	€ 596 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.172 per woning	€ 1.905 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.220 per woning	€ 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	-/- € 16,9 mio
Disconteringsvoet (doorexploiteren)	0,5% lager	+/+ € 20,6 mio
Streefhuur per maand	€ 25,- hoger	+/+ € 9,2 mio
Streefhuur per maand	€ 25,- lager	-/- € 9,9 mio
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- hoger	-/- € 6,8 mio
Lasten onderhoud per jaar	€ 100,- lager	+/+ € 6,8 mio
Lasten beheer per jaar	€ 100,- hoger	-/- € 6,8 mio
Lasten beheer per jaar	€ 100,- lager	+/+ € 6,8 mio

## Verklaring waardemutatie vastgoed in exploitatie

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

### Verloopstaat Marktwaaarde 2022 - 2023 | WormerWonen

	DAEB	Niet-DAEB		%
	Totaal	Totaal	Totaal	
<b>Waarde 2022</b>	<b>€ 383.818.803</b>	<b>€ 14.075.386</b>	<b>€ 397.894.189</b>	
<b>Voorraadmutaties</b>	<b>-€ 365.833</b>	<b>€ 13.076</b>	<b>-€ 352.757</b>	<b>-0,1%</b>
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 327.162	€ 0	-€ 327.162	-0,1%
Wijziging waarderingmodel - oude waarde	-€ 96.145	€ 0	-€ 96.145	0,0%
Wijziging waarderingmodel - nieuwe waarde	€ 57.473	€ 0	€ 57.473	0,0%
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 0	€ 13.076	€ 13.076	0,0%
<b>Vastgoedgegevens</b>	<b>€ 40.275.263</b>	<b>€ 995.781</b>	<b>€ 41.271.043</b>	<b>10,4%</b>
Oppervlakte	€ 21.315	€ 0	€ 21.315	0,0%
Contractuur	€ 473.217	€ 304.540	€ 777.757	0,2%
Leegstand	€ 564.541	-€ 11.544	€ 552.997	0,1%
Maximale huur	€ 8.437.169	€ 0	€ 8.437.169	2,1%
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 1.742.574	€ 62.935	-€ 1.679.639	-0,4%
WOZ-waarde	€ 32.529.061	€ 639.850	€ 33.168.911	8,3%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-€ 7.466	€ 0	-€ 7.466	0,0%
<b>Methodische wijzigingen</b>	<b>-€ 9.193.622</b>	<b>-€ 328.257</b>	<b>-€ 9.521.879</b>	<b>-2,4%</b>
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling j	-€ 55.249	€ 0	-€ 55.249	0,0%
Overdrachtskosten	-€ 9.138.373	-€ 328.257	-€ 9.466.630	-2,4%
<b>Validatie</b>	<b>-€ 29.804.315</b>	<b>-€ 1.433.637</b>	<b>-€ 31.237.951</b>	<b>-7,9%</b>
Validatie markthuurontwikkeling	-€ 11.620.059	-€ 457.890	-€ 12.077.949	-3,0%
Validatie disconteringsvoet	-€ 18.184.255	-€ 975.747	-€ 19.160.002	-4,8%
<b>Marktonwikkelingen</b>	<b>-€ 19.431.769</b>	<b>-€ 102.929</b>	<b>-€ 19.534.698</b>	<b>-4,9%</b>
Macro-economische parameters	-€ 3.526.552	€ 83.154	-€ 3.443.398	-0,9%
Liberalisatiegrens	-€ 3.833.630	€ 0	-€ 3.833.630	-1,0%
Reguliere huurtoeslag	€ 6.174.908	€ 145.211	€ 6.320.119	1,6%
Markthuurontwikkeling	€ 1.013.857	€ 50.907	€ 1.064.764	0,3%
Historische leegwaardestijging	-€ 12.534.893	€ 0	-€ 12.534.893	-3,2%
Leegwaardestijging	€ 4.686.333	€ 0	€ 4.686.333	1,2%
Splitsingskosten	-€ 30.410	-€ 6.898	-€ 37.307	0,0%
Verkoopkosten	€ 0	-€ 5.159	-€ 5.159	0,0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 2.044.023	-€ 163.822	-€ 2.207.845	-0,6%
Beheerkosten	-€ 1.247.723	-€ 39.446	-€ 1.287.169	-0,3%
Belastingen en verzekeringen	€ 1.578.397	€ 50.691	€ 1.629.088	0,4%
Overige kosten en opbrengsten	€ 0	€ 4.712	€ 4.712	0,0%
Disconteringsvoet	-€ 9.668.033	-€ 222.279	-€ 9.890.312	-2,5%
<b>Waarde 2023</b>	<b>€ 365.298.527</b>	<b>€ 13.219.420</b>	<b>€ 378.517.947</b>	<b>95,1%</b>

#### Overige toelichtingen vastgoedbeleggingen

Het niet-DAEB-bezit in exploitatie bestaat ultimo 2023 uit 41 geliberaliseerde huurwoningen (2022: 41), 232 garageboxen (2022: 232) en 36 scootmobielplekken (2022: 29).

In de post Onroerende zaken VOV zijn in totaal 17 eenheden (2022: 17 eenheden) opgenomen welke zijn verkocht middels het 'Koopgarant' principe, waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaaarde van 25 procent. Hierbij geldt een terugkoopplicht.

Per 31 december 2023 zijn 81 woningen opgenomen in de verkoopoude. 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 (2024) 4 verkopen begroot met een opbrengstwaarde van € 1.481.000,- en een boekwaarde van € 761.000,-. 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 vastgoedbeleggingen 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 36 scootmobielplekken in exploitatie welke tot de Niet-DAEB tak behoren.

	Aantal	WOZ-waarde 2023 (peildatum 01-01-2022)
DAEB woningen in exploitatie	2.230	586,97 miljoen
DAEB MOG in exploitatie	12	2,46 miljoen
DAEB Intramurale Zorg in exploitatie	2	0,31 miljoen
Niet-DAEB woningen in exploitatie	41	11,77 miljoen
Niet-DAEB garages in exploitatie	232	5,43 miljoen
Niet-DAEB scootmobielplekken in exploitatie	36	0,00 miljoen
<b>Totaal bezit in exploitatie</b>	<b>2.553</b>	<b>606,94 miljoen</b>

10.2 Materiële vaste activa	
	MVA tdv exploitatie
<b>1 januari 2023</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.539
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-156
	<b>1.383</b>
<b>Mutaties</b>	
Investeringen	147
Afschrijvingen	-85
Buitengebruikstellingen - Verkrijgingsprijs	-8
Buitengebruikstellingen - Waardeveranderingen	8
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-85</b>
<b>31 december 2023</b>	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.678
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverm.	-233
	<b>1.445</b>

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 € 0,82 miljoen.

10.3	Financiële vaste activa (in € 1.000)	2023	2022
	De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende verloopoverzicht samengevat:		
<b>10.3.1</b>	<b>Latente belastingvordering(en)</b>	<b>1.741</b>	<b>1.788</b>
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
10.3.1.1	<i>Actieve belastinglatentie leningen</i>	14	16
	Nominale waarde € 14.800 (2022: € 16.809)		
10.3.1.2	<i>Actieve belastinglatentie embedded derivaten</i>	1.727	1.772
	Nominale waarde € 2.048.209 (2022: € 2.108.775)		
	<b>Totaal</b>	<b>1.741</b>	<b>1.788</b>
	De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen netto 1,01% (bruto 1,36%). De post heeft betrekking op langlopende leningen (gem. looptijd 7 jaar) en embedded derivaten (gem. looptijd 35 jaar).		

#### Verloopoverzicht latente belastingvorderingen:

	2023
Latente belastingvorderingen 1/1	1.788
Invloed stelselwijziging (cumulatief effect)	-
Herrekenende latente belastingvorderingen 1/1	1.788
Toename belastingvordering	-
Afname belastingvordering	47
Toename belastingverplichting	-
Afname belastingverplichting	-
Latente belastingvordering 31/12	1.741

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

<b>10.4</b>	<b>Voorraden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>10.4.1</b>	<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>	-	-
<b>10.4.2</b>	<b>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop</b>		
	Gele Lisstraat	185	-
	Oostknollendam	633	622
	<b>Totaal</b>	<b>818</b>	<b>622</b>

<b>10.5</b>	<b>Vorderingen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>10.5.1</b>	<b>Huurdebiteuren</b>	<b>165</b>	<b>86</b>
<b>10.5.2</b>	<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
10.5.2.1	Vpb Jisp t/m 2012	-	-
10.5.2.2	Vpb 2019	-	281
10.5.2.3	Vpb 2021	-	332
10.5.2.4	Vpb 2022	82	0
10.5.2.5	Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	11
	<b>Totaal</b>	<b>82</b>	<b>625</b>
<b>10.5.3</b>	<b>Overige vorderingen</b>		
10.5.3.1	Afrekening servicekosten	-	-
10.5.3.2	Vertrokken bewoners	8	1
10.5.3.3	Overige	7	-
	<b>Subtotaal</b>	<b>15</b>	<b>1</b>
10.5.3.4	Af: Voorziening wegens oninbaarheid	-8	-1
	<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>7</b>	<b>-</b>
	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.		
<b>10.5.4</b>	<b>Overlopende activa</b>		
10.5.4.1	Vooruitbetaalde bedragen	47	64
10.5.4.2	Overige overlopende activa	2	144
	<b>Totaal</b>	<b>49</b>	<b>208</b>

<b>10.6</b>	<b>Liquide middelen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
10.6.1	Ter vrije beschikking (geen garanties)		
	Diverse bank- en kassaldi	8.837	4.482
	- Kas	-	
	- Bank	8.837	
	<b>Subtotaal</b>	<b>8.837</b>	<b>4.482</b>
10.6.2	Kruisposten geldverkeer	-3	-3
	<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>8.833</b>	<b>4.480</b>

	<b>PASSIVA (in € 1.000)</b>		
<b>10.7</b>	<b>Eigen vermogen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Het eigen vermogen bestaat uit de herwaarderingsreserve en overige reserve.		
	<b>Verloop herwaarderingsreserve</b>		
	<b>Stand per 1/1</b>	<b>241.085</b>	<b>234.880</b>
	<i>Realisatie herwaarderingsreserve door verkoop</i>	-288	-221
	<i>Realisatie herwaarderingsreserve door sloop/investeringen bestaand bezit</i>	-3.016	-480
	<i>Realisatie herwaarderingsreserve door aankoop/nieuwbouw</i>	12	25
	<i>Ongerealiseerde herwaardering boekjaar</i>	-18.688	6.882
	<b>Stand per 31 december</b>	<b>219.106</b>	<b>241.085</b>
	<b>Verloop overige reserve</b>		
	<b>Stand per 1/1</b>	<b>81.291</b>	<b>24.692</b>
	<i>Uit resultaatbestemming</i>	7.919	62.805
	<i>Toevoeging herwaarderingsreserve</i>	21.980	-6.205
	<b>Stand per 31 december</b>	<b>111.190</b>	<b>81.291</b>
	<b>Resultaat ná belastingen van het boekjaar</b>	<b>-34.361</b>	<b>7.919</b>
	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>295.934</b>	<b>330.295</b>
	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 2023 ad -/€ 34,361 miljoen volledig ten laste van de overige reserves te brengen.

### Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling:

	2023	2022
<b>Voorziening onrendabele investeringen 1/1</b>	<b>441</b>	-
Dotaties	18.112	3.404
Onttrekkingen	2.056	2.963
Vrijval	112	-
<b>Voorziening onrendabele investeringen 31/12</b>	<b>16.385</b>	<b>441</b>

### Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie:

	2023	2022
<b>Voorziening onrendabele investeringen 1/1</b>	-	<b>356</b>
Dotaties	4.073	77
Onttrekkingen	2.916	433
Vrijval	-	-
<b>Voorziening onrendabele investeringen 31/12</b>	<b>1.157</b>	-

10.8	Voorzieningen						2023	2022
<b>10.8.1</b>	<b>Voorziening onrendabele investeringen vastgoed in ontw.</b>						<b>16.385</b>	<b>441</b>
<b>Complex</b>	<b>ORT 2023</b>	<b>Stand per 1-1-2023</b>	<b>Dotaties</b>	<b>Onttrek- kingen</b>	<b>Vrijval</b>	<b>Stand per 31-12-2023</b>		
VGO-0004	6.301	-	6.301	502	-	5.799		
VGO-0005 D	9.689	-	9.689	1.057	-	8.632		
VGO-0005 ND	75	-	75	75		-		
VGO-0006	28	-	-	-112	112	-		
VGO-0007	3.516	441	2.047	534	-	1.954		
<b>Totaal</b>	<b>19.609</b>	<b>441</b>	<b>18.112</b>	<b>2.056</b>	<b>112</b>	<b>16.385</b>		
De bovenstaande voorzieningen hebben een looptijd van korter dan een jaar.								
<b>10.8.2</b>	<b>Voorziening onrendabele investeringen vastgoed in expl.</b>						<b>2.224</b>	<b>-</b>
<b>Investering</b>	<b>ORT 2023</b>	<b>Stand per 1-1-2023</b>	<b>Dotaties</b>	<b>Onttrek- kingen</b>	<b>Vrijval</b>	<b>Stand per 31-12-2023</b>		
Woning- verbetering	293	-	283	234	-	50		
Duurzaam- heid	3.826	-	3.781	2.674	-	1.107		
Geriefsver- betering	-	-	-	-	-	-		
PV-panelen individueel	8	-	8	8	-	-		
<b>Totaal</b>	<b>4.127</b>	<b>-</b>	<b>4.071</b>	<b>2.916</b>	<b>-</b>	<b>1.157</b>		



<b>10.9 Langlopende schulden</b>				
<b>Leningen</b>				
	<b>Stand per 31-12-2023</b>	<b>Aflossings- verplichting 2024</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 1 jaar ≤ 5 jaar</b>	<b>Resterende looptijd &gt; 5 jaar</b>
Schulden/leningen overheid	2.170	239	36	1.895
Schulden/leningen kredietinstellingen	65.989	36	12.201	53.751
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.584	-	-	3.584
<b>Totaal</b>	<b>71.743</b>	<b>276</b>	<b>12.237</b>	<b>59.230</b>
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:

<b>In € 1.000,-</b>	<b>Aflosbaar over 2 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 3 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 4 jaar</b>	<b>Aflosbaar over 5 jaar</b>
Schulden/leningen overheid	-	-	-	-
Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-	5.000	7.100
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-	-	-
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.000</b>	<b>7.100</b>

De mutaties in 2023 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

<b>10.9.1 Leningen overheid en kredietinstellingen</b>	<b>Schulden /leningen krediet- instellingen</b>	<b>Schulden /leningen overheid</b>	<b>Totaal</b>
<b>1-1-2023</b>			
Oorspronkelijk bedrag lening	65.149	5.661	<b>70.810</b>
Agio leningruil Vestia	1.101	-	<b>1.101</b>
Cumulatieve aflossingen leningen	200	3.252	<b>3.452</b>
Cumulatieve amortisatie agio leningruil Vestia	25	-	<b>25</b>
<b>Schuldrestant 1-1-2023</b>	<b>66.025</b>	<b>2.409</b>	<b>68.434</b>
<b>Mutaties</b>			
Bij: Nieuw/bijstorting	-	-	-
Af: Aflossing	12	238	<b>250</b>
Af: Amortisatie agio leningruil Vestia	25	-	<b>25</b>
<b>Terugname geheel vervallen leningen</b>			
Oorspronkelijk bedrag lening	-	-	-
Cumulatieve aflossingen	-	-	-
<b>31-12-2023</b>			
Oorspronkelijk bedrag lening	65.149	5.661	<b>70.810</b>
Agio leningruil Vestia	1.101	-	<b>1.101</b>
Cumulatieve aflossingen leningen	211	3.491	<b>3.702</b>
Cumulatieve amortisatie agio leningruil Vestia	50	-	<b>50</b>
<b>Schuldrestant 31-12-2023</b>	<b>65.989</b>	<b>2.170</b>	<b>68.159</b>

		2023	2022
10.9.1.1	Schulden/leningen overheid	2.170	2.409
10.9.1.2	Schulden/leningen kredietinstellingen	65.989	66.025
	<i>Totaal schulden/leningen overheid en kredietinstellingen</i>	<i>68.159</i>	<i>68.434</i>
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen overheid	239	238
	Aflossingsverplichting < 1 jaar schulden/leningen kredietinstellingen	12	11
	Amortisatie agio leningruil Vestia <1 jaar	25	25
	<b>Schuldrestant langlopend 31-12-2023</b>	<b>67.883</b>	<b>68.159</b>

De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille bedraagt 16,5 jaar (2022: 17,5 jaar). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2023: 1,36% (2022: 1,35%). In 2023 is geen externe financiering aangetrokken. Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 67,1 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 2023, bedraagt circa € 6,4 miljoen (2022: € 6,1 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.

<b>10.9.2</b>					
<b>Lening</b>	<b>Hoofdsom</b>	<b>Reële marktwaarde op conversiedatum</b>	<b>Voorziening renteverlies per 31-12</b>	<b>Amortisatie voorziening renteverlies</b>	<b>Voorziening renteverlies per 31-12</b>
			<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2023</b>
NWB 1-26677	5.000	7.479	2.214	-59	2.155
NWB 1-27252	5.000	11.150	5.960	-176	5.784
<b>Totaal</b>	<b>10.000</b>	<b>18.629</b>	<b>8.174</b>	<b>-235</b>	<b>7.939</b>

#### *Marktwaarde totale leningportefeuille*

De marktwaarde van de leningen in de leningportefeuille ultimo 2023, 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 31-12-2023. 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 € 63,8 miljoen (nominaal € 67,1 miljoen).

De marktwaarde van de totale leningportefeuille ziet er zodoende per 31 december 2023 als volgt uit:

	Nominale waarde	Marktwaarde
15 Annuïtaire / fixe leningen	62.108	57.471
1 Basisrentelening	5.000	6.352
<b>Waarde per 31-12-2023</b>	<b>67.108</b>	<b>63.823</b>

		2023	2022
<b>10.9.3</b>	<b>Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</b>	<b>3.584</b>	<b>3.326</b>
	In 2023 zijn geen bestaande huurwoningen verkocht onder voorwaarden met een terugkoopverplichting. Het totaal aantal huurwoningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2023 is 17 stuks (2022: 17 stuks).		
		<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>1 januari</b>		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.069	2.200
	Verminderen/vermeerderingen	1.257	1.507
	<b>Schuld per 1 januari</b>	<b>3.326</b>	<b>3.706</b>
	<b>Mutaties</b>		
	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	257	-
	Afwaarderingen	-	175
	<b>31 december</b>		
	Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	<b>2.069</b>	<b>2.069</b>
	Verminderen/vermeerderingen	1.515	1.257
	<b>31 december</b>	<b>3.584</b>	<b>3.326</b>

<b>10.10</b>	<b>Kortlopende schulden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>10.10.1</b>	<b>Schulden aan overheid</b>		
10.10.1.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	239	238
	<b>Totaal</b>	<b>239</b>	<b>238</b>
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
<b>10.10.2</b>	<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
10.10.2.1	Aflossingsverplichting leningen komend verslagjaar	12	12
10.10.2.2	Amortisatie agio leningruil Vestia komend verslagjaar	25	25
	<b>Totaal</b>	<b>37</b>	<b>37</b>
	Voor een toelichting wordt verwezen naar de leningen en de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.		
<b>10.10.3</b>	<b>Schulden aan leveranciers</b>	<b>398</b>	<b>501</b>
	Dit betreft crediteuren met reguliere openstaande posten.		
<b>10.10.4</b>	<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
10.10.4.1	Premies sociale verzekering en loonbelasting	-	60
10.10.4.2	Nog te betalen BTW	355	148
10.10.4.3	VPB 2020	13	13
10.10.4.4	VPB 2022	-	55
10.10.4.5	VPB 2023	796	-
	<b>Totaal</b>	<b>1.164</b>	<b>276</b>

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 aangiftes van 2020 en 2021 zijn ingediend. De aangifte van 2022 is opgesteld en gereed voor indiening.

		<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>10.10.5</b>	<b>Overige schulden</b>		
10.10.5.1	Afrekening servicekosten	797	4
	<b>Totaal</b>	<b>797</b>	<b>4</b>
<b>10.10.6</b>	<b>Overlopende passiva</b>		
10.10.6.1	Niet vervallen rente	290	290
10.10.6.2	Vooruit ontvangen huur	92	111
10.10.6.3	Overlopende passiva	47	-
10.10.6.4	Verplichting vakantiedagen	79	83
10.10.6.5	Overige	181	505
	<b>Totaal</b>	<b>689</b>	<b>988</b>

<b>10.11</b>	<b>Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen</b>
<b>10.11.1</b>	<b>Investeringsverplichtingen</b>
	Voor de lopende nieuwbouw-, renovatie- en duurzaamheidsprojecten zijn er aangegane verplichtingen van € 13,957 miljoen opgenomen.
<b>10.11.2</b>	<b>WSW-obligolening</b>
	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 2023 was het volledige bedrag nog niet opgenomen. De lening is geborgd door het WSW. Over het niet opgenomen deel betaald WormerWonen bereidstellingsprovisie.
<b>10.11.3</b>	<b>Operationele leases</b>
	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 -
<b>10.11.4</b>	<b>Onderhoudsverplichtingen</b>
	Onderhoud wordt verantwoord in het jaar waarin het is uitgevoerd. Op 31 december 2023 moet nog voor € 0,23 miljoen aan opdrachten worden uitgevoerd.
<b>10.11.5</b>	<b>Verbonden partijen</b>
	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.
<b>10.11.6</b>	<b>Onderpand WSW</b>
	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	2023	2022
	Netto huur		
11.1.1	Woningen en woongebouwen	15.620	15.124
11.1.2	Onroerende zaken niet zijnde woningen	290	288
	<b>Subtotaal</b>	<b>15.910</b>	<b>15.412</b>
11.1.3	<b>Af: Huurderving</b>	-117	-118
11.1.4	<b>Af: Afboeking vorderingen en dotatie voorziening debiteuren</b>	-31	-9
	<b>Totaal</b>	<b>15.762</b>	<b>15.285</b>

De huurontwikkeling in 2023 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 2023	Aantal woningen	Huurverhoging
DAEB	1.604	2,59%
Niet-DAEB	38	4,10%

11.2	Opbrengsten servicecontracten	2023	2022
11.2.1	Ontvangen vergoedingen:		
	a. Overige zaken, leveringen en diensten	1.554	1.369
	<b>Subtotaal</b>	<b>1.554</b>	<b>1.369</b>
11.2.2	<b>Af: Derving vergoedingen</b>	-9	-9
	<b>Subtotaal</b>	<b>1.544</b>	<b>1.361</b>
11.2.3	Verrekenen met huurders	-797	-128
	Afrekening oude jaren	29	-
	<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>776</b>	<b>1.233</b>
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	2023	2022
11.3.1	Lasten servicecontracten	-586	-1.424
	<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>-586</b>	<b>-1.424</b>

11.4	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2023	2022
11.4.1	Afschrijving materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	-169	-161
11.4.2	Toegerekende organisatiekosten	-2.110	-1.995
11.4.3	Geactiveerde productie eigen bedrijf	286	204
11.4.4	Opbrengst interne doorbelastingen	143	130
	<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>-1.849</b>	<b>-1.822</b>

<b>11.5</b>	<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
11.5.1	Onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)	-1.653	-1.681
11.5.2	Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-2.092	-1.898
11.5.3	Toegerekende organisatiekosten	-365	-376
	<i>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</i>	<i>-4.110</i>	<i>-3.955</i>
	<b>Specificatie onderhoudsuitgaven (niet-cyclisch)</b>		
	Klachtenonderhoud	-949	-825
	Mutatieonderhoud	-660	-810
	Onderhoudsbijdrage VVE	-44	-47
	<b>Subtotaal</b>	<b>-1.653</b>	<b>-1.681</b>
	<b>Specificatie onderhoudsuitgaven (cyclisch)</b>		
	Planmatig onderhoud	-1.659	-1.580
	Contracten	-433	-318
	<b>Subtotaal</b>	<b>-2.092</b>	<b>-1.898</b>
<b>11.6</b>	<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
11.6.1	Belastingen	-844	-848
11.6.2	Verzekeringen	-65	-52
11.6.3	Contributie landelijke federatie	-20	-19
11.6.4	Verhuurderheffing/-bijdrage	-8	-1.561
	<i>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</i>	<i>-938</i>	<i>-2.480</i>
	<i>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>9.056</i>	<i>6.837</i>

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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lonen en salarissen	-1.283	-1.147
Sociale lasten	-205	-179
Pensioenlasten	-153	-146
Overige personeelskosten	-182	-339
Huisvestingskosten	-70	-44
Kosten automatisering	-356	-331
Overige algemene kosten	-354	-298
Diversen	-71	-74
<b>Totaal</b>	<b>-2.674</b>	<b>-2.557</b>

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.110 (78,9%)	-1.995 (78,0%)
Lasten onderhoudsactiviteiten	-365 (13,6%)	-376 (14,7%)
Overige organisatiekosten	-199 (7,5%)	-186 (7,3%)
<b>Totaal</b>	<b>-2.674 (100%)</b>	<b>-2.557 (100%)</b>



Overige specificaties (in € 1.000)

	Specificatie overige algemene kosten	2023	2022
	Bankkosten	-25	-25
	PR/communicatie	-4	-7
	Portokosten	-41	-24
	Telefoonkosten	-23	-21
	Drukwerk	-5	-6
	Contributie en abonnementen	-67	-26
	Advieskosten	-101	-105
	Exploitatielasten auto's	-25	-20
	Overige algemene kosten	-64	-65
	<b>Totaal overige algemene kosten</b>	<b>-354</b>	<b>-298</b>

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (in € 1.000)

11.9	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2023	2022
11.9.1	Opbrengst verkoop huurwoningen (2 stuks in 2023, 1 stuks in 2022)	717	361
	<b>Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille</b>	<b>717</b>	<b>361</b>

11.10	Toegerekende organisatiekosten	2023	2022
11.10.1	Makelaar- en notariskosten	-8	-4
	<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>-8</b>	<b>-4</b>

11.11	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2023	2022
11.11.1	Boekwaarde (=marktwaarde) van de verkochte woningen	-327	-242
	<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>-327</b>	<b>-242</b>

	<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>382</b>	<b>116</b>
--	--	------------	------------

Bestaande woningen bestemd voor verkoop	Aantal	Gemiddelde opbrengstwaarde in € 1.000	Gemiddelde boekwaarde in € 1.000
Verkoop van bestaande woningen	2	359	164

**Waardeveranderingen vastgoedportefeuille (in € 1.000)**

<b>11.12</b>	<b>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
11.12.1	<b>Mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in ontw.</b>		
	Complex 68 Noordeinde	-	-383
	Complex 88 Amandelbloesem	-	-1.412
	VGO-0004 - Molenbuurt 2	-6.301	-
	VGO-0005 – Gele Lisstraat DAEB	-9.689	-
	VGO-0005 – Gele Lisstraat Niet-DAEB	-75	
	VGO-0006 - Oostknollendam	+112	-140
	VGO-0007 - Zaankwartier	-2.047	-1.469
	<b>Totaal mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in ontw.</b>	<b>-18.000</b>	<b>-3.404</b>
11.12.2	<b>Mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in expl.</b>		
	Woningverbetering	-283	-72
	Duurzaamheid	-3.781	-
	Geriefsverbetering	-	-1
	PV-panelen individueel	-8	-4
	<b>Totaal mutatie voorziening onrendabele investeringen activa in expl.</b>	<b>-4.073</b>	<b>-77</b>
11.12.2	<b>Resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw</b>		
	Onrendabel aankoop activa ten behoeve van exploitatie	-	-19
	Boekwinst opgeleverde nieuwbouw	-	32
	<b>Totaal resultaat boekjaar aankoop en opgeleverde nieuwbouw</b>	<b>-</b>	<b>13</b>
11.12.3	<b>Overige mutaties waardeverandering</b>	<b>-88</b>	<b>-45</b>
	<b>Totaal overige waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>-22.160</b>	<b>-3.513</b>

<b>11.13</b>	<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
11.13.1	Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie	-19.266	7.117
	<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-19.266</b>	<b>7.117</b>

<b>11.14</b>	<b>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
11.14.1	Waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	324	-440
11.14.2	Waardeveranderingen verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-257	380
	<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<b>67</b>	<b>-60</b>
	<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-41.360</b>	<b>3.543</b>

**Netto resultaat overige activiteiten (in € 1.000)**

<b>11.15</b>	<b>Opbrengst overige activiteiten</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
11.15.1	Opbrengst administratiekosten contracten	5	18
11.15.2	Administratievergoeding servicekostenafrekening	43	24
11.15.3	Overigen	23	-
	<b>Totaal opbrengst overige activiteiten</b>	<b>70</b>	<b>42</b>
	<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>70</b>	<b>42</b>

**Overige organisatiekosten (in € 1.000)**

11.16	Overige organisatiekosten	2023	2022
11.16.1	Bestuurskosten	-93	-70
11.16.2	Kosten externe controle	-129	-125
11.16.3	Bijdrage AW	-13	-12
11.16.4	Obligoheffing	-97	-35
11.16.5	Toegerekende organisatiekosten	-199	-186
	<i>Totaal overige organisatiekosten</i>	<i>-531</i>	<i>-428</i>

**Overige specificaties (in € 1.000)**

	Bezoldiging RvC	2023	2022
	De bezoldiging van de RvC in 2023 bedraagt € 57.640,-	-58	-53

	Specificatie accountants honoraria	2023	2022
	Totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening	-108	-102
	Totale honoraria voor andere controlediensten	-21	-23
	Totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
	Totale honoraria voor andere niet-controlediensten	-	-
	<i>Totaal accountants honoraria</i>	<i>-129</i>	<i>-125</i>
	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 2023 zijn gemaakt zijn opgenomen in bovenstaande specificatie.		

**Leefbaarheid (in € 1.000)**

11.17	Leefbaarheid	2023	2022
11.17.1	Leefbaarheid	-177	-150
	<i>Totaal leefbaarheid</i>	<i>-177</i>	<i>-150</i>

**Saldo financiële baten en lasten (in € 1.000)**

11.18	Waardeveranderingen financiële vaste activa	2023	2022
11.18.1	Waardeverandering embedded derivaten	-	-
	<i>Totaal waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

11.19	Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2023	2022
11.19.1	Rentebaten liquide middelen	228	12
11.19.2	Rentebaten overig	260	260
	<i>Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>	<i>488</i>	<i>272</i>

11.20	Rentelasten en soortgelijke kosten	2023	2022
11.20.1	<b>Rente langlopende schulden</b>		
	Leningen overheid	-10	-11
	Leningen kredietinstellingen	-901	-902
11.20.2	<b>Rente kortlopende schulden</b>		
	Overige schulden	-	-14
	<i>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</i>	<i>-911</i>	<i>-927</i>

Saldo financiële baten en lasten

-423

-655

11.21	Belastingen	2023	2022
11.21.1	Actieve belastinglatentie leningen	-2	
11.21.2	Actieve belastinglatentie swaption	-45	
11.21.3	Actieve belastinglatentie leningruil Vestia	-	
11.21.4	Passieve belastinglatentie premie	-	
11.21.5	Vpb 2018	483	
11.21.6	Vpb 2019	92	
11.21.7	Vpb 2020	-	
11.21.8	Vpb 2021	-	
11.21.9	Vpb 2022	82	
11.21.10	Vpb 2023	-1.989	
	<b>Totaal</b>	<b>-1.378</b>	
	<b>Belastingen</b>	<b>-1.378</b>	<b>-1.387</b>
	De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
	Acute belastingen	-1.332	
	Latente belastingen per 1-1-2023	1.788	
	Mutatie latente belastingen in 2023	-47	
	<b>Latente belastingen per 31-12-2023</b>	<b>1.741</b>	
	De acute belastinglast 2023 is als volgt bepaald:		
	Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde JR	-32.983	
	Resultaat kavelverkoop in boekjaar	-	
	Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-382	
	Afschrijvingen	-	
	Overige waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	22.160	
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19.200	
	Waardeverandering FVA	-	
	Rentebaten en soortgelijke ontvangsten	-235	
	Rentelasten en soortgelijke kosten	-2	
	Investeringsregelingen	-	
	Fiscale regelingen	5	
	<b>Fiscale winst</b>	<b>7.763</b>	
	Verliesverrekening	-	
	<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>7.763</b>	
	<b>Verschuldigde winstbelasting</b>	<b>1.989</b>	

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk ad -4,0% 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 2023

ACTIVA (in € 1.000)	2023	2022	PASSIVA (in € 1.000)	2023	2022
<b>VASTE ACTIVA</b>					
<b>Immateriële vaste activa</b>			<b>Eigen vermogen</b>		
Software	210	294	Herwaarderingsreserve	219.106	241.085
			Overige reserve	111.190	81.291
			<i>Resultaat ná belasting van het boekjaar</i>	<i>-34.361</i>	<i>7.918</i>
<b>Totaal immateriële vaste activa</b>	<b>210</b>	<b>294</b>	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>295.934</b>	<b>330.295</b>
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			<b>Voorzieningen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	365.299	383.819	Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen nieuwbouw	16.385	441
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.967	3.643	Voorziening onrendabele investeringen bestaand bezit	1.157	-
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	280	1.394	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>369.546</b>	<b>388.855</b>	<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>17.542</b>	<b>441</b>
<b>Materiële vaste activa</b>					
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.219	1.259			
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.219</b>	<b>1.259</b>			
<b>Financiële vaste activa</b>			<b>Langlopende schulden</b>		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen – Netto vermogenswaarde niet-DAEB	11.001	11.588	Schulden/leningen overheid	1.931	2.170
Vordering op groepsmaatschappijen – Interne lening	2.481	2.781	Schulden/leningen kredietinstellingen	65.952	65.989
Latente belastingvordering(en)	1.741	1.788	Schulden/leningen overig	7.939	8.174
Overige vorderingen	24	24	Derivaten	-	-
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>15.247</b>	<b>16.181</b>	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	3.584	3.326
<b>Som vaste activa</b>	<b>386.222</b>	<b>406.589</b>	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>79.406</b>	<b>79.659</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>					
<b>Vorderingen</b>			<b>Kortlopende schulden</b>		
Huurdebiteuren	159	83	Schulden aan overheid	239	238
Belastingen en premies sociale verzekeringen	79	599	Schulden aan kredietinstellingen	37	36
Overige vorderingen	7	-	Schulden aan leveranciers	382	481
Overlopende activa	47	205	Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.131	267
			Overige schulden	796	3
			Overlopende passiva	675	981
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>291</b>	<b>887</b>	<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>3.259</b>	<b>2.006</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>9.629</b>	<b>4.925</b>			
<b>Som vlottende activa</b>	<b>9.920</b>	<b>5.812</b>			
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>396.141</b>	<b>412.401</b>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>396.141</b>	<b>412.401</b>

## 12.2 Enkelvoudige gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2023

ACTIVA (in € 1.000)	2023	2022	PASSIVA (in € 1.000)	2023	2022
<b>VASTE ACTIVA</b>					
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			<b>Eigen vermogen</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.219	14.075	Herwaarderingsreserve	8.067	8.924
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-	-	Overige reserve	3.521	1.185
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	142	-	<i>Resultaat ná belasting van het boekjaar</i>	-587	1.478
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>13.287</b>	<b>14.075</b>	<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>11.001</b>	<b>11.588</b>
<b>Materiële vaste activa</b>					
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	227	124			
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>227</b>	<b>124</b>			
<b>Financiële vaste activa</b>			<b>Voorzieningen</b>		
Latente belastingvordering(en)	-	-	Voorziening onrendabele investeringen bestaand bezit	-	-
Overige vorderingen	-	-	Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Som vaste activa</b>	<b>13.513</b>	<b>14.199</b>			
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>					
<b>Vorraden</b>			<b>Langlopende schulden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-	Schulden/leningen overheid	-	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	818	622	Schulden/leningen kredietinstellingen	-	-
			Schulden groepsmaatschappijen – Interne lening	2.181	2.481
			Derivaten	-	-
			Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	-	-
<b>Totaal voorraden</b>	<b>818</b>	<b>622</b>	<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>2.181</b>	<b>2.481</b>
<b>Vorderingen</b>			<b>Kortlopende schulden</b>		
Huurdebiteuren	7	3	Schulden aan overheid	-	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3	26	Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Overige vorderingen	-	-	Schulden aan groepsmaatschappijen – Interne lening	300	300
Overlopende activa	2	3	Schulden aan leveranciers	16	20
			Belastingen en premies soc. verz.	33	10
			Overige schulden	2	1
			Overlopende passiva	14	8
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>12</b>	<b>32</b>	<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>365</b>	<b>339</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>-796</b>	<b>-446</b>			
<b>Som vlottende activa</b>	<b>34</b>	<b>209</b>			
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>13.547</b>	<b>14.408</b>	<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>13.547</b>	<b>14.408</b>

## 12.3 Gescheiden functionele winst- en verliesrekening DAEB over 2023

	x € 1.000.-	2023	2022
Huuropbrengsten		15.107	14.643
Opbrengsten servicecontracten		759	1.221
Lasten servicecontracten		-564	-1.409
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-1.738	-1.708
Lasten onderhoudsactiviteiten		-4.059	-3.776
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-897	-2.446
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>8.608</b>	<b>6.526</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		717	361
Toegerekende organisatiekosten		-8	-4
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-327	-242
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>382</b>	<b>116</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-22.097	-3.559
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-18.397	5.874
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		67	-60
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-40.427</b>	<b>2.256</b>
Opbrengst overige activiteiten		58	43
Kosten overige activiteiten		-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>58</b>	<b>43</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-513</b>	<b>-412</b>
<b>Leefbaarheid</b>		<b>-177</b>	<b>-150</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa		-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		530	328
Rentelasten en soortgelijke kosten		-911	-927
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-381</b>	<b>-599</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>-32.450</b>	<b>7.780</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering		-1.324	-1.339
Resultaat uit deelnemingen		-587	1.478
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-34.361</b>	<b>7.919</b>

## 12.4 Gescheiden functionele winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2023

	x € 1.000,-	2023	2022
Huuropbrengsten		656	642
Opbrengsten servicecontracten		18	12
Lasten servicecontracten		-22	-16
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-112	-114
Lasten onderhoudsactiviteiten		-53	-179
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-41	-34
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>446</b>	<b>311</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Toegerekende financieringskosten		-	-
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		-	-
Toegerekende organisatiekosten		-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-64	44
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-869	1.244
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-933</b>	<b>1.287</b>
Opbrengst overige activiteiten		13	-
Kosten overige activiteiten		-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>13</b>	<b>-</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-18</b>	<b>-16</b>
<b>Leefbaarheid</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa		-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		9	1
Rentelasten en soortgelijke kosten		-51	-57
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-42</b>	<b>-56</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>-533</b>	<b>1.526</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitvoering		-54	-48
Resultaat uit deelnemingen		-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>-587</b>	<b>1.478</b>



## 12.5 Gescheiden kasstroomoverzicht DAEB over 2023 (directe methode)

	x € 1.000	2023	2022
<b>1.</b>	<b>(A) Operationele activiteiten</b>		
	<b><u>Ontvangsten</u></b>		
1.1	Huren	15.095	14.658
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen DAEB	15.005	14.570
1.1.2	- Intramuraal DAEB	9	14
1.1.3	- Maatschappelijk onroerend goed	81	74
1.2	Vergoedingen	2.412	1.325
1.3	Overheidsontvangsten	-	-
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	48	43
1.5	Renteontvangsten	270	69
	<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>17.825</b>	<b>16.095</b>
	<b><u>Uitgaven</u></b>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	1.573	1.420
1.7.1	- Lonen en salarissen	1.231	1.107
1.7.2	- Sociale lasten	196	173
1.7.3	- Pensioenlasten	147	141
1.8	Onderhoudsuitgaven	3.442	3.431
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	3.447	3.475
1.10	Rente-uitgaven	911	920
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	110	47
1.11 b	Verhuurdersheffing/-bijdrage	8	-
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	102	89
1.13	Vennootschapsbelasting	57	1.130
	<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>9.652</b>	<b>10.512</b>
	<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>8.173</b>	<b>5.583</b>
<b>2.</b>	<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
	<b><u>MVA ingaande kasstroom</u></b>		
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongel.	711	362
2.2	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
	<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>711</b>	<b>362</b>
	<b><u>MVA uitgaande kasstroom</u></b>		
2.3	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	1.120	5.355
2.4	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	3.105	666
2.5	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
2.6	Aankoop grond	-	-
2.7	Investeringen overig	4	15
2.8	Externe kosten bij verkoop	-	-
	<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>4.229</b>	<b>6.036</b>
	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-3.518</b>	<b>-5.674</b>

	<b>FVA</b>		
2.9	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.10	Ontvangsten overig	300	300
2.11	Uitgaven verbindingen DAEB	-	-
	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
	<b>KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN</b>	<b>-3.218</b>	<b>-5.374</b>
<b>3.</b>	<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>		
	<b><u>Ingaand</u></b>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	-
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<b><u>Uitgaand</u></b>		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	250	249
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investering	-	-
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
3.2.4	Aflossing interne lening	-	-
	<b>KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-250</b>	<b>-249</b>
4.1	Mutatie liquide middelen	4.705	-39
4.2	Wijziging kortgeldmutaties		-
	<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>4.928</b>	<b>4.967</b>
	<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>9.633</b>	<b>4.928</b>

## 12.6 Gescheiden kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023 (directe methode)

	x € 1.000	2023	2022
<b>1.</b>	<b>(A) Operationele activiteiten</b>		
	<b><u>Ontvangsten</u></b>		
1.1	Huren	656	642
1.1.1	- Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	455	443
1.1.2	- Parkeervoorzieningen niet-DAEB	200	199
1.2	Vergoedingen	18	12
1.3	Overige bedrijfsontvangsten	12	-
1.4	Renteontvangsten	9	1
	<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>695</b>	<b>654</b>
	<b><u>Uitgaven</u></b>		
1.6	Erfpacht	-	-
1.7	Personeelsuitgaven	67	59
1.7.1	- Lonen en salarissen	52	46
1.7.2	- Sociale lasten	8	7
1.7.3	- Pensioenlasten	6	6
1.8	Onderhoudsuitgaven	35	160
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	136	123
1.10	Rente-uitgaven	51	57
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1	-
1.11 b	Verhuurdersheffing/-bijdrage	-	-
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-	-
1.13	Vennootschapsbelasting	2	47
	<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>291</b>	<b>447</b>
	<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>404</b>	<b>208</b>
<b>2.</b>	<b>(B) (Des)investeringsactiviteiten</b>		
	<b><u>MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten</u></b>		
2.1	(Des)investeringsontvangsten overig	-	-
	<b>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	x € 1.000	2023	2022
	<b><u>MVA uitgaande kasstroom</u></b>		
2.2	Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	133	-
2.3	Investerings woningverbetering	2	30
2.4	Investerings overig	320	172
	<b>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>454</b>	<b>202</b>
	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-454</b>	<b>-202</b>
	<b>FVA</b>		
2.5	Ontvangsten verbindingen	-	-
2.6	Ontvangsten overig	-	-
2.7	Uitgaven verbindingen niet-DAEB	-	-
	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>KASSTROOM UIT (DES)INVESTERINGEN</b>	<b>-454</b>	<b>-202</b>
<b>3.</b>	<b>(C) Financieringsactiviteiten</b>		
	<b><u>Ingaand</u></b>		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	-	-

3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	-	-
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB investeringen	-	-
	<b><u>Uitgaand</u></b>		
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	300
	<b>KASSTROOM UIT FINACIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>
4.1	Mutatie liquide middelen	-350	-294
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	-	-
	<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>-446</b>	<b>-151</b>
	<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>-796</b>	<b>-446</b>

## 13. Overige informatie

### 13.1 Werknemers

Gedurende het jaar had de corporatie gemiddeld 19,88 werknemers (FTE) in dienst (2022: 18,72 werknemers), onderverdeeld in 1,0 directie, 3,61 technisch en 15,27 administratief. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0 werknemers). Zowel in 2022 als in 2023 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 2023 voor Stichting WormerWonen is € 131.000. 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>	<b>J.H.J. van Nimwegen</b>
<b>Functie(s)</b>	<b>Directeur-Bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	113.559
Beloningen betaalbaar op termijn	17.438
<i>Subtotaal</i>	<i>130.997</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	131.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging 2023</b>	<b>130.997</b>
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
<b>Gegevens 2022</b>	<b>J.H.J. van Nimwegen</b>
	<b>Directeur-Bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12
Deeltijdfactor (in fte)	1,0
(Fictieve) dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belaste onkostenvergoeding	109.831
Beloningen betaalbaar op termijn	17.168
<i>Subtotaal bezoldiging 2022</i>	<i>126.999</i>
Individueel toepasselijke WNT-maximum	127.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>126.999</b>

## Toezichthoudende topfunctionarissen

<i>Bedragen in € 1</i>	<b>M.A. Heerkens</b>	<b>T. Kuijper</b>	<b>R. Bakker</b>
<b>Functie(s)</b>	<b>voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	15.720	10.480	10.480
Individueel toepasselijke WNT-maximum	19.650	13.100	13.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2023</b>	<b>15.720</b>	<b>10.480</b>	<b>10.480</b>
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.
<b>Gegevens 2022</b>	<b>M.A. Heerkens</b>	<b>T. Kuijper</b>	<b>R. Bakker</b>
	<b>voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>15.240</b>	<b>10.160</b>	<b>10.160</b>
Individueel toepasselijk maximum	19.050	12.700	12.700

<i>Bedragen in € 1</i>	<b>F. Hei</b>	<b>S. Khandekar</b>
<b>Functie(s)</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	10.480	10.480
Individueel toepasselijke WNT-maximum	13.100	13.100
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2023</b>	<b>10.480</b>	<b>10.480</b>
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.
<b>Gegevens 2022</b>	<b>F. Hei</b>	<b>S. Khandekar</b>
	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 18/09 27/10-31/12	1/1 – 18/09 23/11-31/12
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>9.130</b>	<b>8.379</b>
Individueel toepasselijk maximum	11.378	10.438

### 13.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Wormer, 29 mei 2024  
Stichting WormerWonen

**Directeur-Bestuurder**

C.J.M. Engelsma

**De raad van commissarissen**

M.A. Heerkens          Voorzitter

R. Bakker                Vicevoorzitter

F. Hei                    lid

S. Khandekar            lid

R. Woudstra            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 2023 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: 29 mei 2024

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Wormerwonen

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Wormerwonen te Wormer 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; 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 2023 vallen. 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 83. 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.

### **Benadrukking rondom de beleidswaarde**

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 104 en 105. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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 een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie). Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. 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 toezichthouders.
- 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.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden 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 en naleving wet- en regelgeving**

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 1.10 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hoofdstuk 8.2.8 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld 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 frauderisico-factoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa, 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.

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 het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;</li> <li>▶ schattingen en schattingsprocessen;</li> <li>▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.</li> </ul>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces;</li> <li>▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening;</li> <li>▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie;</li> <li>▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>

<p>Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks</p>	<p>Controlewerkzaamheden en waarnemingen</p>
<p>Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten.</p> <p>Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.</p>	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst;</li> <li>▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen;</li> <li>▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken;</li> <li>▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld;</li> <li>▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd.</li> </ul> <p>Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.</p>

*Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:*

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 servicecontracten: 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.

- Opbrengrst 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 kopers betreffen. 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.

#### *Naleving overige wet- en regelgeving:*

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving 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 gereede 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 2023, 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, 29 mei 2024

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

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

---

## Bijlage niet behorend tot de jaarrekening: Kengetallen

Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Aantal verhuureenheden</b>							
1. Woningen en woongebouwen							
a. in exploitatie	2.271	2.274	2.200	2.106	2.038	2.100	1.929
b. in beheer	-	-	-	-	-	-	-
2. Onroerende zaken niet zijnde woningen							
a. Dienstencentrum	1	1	1	1	1	1	1
b. Scootmobielplekken	36	29	-	-	-	-	-
c. Garages	232	232	232	232	232	270	270
d. MOG overig	11	11	8	8	8	8	8
e. Zorg intramuraal	2	1	5	9	9	9	9
<b>Totaal (exclusief in beheer)</b>	<b>2.553</b>	<b>2.548</b>	<b>2.446</b>	<b>2.356</b>	<b>2.288</b>	<b>2.388</b>	<b>2.217</b>
<b>Balans en winst- en verliesrekening (x € 1.000)</b>							
1. Eigen vermogen	295.934	330.295	322.377	259.572	258.400	229.923	196.834
2. Huren	15.793	15.294	14.241	13.780	13.279	12.743	11.815
3. Vergoedingen	776	1.233	1.030	1.030	912	856	787
4. Jaarresultaat volgens winst- en verliesrekening	-34.361	7.919	62.805	1.172	28.916	33.089	-10.840
<b>Algemeen</b>							
1. Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	1	0,52	0,42	0,30	0,32	0,42	0,53
2. Huurderving uitgedrukt in een percentage van de huren en vergoedingen	0,75	0,76	0,91	0,66	0,77	1,10	0,50
3. Overige reserves einde boekjaar uitgedrukt in een percentage van de huren	486	583	614	559	577	555	614
4. Overige reserves einde boekjaar per verhuureenheid (woning)	33.830	39.230	39.771	36.552	37.574	33.690	37.615
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	4	3	3	3	3	4
c. administratief	19	19	18	20	19	16	16
d. huishoudelijk personeel	0	0	1	1	1	1	1
<b>Totaal</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>22</b>

Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Personeelsbezetting in formatieplaatsen einde boekjaar:							
a. directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
b. technisch	3,6	3,5	3,0	3,0	3,0	3,0	4,0
c. administratief	15,0	14,1	13,0	15,1	13,5	12,0	12,3
d. huishoudelijk personeel	0	0	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
<b>Totaal</b>	<b>19,6</b>	<b>18,6</b>	<b>17,3</b>	<b>19,4</b>	<b>17,8</b>	<b>16,3</b>	<b>17,6</b>
Het aantal werknemers dat werkzaam is in het buitenland is nihil.							
8. Operationele cashflow (x € 1.000)	8.587	5.961	4.686	5.450	5.592	6.106	6.613
9. Solvabiliteit (marktwaarde)	74,7	80,1	79,5	79,7	85,1	82,6	82,9
10. Rentabiliteit totaal vermogen	-8,4	2,1	15,7	0,6	9,8	12,2	-4,2
11. Rentabiliteit eigen vermogen	-11,6	2,4	19,5	0,5	11,2	14,4	-5,5
12. Current ratio	3,0	2,9	3,3	3,4	1,5	1,8	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.