

Jaarverslag 2022



Bestuursverslag 2022



Inhoudsopgave

Voorwoord	5
2022 in vogelvlucht	6
1. Een jaar van zaaien, maar ook van oogsten	7
2. Onze organisatie	11
2.1 Onze missie en visie	11
2.2 Structuur en organogram	12
2.2.1 Organogram	13
2.3 Ontwikkeling organisatie	13
2.4 Medewerkers	15
2.5 Automatisering en digitalisering	17
2.6 Ondernemingsraad	18
2.7 Governance	20
2.8 Risicomanagement	22
3. Partner van de huurder	25
3.1 Onze doelgroep	25
3.2 Toewijzen	26
3.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid	29
3.4 Huisvesten urgenten	31
3.5 Onze dienstverlening	32
3.6 Klanttevredenheid	33
3.7 Huurdersbelangen	36
4. Partner in de woning	37
4.1 Portefeuilleplan	37
4.1.1 Beschikbaarheid	38
4.1.2 Betaalbaarheid	38
4.1.3 Portefeuille Helmond	38
4.2 Duurzaamheid	39
4.2.1 Energetische maatregelen	40
4.2.2 Zonnepanelen	41
4.3 Kwaliteit	42
4.3.1 Conditiemeting	42
4.3.2 Planmatig onderhoud	42
4.3.3 Reparatie- en mutatieonderhoud	43
4.4 Nieuwbouw	43
4.4.1 Acquisitie	44
4.4.2 Investeringsbesluit	44

5.	Partner in de wijken en de gemeenschap	45
5.1	Wijkontwikkelingsplan Helmond-Oost en ruimtelijke visie	45
5.2	Prestatieafspraken	45
5.3	Nieuwe vormen en samenwerken	46
5.4	Leefbare wijken en buurten	48
5.5	Activiteiten in wijken en buurten	49
6.	Verslag van de Raad van Commissarissen	52
6.1	Rollen en werkwijze	52
6.1.1	Commissies	53
6.1.2	Toezicht- en toetsingskader	54
6.2	Samenstelling en randvoorwaarden	56
6.2.1	(Her)benoemingen 2022	57
6.2.2	Reflectie en zelfevaluatie	58
6.3	Beloningsbeleid	59
6.3.1	Bezoldiging directeur-bestuurder	60
6.3.2	Bezoldiging leden Raad van Commissarissen	61
7.	Financiën	62
7.1	Resultaat 2022	62
7.2	Ontwikkeling/realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie	64
7.3	Toeziethouders	66
7.3.1	Oordeelsvorming over de levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie	67
7.3.2	Verwachte impact van de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstelling en de investeringen in duurzaamheid op de toekomstige vermogensontwikkeling	68
7.4	Het bewaken van de kasstromen	68
7.5	Financiële benchmark	69
7.6	Financiering	69
7.6.1	Financiële derivaten	69
7.6.2	Extendible lening	69
7.7	Financieel meerjarenbeleid	70
7.7.1	Investeringen	70
7.8	Stichting Woonpartners en haar verbindingen	71
	Verklaring van afkortingen	74
	Jaarrekening 2022	75
	Overige gegevens	149

Voorwoord



Wat gaat de tijd toch snel. Op het moment dat ik dit voorwoord schrijf is het alweer drie jaar geleden dat onze minister-president de eerste lockdown aankondigde. Ik moest hieraan denken omdat ik laatst in mijn auto een verfrommeld mondkapje tegenkwam. Direct voelde ik dat verleden. De tijd van afstand houden. Van een leven dat zich bijna volledig online afspeelde. Tegelijkertijd besepte ik ook hoe snel we met elkaar de draad weer hebben opgepakt. Toch was het onderaan de streep een jaar van gemengde gevoelens.

De uitdagingen werden er niet minder om: de oorlog in Oekraïne, energiecrisis, wooncrisis, het stikstofprobleem en de hoge inflatie. Belangrijk is nadruk te leggen op het oplossen van deze problemen en niet te kijken naar wie waar op welk moment schuld heeft. Alleen samen en met veel lef los je crisissen stukje bij beetje op. Dat vraagt veel van iedereen. Corona heeft laten zien dat inwoners, werkgevers, werknemers, onze huurders en onze samenwerkingspartners flexibel en veerkrachtig zijn. Samen maken we ons sterk, elke dag weer. Dat geeft mij energie!

De uitdaging blijft daarbij om de grote vraagstukken van deze tijd met elkaar te delen. Zo wordt het niet een probleem van één persoon, maar een uitdaging voor ons allen. Toch is samenwerken lastiger dan gedacht. Uiteindelijk kun je dat pas écht goed doen als je elkaar kent. Als je daar tijd en energie insteekt, dan krijg je ook snel de juiste mensen aan tafel. Als we iets kunnen en willen in Brabant, in de Metropool Regio Eindhoven en in Helmond, dan is het wel samenwerken. Om de uitdagingen aan te pakken is een sterk Woonpartners nodig, waarin goed samenwerken voorop staat. Het afgelopen jaar hebben we verder gebouwd aan onze organisatie en gewerkt aan meer verantwoordelijkheid en ondernemerschap bij onze medewerkers. We hebben ingezet op het hybride werken, de implementatie van een nieuw primair systeem en aandacht gegeven aan het welzijn en de vitaliteit van onze medewerkers. De blik naar buiten is vergroot; we staan nog meer in verbinding met onze huurders en het contact met onze partners is geïntensiveerd.

Daarnaast hebben we fors geïnvesteerd in diverse projecten. Zoals het bevorderen van het doorstromen van onze huurders naar een beter passende woning, in de leefbaarheid van onze buurten en wijken, in het verduurzamen van onze woningen en in het toevoegen van nieuwe woningen in Helmond. Welke projecten we ook doen, we willen dit vooral samen doen. Samen met onze huurders, andere woningcorporaties of samenwerkingspartners. Dat blijven we doen!

Onze organisatie wordt steeds sterker en slagvaardiger, dat is mooi om te zien. In 2022 hebben we al vruchten geplukt van de investeringen in onze organisatie. We bewegen van 'zaaien' naar 'oogsten' en dat geeft zichtbaar energie en voldoening in de organisatie. We hebben veel vertrouwen in de toekomst, maar zijn er nog niet. We zijn pas tevreden als veel uitdagingen van deze tijd zijn aangepakt en als onze huurders tevreden zijn. Hier zullen we ons vol voor inzetten en onze bijdrage aan leveren, stap voor stap.

Bas Sievers
Directeur-bestuurder

Woonpartners is een woningcorporatie met circa 7.500 woningen in Helmond. Vanuit onze kernwaarden – **betrouwbaar, verrassend en verbindend** – werken we met ruim 80 collega's dagelijks aan het thuis van onze huurders. Samen met bewoners en partners werken aan betaalbare, duurzame woningen in hechte buurten is onze belofte. Dit overzicht laat in vogelvlucht zien hoe 2022 voor ons is geweest.

Woonpartners. Samen maken we thuis.

Woningzoekenden

Eind 2022 stonden ruim **175.000** woningzoekenden bij Wooniezie ingeschreven.

51.500 van hen waren actief woningzoekend

457 vrijgekomen woningen

368 regulier verhuurd via Wooniezie

89 urgent woningzoekenden gehuisvest

15.000 huurders

Vertegenwoordigd door: Huurders Belangen Vereniging (HBV) en 28 bewonerscommissies.

Onze (toekomstige) huurders

Doelgroep	Inkomen
Primair	eenpersoonshuishoudens t/m € 24.075 meerpersoonshuishoudens t/m € 32.675
Secundair	eenpersoonshuishoudens € 24.075 t/m € 40.765 meerpersoonshuishoudens € 32.675 t/m € 45.014
Midden-inkomens	eenpersoonshuishoudens € 40.765 t/m € 47.077 meerpersoonshuishoudens € 45.014 t/m € 54.196
Urgent woningzoekenden	mensen die met spoed een woning nodig hebben en daarin niet zelf kunnen voorzien

Betaalbaar wonen

Goedkoop	≤ € 442,46
Betaalbaar	1 & 2 personen (€ 442,47 t/m € 633,25)
Betaalbaar	3 of meer personen (€ 633,26 t/m € 678,66)
Duur	€ 678,67 t/m € 763,46
Vrije sector	> € 763,47

Toewijzen

Woonpartners moet aan minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toewijzen die 'passend' is.

In 2022 hebben we **96,7%** passend toegewezen.

Tevredenheid huurders

Totaalscore

7,1

Algemene dienstverlening	6,9
Nieuwe woning	7,0
Huur opzeggen	7,4
Reparatie	7,1
Onderhoud	7,3

Waar besteedt Woonpartners de huurinkomsten aan?

27%	Onderhoud
25%	Algemene kosten (incl. personeelskosten)
24%	Investerings in nieuwbouw en woningverbetering
12%	Rente
7%	Vennootschapsbelasting
4%	Sectorheffingen
1%	Leefbaarheid

Leefbaarheid

We zetten ons actief in voor leefbare buurten. Met ons Leefbaarheidsfonds ondersteunen we initiatieven die hieraan bijdragen.

Bijdrage 2022: **€ 2,7 miljoen**

Duurzaamheid / investeringen

Woonpartners gaat voor goede en duurzame woningen.

In 2022 hebben we 40 nieuwe woningen toegevoegd aan ons woningbezit.

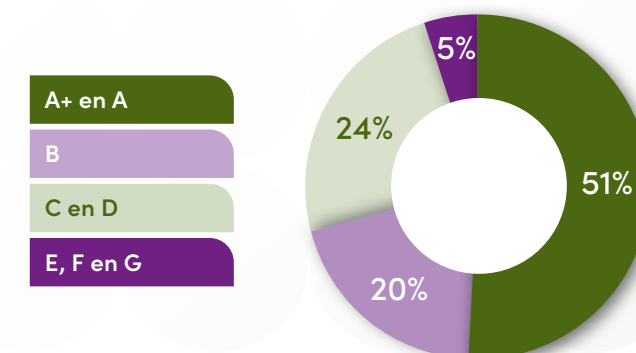
€ 15,8 miljoen is uitgegeven aan onderhoud.

Kwaliteit woningen

98% van onze woningen scoort een voldoende, waarvan ruim de helft (59%) als 'goed' of 'uitstekend' wordt beoordeeld.

Energielabels

Verdeling energielabels over het totale woningbezit.



50% van onze woningvoorraad beschikt over een label A of hoger.

Wilt u ons hele jaarverslag lezen?

Kijk op www.woonpartners.nl



1. Een jaar van **zaaien**, maar ook van **oogsten**

De afgelopen jaren heeft Woonpartners veel geïnvesteerd in haar woningen en in de wijken en buurten waar ze staan. We hebben ingezet op duurzaamheid, het verbeteren van de leefbaarheid en we hebben onze woningvoorraad vergroot. Maar er is nog meer. We hebben ook geïnvesteerd in middelen en menskracht. Dit alles met het doel om meer te kunnen betekenen voor onze huurders. Dat vroeg om verandering.



Verantwoordelijkheid

Die verandering is de afgelopen jaren ingezet. We zijn gaan werken met een andere aanpak, andere systemen, in een ander type kantoor, met andere waarden en met andere verantwoordelijkheden. Onze eigen mensen hebben meer verantwoordelijkheid gekregen en ook meer vrijheid om huurders te kunnen helpen, zodat huurders zich ook geholpen voelen. Die verantwoordelijkheid nemen we heel serieus. Juist daarom vonden we het oprecht vervelend om te zien dat de score voor de huurderstevredenheid het afgelopen jaar terugliep. Als onze huurders niet tevreden zijn, kunnen wij dat ook niet zijn. Het mooie is dat al onze inspanningen in 2022 begonnen te renderen. De cultuur binnen Woonpartners verandert en medewerkers beginnen de ruimte te voelen die ze krijgen. Dat komt uiteindelijk onze huurders ten goede en dat is te zien aan de stijgende lijn van de huurderstevredenheid.

Ondernemender

We hebben helder bepaald welke competenties van medewerkers bij de koers van Woonpartners passen. We zijn gaan werven op houding en gedrag en op basis daarvan zijn er ook mensen vertrokken. Anno 2022 staat er nu een team dat past bij de ambities van Woonpartners. Een team dat ook de vrijheid voelt om in de geest van het beleid zelfstandig te handelen. We zien dat onze medewerkers steeds ondernemender zijn geworden. Daarbij maken we ook fouten en dat mag. Zo leren we om elke dag een beetje beter te worden. De veranderingen in de organisatie zijn organisch geweest. Veel van de inhoud en het tempo is door de medewerkers zelf bepaald.

Hybride

De eerste paar maanden van 2022 hield corona ons nog bezig, daardoor was de kantoorbezetting minimaal. In het voorjaar konden we het kantoor weer volledig openstellen. Dat gaf binnen Woonpartners een andere, betere dynamiek. Medewerkers waarderen het om op kantoor samen te werken. Tegelijkertijd zien we ook dat we de mogelijkheid van het thuiswerken niet willen opgeven. Dat hoeft ook niet want hybride werken is de norm geworden, waarbij individuele medewerkers zelf de balans vinden tussen vrijheid en verantwoordelijkheid.

Welzijn

In 2022 is in het kader van een preventief medisch onderzoek aan medewerkers gevraagd naar hun welbevinden. Hoewel er met grote projecten zoals droompartners en FUN-dament (het nieuwe ERP-systeem) een grote inspanning van medewerkers is gevraagd, zien we dat ze zich veiliger voelen en beter dan ooit weten wat er van hun wordt verwacht. Dit is ook terug te zien aan een daling in het ziekteverzuim. Beleid dat in de afgelopen jaren is geformuleerd wordt nu ingevuld, opgepikt en ook gewaardeerd. Die ontwikkeling gaat sneller dan verwacht.

We bouwen

Naast het bouwen aan de organisatie bouwden we in 2022 ook heel concreet in onze buurten en wijken. Er is veel gerenoveerd waarbij het verhogen van de duurzaamheid én het wooncomfort prioriteit hadden. Zo hebben we in 2022 bereikt dat al 50% van onze woningen energielabel A of beter heeft. Het doel voor 2030 - gemiddeld energielabel A - komt daarmee snel in zicht. Afgelopen jaar is ook voor het eerst gekozen voor gasloos wonen en is gestart met een nieuwbouwontwikkelingsproject dat volledig biobased en circulair gerealiseerd moet worden. Dat is op een hele andere manier dan traditioneel ontwikkelen. Steeds vaker wordt bij de bouw gekozen voor hergebruik. Duurzaamheid leeft binnen de hele organisatie.

Concept

Naast renoveren stond ook nieuwbouw op de planning. Nieuwbouw is voor Woonpartners veel meer dan stenen stapelen. Het is denken vanuit concepten. Een mooi voorbeeld daarvan is WoonST¹: een uniek woonconcept dat samen met andere corporaties en gemeenten uit de regio is opgezet. Er zijn twee standaardwoningen ontwikkeld, waarvan in de regio, in tal van verschijningsvormen, veel gebouwd gaan worden. Door die in één keer aan te besteden, kunnen de woningen betaalbaarder worden gerealiseerd. En doordat het een standaardwoning betreft kan de doorlooptijd voor vergunningen worden verkort. De bouw van de eerste WoonST-woningen is in het najaar van 2022 gestart in de Torenstraat-De Waart in Helmond.



Droompartners

Droompartners² werd net al genoemd. In april 2022 is Woonpartners voor het reparatie- en mutatieonderhoud van haar woningbezit, na een zorgvuldige selectie, in zee gegaan met nieuwe partners waarbij met name geselecteerd is op de aansluiting bij onze dienstverlening én ons DNA. De nieuwe partijen opereren echt als partners en moeten vanuit dezelfde filosofie als Woonpartners handelen. Dat lijkt te lukken. Na de start van de nieuwe partners liep de huurderstevredenheid terug. Maar inmiddels is de weg naar boven teruggevonden en hebben we veel vertrouwen in het succes van de keuzes die gemaakt zijn.

FUN-dament

De droompartners sluiten ook aan op het nieuwe ERP-systeem dat Woonpartners implementeert. Deze implementatie, die de naam FUN-dament kreeg, heeft de hele organisatie geraakt en is in de eerste dagen van 2023 afgerond. We mogen terugkijken op een ingrijpend proces, maar ook op een implementatie die zowel binnen de planning als binnen het budget is gebleven. De verwachting is dat met het nieuwe systeem een efficiëncyslag gemaakt kan worden en de routinematige handelingen voor medewerkers gaan afnemen. Zo komt er meer tijd vrij voor maatwerk voor onze huurders.

Mijn Woonpartners

Het nieuwe ERP-systeem Tobias365 wordt het komende jaar ook gekoppeld aan het klantvolgsysteem en aan de website. De website, die in 2023 vernieuwd gaat worden, krijgt dankzij de koppeling aan het ERP-systeem ook een huurdersportaal: 'Mijn Woonpartners'. Daar kunnen de huurders in de nabije toekomst veel zaken zelf regelen, zoals het inzien of wijzigen van persoonlijke informatie. Hier zien we dat de succesvolle implementatie van het ERP-systeem een vervolg krijgt, waar de huurder zichtbaar voordeel van heeft.

¹ Lees [hier](#) meer WoonST en het eerste project in Helmond

² Lees [hier](#) meer over Droompartners

Samen

In 2022 is sterk ingezet op de samenwerking met partners en andere corporaties in Helmond. We kijken hoe we tot een gezamenlijke aanpak kunnen komen bij problemen in de wijken, laaggeletterdheid maar ook bij de invulling van vacatures. Samen kunnen we meer en komen we verder dan alleen. Op veel maatschappelijke thema's wordt de samenwerking gezocht en gevonden. Bijvoorbeeld richting zorginstanties spreken we steeds meer met één mond en dat is een stap vooruit.

Energiearmoede

Eén van de zaken waar we in 2022 samen met maatschappelijke instanties en de gemeente op hebben ingezet is het preventief optreden tegen energiearmoede. Huurders zijn gewezen op alle soorten van ondersteuning. Daarbij zijn we vanuit Woonpartners uiterst alert geweest, zodat we mogelijke problemen vroegtijdig konden constateren en daarop ook konden acteren. Hoeveel impact de energiearmoede voor onze huurders heeft is nog onduidelijk. Wel kunnen we stellen dat op dit moment minder dan 1% van onze huurders een huurachterstand heeft. Dat is een goede uitgangspositie.

Projecten

Daarnaast hebben we in 2022 samen met de collega-corporaties 'Van groot naar beter wonen'³ gestart. Een doordachte aanpak waarbij 65-plussers gestimuleerd worden vanuit een grote woning passender (lees kleiner) te gaan wonen. Op die manier moet er een doorstroom op gang gaan komen, waar huurders in alle segmenten voordeel van hebben. Ook werd de pilot 'Maatschappelijke toewijzing' uitgevoerd. Voor de toewijzing van de woning wordt met kandidaat-huurders persoonlijk gesproken en gewogen, zodat er een goede mix van huurders is voor een wooncomplex of buurt. De eerste resultaten zijn zeer positief. Daarom zal ook deze aanpak worden toegepast bij het project van 'gemengd wonen'⁴ in de Torenstraat-De Waart. Daar worden reguliere huurders gemengd met huurders die wat medische of psychische ondersteuning nodig hebben. Doel daarvan is begrip en tolerantie bereiken en tegelijkertijd het zelfstandig wonen tot een succes te maken.

Mét huurders

We willen niet alleen samen met andere corporaties en partners opereren, maar vooral ook met onze huurders. Die hebben we in 2022 daarom nadrukkelijk opgezocht. Dat gebeurt met regelmaat door onze buurtbeheerders, maar ook met 'Buurten in de Buurt' waarbij we met een tent met koffie en thee in de wijken staan en op verschillende thema's het gesprek met huurders en bewoners aangaan.

³ Lees [hier](#) meer over 'Van groot naar beter wonen'

⁴ Lees [hier](#) meer gemengd wonen



Medewerkers die veel op kantoor werken zijn met 'Kijken in de wijken' te voet of op de fiets door de buurtbeheerders meegenomen de wijk in, om ze meer gevoel te geven bij de essentie van ons werk. Daarnaast is veel gebruikgemaakt van het Leefbaarheidsfonds⁵. We maken daaruit op dat onze huurders de weg naar Woonpartners ook in 2022 hebben gevonden en zelf een actieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid in hun eigen woonomgeving.

Meer slagkracht

We plukten in 2022 de vruchten van de inspanningen en investeringen die in de voorgaande jaren zijn gedaan. Woonpartners is nu een sterkere organisatie met meer slagkracht. Dat geeft veel vertrouwen voor de jaren die komen gaan. Tegelijkertijd beseffen we als geen ander dat de missie pas is geslaagd als niet wij, maar onze huurders dat constateren. We kunnen niet tevreden zijn met wat we bereikt hebben zolang we bij huurders energiearmoede zien of zolang er wachtlijsten zijn. Er staat nu wel een organisatie, die daarmee aan de slag kan.

We kijken tevreden terug op 2022. We zijn er nog niet, maar er is al wel veel bereikt. Als we de lijnen die nu zijn uitgezet blijven volgen, groeien we snel uit naar een toekomstbestendige organisatie die veel voor haar huurders kan betekenen. En dat willen we.

5 Lees [hier](#) meer over het Leefbaarheidsfonds



2. Onze organisatie

Ook het afgelopen jaar hebben we stappen gezet die bijdragen aan betaalbaar, prettig en goed wonen. Met aandacht voor onze huurders, onze partners en onze medewerkers. Voor nu en voor de toekomst. In dit hoofdstuk blikken we terug op de ontwikkelingen van 2022.



2.1 Onze missie en visie

Onze missie en visie zijn de afgelopen jaren onveranderd. Deze geven ons richting in alles wat we ondernemen.

Missie

Woonpartners zorgt voor betaalbaar, prettig en goed wonen. We bieden naast een huis ook een thuis. We doen dit samen met onze huurders en onze partners, in en om de woning.

Visie

We willen als partner samenwerken. Samen met bewoners, gemeente, maatschappelijke organisaties en andere partners, werken we vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid aan een prettig thuis. We dragen als partner specifiek bij aan de kwaliteit van wonen in Helmond. Dat doen we met een voldoende én divers aanbod aan betaalbare en passende woningen in gevarieerde wijken met voldoende doorstroming.

We maken met onze partners werk van verduurzaming en stimuleren onze huurders hieraan deel te nemen. We zijn zelf een slanke, slagvaardige organisatie met gepassioneerde medewerkers die de huurder centraal stelt en duurzame samenwerkingsverbanden met partners aangaat. We gebruiken digitale middelen om onze huurders nog beter van dienst te zijn en de samenwerking met partners efficiënter te maken.

Werken aan betaalbaar, prettig en goed wonen - aan een fijn thuis - kunnen we alleen door als partner samen te werken met onze partners. Met onze huurders, maatschappelijke organisaties, gemeente en andere samenwerkingspartners. Vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid. Met de visuele samenvatting van ons ondernemingsplan brengen we onze koers en de rol die wij daarin pakken in beeld.

Huurders Belangen Vereniging

Woonpartners werkt in het belang van onze huurders en onze toekomstige huurders nauw samen met de Huurders Belangen Vereniging van Woonpartners (HBV-WP). De HBV overlegt met ons over allerlei onderwerpen die voor onze huurders belangrijk zijn. Denk daarbij aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen in Helmond, duurzaamheid, energielasten en de leefbaarheid in buurten. De HBV komt hierbij op voor de belangen van de huurders van Woonpartners. Los van dat de HBV één van de belangrijkste gesprekspartners is van Woonpartners, heeft ze namens huurders inspraak op verschillende bedrijfsprocessen zoals bij fusies, de oprichting van vennootschappen, de benoeming van leden van de RvC en de prestatieafspraken. Zie ook paragraaf 3.7 Huurdersbelangen.

2.2.1 Organogram

Op pagina 13 is onze organisatiestructuur weergegeven.

2.3 Ontwikkeling organisatie

Goed samenwerken met elkaar is essentieel om verder te komen. Het afgelopen jaar is de samenwerking binnen en tussen de teams enorm verbeterd met behulp van externe begeleiding. Medewerkers kregen hiermee een kijkje in de spiegel over hun eigen handelen. Dit kostte soms energie maar het leverde uiteindelijk ook energie op.

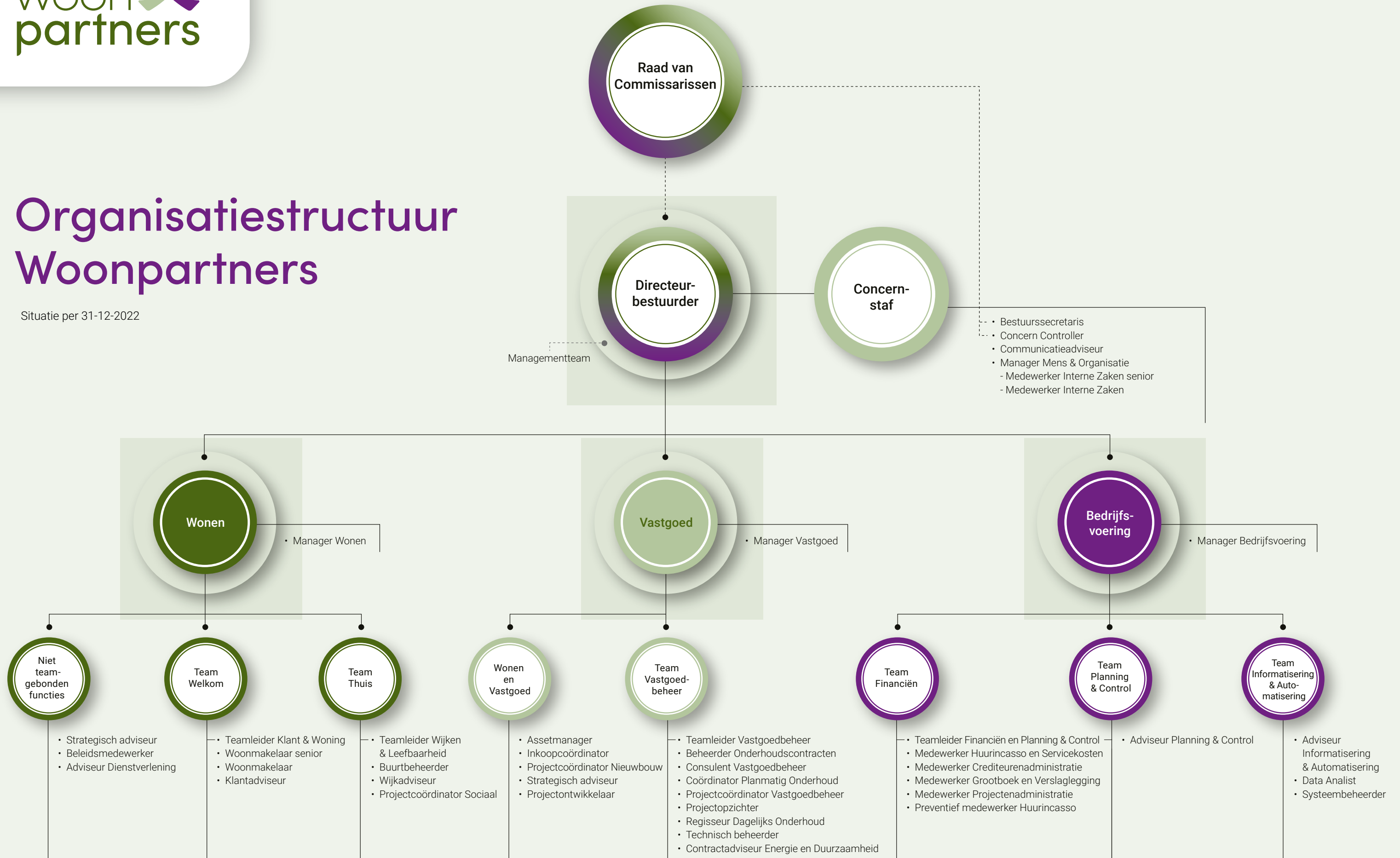
Bij de implementatie van het nieuwe primair systeem (project FUN-dament), heeft een grote groep medewerkers teamoverstijgend en projectmatig samengewerkt. Dit is zo goed bevallen dat Woonpartners deze manier van samenwerken wil voortzetten en aan het kijken is hoe dit vorm te geven in 2023.

Een mooi moment in de ontwikkeling van (de medewerkers van) Woonpartners, was de 'Samen maken we thuis'-dag op 19 september. Inspirerende sprekers en workshops hebben de koers van Woonpartners op het gebied van dienstverlening en duurzaamheid, extra inhoud gegeven.



Organisatiestructuur Woonpartners

Situatie per 31-12-2022



2.4 Medewerkers

Aantal medewerkers

	31-12-2022	31-12-2021
Aantal medewerkers	89	89
Vrouwen	47	47
Mannen	42	42
Fulltime medewerkers	55	53
Fulltime vrouwen	19	16
Fulltime mannen	36	37
Parttime medewerkers	34	35
Parttime vrouwen	28	30
Parttime mannen	6	5
Gemiddelde leeftijd	48,2	48,6
Vrouwen	48,1	48,6
Mannen	48,3	48,5
Gemiddelde duur dienstverband	10,1	11,8

Aantal FTE's (arbeidsovereenkomsten)

	31-12-2022		31-12-2021
Directie	1,00	Directie	1,00
Concernstaf	4,28	Concernstaf	4,28
Interne Zaken	4,44	Concerncontrol	1,00
		Interne Zaken	5,44
Bedrijfsvoering	2,00	Bedrijfsvoering	2,00
Team P&C	4,78	Team P&C	4,67
Team Financiën	7,86	Team Financiën en Interne Zaken	7,86
Team I&A	3,00	Team I&A	2,67
Vastgoed	1,00	Vastgoed	1,00
Vastgoedmanagement	5,33	Vastgoedmanagement	3,67
Team Projecten	2,00	Team Projecten	2,00
Team Vastgoedbeheer	18,56	Team Vastgoedbeheer	14,00
Wonen	1,00	Wonen	1,00
Wonen	3,72	Wonen	2,72
Team Welkom	11,39	Team Welkom	17,50
Team Thuis	10,19	Team Thuis	10,19
Totaal	80,55	Totaal	81,00

Formatie

Woonpartners kiest een duidelijke koers én er is een meer gespannen arbeidsmarkt. Dit resulteert in een groter verloopcijfer dan we gewend zijn. Zoals bij alle ontwikkelingen biedt dit ook kansen voor de organisatie. Ondanks dat is het Woonpartners gelukt vacatures goed en tijdig in te vullen. In totaal zijn er 14 medewerkers uitgestroomd en zijn er ook 14 nieuwe medewerkers gestart bij Woonpartners. Naast de instroom/uitstroom is er ook een verschuiving geweest van werkzaamheden. De intake van reparatieverzoeken wordt voortaan verzorgd door onze droompartners en de Woonmakelaars Technisch. Zij zijn als technisch beheerders toegevoegd aan het team Vastgoedbeheer. De formatie bleef nagenoeg gelijk (van 81,00 FTE naar 80,55 FTE).

Gezondheid en vitaliteit

Woonpartners zet vanzelfsprekend in op verzuimbegeleiding. Maar liever nog investeren we in het verbeteren van de vitaliteit van medewerkers. Daarom is er in 2022 voor het eerst een vitaliteitsweek georganiseerd. In die week is de vragenlijst voor het periodiek preventief medisch onderzoek (PMO) uitgezet. Daarnaast werden er gezondheidschecks gedaan, konden medewerkers zich inschrijven voor een stoelmassage, was er aandacht voor het goed instellen van de werkplek en werd er die week een gezonde lunch geserveerd. Dit smaakt naar meer! Daarom organiseren we ook in 2023 een vitaliteitsweek.

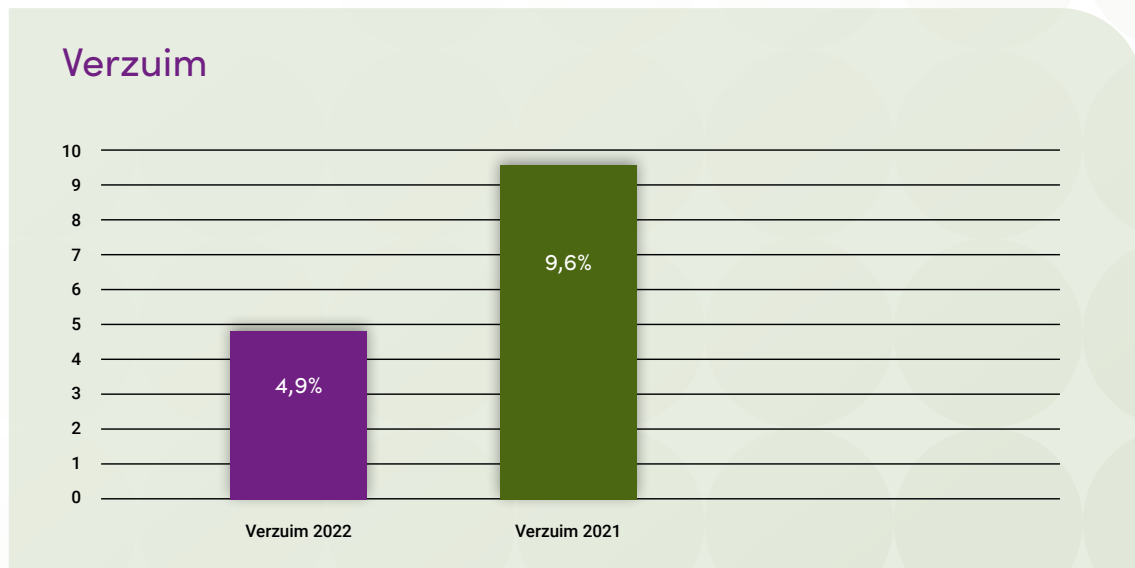


Trainen van medewerkers

Uit het PMO bleek onder andere dat de belasting voor de medewerkers die in de wijken werken, toeneemt. Er is vaker sprake van grensoverschrijdend gedrag door huurders. Die ontwikkeling is niet wenselijk, maar werd al wel voorzien. Meer dan voorgaande jaren is in 2022 ingezet op het trainen van medewerkers en hoe om te gaan met grensoverschrijdend gedrag. Hierbij was veel aandacht voor de gezamenlijk te hanteren norm. Want het gaat er niet om wat ieder individu kan verdragen, maar wat de norm van Woonpartners is en hoe wij onze grenzen stellen. Het protocol grensoverschrijdend gedrag is geactualiseerd en er is een interventieteam geïnstalleerd. Het interventieteam springt bij op het moment dat collega's zich onveilig voelen in gesprekken op kantoor. De trainingen worden jaarlijks herhaald.

Verzuim

Het verzuimpercentage in 2022 was een stuk lager dan in 2021, namelijk 4,9 %. Dat bestond voornamelijk uit langdurige verzuimsituaties waar een werkgever over het algemeen weinig tot geen invloed op heeft. Bijna de helft van de medewerkers heeft zich in 2022 niet ziek gemeld en de verzuimfrequentie is blijvend laag, namelijk 0,77. Dit cijfer is vergelijkbaar met 2021 (0,71).



2.5 Automatisering en digitalisering

Het jaar 2022 werd gekenmerkt door de voorbereiding voor de implementatie van een nieuw ERP-systeem: Tobias365. Dit project heeft de naam FUN-dament gekregen. We hebben in 2022 maximaal gewerkt aan onze strategische doelstelling: het ontwikkelen van de ICT-functie naar een verbinder en vertaler om de organisatie maximaal te ondersteunen. Samen gingen we op weg naar een andere manier van werken. We wilden ruimte creëren om de huurder echt centraal te stellen. Borging van gegevens, alle juiste informatie op de juiste plek, en voor hele organisatie toegankelijk. Dat waren de belangrijkste argumenten voor het project FUN-dament.

We wilden bereiken:

- Dat alle medewerkers mee zouden doen:
 - MT & leidinggevenden waren verantwoordelijk in een begeleidende en sturende rol;
 - iedereen van Woonpartners was betrokken en we creëerden draagvlak door goed met elkaar over het project te communiceren;
 - het hele project werd gedragen door onze eigen medewerkers.
- Dat we op een eenduidige manier gingen werken, zodat we snel en foutloos kunnen samenwerken met onze partners en onze huurders.
- Dat collega's zich sterk gingen maken om informatie en kennis intern over te dragen.
- Dat we een betere informatievoorziening zouden krijgen. Zowel intern als extern, door alle processen en contactmomenten heen.

Het nieuwe systeem en bijbehorende processen hebben we ingericht door samen te werken. Dat betekent dat we elkaars inbreng en belang in een proces kennen en daarmee rekening houden bij de keuzes die we hebben gemaakt.



Maatwerk in mensen, niet in systemen

Een betere dienstverlening bereiken we door zo veel mogelijk de 'best practice' te volgen en onze processen efficiënt in te richten. Zo kunnen we meer tijd besteden en maatwerk leveren aan onze huurders. Klantwaarde voeg je immers toe in de interactie met de klant, niet in het vastleggen daarvan. Als dat iets betekent voor ons eigen proces, durven we daarin keuzes te maken.

Ieder ander kan het morgen overnemen

Processen en werkinstructies zijn duidelijk en eenvoudig vastgelegd. We werken zo veel mogelijk in één systeem: Tobias365. Als iedereen de basis van het systeem begrijpt blijft het makkelijk over te dragen.

De beheerorganisatie is ingericht

We hebben een beheerorganisatie ingericht. De kerngebruikers zijn het eerste aanspreekpunt als het gaat om vragen over het proces binnen ons nieuwe ERP-systeem. De kerngebruiker heeft de volgende taken:

- Introductie nieuwe collega's in het systeem
- Testen van updates
- Opstellen en actualiseren van werkinstructies
- Kijken naar nieuwe functionaliteiten en het implementeren hiervan

De kerngebruikers blijven met elkaar in gesprek zodat men weet wat er speelt binnen de organisatie en delen elkaars ervaringen. Zo kunnen we het proces en systeem nog beter inzetten. Na de start in januari 2022 zijn we met volle vaart vooruit gegaan met als doel om het nieuwe ERP-systeem begin januari 2023 te lanceren. Op 4 januari 2023 is Tobias365 live gegaan.

2.6 Ondernemingsraad

De ondernemingsraad is ook in 2022 volop in beweging geweest. Ze heeft verschillende adviesaanvragen en instemmingsverzoeken behandeld. Daarnaast heeft ze aan haar eigen communicatie gewerkt en is het team weer compleet.

Team compleet

Ondanks dat het geen verkiezingsjaar was, heeft de OR haar team weer op volle sterkte gekregen. Door wisseling van baan, waren er twee vacatures ontstaan. In goed overleg met de directeur-bestuurder is besloten de twee kandidaten die het team wilden versterken, tussentijds aan te nemen. Dit met goedkeuring van de organisatie.

Samenstelling OR

Naam	Functie	OR-lid sinds	Aftredend
C. van Zantvoort	Voorzitter	23-06-2015	2025
K. Verschuren	Secretaris	25-06-2013	2023
S. Jansen	Lid	26-06-2018	2023
M. Kuijpers	Lid	1-7-2022	2023
A. van den Berg	Lid	1-7-2022	2025

Adviesaanvragen en instemmingsverzoeken

In 2022 heeft de organisatie volop in het teken gestaan van verandering. Zo hebben medewerkers hard gewerkt aan de voorbereiding van het nieuwe ERP-systeem. De OR heeft advies uitgebracht en is ieder kwartaal bijgepraat door de manager Bedrijfsvoering en de projectleider over de stand van zaken. Als knelpunten zich voordeden zijn deze met elkaar besproken en opgelost.

Organisatiewijzigingen

Veranderen zorgt ook voor organisatiewijzigingen. Op het uitbesteden van de afdeling Intake en op de wijzigingen bij de afdeling Interne Zaken is door de OR advies uitgebracht. De uitbesteding van de afdeling Intake is afgerond. Met alle medewerkers zijn gesprekken gevoerd en voor iedereen is een passende oplossing gevonden. De gesprekken over de herverdeling van functies en taken bij de afdeling Interne Zaken lopen nog. Ook de strategische personeelsplanning heeft de volle aandacht.

Samen werken bij Woonpartners

De voorwaarden worden ook anders bij een organisatieverandering. De (arbeids)voorwaarden en de manier van samenwerken zijn immers ondersteunend aan de ontwikkelingsrichting van de organisatie. De kernwoorden die daarbij horen zijn: volledige vrijheid, eigen verantwoordelijkheid, vertrouwen en verbinden.

Al enkele jaren is de OR bezig om de verantwoordelijkheid meer bij de medewerkers zelf neer te leggen, zodat ze met minder regels af kunnen. Ze sluit zich dan ook volledig aan bij deze ontwikkeling en ziet het als een mijlpaal. De OR heeft verschillende instemmingsverzoeken behandeld in het kader van wijziging arbeidsvoorwaarden. De belangrijkste was 'Samen werken'. Met 'Samen werken' hebben we als organisatie samen de kernwaarden geborgd. Met succes kijkt de OR terug op het inhoudelijke resultaat en het proces.

Communicatie

De OR doet veel, maar is ze ook zichtbaar in de organisatie? In 2022 heeft ze hier aandacht aan besteed. De OR heeft haar nieuwe logo geïntroduceerd en twee keer een actie uitgezet. Het nieuwe logo was afgedrukt op een koffiebekertje en een waterflesje. Aan het logo was een slogan en een QR-code gekoppeld. De QR-code was gelinkt aan een intranettekst, waarin was terug te lezen wat de ondernemingsraad doet. Op de schermen in de algemene ruimtes was dezelfde slogan geplaatst om de acties extra te ondersteunen.

De OR heeft verschillende achterbanraadplegingen gehouden. Enerzijds organisatie breed (medewerkers en managementteam/teamleiders) over het instemmingsverzoek 'Samen werken'. Anderzijds heeft ze één op één gesprekken gevoerd met de medewerkers die betrokken waren bij een organisatiewijziging. Tevens heeft ze haar jaarlijkse gesprek gehad met het managementteam over de jaarplannen.

Samen met de directeur-bestuurder is besloten om verslagen van de Overlegvergaderingen weer één op één te publiceren op intranet. In het verleden is gezocht naar andere manieren van communiceren. Dat bleek zeer omslachtig te zijn. Vandaar dat is teruggegaan naar het publiceren van de verslaglegging op intranet. Hierbij zal de OR oog houden voor de leesbaarheid en de begrijpelijkheid van de verslagen.

Raad van Commissarissen

Met de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder heeft de OR in 2022 twee keer het Artikel 24-overleg gevoerd. In juli is met elkaar teruggekeken op het jaar 2021. Naast de vele successen waren de personele bezetting en de werkdruk punten van aandacht. In december is met elkaar vooruit gekeken. De focus in 2023 ligt op een verdere organisatieontwikkeling: strategische personeelsplanning, loongebouw en functiehuis, een medewerkersonderzoek en de arbeidsvoorwaarden.



In mei is advies uitgebracht over het beoogd lid van de Raad van Commissarissen. In juni vond het jaarlijks terugkerende gesprek plaats met de (selectie- en) Remuneratiecommissie over het functioneren van de directeur-bestuurder.

Overlegvergaderingen

In 2022 is acht keer overleg gevoerd met de directeur-bestuurder. Tijdens het overleg zijn de gesprekken vooral gegaan over de ontwikkeling van de organisatie, de personele bezetting, de arbeidsvoorwaarden en de vitaliteit van de medewerkers.

Ontwikkeling

Een organisatie in ontwikkeling is een OR in ontwikkeling. In oktober heeft de OR een tweedaagse heisessie gehad. De eerste dag was onder begeleiding van een externe adviseur. Naast het updaten van de kennis is stilgestaan bij het functioneren van het team. Dag twee was een werksessie, waarbij de opgedane kennis werd toegepast.

Vooruitblik

De zichtbaarheid van de OR in de organisatie is toegenomen. In 2023 wordt de ingeslagen communicatielijn voortgezet om nog zichtbaarder te zijn en te worden. Daarnaast staat er een nieuwe verkiezingsronde voor de deur. Er is vertrouwen dat ook in 2023 het werk kan worden voortgezet met een volledig team.

2.7 Governance

“Het uitgangspunt bij alles wat we doen, zijn en blijven onze (toekomstige) huurders. We willen hen zo goed mogelijk ten dienste zijn en wij doen dat samen met allerlei andere partijen. Hierbij nemen wij onze eigen verantwoordelijkheid. Om zo veel mogelijk mensen te helpen. Onze belanghouders en de bredere maatschappij moeten erop kunnen vertrouwen dat wij op een doeltreffende, doelmatige en transparante manier werken.” (Governancecode Woningcorporaties 2020).

Governancecode Woningcorporaties 2020

Woningcorporaties nemen een belangrijke maatschappelijke positie in. Aedes (de vereniging van woningcorporaties) en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) hebben daarom al jaren geleden hiervoor samen een code ontwikkeld. Deze Governancecode Woningcorporaties 2020⁶ (governancecode) helpt het Bestuur en onze RvC om een voorbeeld te zijn voor Woonpartners en de sector. De normen en waarden die daarbij nodig zijn, gelden niet alleen voor onze directeur-bestuurder en leden van onze RvC. Medewerkers van álle niveaus leveren door hun gedrag een (positieve) bijdrage aan de organisatie. Daarom is deze code vanaf 2020 bindend voor alle medewerkers die werken bij een woningcorporatie.

De code geeft richting aan hoe we als woningcorporaties functioneren om onze maatschappelijke opdracht goed te kunnen uitvoeren. Deze kent 5 principes die gaan over het komen tot een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak, het afleggen van verantwoording en aanspreekbaar zijn, blijven leren, openstaan voor het gesprek, bewustzijn en het beheersen van risico's.

Elk kwartaal maakt Woonpartners een rapportage waarin we de voortgang van onze doelstellingen in dat jaar monitoren. De governancecode is leidend in ons handelen en is één van deze doelstellingen. Het belang en het bewustzijn houden we zo blijvend onder de aandacht.

⁶ De Governancecode Woningcorporaties 2020 is [hier](#) te vinden.

Integriteit

Integriteit heeft alles te maken met normen en waarden en met respect en oog hebben voor de belangen van anderen. Het gaat om vertrouwen en een basis van gedeelde waarden en normen waardoor niet elk deelonderwerp elke keer hoeft te worden afgestemd: van sommige dingen kun je gewoon op aan. Toch hebben we een integriteitscode⁷ opgesteld, als richtingwijzer; bedoeld als hulp in gesprekken over hoe we handelen naar onze waarden. Onze integriteitscode is geen uitputtend reglement en het is geen hoeveelheid aan regels. Het is een denk- en werkkader waar ons handelen in moet passen.

In 2022 zijn we gestart om het thema integriteit structureel aandacht te geven tijdens de teamoverleggen. Dit doen we met elkaar aan de hand van het bespreken van dilemma's. Dit kunnen dilemma's uit de dagelijkse praktijk zijn, maar we gebruiken ook algemene casussen waar de overwegingen die je hierbij zou kunnen hebben worden aangegeven. Dit is een goede vorm om integriteit bespreekbaar te maken. Het doel is inzicht te geven in wat integer handelen in de dagelijkse praktijk kan betekenen en voor welke afweging iemand kan komen te staan.



Klokkenluidersregeling

We doen ons best om open en transparant te handelen en daarop voor iedereen aanspreekbaar te zijn, intern en extern. We werken eraan om ons dit binnen alle lagen in de organisatie eigen te maken. Toch kunnen er ook zaken misgaan en willen we onze medewerkers handvatten geven om bij het vermoeden van een misstand dit te melden, maar ze ook in bescherming te nemen. We hebben daarom een klokkenluidersregeling opgesteld. In deze regeling is vastgelegd welke acties we op dat moment nemen. De klokkenluidersregeling is opgenomen in de integriteitscode.

Klachten

We vinden het belangrijk én waardevol dat huurders als ze niet tevreden zijn de mogelijkheid hebben dit bij ons te uiten. We kunnen en willen hier alleen maar van leren, zodat onze dienstverlening continue afgestemd blijft op de wensen van onze klant. Hoe we omgaan met uitingen van ontevredenheid staat beschreven in onze klachtenprocedure, die te vinden is op onze website. Samen met onze huurders willen we zoeken naar oplossingen om de kwaliteit van wonen te vergroten. Als dit niet lukt, willen we dat huurders zich kunnen wenden tot een onafhankelijke partij. Daarom zijn we aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie. Deze commissie is onafhankelijk en behandelt geschillen van meerdere corporaties. De commissie bestaat uit drie personen die geen binding hebben met Woonpartners.

Visitatie

In de Woningwet is vastgelegd dat woningcorporaties één keer per 4 jaar een visitatie moeten laten uitvoeren door een geaccrediteerd onafhankelijk bureau. Visitaties geven een beeld van de maatschappelijke prestaties van corporaties in de lokale context. Visitatie geeft aanknopingspunten voor verbetering en samenwerking. Ze dragen daarmee bij aan maatschappelijk leren en aan beter wonen in Nederland. In 2020 werd Woonpartners gevisiteerd door Ecorys over de periode 2015-2019. Het rapport van Ecorys is gepubliceerd op onze website en is beschikbaar via de website van de SVWN (Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland). In 2024 zal Woonpartners opnieuw een visitatie laten uitvoeren over de periode 2020-2023 door een onafhankelijk bureau waarvoor de werving- en selectie in het vierde kwartaal van 2023 zal plaatsvinden.

⁷ De integriteitscode is [hier](#) te vinden.

2.8 Risicomanagement

Het uitvoeren van risicomanagement is van belang om zicht te krijgen op de (fraude-)risico's waar Woonpartners mee geconfronteerd kan worden. Zo proberen we voorbereid te zijn op ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de realisatie van onze ondernemingsstrategie (strategisch risicomanagement) of invloed kunnen hebben bij de uitvoering van dagelijkse werkzaamheden (operationele risico's). Doel daarbij is, waar nodig en mogelijk, te anticiperen op deze risico's door het benoemen van beheersmaatregelen, deze om te zetten naar acties en tot uitvoer te brengen. Om zo de haalbaarheid van de organisatiedoelstellingen te vergroten en de dagelijkse werkzaamheden efficiënter te laten verlopen.

In 2022 is het (fraude-)risicomanagementbeleid geactualiseerd en zijn we gestart met het verder bevorderen van het risicobewustzijn in de organisatie. Onderdeel van risicomanagement is de wijze waarop Woonpartners haar risico's voorziet van een waardering.

Strategische risico's

Met de directeur-bestuurder en het managementteam is in 2022 gestart met het beoordelen van strategische risico's. Daarbij worden de risico's voorzien van een waardering. Ook de RvC is hierbij betrokken. Het doel is om samen de aard en omvang van deze risico's te bepalen en wat we moeten doen om deze risico's te gaan beheersen. Deze beheersmaatregelen worden verankerd in de besluitvorming, het ondernemingsplan en toezichtkaders.

De mondiale ontwikkelingen in 2022 hebben laten zien welke impact deze hebben op onze samenleving. De oorlog in Oekraïne heeft op financieel vlak geleid tot forse prijsstijging, inflatie en hogere rente. Dit zien we terug in de stijging van de bouwkosten waardoor het bouwen, verbouwen en onderhouden van woningen duurder wordt en daarmee een risico voor ons vormt. Dit betekent voor Woonpartners dat we met onze investeringsopgave en het geld dat we daarvoor moeten lenen, meer geld kwijt zijn aan onze projecten. We moeten de juiste afwegingen maken om onze ambities te kunnen blijven realiseren en de betaalbaarheid van onze woningen te kunnen blijven bieden. Daarbij speelt ook de verduurzamingsopgave een rol die kan bijdragen aan een verlaging van de woonlasten van onze huurders. Daar zijn we al volop mee aan de slag.



Operationele risico's

Daar waar de strategische risico's veelal door belangrijke externe factoren worden bepaald, speelt bij de operationele risico's de organisatie zelf een rol. Door het doen van controles proberen we risico's te signaleren en op te lossen. Daarbij maken we gebruik van het drie-lijnen-model⁸. Zo krijgt Woonpartners inzicht in de operationele risico's en de waardering en beheersing ervan. Medewerkers hebben deelgenomen aan risicosessies. Het daar verkregen inzicht biedt mogelijkheden om zich te verbeteren en de efficiency te vergroten. Bij het risicomanagement zijn ook de managers en de directeur-bestuurder betrokken. Bij investeringsvoorstellen worden risicoanalyses gemaakt en voorzien van beheersmaatregelen. Besluiten die door onze RvC worden genomen, worden voorzien van een advies van de concerncontroller waarbij aandacht wordt gegeven aan de mogelijke risico's.

Wij hebben in 2022 onze risico's in kaart gebracht, zowel op operationeel als strategisch niveau. Daarbij hebben we per risico bepaald welk risico wij bereid zijn te lopen. Op operationeel niveau zijn deze afgestemd met MT en Directeur-bestuurder, strategisch met onze RvC. Risico's die we te hoog vinden, voorzien we van een actie die als doel heeft om, na uitvoering, het risico gereduceerd te hebben tot een acceptabel niveau. Risico's op gebied van fraude bewaken we door het uitvoeren van periodieke controles. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de controle op de juiste autorisaties in systemen of de controle op mutaties van bankrekeningen van bestaande leveranciers. Uit deze controles zijn geen signalen gekomen die aanleiding geven om te veronderstellen dat er sprake is van fraude.

Interne beheersing

In 2022 is een Management Control Framework opgesteld. Dit geeft op hoofdlijnen aan hoe en met welke instrumenten Woonpartners de organisatie stuurt. Het drie-lijnen-model is hiervan een onderdeel, wat betekent dat elke 'laag' in de organisatie een rol heeft in het leveren van kwaliteit en het toetsen hieraan.

In 2022 zijn audits/controles uitgevoerd op de volgende onderdelen:

- Soft controls in de jaarrekening
- Verkopen van woningen
- Passend toewijzen
- Inhuur
- Salarisadministratie

Bevindingen die uit deze audits voortkomen en die aanleiding geven tot verbetering in de organisatie worden opgepakt.



Accountant

Jaarlijks toetst onze accountant of wij onze interne beheersing voldoende op orde hebben en of er geen risico's zijn die vragen om het treffen van maatregelen.

In 2022 is het aantal adviezen gegeven door de accountant afgenomen ten opzichte van 2021. Wel is er één advies met een hoog risico waarbij we niet voldoen aan de wet- en regelgeving 'Passend toewijzen'. Hier zijn interne acties op uitgezet zodat we bij de controle op de jaarrekening wel aan dit onderdeel voldoen. De gegeven adviezen volgen we en we monitoren de kwaliteit.

⁸ Drie-lijnen-model: is een risicomanagement model dat organisaties ondersteunt om structuren en processen in kaart te brengen die het beste bijdragen aan het realiseren van doelstellingen.

Autoriteit Wonen en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Dat Woonpartners goede stappen zet, wordt bevestigd door de Autoriteit Wonen (Aw). Zij geven de risico inschatting laag op alle onderdelen (Risicomanagement, Volkshuisvestelijk belang, Kwaliteit bestuur en Controlfunctie).

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), de organisatie die garant staat voor onze leningen, ziet ons als een organisatie met een laag tot gemiddeld risicoprofiel. Het financiële risico is laag, dit betekent dat investeringen gedragen kunnen worden. Woonpartners kan invulling geven aan de investeringsopgave, passend binnen de financiële ratio's van de Aw/WSW.

Soft controls

Woonpartners controleert op diverse momenten of we voldoen aan de afspraken die we met elkaar maken en of we voldoen aan de externe wet- en regelgeving. Dit noemen we de hard controls. De mens is bij het uitvoeren van werkzaamheden de belangrijkste schakel. Daarom is in 2022 ook aandacht besteedt aan soft controls. Dit zijn controles van de niet tastbare, maar wel gedragsbeïnvloedende factoren in organisaties die kunnen bijdragen aan het managen van risico's. Daarmee vormen zij een belangrijk instrument om de kwaliteit van de organisatie te verbeteren. De soft controls hebben zich in 2022 gericht op het tot stand komen van de jaarrekening. Het creëren van meer helderheid in dit proces met betrokken medewerkers vormt een belangrijke sleutel voor een nog beter proces.



3. Partner van de huurder

Met ongeveer 7.500 woningen is Woonpartners de grootste woningcorporatie in Helmond. Daarmee bieden wij ruim 15.000 mensen een dak boven hun hoofd. We willen partner van onze huurder zijn. Daarom luisteren we naar de wensen en behoeften van onze huurders en betrekken we hen bij de keuzes die we maken.



3.1 Onze doelgroep

Woonpartners richt zich op haar huurders en op woningzoekenden. In alle gevallen gaat het om het bieden van passende huisvesting voor mensen met een bescheiden inkomen:

1. We wijzen onze DAEB-woningen toe aan de primaire doelgroep (lage inkomens): eenpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen t/m € 24.075 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen t/m € 32.675.
2. We wijzen onze DAEB-woningen toe aan de secundaire doelgroep (lage middeninkomens): eenpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 24.075 t/m € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 32.675 t/m € 45.014.
3. Huishoudens met een middeninkomen (of hoger) huisvesten we bij voorkeur in ons niet-DAEB bezit. Slechts in uitzonderlijke gevallen wijzen we een DAEB-woning toe aan woningzoekenden in deze inkomensgroepen. Tot middeninkomens rekenen we:
 - eenpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 40.765 t/m € 47.077 en
 - meerpersoonshuishoudens met een belastbaar inkomen tussen € 45.014 t/m € 54.196

Er zijn mensen die, om verschillende redenen, met spoed een woning nodig hebben. Urgent woningzoekenden (met urgentiebeschikking⁹) krijgen hulp bij het met voorrang verkrijgen van een woning. Voor hen stellen we een deel van de kernvoorraad beschikbaar (zie ook paragraaf 3.4. Huisvesten urgenten). De corporatie bemiddelt de urgent-woningzoekende met voorrang naar een woning. In sommige gevallen mag een urgent-woningzoekende zelf reageren op geadverteerd woningaanbod. De regels hiervoor zijn opgenomen in de huisvestingsverordening voor het Stedelijk Gebied Eindhoven.

⁹ Urgentiebeschikking: toegekend via de onafhankelijke urgentiecommissie of gemeente

3.2 Toewijzen

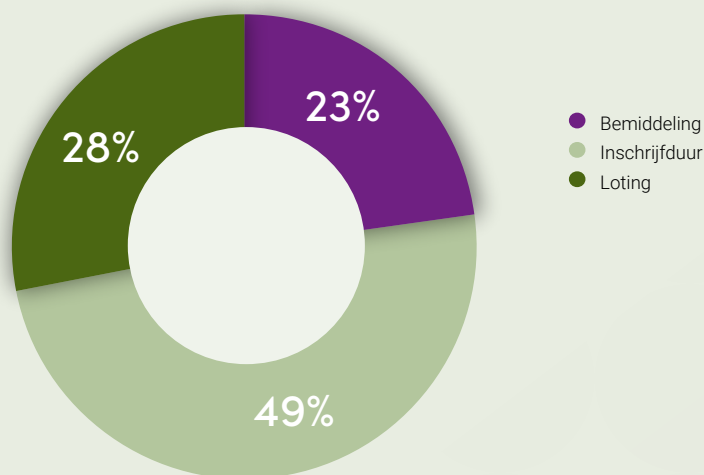
De vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Dat vraagt om zorgvuldige toewijzing. Mensen die op zoek zijn naar woonruimte in Helmond of omgeving schrijven zich in bij Wooniezie.

Wooniezie

Via Wooniezie bieden 17 corporaties en (zorg)instanties uit de regio hun woningaanbod aan. Dit draagt bij aan een transparante woningmarkt voor sociale huurwoningen en vrije vestiging in de Metropool Regio Eindhoven (MRE). Op woningen die te huur zijn aangeboden, kunnen woningzoekende bij belangstelling reageren. Inschrijven is gratis. Vrijkomende woningen worden via verschillende modellen verdeeld. Een deel van de woningvoorraad is toegankelijk op basis van inschrijfduur, een deel via loting en een deel van de woningen wordt direct bemiddeld. In alle gevallen wordt de verhuurings verantwoord en is de toewijzing transparant zichtbaar.

Verhuringen via verhuurmodellen 2022

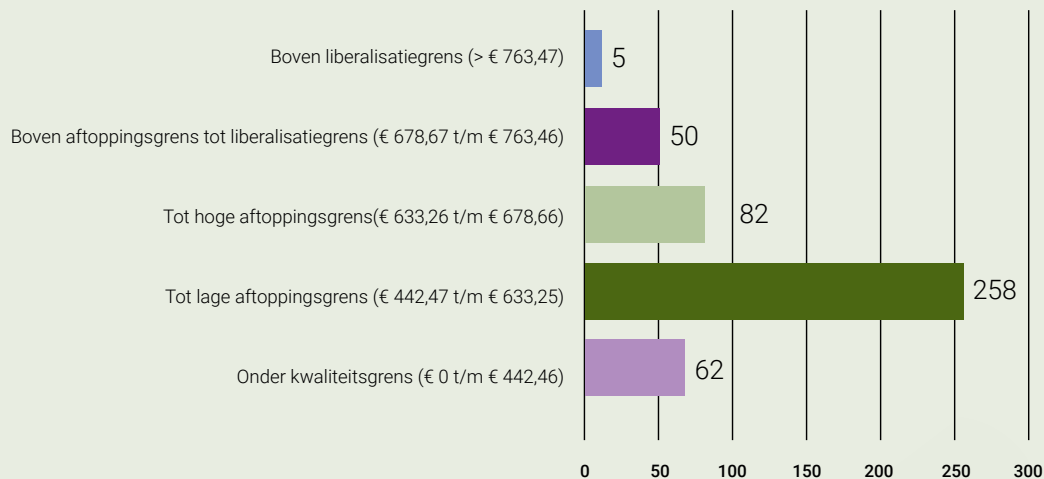
(excl. flexwonen, short-stay en leegstandsbeheer)



Aantal woningzoekenden en verhuringen

Eind 2022 stonden ruim 175.197 woningzoekenden ingeschreven. Het aantal actief woningzoekenden (mensen die minimaal één keer in dit jaar reageerden op het woningaanbod) ligt veel lager: in 2022 waren dat er 51.500. In 2022 telt Woonpartners 457 nieuwe verhuringen, waarvan 452 sociale huurwoningen. In totaal zijn 89 woningen verhuurd aan urgent woningzoekenden, een kleine 20% van het totaal aantal verhuringen.

Aantal verhuringen per huursegment



Toewijzingsverantwoording

In 2022 zijn 457 woningen verhuurd, waarvan er 5 boven de liberalisatiegrens. De verhuringen in 2022 onderverdeeld naar het type huishouden, leeftijdsgroep, inkomenscategorie en huurklasse worden weergegeven in onderstaande overzicht

Aanhangsel E 2022

Eenpersoonshuishouden

Leeftijd	Jaarinkomen	≤ € 442,46	> € 442,46 ≤ € 633,25	> € 442,46 ≤ € 678,66	> € 633,25 ≤ € 763,47	> € 678,66 ≤ € 763,47	> € 763,47	Totaal
< AOW	≤ € 24.075	43	132	0	3	0	0	178
< AOW	> € 24.075	5	25	0	16	0	0	46
AOW	≤ € 23.975	5	27	0	0	0	0	32
AOW	> € 23.975	2	4	0	2	0	0	8
Totaal		55	188	0	21	0	0	264

Tweepersoonshuishouden

Leeftijd	Jaarinkomen	≤ € 442,46	> € 442,46 ≤ € 633,25	> € 442,46 ≤ € 678,66	> € 633,25 ≤ € 763,47	> € 678,66 ≤ € 763,47	> € 763,47	Totaal
< AOW	≤ € 32.675	7	50	0	2	0	0	59
< AOW	> € 32.675	0	1	0	13	0	2	16
AOW	≤ € 32.550	0	14	0	1	0	0	15
AOW	> € 32.550	0	5	0	5	0	0	10
Totaal		7	70	0	21	0	2	100

Drie- en meerpersoonshuishouden

Leeftijd	Jaarinkomen	≤ € 442,46	> € 442,46 ≤ € 633,25	> € 442,46 ≤ € 678,66	> € 633,25 ≤ € 763,47	> € 678,66 ≤ € 763,47	> € 763,47	Totaal
< AOW	≤ € 32.675	0	0	41	0	5	0	46
< AOW	> € 32.675	0	0	8	0	35	3	47
AOW	≤ € 32.550	0	0	1	0	0	0	1
Totaal		0	0	50	0	40	3	94

Totaal aantal verhuringen	62	258	50	42	40	5	457
----------------------------------	-----------	------------	-----------	-----------	-----------	----------	------------

3.3 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Om de woningen beschikbaar en betaalbaar te houden voor de doelgroep, is in ons huurbeleid vastgesteld dat 85% van onze woningen een aanvangshuur heeft onder de 2e aftoppingsgrens (€ 678,66 prijspeil 1-1-2022). Meer dan 94% van onze woningen heeft een huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens. De uitdaging ligt vooral in het realiseren van onze ambities op het gebied van duurzaamheid en het beschikbaar en betaalbaar houden van de woningvoorraad voor de doelgroep.

Keuzevrijheid

We hechten veel aan keuzevrijheid voor de woningzoekenden, maar voelen tegelijkertijd ook de verantwoordelijkheid om onze vrijkomende woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen. In 2022 hebben we meer gestuurd op een goede verhouding tussen het huishoudinkomen, de huishoudgrootte en de hoogte van de huur. Een aantal grotere woningen met meerdere en/of grotere slaapkamers publiceren we voor een huishoudgrootte van minimaal 3 personen. De woningmarkt staat onder druk en de beschikbaarheid van dit type woning voor grotere gezinnen is schaars. We sturen daarmee niet alleen op passend naar inkomen en huurprijs, maar ook op woninggrootte in relatie tot huishoudgrootte. Het doel is altijd het duurzaam passend huisvesten van nieuwe bewoners. Ongeveer de helft van het woningbezit van Woonpartners bestaat uit eengezinswoningen.

Huurbeleid

Om een goede invulling te kunnen geven aan onze ambities volgens ons portefeuilleplan is in 2022 ons huurbeleid herijkt. Er is gekozen voor een gedifferentieerd huurbeleid op basis van gemiddelde streefhuur van 72% van de maximale huur. In het huurbeleid staan de keuzes die Woonpartners maakt bij het verhuren van (sociale) huurwoningen. Dat gaat verder dan het vaststellen van een eerlijke huurprijs. Woonpartners vindt het belangrijk dat er genoeg betaalbare woningen met een goede kwaliteit zijn en blijven. We maken daarin duurzame keuzes. We zien een toename aan ouderen en kleine gezinnen of alleenstaanden die een betaalbare woning zoeken. We zetten de komende jaren fors in op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen.



Verdeling woonruimte en doorstromen bevorderen

Om de beschikbare woonruimte zo eerlijk mogelijk te verdelen, heeft Woonpartners in 2022 de volgende maatregelen genomen:

- De slaagkans voor jongeren tot 23-27 jaar vergroten we door woningen te labelen voor deze doelgroep zodat ze voorrang krijgen. Daarnaast publiceren we meer woningen met een huurprijs tot € 442,46 via het 'Lotingmodel' in Wooniezie. Jongeren met een kortere inschrijfduur maken zo evenveel kans als woningzoekenden die lang ingeschreven staan.
- In het kader van duurzaam passend huisvesten verhuren we grotere eengezinswoningen met meerdere/grotere slaapkamers bij voorkeur aan grotere gezinnen. Dat doen we door huishoudens van drie personen of meer voorrang te geven in Wooniezie op deze grotere eengezinswoningen.
- Om verdringing van de reguliere woningzoekenden te voorkomen en een goede balans in leefbaarheid te realiseren en te bewaken, is een deel van de geadverteerde eengezinswoningen beschikbaar voor alle woningzoekenden en geldt voor urgent woningzoekenden geen voorrang-regeling.

Passend toewijzen

Bij de toewijzing van woningen houden we uiteraard rekening met de wet- en regelgeving. Passend toewijzen betekent dat de hoogte van de huur past bij de hoogte van het inkomen en de huishoudgrootte van de woningzoekende. In dit kader moeten huishoudens met recht op huurtoeslag een woning met een huur onder de aftoppingsgrenzen toegewezen krijgen. Woningcorporaties zijn hiertoe, in minimaal 95% van de gevallen, verplicht. Er is dus een marge van 5% voor uitzonderings-situaties. In 2022 hebben we 96,7% passend toegewezen en hiermee voldaan aan de norm. Vanuit passend toewijzen zetten we de beschikbare ruimte in om grotere gezinnen met een lager inkomen te huisvesten in een grotere, en daarmee duurdere, sociale huurwoning. Dat past bij ons doel om mensen duurzaam en passend te huisvesten.

Staatssteunregeling

Woonpartners heeft met de gemeente Helmond en de huurdersbelangenorganisaties voor 2022 prestatieafspraken gemaakt over de Staatssteunregeling. De vrije toewijsruimte is verhoogd naar maximaal 15%. Vanaf 2022 maakt de Staatssteunregeling onderscheid tussen één- en meerpersoons-huishoudens voor wat betreft het maximale huishoudinkomen. Voor een eenpersoonshuishouden is dat maximaal € 40.765 en voor een meerpersoonshuishouden maximaal € 45.014. Tenminste 85% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan deze huishoudens. Woonpartners verhuurde 98,2% van haar vrijkomende sociale huurwoningen aan deze huishoudens.

Verkoop van woningen

In 2022 hebben we 4 woningen en 1 object met een maatschappelijke bestemming verkocht, dit past binnen onze doelstelling van maximaal 10 woningen per jaar verkopen. Twee voor verkoop gelabelde woningen hebben we niet voor verkoop aangeboden, maar ingezet voor huisvesting van statushouders (grote gezinnen) om aan onze taakstelling te voldoen. De doelstelling van de verkoopopbrengsten is nauwelijks te beïnvloeden. We zijn hierbij afhankelijk van de huuropzegging van voor verkoop gelabelde woningen.



Huuraanpassing 2022

In 2022 stelde het Ministerie van BZK een maximale huuraanpassing van 2,3% (voor vrije sector 3,3%) vast. In de prestatieafspraken met de gemeente Helmond, woningcorporaties en huurdersbelangenorganisaties waren geen afzonderlijke afspraken gemaakt over de huuraanpassing van 2022. Om tegemoet te komen aan de hoge gasprijzen heeft Woonpartners besloten om bij woningen met een (pre-)energielabel E-F-G huurbevriezing toe te passen. Omdat we volgens de begroting in 2022 gemiddeld 1,76% huuraanpassing wilden realiseren, hebben woningen met een label A++, A+, A, B, C en D een huuraanpassing van 1,85% ontvangen. Alle overige verhuureenheden kregen een huuraanpassing van 2,3%, tenzij ze tot de uitzonderingen behoorden. Daarmee sloten we aan op het door de overheid gehanteerde inflatiecijfer van 2,3%.

Woonpartners heeft een huurverhoging van € 25 toegepast bij woningen waarvan de huur minder was dan € 300, niet zijnde woningen met energielabel E-F-G én waarbij deze huuraanpassing gerechtvaardigd was. Zo'n 45 woningen kregen een verhoging van € 25. Woonpartners heeft geen gebruikgemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huuraanpassing door te voeren voor hogere (midden)inkomens. In 2022 zijn geen officiële bezwaarschriften tegen de huuraanpassing per 1 juli ingediend.

3.4 Huisvesten urgenten

Woonpartners werkt in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE)¹⁰ met negen gemeenten en tien woningcorporaties samen in een gezamenlijke huisvestingsverordening met een urgentieregeling. Het doel van deze urgentieverordening is om een vangnet te bieden voor mensen die aangewezen zijn op sociale huurwoningen en zelf niet in staat zijn om tijdig passende woonruimte te vinden.

Kandidaten met een maatschappelijk of herstructureringsurgentie (niet zijnde statushouders)¹¹ kunnen in Wooniezie met voorrang zelf reageren op het vrijkomende woonaanbod. Hiermee komen we tegemoet in de behoefte dat bepaalde urgentiecategorieën zelf invloed kunnen uitoefenen op de plek waar ze gaan wonen. Dat geeft mensen zelfregie. Een kanttekening is het neveneffect van verdringing voor de regulier woningzoekenden.

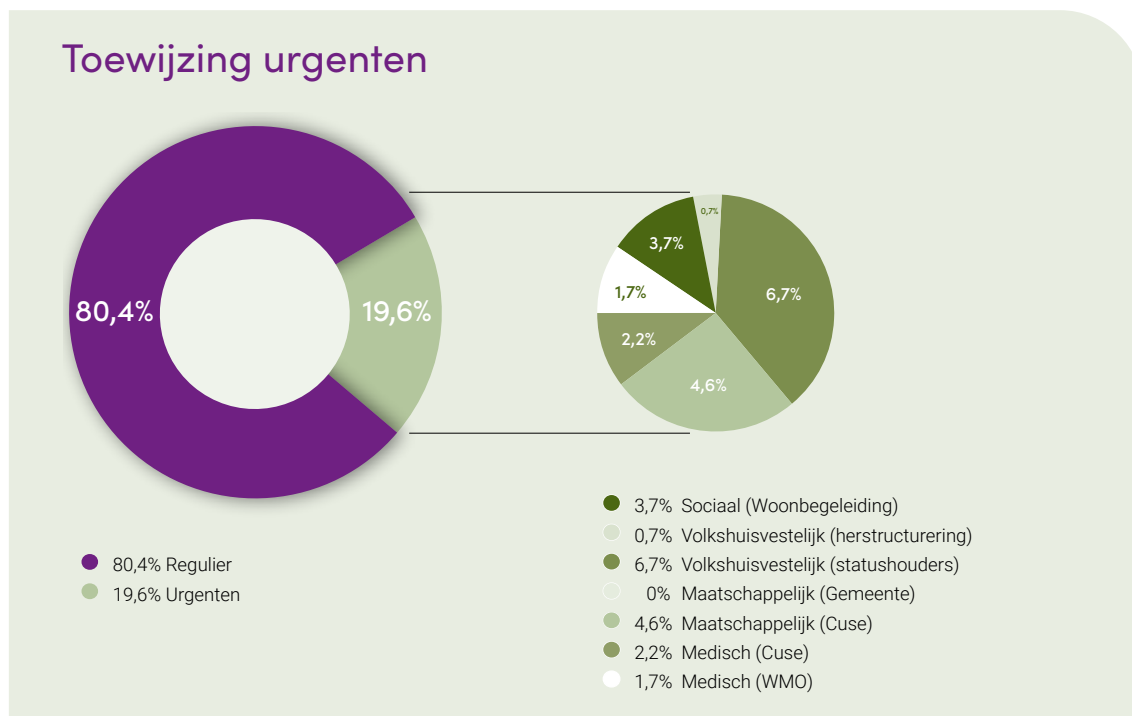
Een goede balans tussen het beschikbare aanbod voor urgente én voor reguliere woningzoekenden is belangrijk. Daarom stellen we maximaal 50% van het vrijkomende woningaanbod beschikbaar voor kandidaten met urgentie. Daarmee bewaken we ook een goede balans in buurten en wijken en voorkomen we een concentratie van kwetsbare groepen. Van de 452 sociale huurwoningen zijn er 89 toegewezen aan woningzoekenden met een urgentiebeschikking. Hiervan hebben 34 urgenten met 'zelf zoeken' een woning gevonden.

¹⁰ SGE: Het Stedelijk Gebied Eindhoven vormt het hart van Brainport en is een sterk internationaal georiënteerde regio met innovatieve bedrijvigheid en een hoogwaardig woon- en leefklimaat. De gemeenten Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre vormen samen het Stedelijk Gebied Eindhoven.

¹¹ Maatschappelijke urgent: is een woningzoekende met een bijzondere situatie die dringend woonruimte heeft. Voorbeelden van maatschappelijke urgentie zijn situaties die te maken hebben met mantelzorg, problemen van relationele aard met geweld of door relatiebreuk met minderjarige kinderen dakloos dreigen te worden. Bij herstructurering is sprake van een sloopbesluit van de woning waardoor herhuisvesting met voorrang moet plaatsvinden.

Toewijzing urgenten

In 2022 is 19,7% van het beschikbare aanbod van sociale huurwoningen toegewezen aan urgent woningzoekenden. De verhuur van vrijkomende woningen voor tijdelijke huisvesting of wonen met zorg (in- en extramuraal) blijven hierbij buiten beschouwing.



3.5 Onze dienstverlening

Na het vervallen van bijna alle coronamaatregelen eind maart konden we ons kantoor weer openstellen voor onze huurders, woningzoekenden, onze partners en andere bezoekers. We zijn en blijven er trots op om gasten in ons fijne kantoor te verwelkomen. Naast het (samen)werken op kantoor is ook het thuiswerken een nieuwe standaard, waarbij medewerkers samen de dienstverlening op kantoor organiseren.

Droompartners

In maart hebben we voor het reparatie- en mutatieonderhoud van onze woningen afscheid genomen van partner Jansen Huybregts. In april zijn we een samenwerking aangegaan met twee nieuwe partners, Van der Meijs en De Variabele-Hendriks SGR. Na een zorgvuldig aanbestedingstraject zijn zij onze nieuwe 'droompartners'.

Terugdringen huurachterstanden en ontruiming

Naast de persoonlijke en maatschappelijke problemen, waar veel van onze huurders mee te maken hebben, zijn er de afgelopen jaren nog meer maatschappelijke problemen bijgekomen. De druk is bij veel van onze huurders door corona, de stijgende energieprijzen en de dure boodschappen nog groter geworden. Dit levert bij veel huurders enorm veel stress op, waardoor we steeds meer te maken krijgen met huurders die het overzicht kwijt dreigen te raken en er zelf niet meer uit komen. Het kost veel tijd en energie om mensen zover te krijgen dat ze de drempel van de hulpverlening overgaan. Daarom vinden we het erg belangrijk om in te zetten op preventie. Hoe eerder we in contact zijn met onze huurder, hoe sneller er hulp geboden kan worden. Hiermee kunnen we oplopende schulden en huisuitzetting voorkomen.

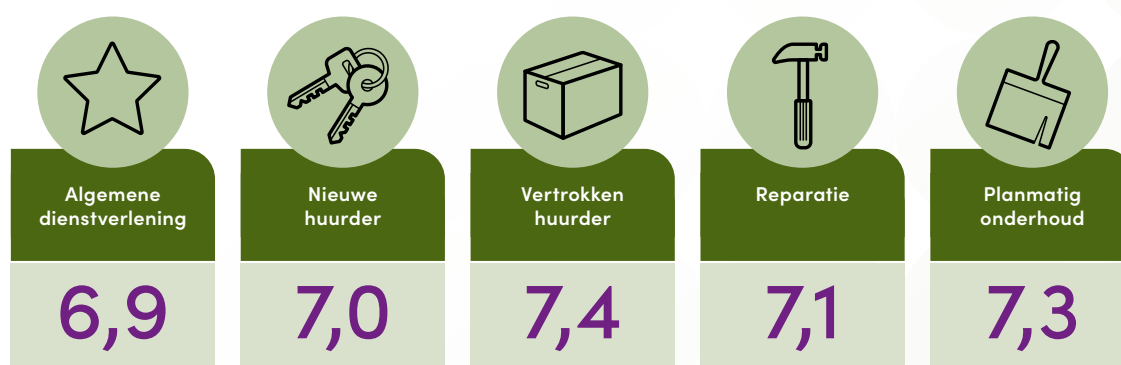
Bij achterstanden van een maand, storning van de huur, of niet (kunnen) nakomen van een betalingsregeling zoekt onze preventief incassomedewerker persoonlijk contact met onze huurder. Tijdens dit persoonlijk contact brengt de preventief incassomedewerker het probleem samen met de huurder in kaart. Is er hulp of advies gewenst of nodig? Dan wordt er geschakeld met de juiste partner voor hulp. De afgelopen jaren hebben we het incassoproces steeds meer vanuit een persoonlijke/maatschappelijke benadering opgezet, passend bij de persoonlijke situatie. We blijven ons daarin ook ontwikkelen. Het doel is huurders zo vroeg mogelijk in het proces te bereiken, om grote achterstanden zoveel mogelijk te voorkomen.

3.6 Klanttevredenheid

Woonpartners werkt continu aan het verbeteren van haar dienstverlening. We vinden het belangrijk om meer zicht te krijgen op de tevredenheid van onze huurders bij diverse primaire processen. Daarom meten we de klanttevredenheid van deze primaire processen. Door inzicht in de tevredenheid van onze huurders kunnen we onze dienstverlening beter afstemmen op de wensen van onze huurders. De klanttevredenheidsonderzoeken worden uitgevoerd door KCM-Survey. Dit gebeurt op 5 onderdelen: Algemene dienstverlening en Kwaliteit Woning, Nieuwe huurder, Vertrokken huurder, Reparatie en Planmatig Onderhoud.

Scores klanttevredenheidsonderzoeken

Het onderdeel Algemene Dienstverlening wordt jaarlijks gemeten. De overige onderdelen worden real-time gemeten, zo dichtbij mogelijk na het afronden van het proces. Een groot deel van de waardering van huurders is gebaseerd op het proces van reparatie -en mutatieonderhoud. 2022 was een belangrijk jaar omdat we hiervoor in april zijn overgestapt naar twee nieuwe partners (onze droompartners). Processen en werkwijzen zijn opnieuw ingeregeld. We zien ook dat de huidige marktomstandigheden, levering van materiaal en tekort aan personeel, ons en onze partners parten speelt. Overgangs- en opstartproblemen zien we terug in onze klanttevredenheidsscores. Komend jaar bouwen we verder aan deze langdurige samenwerking waarbij de gewenste dienstverlening vast onderwerp van gesprek is.



Aedes-benchmark Huurdersoordeel

Jaarlijks voert Aedes, onze branchevereniging woningcorporaties, een benchmark uit. De benchmark maakt op hoofdlijnen de voornaamste prestaties van woningcorporaties inzichtelijk en onderling vergelijkbaar. Het geeft handvatten om onze prestaties te verbeteren en van elkaar te leren. De benchmark vergroot de transparantie van woningcorporaties over hun prestaties. Deelname aan de Aedes-benchmark is vrijwillig. In 2022 is de Aedes-benchmark voor de negende keer uitgevoerd. De resultaten voor het Huurdersoordeel gaan over het tijdvak september 2021 tot en met juli 2022.

Prestatieonderdelen en scores

De benchmark bestaat uit vijf prestatievelden waarop corporaties worden beoordeeld: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Onderhoud & Verbetering, Duurzaamheid en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. De deelnemers worden gerangschikt van best presterend (A) tot slecht presterend (C) per prestatieveld.

Het Huurdersoordeel gaat over de dienstverlening van de corporatie aan de huurders. Het is opgebouwd uit 3 deelscores: de dienstverlening bij het uitvoeren van reparaties (Reparaties), het betrekken van een woning (Nieuwe huurders) en het verlaten van een woning (Vertrokken huurders). De deelscores zijn representatief voor de belangrijkste contactmomenten tussen corporatie, haar partners (aannemers) en haar huurders. De score bij de Aedes-benchmark laten een ander beeld zien dan de cijfers van de klanttevredenheidsonderzoeken KCM. Dit komt omdat de Aedes-benchmark inzoomt op specifiek de dienstverlening en KCM richt zich op meerdere onderdelen. Het huurdersoordeel kwam in 2022 uit op letter C.

Aedes-benchmark, scores huurdersoordeel

Scores huurdersoordeel	Woonpartners	Letter	Gemiddeld sector
Nieuwe huurders	7,3	C	7,7
Reparatie	7,4	C	7,7
Vertrokken huurders	7,3	C	7,6

De tevredenheid laat op alle onderdelen een uitdaging zien ten opzichte van de behaalde resultaten in de sector. De wisseling naar twee nieuwe partners voor het reparatie- en mutatieonderhoud is van grote invloed geweest op de resultaten. Het onderdeel Reparatie telt het zwaarst mee in de weging van het Huurdersoordeel. Woonpartners is iedere dag actief om de tevredenheid van onze huurders te verhogen. Gerichte acties zijn uitgezet om de dienstverlening daar waar nodig aan te passen en zo mogelijk te verbeteren. Dit zien we ook in de stijgende lijn van de scores aan het eind van 2022. We verwachten dat dit in 2023 doorzet.

Complimenten, tips en klachten

Wij horen het graag van huurders of ze tevreden zijn. De onderzoeken van KCM en Aedes-benchmark laten ons zien hoe we het als woningcorporatie doen. We ontvangen ook rechtstreeks klachten, complimenten en tips van onze huurders. Hiervan willen we leren, zodat onze dienstverlening continue afgestemd blijft op de wensen van onze huurder.

Complimenten en tips

In 2022 hebben 13 huurders de moeite genomen ons een compliment te geven en we hebben 12 tips van onze huurders mogen ontvangen.

Klachten

In 2022 hebben we 115 klachten ontvangen. Hiervan zijn er 7 niet ontvankelijk verklaard, omdat het overige meldingen betrof. Van de 108 te behandelen klachten houdt 82% verband met de staat van onderhoud van ons vastgoed. De meeste klachten hebben te maken met de geboden service van Woonpartners. Klachten over de service zijn divers maar hebben vooral te maken met reparaties die niet naar tevredenheid zijn uitgevoerd of andere (planmatige) onderhoudsklachten. We hebben ons als doel gesteld binnen 10 werkdagen de klacht opgelost te hebben of bij de huurder aan te geven wat we met de klacht gaan doen en wanneer de klacht opgelost is. Dit is bij 86% van de meldingen gelukt. In 2023 is het doel 100%. De gemiddelde afhandelingstermijn is 14 dagen. Voor 67% van de klachten is daadwerkelijk binnen 10 werkdagen een oplossing aangedragen.

Toch niet tevreden

Het lukt ons niet altijd onze huurders (volledig) tevreden te stellen met de geboden oplossing. In 2022 maakten 2 melders van een klacht gebruik van de mogelijkheid om hiertegen in beroep te gaan bij onze directeur-bestuurder. Beide huurders konden zich hierna vinden in de geboden oplossing of de extra toelichting. Een huurder heeft zich eind 2021 gewend tot de Regionale Geschillencommissie (RGC) zonder eerst de klacht voorgelegd te hebben aan Woonpartners. De RGC heeft het geschil in 2022 behandeld en ongegrond verklaard.

In 2022 heeft Woonpartners extra aandacht gehad voor:

- Het verder vormgeven van de samenwerking met de droompartners.
- Het maken van goede afspraken met de droompartners over de opvolging van uitingen van ontevredenheid van onze huurders.
- Tijdige en zorgvuldige communicatie met de huurders die een melding maken.
- Verbeteren van diverse processen om de dienstverlening te optimaliseren, waardoor de tevredenheid van huurder verhoogd wordt.



3.7 Huurdersbelangen

In december 2022 bestond het bestuur van de Huurders Belangen Vereniging uit 3 personen, ondersteund door een extern adviseur. Het HBV-bestuur wordt door ons actief betrokken als kritisch meedenkende vereniging, die de belangen van huurders vooropstelt. Zij geven gevraagd en ongevraagd advies aan Woonpartners op belangrijke beleidsthema's en zijn actief betrokken bij de prestatieafspraken.

Balans in bestuur

Het afgelopen jaar heeft het HBV-bestuur samen met een extern adviseur haar visie en doelstellingen onderzocht en verkend. Het invullen van de bestuursfuncties blijft een aandachtspunt, waar het HBV-bestuur het afgelopen jaar actief haar verantwoordelijkheid heeft genomen om in gesprek te gaan met belangstellenden. Voor een bestuursfunctie is vaak geen interesse, of is de kandidaat niet passend. Mensen willen wat betekenen voor hun omgeving en zijn bereid om daar tijd in te investeren, en op thema's betrokken te willen worden. Het HBV-bestuur gaat dit in 2023 verder uitwerken, zodat naast een dagelijks bestuur ook een aantal werkgroepen op belangrijke speerpunten kunnen worden ingezet.

Structuur gesprekken

Woonpartners voert 4 keer per jaar overleg met het HBV-bestuur. Daarnaast wordt het HBV-bestuur en huurders gevraagd om op specifieke thema's input te leveren. Bijvoorbeeld om een beleid te vormen of te evalueren, zoals de voortgang met de nieuwe droompartners of afstemming over energiekosten en energietransitie. In 2022 is meer ingezet op verbinding en contact en wordt vanuit gelijkwaardigheid een goed gesprek gevoerd tussen Woonpartners en het HBV-bestuur. De gesprekken verlopen prettig met respect voor elkaars standpunten.

Communicatie naar huurders

De nieuwe HBV-website is in 2022 live gegaan. Met een nieuwe frisse uitstraling is de HBV in de gelegenheid om toegankelijk informatie te delen met haar achterban. Ook in het bewonersblad Thuisbasis heeft de HBV een eigen pagina. Het bewonersblad wordt twee keer per jaar aan alle huurders thuisgestuurd. Daarnaast wordt Facebook als middel ingezet in de communicatie naar huurders. En in 2023 gaat de HBV met een programma actief de wijken in waar Woonpartners woningen verhuurd. Waar mogelijk sluit de HBV aan bij themabijeenkomsten die Woonpartners organiseert, zoals doorstroming, huurbeleid en leefbaarheid.

Inspraak

In 2022 heeft de HBV gevraagd en ongevraagd advies verstrekt rondom de volgende belangrijke thema's: de begroting, de jaarlijkse huuraanpassing, van groot naar beter wonen (verhuisregeling voor 65+ vanuit doorstroming), het huurbeleid 2022-2030 en de visie op leefbaarheid. Aan de prestatieafspraken met woningcorporaties, gemeente Helmond en huurdersbelangenorganisaties is een actieve bijdrage geleverd. Het initiatief om een centrale huurdersraad voor Helmond te organiseren is opgepakt. Hierin neemt een afvaardiging van de zes Helmondse woningcorporaties zitting. De samenwerking krijgt al meer vorm en wordt deze verder uitgewerkt in 2023. Zo kunnen huurdersorganisaties, net als woningcorporaties, hun krachten bundelen.

4. Partner in de woning



We leven in een dynamische wereld, waarin we onze eigen ambities en doelen willen waarmaken. We zijn ons ervan bewust dat we dit niet alleen kunnen. Onze huurders en partners doen ertoe. Dagelijks proberen we een goede balans te vinden tussen de waarden en wensen van onze huurders, partners en die van onszelf. Wederkerigheid, transparantie en vertrouwen zijn daarin voor ons de verbindende factoren.

Door succesvol samen te werken verbreden we onze kansen, gaan we uitdagingen aan en zijn we in staat optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden. Ook in 2022 heeft deze manier van denken en doen zijn vruchten afgeworpen. Niet alleen in het aangaan van samenwerkingen. We geven op een innoverende wijze invulling aan de vastgoedopgave die we hebben.

Samen met onze huurders en partners timmeren we dagelijks aan de weg. We renoveren, verduurzamen en realiseren woningen. Waar mogelijk doen we dit circulair en biobased. We gaan langdurige samenwerkingsverbanden aan met ketenpartners om de woningen betaalbaar te houden voor onze huurders. Sinds april zijn we samen met onze droompartners - Van der Meijs en De Variabele-Hendriks SGR - verantwoordelijk voor het reparatie- en mutatie onderhoud. In het najaar van 2022 zijn we gestart met de bouw van het woonconcept WoonST¹². Een concept dat voortkomt uit een regionale samenwerking tussen gemeenten en corporaties. De basis is gelegd; aan ons de taak om de komende jaren verder uit te breiden met het doel voldoende beschikbare, betaalbare en passende woningen voor onze huurders te realiseren.



4.1 Portefeuilleplan

De basis van onze vastgoedopgave is het portefeuilleplan 2020-2030. Het portefeuilleplan geeft de wenselijke samenstelling weer van onze woningvoorraad in 2030. De wenselijkheid komt voort uit marktonderzoeken, wet- en regelgeving en prestatieafspraken. In 2022 hebben we het portefeuilleplan 2020-2030 geactualiseerd op basis van de Nationale Prestatieafspraken¹³, de voortgang van de uitvoering en we hebben een verdiepingsslag gemaakt op het gebied van duurzaamheid. In eerste instantie richtten we ons alleen op onze doelstelling gemiddeld label A in 2030. We hebben nu ook het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraad geïntegreerd in het portefeuilleplan en sluiten aan bij de versnellingsopgave¹⁴. Het portefeuilleplan laat ons zien dat we volkshuisvestelijk en financieel de ambities en opgaven 2030 kunnen verwezenlijken.

¹² Lees [hier](#) meer over WoonST

¹³ Lees [hier](#) meer over de Nationale Prestatieafspraken

¹⁴ Versnellingsopgave: het sneller realiseren van woningen, aansluiten bij het doel van de overheid om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen.

4.1.1 Beschikbaarheid

We hebben te maken met een tekort aan (sociale) woningbouw. Om de druk op de woningmarkt te verkleinen realiseren we tot en met 2030 circa 1.260 nieuwbouwwoningen en kopen we circa 100 woningen aan. We houden de verkoop- en sloopopgave beperkt, omdat we inzetten op zoveel mogelijk behoud van de bestaande woningvoorraad. In 2022 hebben we 4 woningen verkocht en 18 woningen aan het Lindberghplein gesloopt. Daarentegen hebben we 67 woningen aangekocht en 40 nieuwbouwwoningen opgeleverd. De netto toevoeging in 2022 is 85 woningen. We beschikken eind 2022 over 7.597 zelfstandige woningen.

Naast de zelfstandige woningen beheren we ook intramuraal zorgvastgoed en niet-woongelegenheden, zoals parkeren en maatschappelijk onroerend goed. Het totale aantal verhuureenheden per 31 december 2022 was 9.348 eenheden.

4.1.2 Betaalbaarheid

Het betaalbaar houden van onze woningen voor de doelgroep is een vereiste. Als basisregel hanteren we dat 85% van onze woningvoorraad een huurprijs heeft onder de 2e aftoppingsgrens (€ 678,66 prijspeil 2022). Eind 2022 voldoen we ruimschoots; 92% van onze voorraad voldoet aan deze voorwaarde.

Verdeling huurprijzen

Huursegment	Percentage
Onder kwaliteitskortingsgrens	17%
1e aftoppingsgrens	65%
2e aftoppingsgrens	10%
Liberalisatiegrens	6%
Boven liberalisatiegrens (middenhuur)	2%

4.1.3 Portefeuille Helmond

Sinds 2020 voeren de zes actieve woningcorporaties in Helmond een gezamenlijk portefeuilleplan. In 2022 hebben we het plan geactualiseerd op basis van de ontwikkelingen die we zien in onze omgeving, zoals de Nationale Prestatieafspraken. Financieel kunnen we gezamenlijk de volkshuisvestelijke opgave dragen. Maar de nieuwbouw komt onvoldoende van de grond vanwege onder meer het beperkte aantal beschikbare bouwlocaties en de vertragende procedures. De Nationale Prestatieafspraken hebben ons als corporaties de mogelijkheid geboden om scherpere en concretere prestatieafspraken voor 2023 te maken. Dit naast de gesprekken die we continu voeren met de gemeente over de voortgang.



4.2 Duurzaamheid

Sinds 2021 beschikken we over de duurzaamheidsvisie 'Groots denken, klein beginnen en samen duurzaam eindigen'¹⁵. Deze visie is onze leidraad in de keuzes die we maken. Het resultaat is nu dat 51% van onze woningvoorraad beschikt over een label A of hoger en dat we gasloos gaan. We hebben besloten om 30 woningen in de Margrietlaan gasloos te renoveren. De woningen worden verwarmd door infrarood panelen (all-electric).

Duurzaamheid is ook circulair en biobased bouwen. In renovatieprojecten plaatsen we sinds 2021 circulaire keukens. In 2022 hebben we deze lijn voortgezet en uitgebreid. Bij de renovatieprojecten Neducoflats en Sterrenlaan maken we bij het BKT-onderhoud (badkamer, keuken, toilet) gebruik van circulaire wandpanelen (Keratom en petflessen). Het bijkomend voordeel is, dat de wandpanelen over de bestaande tegels heen geplaatst worden. Dit stelt ons in staat de renovatie sneller en geluidlozer uit te voeren. Minder overlast draagt bij aan een betere gezondheid en welzijn van onze huurders. In het kader van biobased bouwen passen we in het project Planetenbuurt gevelgroen toe.

Naast de mogelijkheden, die we zien in de bestaande woningvoorraad, kijken we ook naar kansen in de nieuwbouw. We hebben met regionale collega-corporaties en gemeenten in 2021 een contract getekend voor het woonconcept WoonST. In het najaar 2022 zijn we gestart met de bouw van de eerste 35 WoonST-appartementen in De Waart. In 2023 geven we hieraan een vervolg met de realisatie van 40 appartementen aan het Lindberghplein. We zijn de eerste corporatie die in Helmond dit woonconcept neerzet.



¹⁵ Lees [hier](#) meer over onze duurzaamheidsvisie



Als Woonpartners gaan we verder dan alleen het woonconcept WoonST. In 2022 zijn we de uitdaging aangegaan om een project volledig circulair en biobased te ontwikkelen. In de ontwikkelvisie staan thema's als duurzame mobiliteit, grondstofkringloop, klimaatadaptie en gezond wonen centraal. Innovatief werken draait om samenwerken. We zijn in dit project specifiek op zoek naar duurzaamheidspartners met hetzelfde DNA, die bereid zijn om samen te investeren. In 2026 verwachten we dit project met trots te kunnen opleveren.



Zoals de visietitel al aangeeft, duurzaamheid hoeft niet altijd groots te zijn. Een kleinschalige aanpak werkt drempelverlagend en is veelal effectiever. Door het ook klein te houden, zorgen we ervoor dat iedereen mee kan doen. In 2022 hebben we een enquête uitgezet onder onze huurders. Het doel was om inzicht te krijgen in de positie van de huurder ten aanzien van duurzaamheid. De uitkomst van de enquête was zeer positief. De respons was 34% en 350 huurders hebben aangegeven te willen meedenken, meepraten en vooral meedoen. Ze zien mogelijkheden om dicht bij huis zelf of samen met de burens 'groen' te zijn (afvalscheiding, reisdrengingen). We hebben de resultaten mondeling en schriftelijk teruggekoppeld en organiseren in 2023 een 'Informatiemarkt Duurzaamheid'. Deze markt is toegankelijk voor alle huurders.

Het duurzaam denken en doen is meer geworden dan een taakopdracht. Onze huurders en medewerkers zijn enthousiast en gaan de uitdaging aan. Dit blijven we de komende jaren stimuleren.

4.2.1 Energetische maatregelen

De basismaatregel van verduurzamen is isoleren. Sinds 2015 worden woningen voorzien van een energielabel. Door het toepassen van isolatieglas, spouwmuur of vloer- en dakisolatie maakt een woning één of meerdere labelstappen. Sinds 2016 geven we uitvoering aan dit beleid. Met trots melden we dat meer dan 50% van onze woningvoorraad beschikt over een label A of hoger eind 2022. We verwachten omstreeks 2024 al ons doel, gemiddeld label A in 2030, te bereiken. Een fantastische uitkomst.

Verdeling energielabels over het totale woningbezit

Energielabel	Percentage
A en hoger	51%
B	20%
C en D	24%
E, F en G	5%

De labelstappen maken we vooral bij grootschalige renovatieprojecten. In 2022 zijn we gestart met de renovatie van 156 woningen in Straakven en 121 woningen in de Planetenbuurt. In beide projecten verduurzamen we de woningen van gemiddeld label D naar gemiddeld label A. In 2022 hebben we een aanvullend duurzaamheidsbesluit genomen voor de Planetenbuurt. Daar worden de woningen ook voorzien van een warmtepomp, in combinatie met zonnepanelen. Beide projecten leveren we in 2023 op.

Er zijn ook projecten in onderzoek en voorbereiding. In 2022 hebben we onderzoeksbudget beschikbaar gesteld voor het verbeteren van de Prontoflats (234 woningen). Daarnaast namen we een voorbereidingsbesluit voor de renovatie van 49 woningen aan het Adelaarsplein. De woningen maken een labelsprong van gemiddeld label C naar gemiddeld label A. Ook het investeringsbesluit voor 30 woningen aan de Margrietlaan is akkoord: daar gaan we gasloos renoveren.



Sinds 1 juli 2022 vragen we geen vergoeding meer aan de zittende huurders voor isolerende maatregelen. De ingangsdatum is eerder dan de verplichte datum van 1 januari 2023 uit de Nationale Prestatieafspraken. Deze datum hebben we bewust vervroegd, zodat de huurders in Straakven en de Planetenbuurt al baat hebben bij de 'nieuwe' regeling. Ook de vergoeding aan de huurders voor het CO2-neutraal maken van de woningvoorraad laten we achterwege. De enige vergoeding die stand houdt, is de vergoeding voor de zonnepanelen.

4.2.2 Zonnepanelen

Eén van de maatregelen om woningen sneller te verduurzamen, is het plaatsen van zonnepanelen op de daken. Met het project 'Zonnepanelen' stimuleren we onze huurders om zonnepanelen aan te schaffen. Buiten het feit dat onze huurders daarmee een bijdrage leveren aan een duurzame samenleving, is het voor hen ook financieel interessant. Door de beperkte bijdrage zorgen we dat de besparing in energiekosten minimaal gelijk is aan de bijdrage. En de salderingsregeling is een financieel voordeel voor de huurder.

Het project 'Zonnepanelen' is in 2018 gestart en de vraag naar zonnepanelen is steeds groter geworden. Over het algemeen zijn de huurders hierover tevreden. We hebben zelfs ambassadeurs onder onze huurders. De hoge energieprijzen hebben een extra impuls gegeven aan het plaatsen van zonnepanelen. We kijken tevreden terug en zetten dit project voort in 2023.



4.3 Kwaliteit

We vinden het belangrijk dat de onze huurders zich thuis voelen in de woning. Fysiek vertalen we dit naar een veilige, duurzame en betaalbare woning. Onze basiskwaliteit is schoon, heel en veilig. Door preventief onderhoud te plegen aan onze woningen, zorgen we ervoor dat deze blijven voldoen aan de basiskwaliteit. Maar we willen meer dan alleen voldoen aan de basiskwaliteit. Vandaar dat onderhoud vaak gepaard gaat met andere bouwtechnische werkzaamheden zoals verduurzamen.

We willen de werkzaamheden aan de woning zoveel mogelijk bundelen. Zo ervaren de huurders minder overlast. Daarnaast kan het bundelen van werkzaamheden kostentechnisch interessant zijn. In 2022 zijn we gestart met het optimaliseren van de integraliteit aan werkzaamheden, door de sub-begrotingen (onderhoud- en investeringsbegroting) beter op elkaar af te stemmen. Ter bevordering van het proces hebben we in 2022 het programma SAM (Software Asset Management) aangeschaft. Het programma stelt ons in staat betere afwegingen te maken en besluiten te nemen.

4.3.1 Condiitiemeting

We houden de kwaliteit van onze woningen nauwlettend in de gaten door conditiemetingen uit te voeren volgens NEN 2767. De metingen vertalen we vervolgens naar onze meerjarenonderhoudsbegroting en -planning. Ons doel is een gemiddelde conditiescore van goed/voldoende (score tussen 2 en 3). De resultaten laten zien dat 59% van onze woningvoorraad er goed of zelfs uitstekend bij staat.

Conditiecores totale woningbezit (volgens NEN 2767)

Conditiecore	Percentage
1: uitstekend	16%
2: goed	43%
3: voldoende	39%
4: matig	2%
5: slecht	0%
6: zeer slecht	0%

Vanuit de Nationale Prestatieafspraken is het niet toegestaan om woningen in categorie 5 en 6 te hebben. Hier voldoen we aan.

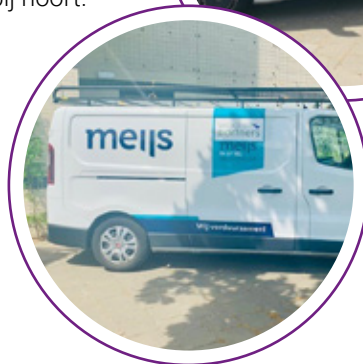
4.3.2 Planmatig onderhoud

In 2022 hebben we aan de kwaliteit van onze woningen gewerkt door planmatig onderhoud uit te voeren. 70 woningen hebben een BKT-renovatie (badkamer, keuken en toilet) ondergaan. We hebben bij 500 woningen de buitenzijde geschilderd en bij 170 woningen het voegwerk vervangen. 450 woningen zijn voorzien van een nieuwe CV of stadsverwarming. In het kader van veiligheid hebben we bij 158 woningen de ventilatiekanalen gereinigd en bij zeven woongebouwen de brandmeldinstallatie vervangen. Om het veiligheidsgevoel van onze huurders te vergroten hebben we bij vier woongebouwen een salto toegangssysteem aangelegd. Vanuit de duurzaamheidsgedachte hebben we bij zes woongebouwen de algemene verlichting vervangen door ledverlichting.

4.3.3 Reparatie- en mutatieonderhoud

Sinds april 2022 doen we het reparatie- en mutatieonderhoud samen met onze droompartners, Van der Meijs en De Variabele-Hendriks SGR. Zij zijn op onderhoudsgebied de verbinding tussen Woonpartners en de huurder. Het is daarom belangrijk dat onze huurders geen verschil zien en ervaren. Onze droompartners omarmen onze kernwaarden: betrouwbaar, verbindend en verrassend en zetten zich daar voor de volle 100% voor in. Vooral omdat onze huurders een beperkte keuzevrijheid hebben als het gaat om de woning en de service die daarbij hoort. Vandaar dat gastheerschap bij ons hoog in het vaandel staat.

Elk begin is moeilijk. Daarom hebben we in 2022 met onze droompartners een intensief implementatieproces doorlopen om te zorgen dat onze huurders zo min mogelijk belast werden met de overgangsfase. De overgangsfase heeft uiteindelijk toch zijn weerslag gehad op de huurderstevredenheid. De huurderstevredenheid herstelt zich langzaam. Maar het vertrouwen en de spirit is er om samen de tevredenheid te vergroten.



4.4 Nieuwbouw

Ons doel is om tot en met 2030 1.260 nieuwbouwwoningen te realiseren. In 2022 hebben we 40 woningen, 14 eengezinswoningen en 26 appartementen aan de Schryverskade opgeleverd. Allen in het sociale segment. Sinds 2020 hebben we 180 nieuwbouwwoningen toegevoegd aan onze voorraad. Tot en met 2030 hebben we nog een opgave van 1.080 nieuwbouwwoningen te vervullen. Om dat waar te maken voeren we gesprekken en werken samen met de gemeente en partners. De ontwikkelplannen



Helmond-Oost en Helmond-Noord zijn daar voorbeelden van. Maar ook potentiële bouwlocaties, grondprijzen en het bevorderen van de voortgang van de nieuwbouw. Ontwikkelen is een proces van lange adem. We zetten alles op alles en hopen dat de Nationale Prestatieafspraken ons een positieve boost geven.

4.4.1 Acquisitie

Dagelijks zijn we actief met het creëren van kansen en mogelijkheden. In 2022 hebben we een 'acquisitieprogramma' opgesteld. We kennen nu de potentiële ontwikkellocaties en weten in welke mate het programma financieel haalbaar is. Het acquisitieprogramma laat op dit moment een overcapaciteit aan bouwvolume zien, maar we weten ook dat slechts 50% daadwerkelijk in uitvoering komt. Het aantal bouwlocaties en de haalbaarheid van projecten blijft een aandachtspunt.

In 2022 hebben we verschillende haalbaarheidsanalyses opgesteld. We voeren gesprekken met de gemeente en partners over diverse ontwikkellocaties, gezamenlijk goed voor honderden nieuwbouwwoningen. Er loopt een stedenbouwkundige verkenning voor het gebied Oud Moskou en één voor het transformeren van een woongebouw in eigen bezit. Zelfs het verhogen van het gebouw behoort daar tot de mogelijkheden. Ook onderzoeken we in samenwerking met de gemeente een ontwikkellocatie in Helmond-Oost voor de realisatie van 20 sociale huurwoningen.

4.4.2 Investeringsbesluit

In 2022 zijn we gestart met de realisatie van 35 sociale huurwoningen aan Westrand (Torenstraat/De Waart). Om de bouwproductie voort te zetten, hebben we drie investeringsbesluiten genomen. We gaan aan de slag met de realisatie van de Zuidrand (Watermolenwal): 37 sociale huurappartementen en 67 woningen in de middenhuur. De herontwikkeling van Weverspoort ronden we af met het project Winkelplein West: 40 sociale huurappartementen, 11 sociale huurwoningen en 15 appartementen in de middenhuur. Naast de nieuwbouwprojecten in de Binnenstad gaan we ook bouwen in Helmond-Oost. Het project Lindberghplein bestaat uit 40 appartementen in het sociale segment. In zijn totaliteit hebben we een vastgesteld bouwvolume van 210 woningen voor de komende jaren.

Schryverskade in Helmond. Foto: Henk van Dijk



5. Partner in de wijken en de gemeenschap

Binnen Helmond is de opgave voor veerkrachtige wijken groot: zowel de woningcorporaties als de gemeente Helmond heeft hoge ambities. Ambities waar we met alle partners hard aan werken. Van huurders tot aannemers, van de gemeente tot collega-corporaties. Op elk niveau leveren we een bijdrage, soms op de voorgrond en soms wat meer op de achtergrond.



Dat we samenwerken blijkt ook uit de resultaten van een enquête die we in 2022 hebben uitgezet bij onze maatschappelijke partners. De tevredenheid over Woonpartners als partner kreeg een 8,6. Hoe actief we zijn is op een schaal tot 5 beoordeeld met een 4,6. Ook komen we onze afspraken na (4,6 op 5). Wel is er bij partners soms wat onduidelijkheid waarvoor ze bij ons (naast het verhuren van woningen) nog meer terecht kunnen (3,8 op 5). Gelukkig zijn we wel zichtbaar in het netwerk van onze maatschappelijke partners. Dit cijfer steeg van 4,5 naar een 5.

5.1 Wijkontwikkelingsplan Helmond-Oost en ruimtelijke visie

Onder begeleiding van de gemeente Helmond en sociale partners werken we samen aan het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Helmond-Oost. In dit plan werken we aan diverse bouwstenen, waaronder 'Goed Wonen' en 'Uitnodigende openbare ruimte'. Om concrete invulling te geven aan deze bouwstenen zijn we in 2022 gestart met het opzetten van een ruimtelijke visie Helmond-Oost. Dit moet richting geven aan wat er op fysiek gebied gaat gebeuren in de wijk Helmond-Oost. In vier bewonersavonden is opgehaald wat er speelt bij de bewoners, waar hun zorgen zitten en wat zij het liefst zo snel mogelijk willen oppakken. In 2023 wordt de visie afgerond, zodat daarna gestart kan worden met de uitvoering.

5.2 Prestatieafspraken

In 2022 hebben we in samenspraak met de gemeente geen bod uitgebracht op de woonvisie. De redenen daartoe waren de gemeenteraadsverkiezingen in 2022 en het ontbreken van een actuele woonvisie. De prestatieafspraken 2021 hebben we voortgezet. Door het meerjarige karakter van de afspraken doet dit geen afbreuk aan de volkshuisvestelijke doelen.

Aanvullende prestatieafspraken

Na de zomerperiode hebben partijen, gevoed vanuit de Nationale Prestatieafspraken, aanvullende lokale prestatieafspraken met elkaar gemaakt. In december 2022 zijn de prestatieafspraken 2022-2023 door de gemeente, huurdersorganisaties en woningcorporaties ondertekend.

Om de prestatieafspraken te centraliseren in zowel de voorbereiding als de uitvoering werken de Helmondse woningcorporaties vanuit drie inhoudelijke programmalijnen samen: beschikbaarheid en betaalbaarheid, duurzaamheid en vitale wijken. Elke lijn kent een programmamanager vanuit de corporatie en een bestuurlijk verantwoordelijke (directeur-bestuurder woningcorporatie). In 2022 hebben we samen structuur en inhoud gegeven aan de programmalijnen. We werken nu vanuit een doelenboom met een visie, waardoor we beter in staat zijn, door een gerichte aanpak, onze gezamenlijke doelen te bereiken.

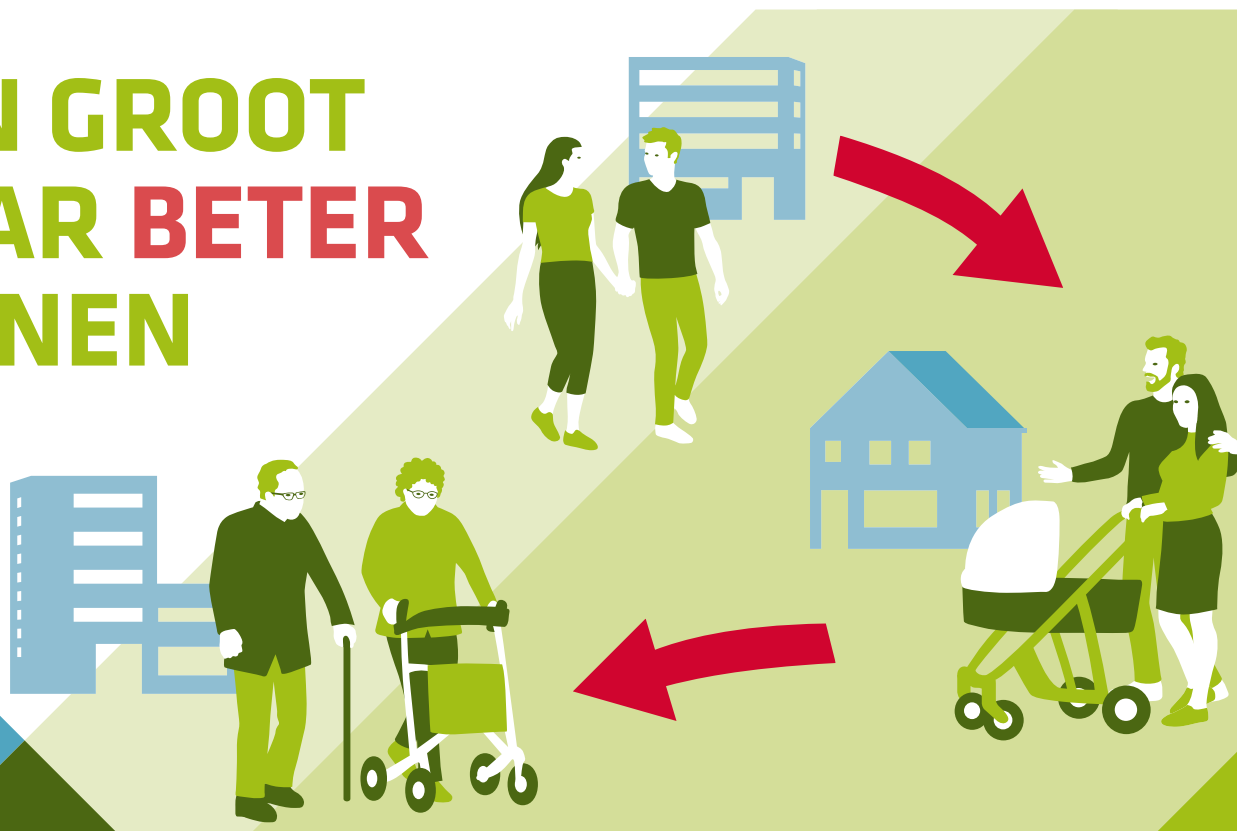
5.3 Nieuwe vormen en samenwerken

Van groot naar beter wonen

In juni 2022 heeft een netwerkbijeenkomst plaatsgevonden met onze partners met de vraag: wat is nodig om doorstroming te stimuleren? Deze bijeenkomst werd door aanwezige partners als zeer waardevol ervaren. Op 1 oktober 2022 is de verhuisregeling 'Van Groot naar beter wonen'¹⁶ gestart. Een regeling voor alle huurders van Helmond van 65 jaar en ouder, die nu in een grote huurwoning van één van de woningcorporaties wonen en de stap naar een beter passende huurwoning willen maken. Helmond breed zijn er tot nu toe 45 aanmeldingen, waarvan 20 van Woonpartners. Twee huurders gaan al definitief verhuizen.

¹⁶ Lees [hier](#) meer over 'Van groot naar beter wonen'

VAN GROOT NAAR BETER WONEN



Maatschappelijk toewijzen

In het nieuwbouwproject Kleine Vos hebben we in 2021 geëxperimenteerd met het anders toewijzen van woningen. Voor dit woongebouw ging het om jongeren in de leeftijd van 18 tot 27 jaar. Zij konden via een motivatiebrief en in een persoonlijk gesprek aangeven waarom ze juist hier willen wonen. Doel van deze aanpak is het realiseren van een goede mix van bewoners, in een kwetsbare en dynamische omgeving. Uit de evaluatie van 2022 blijkt dat zowel de bewoners als de leefomgeving tevreden zijn met het resultaat. Een mooie prestatie dat smaakt naar meer.



Daarom zijn we op zoek gegaan naar een partner om samen een 'community' te vormen. Een omgeving waar bewoners fijn wonen, waar iedereen op eigen wijze een steentje bijdraagt en waar verbinding centraal staat. Op het moment van schrijven bouwen we aan een gemengd wonen complex, genaamd 'Opwaarts'. Een nieuw appartementengebouw (bestaande uit 35 sociale huurwoningen in Westrand De Waart). Hier wonen mensen samen met een aantal bewoners vanuit maatschappelijke opvang onder begeleiding van Sociale Teams Helmond. Een mooi project waar we samen met bewoners en partners aan werken.

Wonen, welzijn en zorg

Door de gemeenteraad Helmond is de Wonen, Welzijn en Zorgvisie vastgesteld. Woonpartners heeft hier actief een bijdrage aan geleverd. We zijn in gesprek met de gemeente om te komen tot een verdere uitwerking van deze visie gekoppeld aan een uitvoeringsprogramma.

Sociaal plan

Sloop, groot onderhoud of renovatie heeft grote impact op het leven van onze huurders. Daarom willen we onze huurders in deze periode goed begeleiden. In een Sociaal Plan staan afspraken over mogelijke herhuisvesting, vergoedingen en het proces. Het Sociaal Plan geldt voor alle Helmondse woningcorporaties. In 2022 hebben de Helmondse woningcorporaties en hun HBV's hard gewerkt aan een nieuw Sociaal Plan. Dit heeft geresulteerd in een makkelijker leesbaar en aantrekkelijk ogend Sociaal Plan.

Energietassen en energievergoeding

In 2022 stelde de gemeente energietassen, gevuld met gratis energiebesparende producten, beschikbaar voor de inwoners van Helmond met een bijstandsuitkering van maximaal 120%. Woonpartners deelde ruim 150 energietassen uit, zowel op kantoor als tijdens 'Buurten in de Buurt'. Daarnaast hebben we bewoners met een brief geïnformeerd over de eenmalige energievergoeding die ze konden krijgen en geholpen bij het aanvragen hiervan.



5.4 Leefbare wijken en buurten

Onze huurder staat centraal en door goed te luisteren weten we wat er speelt in de buurten. Extra aandacht gaat naar het vergroten van de sociale samenhang in de buurt om de leefbaarheid te verbeteren. Het is belangrijk dat bewoners meedoen, rondkomen en vooruitgaan. Hier dragen we aan bij op allerlei manieren, zoals het stimuleren van initiatieven in de wijk, buurt of op straatniveau. We betrekken bewoners actief bij onze plannen. Wonen doen we samen!

Visie op leefbaarheid

In december 2022 is de visie op Leefbaarheid 2023-2028 - 'Een thuis in een fijne buurt! Samen werken aan veerkracht' - vastgesteld in het managementteam. Deze visie is tot stand gekomen met de medewerkers van team Thuis en geeft structuur om meer planmatig en proactief te werken aan leefbare en veerkrachtige wijken, zodat we grip krijgen op fijn wonen.

Buurten en straten waar bewoners fijn wonen, veilig zijn, zich thuis voelen, kansen krijgen en zichzelf kunnen zijn. Een fijne woonomgeving om thuis te komen en thuis te zijn. En wanneer het even niet lukt, krijgt een bewoner met ondersteuning een nieuwe kans krijgt. Vrijwillig, maar niet vrijblijvend. Vanuit veerkrachtige wijken werken we samen aan leefbaarheid. Aan buurten om samen te leven. Een thuis in een fijne buurt!

De visie op leefbaarheid focust op onderstaande onderwerpen waar we de komende (2023-2028) jaren op inzetten.

- Veerkrachtige wijken en buurten: een gezonde mix van bewoners, een zachte landing voor bewoners met ondersteuningsvraag, aandacht voor langer thuis wonen, preventie betalingsproblematiek, alle momenten benutten om achter de voordeur te komen.
- Schoon, heel, veilig en gezond wonen: we werken volgens een positieve manier van handhaven, de focus bij overlast verschuift van afhandelen naar preventie, we zetten actief in op ondermijning en begrenzen ongewenst gedrag.
- Iedereen doet mee: we inspireren bewoners om mee te denken op alle mogelijke manieren met als doel dat bewoners zich verantwoordelijk voelen voor hun straat, buurt en wijk. Bewoners kunnen een beroep doen op het Leefbaarheidsfonds om activiteiten te organiseren. We gaan door met Buurten in de Buurt en Kijken in de wijken, we laten bewoners meedenken en meedoen over thema's en projecten. We starten in 2023 met 'KIEken in de keuken' van een maatschappelijke partner. Hierbij wisselen we informatie uit over de manier van werken, met als doel meer inzicht en begrip voor elkaars werkwijze.



Leefbaarheidsinvesteringen

Er is in 2022 hard gewerkt aan de leefbaarheid in onze wijken. We zetten de komende jaren nog meer in op de leefbaarheid in onze wijken, door uitwerking te geven aan de visie op leefbaarheid.

Cameratoezicht

Woonpartners mag niet zomaar camera's ophangen. Er moet sprake zijn van een 'gerechtvaardigd belang' zoals het verhogen van veiligheid, het tegengaan of beperken van overlast of het tegengaan of beperken van inbraak of vernielingen. Al enkele jaren heeft Woonpartners in diverse woongebouwen cameratoezicht. In 2022 hebben we cameratoezicht op een aantal plaatsen opgeschaald.

Ondermijning

Ondermijning in de wijken is een toenemend probleem. Het gaat hierbij om kleine en grote misdaden, die de grenzen tussen de onder- en bovenwereld overschrijden. Denk hierbij aan activiteiten als woonfraude, hennep, prostitutie en uitbuiting. Kwetsbare wijken zijn gevoeliger voor ondermijning: bewoners raken eerder betrokken bij ondermijnende criminaliteit door een opeenstapeling van problemen als armoede. Bewoners moeten zich veilig voelen in hun woonomgeving. Daarom zetten we in op dit thema.

We hebben in 2022 meer focus gehad op woonfraude. We hebben 43 meldingen over woonfraude ontvangen. Daarvan zijn er 28 onderzocht en bij 5 adressen is woonfraude daadwerkelijk geconstateerd. Deze huurcontracten zijn allemaal door de huurder zelf opgezegd om ontruiming via procedure te voorkomen. Deze woningen zijn weer eerlijk en transparant aangeboden en verhuurd via Wooniezie. Ook zijn huurcontracten beëindigd waar prostitutie plaatsvond en harddrugs werd aangetroffen in de woning.

5.5 Activiteiten in wijken en buurten

Buurten in de Buurt

Naast de meldingen die we dagelijks in behandeling nemen, willen we ook graag in gesprek met de bewoners die geen meldingen bij ons doen. Daarom gingen collega's uit de hele organisatie onze buurten in met een Woonpartners-tent, hangtafel en een kan koffie/thee onder de noemer 'Buurten in de Buurt'. Dit was vaak gekoppeld aan thema's zoals duurzaamheid of afval verzamelen. Ook sloten onze partners hierbij aan.

'Buurten in de Buurt' activiteiten 2022

- **18 mei: Wereld Plantendag, Helmond-Noord**
Omgeving Rubenstraat, met een plantje voor bewoners.
- **6 september: Duurzame dinsdag, Helmond-Oost**
Rondom winkelcentrum Straakven, in samenwerking met Energiehuis Helmond deelden we energietassen uit.
- **28 september: Wold Cleanup Day, Helmond-Noord**
Rondom de Planetenflats, in samenwerking met Blink ruimden we afval op.
- **23 september: Burendag, Brouwhuis**
Rondom de Lingestraat buurten met bewoners rondom het thema 'Sociale cohesie' in het kader van Burendag.
- **6 oktober: Week tegen Eenzaamheid, Binnenstad/Centrum Helmond**
Samen een kop koffie of thee drinken tijdens de Week tegen Eenzaamheid in woongebouw Ameidewal.



We zagen ook andere vormen van buurten ontstaan, zoals een groepje bewoners die graag met elkaar een kopje koffie wilden drinken, maar hier geen ruimte voor hadden in hun woongebouw. Deze groep bewoners hebben wij uitgenodigd in onze eigen Gasterie op kantoor, onder de noemer 'Buurten bij Woonpartners'.

Kijken in de wijken

We vinden het belangrijk om in verbinding te zijn met onze bewoners. Ook voor collega's die geen buitenfunctie hebben is dit belangrijk. Daarom zijn onze collega's en enkele collega's van de gemeente in 2022 te voet en op de fiets onze wijken ingegaan onder de noemer 'Kijken in de wijken'. Dit onder de bezielende leiding van onze buurtbeheerders. Een succesvolle activiteit die ook in 2023 wordt voortgezet.

Bedankavonden vrijwilligers

Al die kopjes koffie, helpende handen, warme woorden, hulp bij activiteiten, omkijken naar een ander, deelname aan een bewonerscommissie of hulp in welke vorm dan ook, waarderen we. Vrijwilligers dragen bij aan de sociale verbinding in onze buurten. Om onze vrijwilligers te bedanken hebben we ze uitgenodigd voor een lekkere maaltijd bij ons op kantoor, verspreid over drie avonden. Het was een groot succes.

Helmond-Oost

- **Straakven en Margrietlaan**

Vooruitlopend op de grootschalige renovatie zijn er containers geplaatst in Straakven en Margrietlaan. Bewoners konden op deze manier hun woning goed opruimen, zodat het renovatietraject snel van start kon gaan. De containeracties doen we op een zo duurzaam mogelijke manier door een gescheiden inzameling.

- **Rozenhof**

Het groen rondom het woongebouw de Rozenhof is opnieuw ingericht en opgefrist. De bewoners zijn vooraf betrokken in deze plannen en de oplevering is gevierd met een feestelijk moment.

- **Deurneseweg**

Bij een aantal woningen aan de Deurneseweg was sprake van een onlogische situatie rondom het gebruik en onderhouden van de tuin en het achterpad. We zijn in gesprek gegaan met de bewoners, waarna we samen een plan hebben gemaakt. Dit plan is uitgevoerd met als resultaat een nieuwe indeling van de tuinen en bergingen. Woonpartners heeft geïnvesteerd in nieuwe schuttingen en bewoners zijn zelf aan de slag gegaan met hun tuin.



Rijpelberg

- **Baroniehof**

Het terrein van de woningen aan de Baroniehof nodigde uit om afval en andere zaken te dumpen. Dit terrein is opnieuw ingericht met als doel een vriendelijker, toegankelijker en groener entree.

Helmond-Noord

- **Moeraseik**

Vanuit bewoners en de Zorgboog kwam het verzoek om de algemene ruimten in woongebouw Moeraseik een nieuwe frisse kleur te geven. Technisch was het niet noodzakelijk om de wanden te schilderen. Maar omdat we initiatieven van bewoners graag omarmen hebben we hier een mooie coproductie van gemaakt. Ook De Variabele-Hendriks SGR, droompartner van Woonpartners, steunde dit initiatief. Zo voorzagen bewoners, vrijwilligers en professionele schilders in het najaar van 2022 de knalrode muren van een zachte kleur grijs. De ruimtes zijn nu mooier en rustiger. Daarnaast heeft een professionele fotograaf portretten van de bewoners gemaakt. Deze foto's hangen nu prachtig op de muren.

- **Planetenflats**

Op 25 september vierden zo'n 80 bewoners van de Planetenflats het 50-jarig bestaan van hun woongebouw. Het was gezellige dag, samen maken we thuis!

Binnenstad

- **Annastaete**

De bewoners van het woongebouw aan de Anna van Eekerenstraat wilden graag dat hun woongebouw een naam kreeg. Hier heeft Woonpartners gehoor aan gegeven. Er is een enquête gehouden onder de bewoners en uiteindelijk is de naam van het woongebouw 'Annastaete' feestelijk onthuld.

- **Wijkfeest Binnenstad**

Op 4 september vond het wijkfeest Binnenstad in buurthuis de Fonkel plaats. Veel huurders kwamen langs om een praatje te maken. Samen met partners als WeCare Helmond, Zorgboog, collega-corporatie Volksbelang, Jibb+, LEVgroep en vele anderen hebben we hier een succes van gemaakt.



Onthulling naam 'Annastaete'
Foto: Henk van Dijk

Portretten van de bewoners van Moeraseik



6. Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op alle onderdelen van de organisatie. De Raad van Commissarissen is samengesteld op basis van een profielschets en bestaat uit 5 leden met elk hun eigen specifieke kennis op het gebied van volkshuisvesting, financiën, bedrijfsvoering en ruimtelijke ordening. De Raad van Commissarissen doet hierbij haar verslag over 2022.



6.1 Rollen en werkwijze

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid en de uitvoering van het beleid van Stichting Woonpartners met betrekking tot de financiële gezondheid, risicobeheersing, uitvoering van de strategie en of de belangen van onze huurders en andere partners voldoende worden gewaarborgd. Dit doen wij onafhankelijk. Daarnaast adviseren we gevraagd en ongevraagd de directeur-bestuurder en vervullen we de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Ons gezamenlijk doel is om een zo concreet en transparant mogelijk inzicht te geven in het (maatschappelijk) functioneren en presteren van Woonpartners.

We zien onze taakuitoefening met name op strategisch niveau en staan voor een Woonpartners dat beschikt over een duidelijk inhoudelijk beleidskader waaraan een planning & controlcyclus is verbonden. We zien onze meerwaarde vooral in het kritisch tegenwicht, dat ervoor zorgt dat de organisatie alert blijft.

De RvC vervult een klankbordrol voor strategische vraagstukken. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de strategie van de organisatie en het betrekken van onze partners hierbij. We dagen de directeur-bestuurder uit zich open en kwetsbaar op te stellen en niet alleen het eindproduct, maar ook de ontwikkeling van de strategie te laten zien. Als commissarissen willen we toegankelijk en laagdrempelig zijn, voor zowel de directeur-bestuurder als de organisatie, zonder dat dit onze controlerende taak verzwakt. We zijn ons ervan bewust dat we hierin een voorbeeldfunctie hebben. Dit betekent dat we ons open, kwetsbaar en transparant opstellen.

In de werkgeversrol zijn wij als RvC verantwoordelijk voor de beoordeling van de directeur-bestuurder. Dit doen we aan de hand van de gerealiseerde doelstellingen binnen het beleidskader en op basis van het functioneren in relatie tot de medewerkers van Woonpartners, onze huurders en partners.

Vergaderingen

In 2022 hebben we 5 keer regulier vergaderd met de directeur-bestuurder. In deze reguliere vergaderingen worden de (voorgenomen) bestuursbesluiten ter goedkeuring aan ons voorgelegd. Ook worden zaken ter verantwoording en ter informatie geagendeerd. Bij deze vergaderingen sluiten de concerncontroller en de bestuurssecretaris aan. De agenda voor de vergadering wordt afgestemd tussen de directeur-bestuurder en onze voorzitter. Voorafgaand aan de vergadering heeft de RvC een apart vooroverleg.

Jaarlijks worden er voor ons twee themabijeenkomsten georganiseerd door de directeur-bestuurder in samenwerking met het managementteam. Zo ook in 2022. Begin februari stond de bijeenkomst in het teken van de visie op dienstverlening, de implementatie van het nieuwe ERP-systeem en een blik op het nieuwe kabinet en het nieuwe regeerakkoord waar een afgevaardigde van Aedes ons in meenam. In juli stonden de Nationale Prestatieafspraken, de krapte op de arbeidsmarkt en de duurzaamheidsvisie in relatie tot nieuwe projecten op het programma.

Aansluitend aan de reguliere vergadering in maart hebben wij in het bijzijn van de directeur-bestuurder met de HBV vergaderd. De RvC-leden die zijn voorgedragen door de HBV en de voorzitter van de HBV bereiden deze vergadering voor.

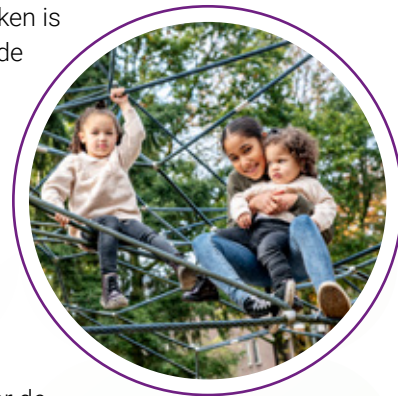
In juli en december sloten we aan bij het Artikel 24-overleg tussen de directeur-bestuurder en de OR, waar in gezamenlijkheid respectievelijk teruggekeken en vooruitgekeken is op het voorbije en nieuwe jaar. De OR bereidt dit overleg voor aan de hand van de jaarplannen, de begroting en de advies- en instemmingsverzoeken.

6.1.1 Commissies

Naast de reguliere vergaderingen zijn er ook commissievergaderingen. Er zijn drie commissies waar de leden van de RvC zitting in nemen: de Auditcommissie, de Vastgoedcommissie en de (selectie- en) Remuneratiecommissie.

De Auditcommissie en de Vastgoedcommissie bereiden de besluitvorming door de RvC voor. In deze commissies nemen ook verschillende functionarissen uit de organisatie zitting. Bij de vergaderingen van de Auditcommissie, wanneer de jaarstukken en de Managementletter worden besproken, sluit de accountant aan voor het geven van een toelichting.

De (selectie- en) Remuneratiecommissie heeft als taken het voorbereiden van de evaluatie- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder, het doen van voorstellen aan de RvC over de beloning van de directeur-bestuurder, de daarmee samenhangende prestatiecriteria en het beloningsbeleid van de RvC. Daarnaast bereidt deze commissie de werving en selectie voor van nieuwe RvC-leden en de directeur-bestuurder, en bereidt zij de jaarlijkse zelfevaluatie voor. De (selectie- en) Remuneratiecommissie maakt hier jaarlijks een verslag van, dat door de RvC wordt vastgesteld.



Commissies RvC

Auditcommissie	Vergaderingen	Onderwerpen
2 leden RvC directeur-bestuurder manager Bedrijfsvoering teamleider Planning & Control concerncontroller	3	- Jaarrekeningen 2021 Stichting, Holding en WOM - Begroting 2023 Stichting, Holding en WOM - Auditplan Accountant - Voortgang controlplannen - Opvolging Managementletter Accountant

Vastgoedcommissie	Vergaderingen	Onderwerpen
2 leden RvC directeur-bestuurder manager Vastgoed	4	- Voorbereiding besluitvorming RvC (fasedocumenten) - Investerings in bestaand bezit

Remuneratiecommissie	Vergaderingen	Onderwerpen
2 leden RvC	2	- Beoordelen en bespreken functioneren directeur-bestuurder - Voorstel bezoldiging commissarissen 2023 - Voorbereiden zelfevaluatie 2023

6.1.2 Toezicht- en toetsingskader

Om zaken die in de vergaderingen aan de orde komen te kunnen beoordelen, maken we gebruik van een Toezicht- en toetsingskader. Hierin zijn het ondernemingsplan 2020-2024, de begroting 2022, het portefeuilleplan 2020-2030, de prestatieafspraken, de kwartaalrapportages en de statuten & reglementen van bestuur en RvC & commissies opgenomen. Maar ook de Governancecode Woningcorporaties en het Integriteitsbeleid van Woonpartners zijn leidende documenten bij het uitvoeren van onze toezichttaak.

Om een compleet beeld van het reilen en zeilen bij Woonpartners te krijgen, voeren we gesprekken met de HBV, de accountant en de OR. Daarnaast zijn de bevindingen uit de interne controlerapportages, de Managementletter, de Aedes-benchmark en de beoordeling van de Aw/WSW belangrijke informatiebronnen.

Accountant

De RvC is opdrachtgever van de accountant voor de controle van de jaarrekening. Vanaf 2020 is Woonpartners een 'Organisatie van Openbaar Belang' (OOB). Met ingang van het boekjaar 2020 is EY als accountant benoemd voor de periode tot en met boekjaar 2023.

Belangrijkste besluiten 2022

Datum	Nummer	Besluit/Goedkeuring
02.02.22 Thema-bijeenkomst	22.00.01	- Benoeming S.F.A. van Kessel tot voorzitter RvC met ingang van 19 juni 2022 tot en met 17 mei 2024, waarop zijn termijn als commissaris bij Stichting Woonpartners eindigt.
	22.00.02	- Goedkeuring Verkoopbesluit Wethouder Heinsbergenplein 4-6, Beek en Donk
31.03.22 (2022-01)	22.01.03 22.01.04	- Vaststelling Remuneratierapport 2021 - Formele goedkeuring benoeming W. Scholten tot concerncontroller Stichting Woonpartners
18.05.22 (2022-02)	22.02.05 22.02.06 22.02.07 22.02.08 22.02.09 22.02.10 22.02.11	- Vaststelling Jaarverslag Stichting Woonpartners 2021 - Vaststelling Jaarrekening Woonpartners Holding bv 2021 - Vaststelling Jaarrekening WOM 2021 - Goedkeuring Fase 4 – Investeringsbesluit Lindberghplein - Goedkeuring Fase 4 – Investeringsbesluit Zuidrand De Waart - Vaststelling verslag zelfevaluatie RvC d.d. 13 april 2022 (in vooroverleg) - Voorgenomen benoeming dhr. A.A.J. van Heumen voor een periode van 4 jaar als lid RvC Stichting Woonpartners.
30.06.22 schriftelijk	22.00.12	- Benoeming A.A.J. van Heumen als lid RvC Stichting Woonpartners voor een periode van 4 jaar
07.07.22 Thema-bijeenkomst	22.00.13	- Goedkeuring Fase 4 – Investeringsbesluit renovatie 30 duplexwoningen Margrietlaan
29.09.22 (2022-03)	22.03.14 22.03.15 22.03.16 22.03.17	- Goedkeuring Risicomanagementstatuut - Goedkeuring Management Control Framework - Akkoord overstap naar tertiaalrapportage - Akkoord gewijzigd honorarium EY controle boekjaar 2022
10.11.22 (2022-04)	22.04.18 22.04.19 22.04.20 22.04.21 22.04.22a 22.04.22b	- Goedkeuring Begroting Stichting Woonpartners 2022 - Goedkeuring Begroting Woonpartners Holding bv - Goedkeuring Treasury Jaarplan 2023 - Goedkeuring Accountantscontrole 2022 - Voorgenomen herbenoeming directeur-bestuurder Bas Sievers voor een periode van 4 jaar (vooroverleg RvC) - Benoeming H.M. Loozen als vicevoorzitter RvC (vooroverleg RvC)
13.12.22	22.05.24 22.05.25 22.05.26 22.05.27 22.05.28 22.05.29	- Besluit tot wijzigen mandaat directeur-bestuurder per 1 januari 2023 - (voorgenomen) Besluit tot wijzigen van de Statuten van Stichting Woonpartners - Goedkeuring Controleplan 2023 - Goedkeuring voor uitstel Audit FUN-dament en WWS punten - Goedkeuring Prestatieafspraken 2023 (n.a.v. de Nationale Prestatieafspraken) - Vaststelling bezoldiging RvC 2023

Stefan van Kessel, voorzitter blikt terug op 2022

Ik ben zes jaar als lid van de RvC betrokken bij Woonpartners. Nu dus als voorzitter. Ik heb Woonpartners zich enorm zien ontwikkelen. Er is een plan en aan dat plan wordt op alle fronten gewerkt. Er is geploegd en gezaaid en op basis daarvan is in 2022 al flink geoogst. Daar is iedereen heel blij en tevreden over. Maar naar mijn gevoel moet een flink deel van de oogst nog komen.



We hebben als RvC drie belangrijke rollen. We houden toezicht op Woonpartners, we zijn werkgever van de directeur-bestuurder en sparringpartner van het management en de directeur-bestuurder. Digitalisering en automatisering wordt steeds belangrijker. Zo ook bij Woonpartners. Het afgelopen jaar heeft de organisatie in een intensief digitalisering- en automatiseringstraject gezeten. Iedereen binnen Woonpartners is druk bezig geweest met de voorbereidingen voor de implementatie van een nieuw ERP-systeem. Omdat we als RvC ook daarin een serieus klankbord wilden zijn, hebben we de vrijgekomen plaats in de raad vorig jaar ingevuld met een commissaris met veel ICT-kennis.

De impact van het nieuwe ERP-systeem gaat nog komen. Het is de bedoeling dat Woonpartners hiermee een grote efficiëncyslag gaat maken, zodat er meer tijd gaat vrijkomen voor het contact met de huurders en de zaken die maatwerk behoeven. In 2023 wordt duidelijk of de effectiviteit van Woonpartners is vergroot. We kunnen al wel constateren dat het project binnen de planning en binnen het budget is gerealiseerd.

In onze rol als werkgever willen we vooral rust brengen. Woonpartners komt uit een periode met veel wisselingen binnen de directie. De slagkracht en geloofwaardigheid van het management en de hele organisatie heeft daar onder geleden. Daarom ben ik blij dat we eind 2022 bekend hebben kunnen maken dat we verder willen en ook verder gaan met Bas Sievers, als directeur-bestuurder van Woonpartners. Niet alleen omdat hij een goede beweging in gang heeft gezet, maar ook omdat we zo de continuïteit kunnen borgen.

Je voelt binnen de gehele organisatie dat het anders is dan dat het was. Er staat nu een team dat verbonden is met elkaar. Daar is flink in geïnvesteerd en het is fijn om te zien dat dit lukt. Vooral ook omdat Woonpartners nog steeds voor een gigantische opgave staat. Daar is een sterke organisatie en een sterk team voor nodig. In 2022 is er een stevige basis gelegd, daar moet nu op worden voortgebouwd.

We zijn tevreden over wat de afgelopen jaren is bereikt, maar van tevreden achteroverleunen kan geen sprake zijn. Daarvoor zijn de uitdagingen te groot. We hebben nog enorm veel te bouwen, want de wachtlijsten zijn te lang en er moet nog heel veel van het woningbezit worden verduurzaamd. Daarnaast mag de tevredenheid van de huurders verder omhoog. Dat gaat lukken, niet vanzelf, maar met dit team kunnen we de uitdagingen aan.

6.2 Samenstelling en randvoorwaarden

De RvC van Woonpartners bestaat uit 5 leden. Dat is zo vastgelegd in de Statuten van Woonpartners. Hiervan zijn twee commissarissen op voordracht van de HBV van Woonpartners benoemd. Alle leden zijn verplicht lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Bij de samenstelling van de RvC is binding met de stad Helmond voor ons een pré, maar we streven vooral naar een evenwichtige samenstelling, waarbij geslacht, leeftijd, etnische achtergrond, beroepsgroep en kennis & expertise van belang zijn. Jammer genoeg is het ons nog niet gelukt een lid te werven met een niet-Westerse achtergrond. Bij het werven voor een volgend lid zullen we hier weer vol op inzetten.

6.2.1 (Her)benoemingen 2022

In 2022 hebben wij op 30 juni Bart van Heumen benoemd als lid van de RvC voor een periode van 4 jaar. We hebben er bewust voor gekozen om voor zijn benoeming met een nieuw profiel te werven: ICT en digitalisering. Deze onderdelen spelen in de huidige wereld waarin we leven en werken een grote en toenemende rol. In de werving- en selectieprocedure zijn wij als RvC ondersteund door het organisatieadviesbureau ERLY. In het proces hebben we ook de directeur-bestuurder, de HBV en de OR betrokken. We vinden het belangrijk hun oordeel mee te nemen in de keuze bij het benoemen van een nieuw RvC-lid.

Met ingang van 18 juni heeft Stefan van Kessel de rol van voorzitter overgenomen van Bart van der Cammen, die na een periode van 8 jaar is afgetreden. Stefan was al 6 jaar lid van de RvC, waarmee de continuïteit geborgd kon worden.

Rooster van aftreden

Om de druk op het rooster van aftreden in de toekomst te verminderen en de continuïteit binnen de RvC te kunnen blijven borgen, hebben we in 2021 afgesproken dat bij het vrijkomen van de twee lidmaatschappen in de RvC in 2024, de termijn van de eerste benoeming voor één van deze nieuwe leden in te korten.

Raad van Commissarissen

B.I.M. (Bart) van der Cammen voorzitter lid (selectie- en) Remuneratiecommissie Sinds 18-06-2014 Aftredend per 18-06-2022 Aandachtsgebied(en): HRM	S.F.A. (Stefan) van Kessel lid, voorzitter sinds 18-06-2022 lid (selectie- en) Remuneratiecommissie Sinds 17-05-2016 lid Aftredend per 17-05-2024 Herbenoeming niet meer mogelijk Aandachtsgebied(en): Financiën & Controle
A.J.T.M. (Olga) Görts-van de Pas lid voorzitter (selectie- en) Remuneratiecommissie lid Vastgoedcommissie Sinds 26-11-2016 Aftredend per 26-11-2024 Herbenoeming niet meer mogelijk Aandachtsgebied(en): Vastgoed	H.M. (Harry) Loozen lid, voorgedragen door de huurders voorzitter Auditcommissie Sinds 05-04-2020 Aftredend per 05-04-2024 Herbenoeming mogelijk Aandachtsgebied(en): Juridische Zaken
A.H.M. (Marjo) Vankan lid, voorgedragen door de huurders voorzitter Vastgoedcommissie Sinds 01-06-2021 Aftredend per 01-06-2025 Herbenoeming mogelijk Aandachtsgebied(en): Volkshuisvesting	A.A.J. (Bart) van Heumen lid lid Auditcommissie Sinds 30-06-2022 Aftredend per 30-06-2026 Herbenoeming mogelijk Aandachtsgebied(en): ICT & digitalisering

Nevenfuncties

In de Statuten en de reglementen van de RvC en het bestuur zijn naast praktische zaken ook zaken vastgelegd die niet verenigbaar zijn met het lidmaatschap. Gedrag, integriteit, onafhankelijkheid en transparantie zijn belangrijke kernwaarden voor ons. We hebben er daarom voor gekozen om het onderwerp nevenfuncties als vast agendapunt tijdens onze reguliere vergaderingen op te voeren. Hier bespreken we nieuwe nevenfuncties met elkaar als deze zich voordoen. Ook melden we als een nevenfunctie wordt beëindigd. De nevenfuncties worden vermeld in een bestand met datum van bespreking. Bij de werving- en selectie van Bart van Heumen waren nevenfuncties eveneens onderwerp van gesprek. Bij de nevenfuncties van onze RvC-leden spelen geen onverenigbaarheden, voor zover we deze met elkaar hebben kunnen vaststellen.

Integriteit

De nevenfuncties zijn onderdeel op de agenda van de RvC van het thema Integriteit. In 2022 zijn we in de vergaderingen van start gegaan met het bespreken van casussen en dilemma's uit de praktijk om het bewustzijn met elkaar te vergroten. Om beurten draagt een RvC-lid dan wel de organisatie deze aan. Hierbij hebben we een aantal keren gebruikgemaakt van de tool Dilemmakaarten die de VTW en Aedes ter beschikking hebben gesteld, als onderdeel van de Herziene Handreiking Integriteit voor Woningcorporaties 2022. Dit heeft waardevolle gesprekken opgeleverd. Daarnaast is het agendapunt bedoeld om de voortgang van het inbedden van dit thema in de organisatie te monitoren.

Nevenfuncties en behaalde PE-punten RvC & Bestuur in 2022

Naam	Nevenfuncties	PE-punten behaald in 2022
Stefan van Kessel	1. Zelfstandig ondernemer, interim professional, toezichthouder 2. Bestuurslid Stichting RAN 3. Lid RvC Area Wonen, Uden Veghel 4. Lid RvT Ascort (Stichting Certificatie Asbest) 5. Bestuurder Stichting 'Kinderopvang', Oss	23
Olga Görts- van de Pas	1. Zelfstandig ondernemer 2. Lid RvC Woonstichting Valburg 3. Directeur Netwerk Conceptueel Bouwen 4. Lid RvT SPO Venray	17
Harry Loozen	1. Directeur en eigenaar van Hoenderstaete bv (geassocieerd met Boer & Croon Interimmanagement, Amsterdam) 2. President-commissaris woningcorporatie Servatius, Maastricht	15
Marjo Vankan	1. Lid Raad van Toezicht Trajekt, Maastricht/Heuvelland 2. Programma manager Geleen-Zuid 2021.03.10 3. Lid bestuur en voorzitter Woningcorporatie Berg en Terblijt 4. Lid bestuur Stichting Kringloop Beheer 5. Freelance lid visitatiecommissie Pentascope	7
Bart van Heumen	1. Information manager & senior manager KPI's voor ASML Operations, Eindhoven	16
Bas Sievers	Geen nevenfuncties	77

6.2.2 Reflectie en zelfevaluatie

Elke reguliere vergadering sluiten we af met het onderdeel reflectie op het eigen handelen van de RvC. Denk hierbij aan: zijn alle onderwerpen voldoende aan bod gekomen? Heeft iedereen het woord genomen/gekregen? Was er ruimte voor een afwijkende mening? Aan het begin van de vergadering wijzen we een deelnemer aan als observator (dit rouleert). De voorzitter en de directeur-bestuurder treden niet op als observator.

Op basis van de Woningwet evalueert de RvC jaarlijks haar functioneren met elke twee jaar een evaluatie onder externe begeleiding. In 2021 werd onze zelfevaluatie begeleid door Martijn de Loor, organisatiecoach van 'Gevoel voor de Zaak'. Ook voor 2022 hebben we ervoor gekozen om ons te laten begeleiden, wederom door Martijn. Waar we in 2021 specifiek samen op het thema 'Optimale samenwerking binnen de RvC' zijn ingegaan, deden we dat begin 2022 op het thema 'De optimale samenwerking met onze belanghouders'.

Eén van de onderdelen van de jaarlijkse zelfevaluatie is de ontwikkeling van de RvC als team, met als onderdeel de ontwikkeling van de individuele RvC-leden. Het is van belang dat we onze kennis blijven ontwikkelen door middel van trainingen en cursussen. De Permanente Educatie-systematiek (PE-systematiek) van de VTW is hierop van toepassing. Uitgangspunt is dat elke commissaris zelf de verantwoordelijkheid draagt en neemt om op een goede manier invulling te geven aan een eigen permanente educatie en die van de RvC.

Elk lid moet jaarlijks 5 (zogenaamde) PE-punten halen. Wanneer er in een jaar meer punten worden behaald, mogen er maximaal 5 punten worden meegenomen naar het volgende jaar. Tijdens de zelfevaluatie wordt met elkaar besproken hoe bijgedragen kan worden aan effectief intern toezicht, wat welke commissaris inhoudelijk daarvoor nodig heeft en wat daarvoor aan PE gevolgd gaat worden.

Toezichtvisie en partners

Eind 2019 hebben we samen met de directeur-bestuurder de Visie op Bestuur en Toezicht herzien. In de jaren daarna is deze visie op papier niet veranderd, al is onze visie hierop wel doorontwikkeld. Nu de samenstelling van de RvC dusdanig is veranderd, is het moment daar om tot een nieuwe gedragen visie te komen. Hoe wij als RvC ons verhouden en willen verhouden tot onze belanghebbenden en partners is daar een wezenlijk onderdeel van, dat we nog niet verder met elkaar hebben uitgediept. Voor 2023 hebben we ons als doel gesteld de Visie op Bestuur en Toezicht en hoe wij ons verhouden tot onze belanghebbenden en partners nader uit te werken.

6.3 Beloningsbeleid

De (selectie- en) Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de RvC en adviseert de RvC omtrent de beoordeling en bezoldiging van de directeur-bestuurder en leden van de RvC en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.

De RvC heeft als beloningsbeleid voor de directeur-bestuurder besloten dat als eindpunt bij volledig en goed functioneren de bezoldiging het maximum van de WNT kan worden. Dit maximum kan voor de huidige directeur-bestuurder vanaf medio 2020 binnen 3 jaar worden bereikt, bij goed functioneren en het behalen van de doelstellingen. Deze individuele aanpassing wordt ieder jaar per 1 juli geëffectueerd.

De (selectie- en) Remuneratiecommissie beoordeelt jaarlijks of aanpassing van de honorering van de leden van de RvC gewenst en te verantwoorden is en doet hiervoor een voorstel aan de RvC. In 2022 was de honorering voor leden € 14.480 en voor de voorzitter € 21.720. Dit is respectievelijk 8% en 12% van het voor Woonpartners toepasselijke bezoldigingsmaximum van € 181.000 conform de Wet Normering Topinkomens (WNT), klasse F - Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting. Deze percentages betreffen de bezoldigingsmaxima in de bindende Beroepsregel voor commissarissen vastgesteld door de leden van de VTW op 23 november 2021.

De indexering van de bezoldigingsmaxima in 2023, in de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, leidt tot een verruiming van de bezoldigingsmaxima in de Beroepsregel bezoldiging van de VTW. De leden hebben besloten per 1 januari 2023 de beroepsregel bezoldiging als een adviesregeling te hanteren. Woonpartners is ingedeeld in klasse F. Dit betekent dat de maximale bezoldiging voor de directeur-bestuurder in 2023 € 187.000 is. Voor de voorzitter adviseert de VTW maximaal 12% hiervan en voor een lid maximaal 8% hiervan. In de vergadering van 13 december 2022 is de bezoldiging voor 2023 vastgesteld op € 14.960 voor een lid en € 22.440 voor de voorzitter.

6.3.1 Bezoldiging directeur-bestuurder

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	B. Sievers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.065
Beloningen betaalbaar op termijn	18.835
Subtotaal	174.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	174.900
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.



6.3.2 Bezoldiging leden Raad van Commissarissen

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	B.I.M. van der Cammen	S.F.A. van Kessel	S.F.A. van Kessel
Functiegegevens	voorzitter	voorzitter	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 17/06	19/06 - 31/12	01/01 - 18/06
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.997	11.662	6.703
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.496	14.579	8.381
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	9.997	11.662	6.703
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022				
bedragen x € 1	A.J.T.M. Görts-van de Pas	H.M. Loozen	A.H.M. Vankan	A.A.J. van Heumen
Functiegegevens	lid	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	30/06 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.480	14.480	14.480	7.339
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100	18.100	9.174
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.480	14.480	14.480	7.339
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

7. Financiën

7.1 Resultaat 2022

Het jaarresultaat na belastingen is eigenlijk geen juiste indicator voor onze financiële prestaties. We kunnen een onderscheid maken tussen resultaatposten waarop we wel kunnen sturen en resultaatposten waarop we weinig of niet kunnen sturen. We kunnen in beperkte mate sturen op belastingen, afschrijvingen, rente, afwaarderingen en marktwerking van het vastgoed in exploitatie (indirecte rendement). Een genormaliseerd jaarresultaat geeft een beter beeld en kan als volgt worden gepresenteerd: het resultaat voor belasting, rente, afschrijving en afwaarderingen, de zogenoemde 'earnings before interest, tax, depreciation and amortisation' (EBITDA). Voor Woonpartners ziet dit genormaliseerde resultaat er als volgt uit:



Jaarresultaat herrekend	(x €1.000) 2022	(x €1.000) 2021
Resultaat na Belastingen (A)	147.013.565	31.566.218
Correcties		
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van	463.896	381.663
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.222.079	-20.754.198
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	129.094.344	47.985.188
Netto resultaat overige activiteiten	8.422	18.025
Resultaat financiële baten en lasten	-4.719.019	-5.693.377
Belastingen	-5.220.919	-3.379.200
Totaal correcties (B)	122.848.803	18.558.101
Herrekening jaarresultaat (A-B)	24.164.172	13.008.117

Het herrekent jaarresultaat 2022 is flink gestegen naar € 24,1 miljoen van € 13 miljoen in 2021. Hiervoor is een aantal redenen aan te geven. In 2021 was er een bijdrage voor de sanering van Vestia van € 4,3 miljoen, in 2022 is er geen bijdrage voor Vestia. Verder is de verhuurderheffing € 3,4 miljoen lager dan in 2021 en zijn de lasten onderhoudsactiviteiten € 3 miljoen lager dan in 2021. Ook zijn de huuropbrengsten gestegen met € 1,2 miljoen.

Hieronder lichten we de belangrijkste verschillen tussen de posten in de winst- en verliesrekening 2022 ten opzichte van 2021 toe:

- De **huuropbrengsten** zijn gestegen van € 50,4 miljoen naar € 51,6 miljoen. Woonpartners heeft de meeste huren per 1 juli 2022 verhoogt met 1,85%. Verder is er een stijging van het aantal huurwoningen door de aankoop en oplevering van huurwoningen.
- De **lasten onderhoudsactiviteiten** zijn gedaald van € 18,8 miljoen naar € 15,8 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat een aantal renovatieprojecten vertraging heeft opgelopen. Dit betreft de projecten Neducoflats en Sterrenlaan. Deze projecten worden in 2023 uitgevoerd.
- De **overige directe operationele lasten exploitatie bezit** zijn gedaald van € 8,3 miljoen naar € 5 miljoen. De daling wordt voornamelijk veroorzaakt door een lagere verhuurderheffing van € 3,4 miljoen.
- Het grootste verschil in het jaarresultaat 2022 ten opzichte van het jaarresultaat 2021 is het direct gevolg van de **waardeverandering vastgoedportefeuille**. Deze post is gestegen van €27 miljoen naar € 132 miljoen. Deze post bestaat uit: overige waardeverandering vastgoedportefeuille, niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille en de niet gerealiseerde waardestijging 'Verkoop onder Voorwaarden'.
- De **overige waardeverandering vastgoedportefeuille** was in 2021 een last van € 20,7 miljoen door onrendabele investeringen in nieuwbouw en renovaties. In 2022 is het, door het vrijvallen van voorzieningen, een bate van € 3,2 miljoen. We verwijzen naar de toelichting onder 13.1 in de jaarrekening.
- De **niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille** zijn gestegen van € 47,5 miljoen naar € 128,6 miljoen. Dit komt voornamelijk tot uitdrukking in de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie.



De marktwaarde in verhuurde staat wordt door veel factoren beïnvloed. Aanpassingen en validatie van het Handboek zorgen voor verschillen ten opzichte van de marktwaarde 2021. Wij verwijzen naar de toelichting in de jaarrekening op pagina 95 voor een nadere analyse van de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat in 2022 t.o.v. 2021. Hieronder lichten we de belangrijkste verschillen ten opzichte van 2021 toe.

- De stijging van de gemiddelde WOZ-waarde zorgt voor een stijging van € 81 miljoen.
- De stijging van de markthuren heeft een positief effect van € 57 miljoen.
- Het vervallen van de verhuurderheffing heeft een positief effect van € 50 miljoen.
- De onderhoud instandhoudingsuitgaven van huurwoningen zijn gestegen, dit zorgt voor een daling van € 42 miljoen.
- De niet gerealiseerde waardeverandering portefeuille 'Verkoop onder Voorwaarden' is gelijk gebleven ten opzichte van 2021 met € 0,4 miljoen. Dit is de waardestijging van de portefeuille Verkoop onder Voorwaarden rekening houdend met de gemaakte afspraken.
- De overige organisatiekosten zijn gedaald van € 5,9 miljoen naar € 1 miljoen. De daling komt voornamelijk doordat er in 2021 sprake was van een eenmalige bijdrage van de corporaties in Nederland om van woningstichting Vestia een financieel gezonde corporatie te maken van € 4,3 miljoen.

7.2 Ontwikkeling/realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat

De totale marktwaarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is in 2022 met € 154 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.243 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 14%. Het jaar 2022 begon met een verdere stijging van de verkoopprijzen. In de loop van 2022 was er echter een kentering te zien op de koopmarkt met dalende verkoopprijzen en minder transacties vanwege de gestegen hypotheekrente. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van stijging van de WOZ-waarde en stijging van de markthuren. Verder levert het vervallen van de verhuurderheffing een positief effect op. De onderhoud instandhoudingsuitgaven hebben de grootste negatieve invloed op de waardeontwikkeling.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2022 gestegen met € 248 miljoen tot een waarde van € 790 miljoen. Dit betekent een waardegroei met 45%. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt sterk beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hierboven is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De overige ontwikkelingen in de beleidswaarde hebben per saldo een stijging tot gevolg gehad. De hogere overdrachtskosten moeten bij de marktwaarde voor 11,4% (was in 2021 9%) ingerekend worden. Bij de beleidswaarde worden deze overdrachtskosten op 0% gezet omdat bij de beleidswaarde alleen het doorexpluatiescenario wordt meegenomen. Verder stonden bijna alle complexen op doorexpluiten in tegenstelling tot 2021, toen veel complexen op uitpanden stonden. Hierdoor stijgt de opslag van beschikbaarheid en ook de beleidswaarde. De afslag voor betaalbaarheid is gestegen door de eenmalige huurverlaging. De onderhoudskosten zijn in vergelijking tot 2021 lager doordat er minder kosten voor ingrijpende verbouwingen zijn ingerekend, dit veroorzaakt een stijging van de beleidswaarde.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde en de realiseerbaarheid van de marktwaarde

Woonpartners is door de overgang naar de marktwaarde in verhuurde staat in 2016 niet rijker geworden. Dit zou alleen het geval zijn als we kiezen voor een marktconforme exploitatie van de huurwoningen. Omdat we blijven uitgaan van onze volkshuisvestelijke (maatschappelijke) uitgangspunten, zoals een lagere huur dan de markthuur, zullen we de marktwaarde in verhuurde staat nooit realiseren. We willen dit ook niet realiseren, omdat een betaalbare huur, de beschikbaarheid van huurwoningen en een goede kwaliteit van onze dienstverlening voor ons voorop staan.



Per 31 december 2022 is in totaal € 845 miljoen (2021: € 717 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. Een belangrijk deel van de marktwaarde in verhuurde staat wordt niet gerealiseerd, omdat er een volkshuisvestelijke bestemming rust op het vastgoed en omdat we bij de marktwaarde in verhuurde staat rekening houden met marktconforme beheerskosten en organisatiekosten. Daarmee komen we tot de beleidswaarde van ons vastgoed. De beleidswaarde is een betere weerspiegeling van de waarde van ons bezit die we kunnen realiseren met ons maatschappelijk beleid. De beleidswaarde sluit beter aan bij ons beleid en is bedoeld om inzicht te geven in de verdien capaciteit van ons bezit.

De volkshuisvestelijke bestemming komt tot uitdrukking in de beschikbaarheid en de betaalbaarheid.

- **Beschikbaarheid:** omdat we voldoende huurwoningen aan willen blijven bieden aan onze doelgroepen, verkopen we slechts beperkt woningen. We willen onze bestaande voorraad sociale huurwoningen op peil houden.
- **Betaalbaarheid:** de woningen die we aanbieden, moeten betaalbaar zijn en blijven voor de specifieke doelgroepen die we bedienen. We willen de in de markt maximaal haalbare huur niet aan onze huurders vragen.

De marktconforme beheerskosten en organisatiekosten komen tot uitdrukking in de kwaliteit en het beheer.

- **Kwaliteit:** ten opzichte van de voor de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, maakt Woonpartners extra kosten voor onderhoud. Deze kosten vinden we zeker gerechtvaardigd doordat ze onze huurders meerwaarde opleveren. De huurders zijn gebaat bij een goed onderhouden woning.
- **Beheer:** Woonpartners maakt kosten voor het beheer en voor goede dienstverlening aan onze huurders.

Woonpartners 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 marktwaarde in verhuurde staat van ons bezit in exploitatie van € 1.243 miljoen en de beleidswaarde van € 725 miljoen van ons bezit. De schatting bedraagt ongeveer € 528 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bestaat uit de volgende onderdelen (bedragen X € 1 miljoen).

Omschrijving	Vastgoed in exploitatie x € 1 miljoen
Marktwaarde gepresenteerd in de jaarrekening 2022	1.243
Beschikbaarheid	203
Betaalbaarheid	-483
Kwaliteit	-259
Beheer	21
Beleidswaarde ultimo 2022	725

Dit impliceert dat circa 51% van het totale eigen vermogen niet of gedeeltelijk op zeer lange termijn realiseerbaar is.

7.3 Toezichthouders

We hebben met verschillende toezichthouders te maken:

- De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) houdt namens de minister toezicht. De ILT heeft het toezicht ondergebracht bij de Autoriteit Wonen (Aw). De Aw beoordeelt de financiële positie van de corporatie en de verbindingen. Bij deze beoordeling komen onder andere de solvabiliteit en de liquiditeit aan de orde. Woonpartners voldoet ruim aan de normen van de Aw.
- Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt of een corporatie aan haar rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen. Het WSW hanteert een risicobeheersingsmodel dat is gebaseerd op het model dat Standard & Poors gebruikt. Dit model is aangepast voor de sociale huursector in Nederland. Met dit model geeft het WSW een oordeel over de risicoclassificatie van de betreffende corporatie. Woonpartners komt uit op het op één na laagst mogelijk risicoprofiel en betaalt daardoor een lage borgstellingsprovisie.



7.3.1 Oordeelsvorming over de levensvatbaarheid en financierbaarheid van de corporatie

We hebben de financiële ratio's op basis van de jaarrekening afgezet tegen de normen van de Aw en WSW, ook zijn ze getoetst aan de interne (zwaardere) normen. Woonpartners hanteert zwaardere interne normen voor de ICR en de LTV, in 2021 hebben we de interne normen geactualiseerd. We voldoen ruim aan de normen van de Aw/WSW en aan onze interne normen. We zijn een gezonde levensvatbare en financierbare corporatie. Doordat we voldoen aan de normen hebben we altijd toegang tot de geld- en kapitaalmarkt tegen gunstige voorwaarden.

Financiële ratio's 2022

Omschrijving	Norm Autoriteit Wonen		Norm Woonpartners		Woonpartners
	Min.	Max.	Min.	Max.	Jaarrekening 2022
ICR	1,40		1,70		2,84
LTV (op basis van beleidswaarde)		85%		74%	28,8%
Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde)	15%		nvt		66,9%
Dekkingsratio (op basis van marktwaarde in verhuurde staat)		70%		nvt	17,3%
Onderpandratio		70%		nvt	16,8%

ICR (Interest Coverage Ratio)

geeft inzicht in de liquiditeit van de corporatie. Het kengetal geeft aan in welke mate de rentelasten worden gedekt vanuit het resultaat op operationele activiteiten.

LTV (Loan To Value)

geeft de verhouding weer tussen de leningenportefeuille en de waarde van het vastgoed (op basis van de beleidswaarde).

Solvabiliteit

geeft de verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen weer. Het eigen vermogen is gebaseerd op de beleidswaarde.

Dekkingsratio

geeft de verhouding van de marktwaarde van de totale schuld en de waarde van het totale bezit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat weer.

Onderpandratio

geeft de verhouding van de marktwaarde van de geborgde schuld en de waarde van het bij het WSW in onderpand gegeven bezit weer (tegen marktwaarde in verhuurde staat).

7.3.2 Verwachte impact van de volkshuisvestelijke bedrijfsdoelstelling en de investeringen in duurzaamheid op de toekomstige vermogensontwikkeling

We hebben een ondernemingsplan 2020-2024 opgesteld met een stevige versnelling in ambitie. Deze ambitie komt tot uitdrukking in grote investeringen in nieuwbouw, duurzaamheidsmaatregelen en renovaties die plaatsvinden. Verder hebben we oog voor de betaalbaarheid van onze woningen. Onze doelstelling is om voldoende financiële ruimte te hebben, zodat we kunnen blijven inspelen op onze volkshuisvestelijke- en duurzaamheidsopgaven in Helmond. Het uitgangspunt is dat we altijd blijven voldoen aan de eisen van de Aw en WSW.

7.4 Het bewaken van de kasstromen

We bewaken onze liquiditeit zorgvuldig. Dit doen we door de inkomende en uitgaande kasstromen voortdurend te bewaken en bij te stellen indien nodig. We maken onderscheid tussen kasstromen uit operationele activiteiten, investeringsactiviteiten en financieringsactiviteiten.

Kasstroomoverzicht	(x €1.000) Jaarrekening 2022	(x €1.000) Jaarrekening 2021
Kasstroom uit operationele activiteiten	11.996	7.680
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.707	-19.295
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-155	14.749
Toename / afname liquide middelen	-2.866	3.134

De operationele kasstroom stijgt van € 7,7 miljoen naar € 12 miljoen. De huurinkomsten zijn € 1,1 miljoen gestegen. De betalingen aan sectorheffingen (o.a. de verhuurderheffing) zijn € 3 miljoen gedaald, de vennootschapsbelasting betalingen zijn € 0,7 miljoen gedaald en de onderhoudsuitgaven zijn met € 0,8 miljoen gedaald. De overige bedrijfsuitgaven zijn met € 1 miljoen gestegen o.a. door de stijging van de uitgaven van leefbaarheid met € 0,3 miljoen. Tot slot zijn de rente-uitgaven met € 0,3 miljoen gestegen.

In de kasstroom uit investeringsactiviteiten is de reguliere kasstroom van de gedane (des)investeringen in vastgoedbeleggingen voor zowel nieuwbouw, woningverbetering als verduurzaming opgenomen. De daling van de investeringskasstroom van € 4,5 miljoen komt voornamelijk door de daling van de uitgaven voor nieuwbouw met € 6,8 miljoen. De investeringsuitgaven in nieuwbouw zijn doorgeschoven naar 2023. In 2022 hadden we meer projecten in bestaand bezit dan nieuwbouwprojecten. Daartegenover staat een stijging van € 1,5 miljoen aan uitgaven voor woningverbetering.

De kasstroom uit financieringsactiviteiten laat een flinke daling zien in 2022 ten opzichte van 2021, vanwege de gedaalde investeringen in bouwprojecten. In 2022 is er € 15 miljoen aan nieuwe financiering aangetrokken. Daarnaast is € 15 miljoen aan leningen afgelost.

7.5 Financiële benchmark

In de Aedes-benchmark worden de bedrijfslasten van Woonpartners afgezet tegen de bedrijfslasten van andere corporaties. Op die manier worden prestaties van verschillende corporaties vergeleken. In 2022 is er op het onderdeel bedrijfslasten een A behaald. Deze score is gebaseerd op de 'Geharmoniseerde, beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB)'. In 2021 is de score op het onderdeel bedrijfslasten een A geweest.

7.6 Financiering

In 2022 hebben we een lening aangetrokken van € 15 miljoen met een looptijd van 30 jaar. Eind 2022 hebben we een lening van € 11 miljoen aangetrokken met een looptijd van 50 jaar, deze is in maart 2023 gestort. Woonpartners heeft deze financieringen aangetrokken onder borgstelling van het WSW. Verder heeft Woonpartners vier leningen overgenomen bij de aankoop van huurwoningen van Volksbelang.

7.6.1 Financiële derivaten

Woonpartners is heel terughoudend met het aantrekken van Financiële derivaten. We voldoen altijd aan de op dat moment geldende regels en het eventueel aantrekken van financiële derivaten is altijd gericht op het beperken van opwaartse renterisico's. Het gebruik van gestructureerde derivaten en het schrijven van rentederivaten is uitgesloten. Woonpartners heeft op dit moment geen derivaten. Gezien onze leningenportefeuille en het renterisico van de huidige portefeuille is de verwachting dat we in de toekomst terughoudend blijven met het afsluiten van derivaten. Omdat we geen derivaten hebben, hoeft Woonpartners geen liquiditeitsbuffer aan te houden van de Aw.

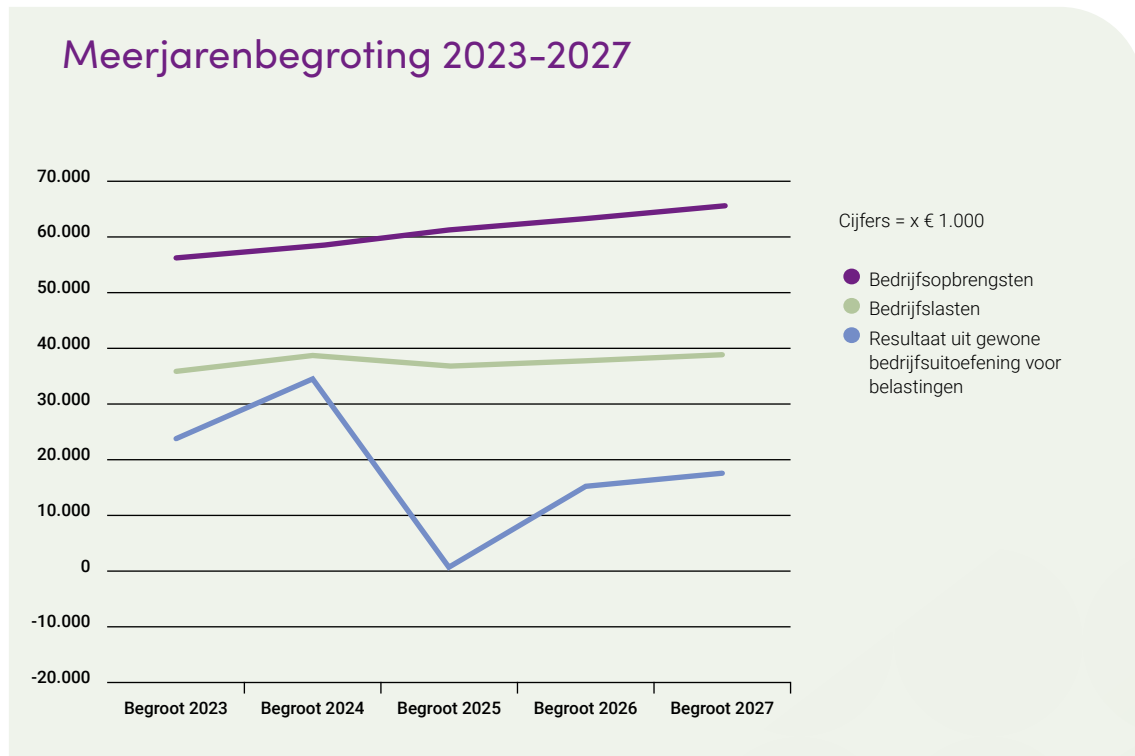
7.6.2 Extendible lening

In de leningenportefeuille zit 1 extendible lening: een langlopende lening in combinatie met een verkochte swaption¹⁴. Daarbij had ABN-AMRO het recht om in 2017 te kiezen voor een vaste rente (3,9%) of een variabele rente (3 maand euribor). ABN-AMRO heeft de keuze gemaakt voor de vaste rente van 3,9%. De restant looptijd vanaf 2022 is nog 5 jaar. Wij zijn van mening dat het hierin opgesloten (embedded) derivaat apart gewaardeerd moet worden. Woonpartners heeft de waarde van het opgesloten derivaat op de balans onder langlopende schulden gepresenteerd. Het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de lening wordt over de resterende looptijd geamortiseerd. Deze mutatie is in het resultaat 2022 verwerkt.

¹⁴ Een swaption is een optie op een Rente Swap.

7.7 Financieel meerjarenbeleid

Bij het opstellen van de begroting 2023 brachten we een nieuw meerjarenperspectief in beeld dat loopt tot 2027. In dit meerjarenperspectief zijn onze ambities op het gebied van investeringen, transformatie en energetische maatregelen en asbestsanering verwerkt. Deze komen uit het portefeuilleplan en het ondernemingsplan van Woonpartners.

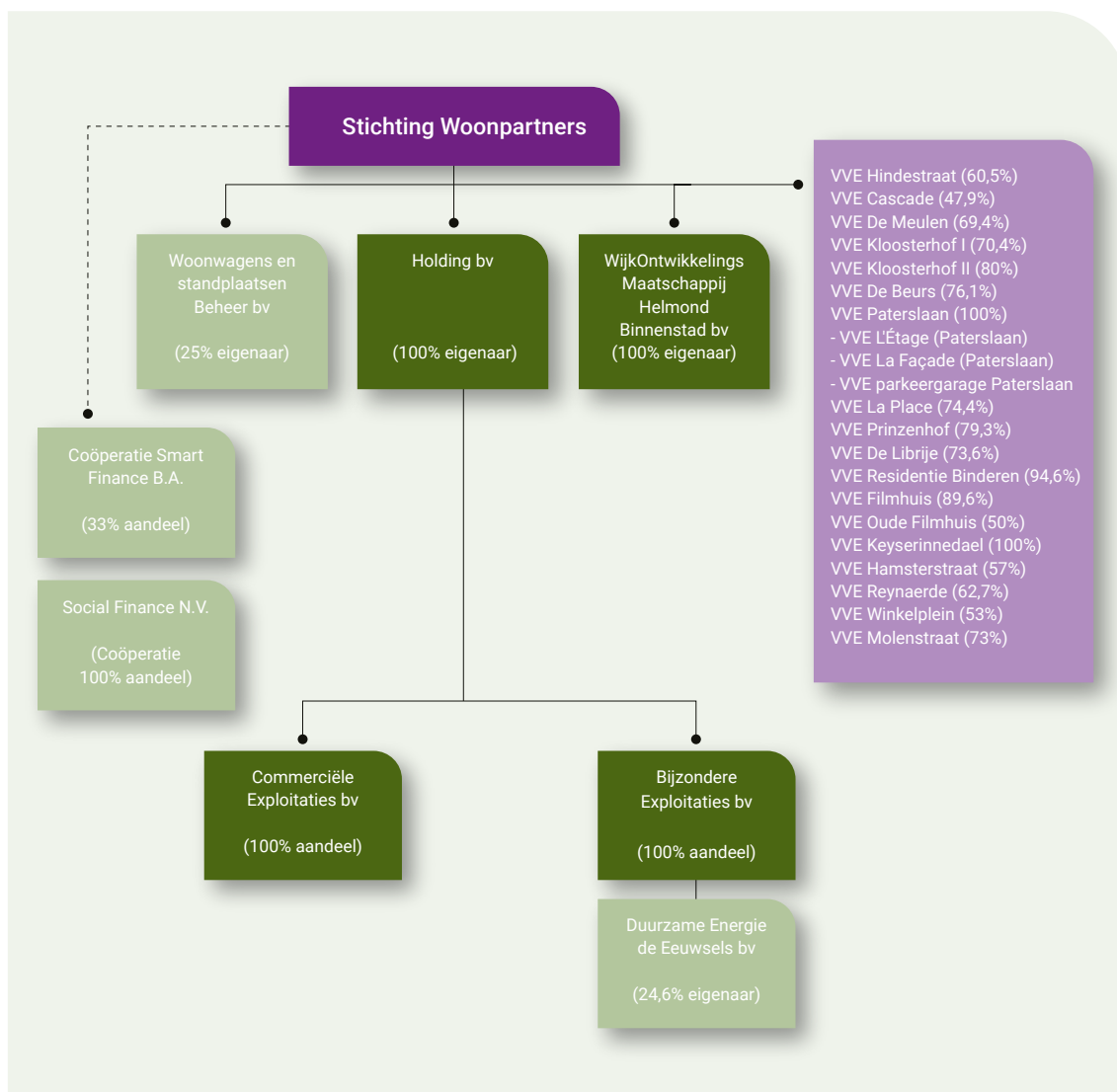


Het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen laat in 2025 een negatief resultaat zien. Dit wordt veroorzaakt door de verwachte marktwaarde ontwikkeling van het bezit. Uit de meerjarenbegroting blijkt dat Woonpartners een financieel gezonde corporatie is met gezonde ambities die financieel haalbaar zijn. Bij de begroting is ook getoetst of we voldoen aan de financiële ratio's zoals de toezichthouders die hanteren. Woonpartners blijft ruim binnen de grenzen van de toezichthouders. Daarnaast willen we een buffer aanhouden om tegenvallers op te vangen en om flexibiliteit in de planvorming te behouden. Onze financiële ratio's (ICT en de LTV) zijn strenger dan de ratio's die de toezichthouders hanteren. Woonpartners blijft binnen de eigen normen.

7.7.1 Investerings

In de meerjarenbegroting 2023-2027 en het portefeuilleplan t/m 2027 zijn investeringen voor nieuwbouw opgenomen, voor in totaal € 145 miljoen. Daarnaast zijn investeringen in bestaand bezit gepland. Deze bestaan uit renovaties en investeringen in duurzaamheid. Hiervoor is in de jaren 2023-2027 in totaal € 97 miljoen gepland.

7.8 Stichting Woonpartners en haar verbindingen



Woonpartners heeft een nevenstructuur met bv's. Stichting Woonpartners is 100% aandeelhouder van Woonpartners Holding bv met de hieraan verbonden werkmaatschappijen. Naast de genoemde Holding bv participeert Stichting Woonpartners ook in andere verbindingen. De belangrijkste is de WOM Helmond Binnenstad bv. Woonpartners maakt geregeld de afweging of ze de activiteiten in de verbindingen zal voortzetten of zal afstoten. Als we kiezen voor afstoting van activiteiten, doen we dit op een verantwoorde manier. Als we de activiteiten voortzetten, bekijken we of deze nog in een verbinding moeten blijven plaatsvinden, of integreren in de TI. In 2023 zullen de activiteiten in de WOM Helmond Binnenstad bv worden beëindigd of ze gaan naar de Stichting Woonpartners omdat de grondexploitatie eindigt.

De directeur-bestuurder vormt het eenhoofdige bestuur van alle bv's. De RvC van Stichting Woonpartners vormt de RvC van Woonpartners Holding bv. De activiteiten in de bv's zijn beperkt, gezien de omvang en samenstelling van het bezit. Er is geen personeel in dienst en er worden geen vergoedingen aan de directeur-bestuurder en RvC-leden verstrekt. Werkzaamheden die Stichting Woonpartners uitvoert voor de Woonpartners Holding bv worden doorbelast op basis van een fee.

Stichting Woonpartners en haar verbindingen

Coöperatie Smart Finance		
Oprichting	Doel	Toelichting
29-11-2007 (Coöperatie Smart Finance B.A.)	Het verlenen van ondersteuning in de financieringslasten van particuliere kopers van woningen.	Woonpartners heeft een bijdrage van € 15.000 gestort. Reden van oprichting: deelname van 3 partijen in het product Starters Rente Regeling ®. Naast Stichting Woonpartners zijn dit de corporaties Trudo uit Eindhoven en Cascade uit Waalwijk. Het betreft een coöperatie met beperkte aansprakelijkheid (beperkt tot de bijdrage). Risico: zeer laag (beperkt tot bijdrage, er zijn geen garanties verstrekt)
17-12-2007 (Social Finance N.V.)	Uitvoering geven aan de Starters Rente Regeling ®. Deze is van toepassing bij verkoopprojecten met door of namens Woonpartners ontwikkelde koopwoningen.	

Woonwagens en Standplaatsen Beheer bv

Oprichting	Doel	Toelichting
19-06-2006	Beheer en exploitatie van de in Helmond gelegen subkampen met de bijbehorende standplaatsen en woonwagens. Elk van de 4 Helmondse woningcorporaties participeert voor 25% in deze Beheer bv.	Woonpartners heeft € 4.500 aan aandelenkapitaal gestort. In 2015 heeft Woonpartners een agiostorting gedaan van € 240.000. De andere aandeelhouders hebben hetzelfde gedaan. Woonpartners heeft een lening verstrekt van € 287.500. Schuldrest per 31-12-2022: € 193.733. Risico: beperkt (aandelenkapitaal en lening, er zijn geen garanties verstrekt).

Woonpartners Holding bv

Woonpartners Holding bv en haar werkmaatschappijen zijn opgericht naar aanleiding van MG 2001-26 waarin gesteld wordt dat bepaalde 'nevenactiviteiten' ondergebracht moeten worden in een verbinding. Hieronder volgt een beknopte toelichting per bv.

Oprichting 30-10-2003	Doel	Toelichting
Woonpartners Bijzondere Exploitaties bv	Exploiteren, realiseren en beheren van bijzondere registergoederen die indirect samenhangen met de werkzaamheden van Stichting Woonpartners (exploitatie Warmte Koude Opslag installaties (WKO)).	De activiteiten van de bv's in de holding zijn beperkt. Wel moeten er in de nabije toekomst aanvullende investeringen in de WKO's plaatsvinden. Er zijn geen garanties verstrekt. Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2022: - Aandelenkapitaal € 10.000.000 - Agio: € 2.370.050 - Overige reserves -/- € 6.779.913 - Eigen vermogen € 5.590.137
Woonpartners Commerciële Exploitaties bv	Exploiteren, realiseren en beheren van commerciële ruimten en de daarmee samenhangende werkzaamheden.	
Duurzame Energie de Eeuwsels bv	Exploiteren, realiseren en beheren van WKO-installatie voor gezamenlijk gebruik. Deze bv is een dochtermaatschappij van Woonpartners Bijzondere Exploitaties bv en is samen met zorginstelling Savant en Woningbouwvereniging Bergopwaarts uit Deurne opgericht. De WKO-installatie voorziet in de verwarming/koeling van o.a. een Brede School die eigendom is van Woonpartners.	

WOM Helmond Binnenstad bv

Woonpartners heeft in 2007 een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Helmond en Woningbouwvereniging Volksbelang gesloten om de wijk Weverspoort te herstructureren. Hierbij werden zo'n 400 woningen gesloopt om plaats te maken voor ongeveer 400 nieuwe woningen. Vanwege fiscale overwegingen heeft Woonpartners besloten om dit onder te brengen in de WOM Helmond Binnenstad bv.

Oprichting	Doel	Toelichting
20-12-2007	Ontwikkelen en realiseren van vervangende nieuwbouw (koop en huur) in het herstructureringsgebied Binnenstad. Stichting Woonpartners is 100% eigenaar.	Er zijn geen garanties verstrekt. Het eigen vermogen bedraagt per 31 december 2022: • Aandelenkapitaal € 18.000 • Agio: € 31.904.900 • Overige reserves -/- € 30.887.164 • Eigen vermogen € 1.035.736

Vereniging van Eigenaars bv

Woonpartners maakt deel uit van VvE's. Deze verbinding ontstaat van rechtswege. Deze VvE's zijn te verdelen in 3 categorieën:

- 1) VvE's m.b.t. complexen waarin koop- en huurwoningen zitten.
- 2) VvE's m.b.t. complexen waarin Woonpartners samen met haar verbindingen zit.
- 3) VvE's m.b.t. complexen waarbij de commerciële plinruimtes eigendom zijn van een derde partij.

Oprichting	Doel	Toelichting
Diverse	Het beheer over de verenigingen van eigenaars en de daarmee samenhangende werkzaamheden.	De financiële deelname van de stichting bestaat uit bijdrages die zij doet aan de VvE's. Deze bestaan uit exploitatie-uitgaven en dotaties aan onderhoudsvoorzieningen.

Verklaring van afkortingen



- **ALV:** Algemene ledenvergadering
- **Aw:** Autoriteit Woningcorporaties
- **BZK:** Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- **DAEB:** Diensten van algemeen economisch belang (hieronder verstaan we de sociale huurwoningen).
- **Niet-DAEB:** Huurwoningen in de vrije sector. Deze woningen hebben een huurprijs boven de liberalisatiegrens, commercieel vastgoed en parkeervoorzieningen.
- **ECB:** Europese Centrale Bank
- **ERP-systeem:** Enterprise Resource Planning. Het heeft als doel de productiviteit van organisaties te maximaliseren, kosten te beheersen en de klantgerichtheid te vergroten. Om dit te bereiken wordt de automatisering van administratieve, financiële, commerciële en logistieke processen ondergebracht in één bedrijfsbrede softwareoplossing: het ERP-systeem.
- **HBV:** Huurders Belangen Vereniging
- **ILT:** Inspectie Leefomgeving en Transport
- **KWH:** Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
- **MRE:** Metropoolregio Eindhoven, waarin de gemeenten Asten, Bergeijk, Best, Bladel, Cranendonck, Deurne, Eersel, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Helmond, Laarbeek, Nuenen, Oirschot, Reusel-De Mierden, Someren, Son en Breugel, Veldhoven en Waalre samenwerken.
- **OR:** Ondernemingsraad
- **RGC:** Regionale Geschillencommissie
- **SBI:** Strategisch beleidsinstrument
- **SGE:** Stedelijk Gebied Eindhoven
- **VHE:** Verhuureenheid
- **VTW:** Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties
- **VvE:** Vereniging van Eigenaren
- **WNT:** Wet Normering Topinkomens
- **WOM:** Wijkontwikkelingsmaatschappij
- **WSW:** Waarborgfonds Sociale Woningbouw
- **WWS:** Woningwaarderingssysteem
- **WWZ:** Wonen-Welzijn-Zorg

Jaarrekening 2022



Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2022	77
Winst- en verliesrekening 2022	79
Kasstroomoverzicht 2022	80
Algemene grondslagen voor jaarrekening	81
Waarderingsgrondslagen voor jaarrekening	83
Toelichting balans en winst- en verliesrekening 2022	99
Balans DAEB / niet-DAEB per 31 december 2022	142
Winst- en verliesrekening DAEB / niet-DAEB 2022	144
Kasstroomoverzicht DAEB / niet-DAEB 2022	145
Verklaring van bestuur	146
Vaststelling en goedkeuring	147
Overige gegevens	
- Statutaire bepaling inzake resultaat	148
- Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	149

Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

(in euro's)	Toelichting	31 dec 2022	31 dec 2021
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	1.196.238.346	1.044.247.879
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	1.2	2.077.152	7.588.174
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.3	46.417.193	44.715.594
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet DAEB	1.4	879.110	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.5	10.636.699	9.778.024
		1.256.248.500	1.106.329.671
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	6.022.585	4.937.050
		6.022.585	4.937.050
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	6.625.873	7.088.299
Andere deelnemingen	3.2	268.432	264.820
Latente belastingvordering	3.3	1.327.857	2.301.741
Leningen u/g	3.4	193.733	202.268
Overige vorderingen	3.5	39.561	39.561
		8.455.456	9.896.689
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
Vorraden	4	826.985	1.030.701
		826.985	1.030.701
Vorderingen en overlopende activa			
Huurdebiteuren	5.1	136.976	190.946
Overheidsinstellingen	5.2	3.174	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	593.723	1.208.307
Overige vorderingen	5.4	120.303	119.758
Overlopende activa	5.5	374.160	339.677
		1.228.336	1.858.688
Liquide middelen			
Rekening courant bank	6	2.686.683	5.552.619
		2.686.683	5.552.619
TOTAAL VAN ACTIVA		1.275.468.545	1.129.605.418

(in euro's)

Toelichting

31 dec 2022

31 dec 2021

PASSIVA**Eigen vermogen**

Overige reserve		23.757.974	121.606.848
Herwaarderingsreserve		853.987.987	724.572.898
Resultaat boekjaar		147.013.565	31.566.218
	7	1.024.759.526	877.745.964

Voorzieningen

Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	14.810.500	27.797.019
Overige voorzieningen	8.2	214.858	224.416
		15.025.358	28.021.435

Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen	9.1	193.309.511	181.444.321
Waarborgsommen	9.2	40.376	42.830
Vooruitontvangen huur	9.3	4.951.638	4.933.612
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.4	9.320.284	8.838.650
Langlopende verplichting agio	9.5	4.781.893	4.237.464
		212.403.702	199.496.877

Kortlopende schulden

Schulden aan kredietinstellingen	10.1	15.446.837	16.351.509
Schulden aan leveranciers	10.2	2.701.118	3.666.198
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.3	54.006	77.212
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4	2.062.331	1.921.505
Overige schulden	10.5	1.569	1.597
Overlopende passiva	10.6	3.014.098	2.323.121
		23.279.959	24.341.142

TOTAAL VAN PASSIVA

1.275.468.545 **1.129.605.418**

Winst- en verliesrekening over 2022

(in euro's)		Toelichting	2022	2021
Huuropbrengsten	11.1	51.614.381	50.383.386	
Opbrengsten servicecontracten	11.2	2.052.026	1.792.904	
Lasten servicecontracten	11.3	-2.069.195	-1.738.745	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.4	-2.655.889	-2.400.610	
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-15.808.328	-18.810.451	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-5.015.481	-8.309.366	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			28.117.514	20.917.118
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.488.799	1.418.824	
Toegerekende organisatiekosten		-295.576	13.906	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.510.800	-1.127.213	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12		682.423	305.517
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	13.1	3.222.079	-20.754.198	
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	13.2	128.656.185	47.562.761	
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	13.3	438.159	422.427	
Waardeverandering vastgoedportefeuille			132.316.423	27.230.990
Opbrengsten overige activiteiten	14	8.422	18.025	
Nettoresultaat overige activiteiten			8.422	18.025
Overige organisatiekosten	15		-1.014.400	-5.899.480
Leefbaarheid	16		-2.698.064	-1.927.048
Financiële baten en lasten				
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.1	1.406.818	509.518	
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	17.2	-6.125.837	-6.202.895	
Financiële baten en lasten			-4.719.019	-5.693.377
Resultaat voor belastingen			152.693.299	34.951.745
Belastingen	18		-5.220.919	-3.379.200
Resultaat deelnemingen	19		-458.815	-6.327
Resultaat na belastingen			147.013.565	31.566.218

Kasstroomoverzicht 2022

(in euro's)

	2022	2021
Ontvangsten		
Huren		
- Zelfstandige huurwoningen	47.752.771	46.782.966
- Onzelfstandige wooneenheden	35.390	34.645
- Intramuraal	902.220	883.953
- Maatschappelijk onroerend goed	2.266.831	2.219.134
- Bedrijfsmatig onroerend goed	160.533	161.061
- Parkeervoorzieningen	742.294	744.735
Ontvangst vergoedingen	2.096.787	1.805.313
Renteontvangsten	57.254	137.389
Overige bedrijfsontvangsten	131.386	181.084
A	54.145.466	52.950.280
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	7.312.408	7.301.228
Onderhoudsuitgaven	13.988.948	14.828.964
Overige bedrijfsuitgaven	8.473.568	7.430.755
Rentebetalingen	6.490.024	6.162.385
Sector specifieke heffingen	2.248.550	5.206.818
Vennootschapsbelasting	3.635.998	4.339.572
B	42.149.496	45.269.722
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A -/- B)	11.995.970	7.680.558
Vastgoedbeleggingen - ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.719.350	1.735.078
Verkoopontvangsten grond en overig	211.766	1.560.745
C	2.931.116	3.295.823
Vastgoedbeleggingen - uitgaande kasstroom		
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	4.859.645	11.768.502
Uitgaven nieuwbouw koop, woon- en niet woongelegenheden		0
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	11.213.914	9.743.353
Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VoV)	354.991	0
Uitgaven overige investeringen	1.215.048	1.101.958
D	17.643.598	22.613.813
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen (C -/- D = E)	-14.712.482	-19.317.990
Financiële vaste activa - ingaande kasstroom		
Ontvangsten verbindingen en overige financiële activa	6.332	90.877
Uitgaven verbindingen en overige financiële activa	-1.207	-68.034
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa (F)	5.125	22.843
KASSTROOM UIT INVESTERINGS ACTIVITEITEN (E + F)	-14.707.357	-19.295.147
Financieringsactiviteiten in, -en uitgaande kasstroom		
Opgenomen door WSW geborgde leningen	15.000.000	18.790.090
G	15.000.000	18.790.090
Aflossing door WSW geborgde leningen	14.598.236	3.500.000
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	556.313	541.495
H	15.154.549	4.041.495
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN (G -/- H)	-154.549	14.748.595
Totaal kasstroom = mutatie liquide middelen	-2.865.936	3.134.006
Liquide middelen per 1 januari	5.552.619	2.418.613
Liquide middelen per 31 december	2.686.683	5.552.619

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Algemeen

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



Activiteiten

Stichting Woonpartners gevestigd aan de Kasteel Traverse 1 te Helmond, KvK nummer 17076031, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft conform Artikel 3 van de statuten Helmond en Laarbeek.

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de stichting.

De gehanteerde grondslagen voor waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de continuïteitsveronderstelling. Hoewel de financiële impact van de oorlog in Oekraïne ten tijde van het opmaken van de jaarrekening nog niet volledig duidelijk is, zijn wij van mening dat op basis van de momenteel beschikbare informatie, die inmiddels genomen maatregelen en bestaande liquiditeitsbuffer, de bij het opmaken van deze jaarrekening gehanteerde continuïteitsveronderstelling niet geraakt wordt.

Minderheidsbelangen

De minderheidsbelangen in Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. (25 %), Coöperatie Smart Finance (2,0%) en de Duurzame Energie De Eeuwsels B.V. (24,6%) zijn niet meegeconsolideerd aangezien Woonpartners geen overheersende zeggenschap heeft in deze belangen. Deze B.V.'s worden aangemerkt als verbonden partijen. Er hebben zich geen transacties met deze verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

VvE's

Woonpartners neemt deel in 18 verenigingen van eigenaren (VvE's). In 16 VvE's bezit Woonpartners de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van eigenaren. De totale omvang van het belang van Woonpartners in deze verenigingen is op de omvang van Woonpartners als geheel van een te verwaarlozen betekenis. Woonpartners past daarom de mogelijkheid toe om consolidatie achterwege te laten op basis van artikel 407 lid 1a BW2, titel 9.

Woonpartners verwerkt haar jaarlijkse bijdragen in de VvE's op basis van de handreiking toepassing functionele indeling winst- en verliesrekening als last in het jaar waarin de bijdrage wordt verricht.

Groepsverhoudingen en consolidatie

Stichting Woonpartners heeft belangen in enkele deelnemingen waarin een beperkte mate van activiteiten plaatsvinden. Afzonderlijk en gezamenlijk zijn deze deelnemingen van te verwaarlozen betekenis. Er wordt voor zolang deze situatie zich voordoet gebruik gemaakt van de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 2:407 lid 1a BW.

Deelnemingen worden gewaardeerd op nettovermogenswaarde. Een overzicht van de gegevens, vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW, is hierna opgenomen:

Naam	Juridische vorm	Deelnemings- percentage	Statutaire zetel	Hoofdactiviteit
Stichting Woonpartners	Stichting	100%	Helmond	Vastgoedexploitatie
Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.	B.V.	100%	Helmond	Vastgoedexploitatie / Projectontwikkeling
Woonpartners Holding B.V.	B.V.	100%	Helmond	Beheer
Woonpartners Bijzondere Exploitaties B.V.	B.V.	100%	Helmond	Vastgoedexploitatie
Woonpartners Commerciële Exploitaties B.V.	B.V.	100%	Helmond	Projectontwikkeling

Waarderingsgrondslagen



Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Stichting Woonpartners is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). In de woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de RTIV is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ("dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2016") gepubliceerd in de Staatscourant 2016 nr. 67521 d.d. 16 december 2016).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten tenzij anders vermeld. Bijzondere waardeverminderingen. Op elke balansdatum wordt beoordeelt of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

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

Oordelen en schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Schattingswijziging - consequentie validatie Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 ('Handboek') op marktwaarde 2022

In de jaarrekening 2021 is toegelicht dat bij toepassing van de basisversie van het Handboek 2021 voor de bepaling van de marktwaarde van het vastgoedbezit marktontwikkelingen in de periode na vaststelling van het handboek (26 oktober 2021) tot en met de peildatum 31 december 2021 kunnen afwijken van de parameters als opgenomen in het handboek. Voorbeelden zijn: de stijgingen van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), markthuurlen en disconteringsvoet.

Uit de validatie van het Handboek 2021 (d.d. 21 september 2022) is conform verwachting gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. De effecten van de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 zijn met de actualisatie van het Handboek tot uitdrukking gekomen in de geactualiseerde parameters 2022. Derhalve is een deel van de waardeontwikkeling 2022 toe te schrijven aan een inhaaleffect van marktontwikkelingen in het vierde kwartaal 2021. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille over 2022 en de marktwaarde ultimo 2022.

Op grond van additionele analyses, anticiperend op marktontwikkelingen in het vierde kwartaal 2021 en de mogelijke consequenties voor de marktwaarde 2021, is bij het opstellen van de jaarrekening 2021 reeds vastgesteld dat de door Stichting Woonpartners gehanteerde parameters weliswaar afwijken van de externe marktontwikkeling. Echter, deze afwijkingen zijn binnen de acceptabele bandbreedte gebleven. Derhalve zijn de vergelijkende cijfers 2021 hierop niet aangepast.

Salderen

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

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

Financiële instrumenten

Onder de financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is worden tegen de kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst -en verliesrekening afgewaardeerd naar lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten

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

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

Hedge accounting

Stichting Woonpartners past géén hedge accounting toe.

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

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden. Hierbij is een algemene verdeelsleutel gehanteerd van 94% DAEB en 6% niet-DAEB, voor salaris gerelateerde posten is deze verdeling 97% DAEB en 3% niet-DAEB;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

1. Vastgoedbeleggingen

1.1/1.3 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

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

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022).

Complexindeling

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuur staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst -en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Hiervoor is een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

Stichting Woonpartners hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden.

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Woningcorporatie X verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak. Bij de waardering van dit vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op complexniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (de full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

1.2/1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB en niet-DAEB

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

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen marktwaarde. Rentetoerekening vindt plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

1.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar 'Voorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de 'Voorraden' opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.

De in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die in hetzelfde boekjaar zijn doorverkocht zonder voorwaarden; herclassificatie vindt plaats met als kostprijs van de verkoop de getaxeerde leegwaarde waarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de opbrengstwaarde minus de kostprijs van deze woningen is in het resultaat verantwoord onder de post resultaat verkoop vastgoedportefeuille.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van het handboek. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de leegwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst -en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

2. Materiële vaste activa

2. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

Verbeteringen worden volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

De afschrijvingstermijnen luiden als volgt:

Bedrijfsgebouwen	Lineair	20 jaar
Terreinen	géén afschrijvingen	
Installaties	Lineair	10 jaar
Inventaris	Lineair	2 - 10 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	6 jaar

3. Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil.

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

3.2. Andere deelnemingen

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

3.3 Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen en verplichtingen opgenomen. Deze vorderingen en verplichtingen zijn met elkaar gesaldeerd. Indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latente belastingvorderingen en verplichtingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De latente belastingvorderingen en verplichtingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Stichting Woonpartners geldende gewogen rentevoet voor langlopende leningen per 31 december 2022 (3%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). De latente belastingvordering en verplichting heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

De latente belastingvorderingen en verplichtingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel en de complexen bestemd voor de verkoop is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van een zeer lange periode tot het moment van afwikkeling van de latentie. Om deze reden is deze latentie op nihil gewaardeerd. De latente belastingvorderingen hebben daarnaast betrekking op de waardering van de embedded derivaat en langlopende schulden.

3.4 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

3.5 Overige vorderingen

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

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs danwel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5. Vorderingen

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

6. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

7. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit Overige reserves, Herwaarderingsreserve en Resultaat boekjaar.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en verliesrekening onder de post 'niet gerealiseerde waardeveranderingen'.

Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

De herwaarderingsreserve wordt niet verminderd met latente belastingverplichtingen, indien sprake is van verschillen tussen commerciële en fiscale waardering. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investering en herstructurering

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

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

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructurerings- en herstructurerings- worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het Handboek modelmatig waarderen. Deze voorziening is tegen contante waarde opgenomen.

8.2 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Het effect van tijd en geld is niet materieel.

9. Langlopende schulden

9.1 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. 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 het ontvangen bedrag.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder kortlopende schulden.

Stichting Woonpartners maakt géén gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Wel is er sprake van een extendible lening met een embedded derivaat in het contract, deze heeft in 2017 een vaste rente gekregen en de waarde zal in de restant looptijd (tot 2027) lineair vrijvallen.

9.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stichting Woonpartners heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden het woonproduct Slimmer Kopen. Woningen met dit label worden met een bepaalde korting op de marktwaarde verkocht. Als tegenprestatie voor die korting deelt Woonpartners in de (eventuele) toekomstige waardeontwikkeling.

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

9.5 Langlopende verplichting agio

Bij de Vestiadeal en de activa/passiva transactie met Volksbelang zijn leningen overgenomen tegen reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde is verwerkt als agio. Deze agio wordt als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld.

10. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde.

Algemeen

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

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

De winst -en verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

11.1 Huuropbrengsten

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

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

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van Woonpartners, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

11.2 + 11.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering).

Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit service contracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid.

Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toegerekende baten en lasten' na onderdeel 19 'resultaat deelnemingen' verderop in dit hoofdstuk.

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toegerekende baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten 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.

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Stichting Woonpartners "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toegerekende baten en lasten'.

12. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

13. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en onderhoud.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

14. Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

15. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

De volkshuisvestelijke bijdragen worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'.

16. Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Deze post is inclusief toegerekende organisatie- en financieringskosten.

17. Financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

18. Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Stichting Woonpartners heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten VSO 2 af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Eind 2022 heeft de Belastingdienst de VSO 2 eenzijdig opgezegd. Dit heeft nog geen gevolgen voor de fiscale positie in 2022.

Stichting Woonpartners heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

19. Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Stichting Woonpartners geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Toegerekende baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst -en verliesrekening te komen wordt gebruikgemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal FTE's dat zich met de betreffende activiteit bezig houdt. De overige organisatiekosten zijn waar mogelijk rechtstreeks toegewezen aan een activiteit.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, betaalde interest en ontvangen interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Financiële instrumenten



Per balansdatum heeft Stichting Woonpartners géén losstaande derivatencontracten meer in portefeuille. Wel heeft Stichting Woonpartners te maken met een embedded derivaat (extendible lening), welke verderop zal worden toegelicht. Op dit moment zijn er géén voornemens derivaten aan te trekken. Er is dan ook per balansdatum géén reden om een liquiditeitsbuffer aan te houden, wat Stichting Woonpartners dan ook niet zal doen. Bij eventuele toekomstige derivatencontracten zal dat uiteraard weer wel gedaan worden. Dit om eventuele liquiditeitsverplichtingen ten gevolge van dalende rente in de markt te kunnen voldoen.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting Woonpartners is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Stichting Woonpartners maakt op dit moment géén gebruik van financiële rente instrumenten. Stichting Woonpartners zal met eventuele financiële derivaten in de toekomst geen speculatieve posities innemen.

Interne organisatie

In het treasurystatuut zijn de randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen Stichting Woonpartners mag handelen. Aandachtspunten in dit statuut zijn onder andere regels inzake bevoegdheden, interne controle, verantwoording. Tevens wordt jaarlijks een treasuryjaarplan opgesteld, waarin de voornemens van Stichting Woonpartners uiteen worden gezet. Een samenvatting van dit plan is onderdeel van de jaarlijkse begroting, welke formeel wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Hiermee wordt een mandaat bekrachtigd waarbinnen de directeur-bestuurder kan opereren. De activiteiten op het gebied van treasury worden bewaakt door de Treasurycommissie, welke ongeveer zes maal per jaar bij elkaar komt. Deze commissie wordt gevormd door manager Bedrijfsvoering, 2 adviseurs Planning & Control, medewerker Grootboek & Verslaglegging en een onafhankelijk extern deskundige welke ondersteunt en zorgt voor waarborging van interne professionaliteit. De Treasurycommissie waarborgt onder andere dat er binnen de interne organisatie voldoende aandacht is voor de inzet en beheer van financiële instrumenten. Tenslotte adviseert de Treasurycommissie de bestuurder tot te nemen acties op treasury gebied.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting Woonpartners en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Investerings worden alleen dan aangegaan wanneer zeker is dat hiervoor financiële middelen beschikbaar zijn. Daarnaast heeft Stichting Woonpartners op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen, waaronder aantrekken van langlopende leningen twee leningen met een variabele hoofdsom (ieder groot € 7.500.000). Eind 2022 is één lening met variabele hoofdsom contractueel geëindigd. Hiervoor is reeds een nieuwe lening met variabele hoofdsom aangetrokken, welke gestort zal worden in februari 2023. Stichting Woonpartners volgt de beschikbaarheid van liquiditeit op de voet, dit is een vast agendapunt bij de bijeenkomsten van de Treasurycommissie. Hierbij wordt in ieder geval telkens voor de komende zes maanden gekeken of liquiditeit is gewaarborgd. Tevens wordt de vervalkalender van de leningportefeuille constant gemonitord.

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Stichting Woonpartners staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. Belangrijke aspecten hierbij zijn functiescheiding, risicobeheersing en risicospreiding. De financiële instrumenten dienen te voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het vigerende statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard.

De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de Treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben;
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken;
- Ten alle tijden worden de richtlijnen en wetgeving gevolgd, welke betrekking hebben op het gebruik en aanschaf van derivaten;
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties;
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan, dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption;
- Financiële derivaten mogen uitsluitend in euro's worden aangetrokken en van financiële instellingen met minimaal een A-rating of daarmee vergelijkbare rating;
- Derivaten mogen uitsluitend ter hedging van leningen met variabele hoofdsom worden afgesloten, die voor of tegelijk met het moment van afsluiten van het derivaat worden afgesloten. De looptijd mag maximaal 10 jaren bedragen;
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt;
- Derivaten mogen géén toezichtsbelemmerende clausules bevatten.

Hedge strategie

Het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

Type hedge

Kostprijs-hedge accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Hedge instrumenten

Stichting Woonpartners maakt op dit moment géén gebruik van rentederivaten. Tot voor kort werden rentederivaten gebruikt om de variabiliteit van de toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van leningen af te dekken. Per balansdatum heeft Stichting Woonpartners één lening met een variabele hoofdsom in portefeuille, hieraan is echter géén hedge instrument gekoppeld.

Accounting

Het hedging instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden, indien van toepassing, tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge ineffectiviteit wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt. Per balansdatum heeft Stichting Woonpartners hier niet mee te maken met uitzondering van de extendible lening.

Marktrisico

Stichting Woonpartners beheerst het marktrisico door spreiding aan te brengen in de portefeuille en limieten in te stellen. De gehele leningenportefeuille is zodanig samengesteld dat bij veranderende interne en externe omstandigheden adequaat opgetreden kan worden. Verder dient iedere transactie bij te dragen aan een evenwichtige leningenportefeuille en wordt marktconformiteit van nieuwe contracten gecontroleerd.

Valutarisico

Stichting Woonpartners voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Stichting Woonpartners loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Stichting Woonpartners risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Stichting Woonpartners risico's over de marktwaarde. Voor vorderingen worden geen financiële derivaten ter dekking van het renterisico afgesloten.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidsseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut en wordt periodiek gemonitord in de Treasurycommissie.

Extendible lening (embedded derivaat)

Begin 2017 was nog sprake van een embedded derivaat welke zat besloten in een bestaand leningencontract. Het embedded derivaat betrof een extendible swaption waarbij Stichting Woonpartners een rente-optie heeft verkocht aan de bank. De rente-optie is in maart 2017 door de bank geëffectueerd waarbij de bank heeft gekozen de rente voor de resterende looptijd van het contract vast te zetten op 3,9%. De resterende looptijd betreft nog 5 jaar.

Het gepassiveerde verschil tussen de nominale waarde en de reële waarde van de lening zal over de resterende looptijd worden geamortiseerd (vrijval in het resultaat).

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Vastgoedbeleggingen

1.1 + 1.2 DAEB vastgoed

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen is onderstaand opgenomen:

(in euro's)	Woningen en woongebouwen DAEB in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB bestaand bezit	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB nieuwbouw	Totaal
Stand per 1 januari 2022				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	364.962.579	961.893	9.466.069	375.390.541
Cumulatieve herwaarderingen	697.165.995	0	0	697.165.995
Cumulatieve waardeveranderingen	-17.880.695	-961.893	-1.877.895	-20.720.483
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.044.247.879	0	7.588.174	1.051.836.053
Mutaties				
Investerings				
- oplevering nieuwbouw	8.778.090	0	0	8.778.090
- uitgaven nieuwbouw	13.754.667	0	0	13.754.667
- uitgaven verbeteringen	0	0	5.020.215	5.020.215
Desinvesteringen	5.193.736	12.959.893	0	18.153.629
Overige waardeveranderingen	-3.541.933	0	0	-3.541.933
- overboeking onrendabele investeringen nieuwbouw				
- afwaarderingen	-387.222	-8.157.259	-1.165.650	-9.710.131
- niet gerealiseerde waardeveranderingen	133.170.495	0	0	133.170.495
- waardeverandering verbeterinvesteringen	-5.193.736	0	0	-5.193.736
Herclassificatie/herkwalificatie	216.370	0	-566.506	-350.136
Overboekingen	0	-4.802.634	-8.799.081	-13.601.715
Totaal mutaties 2022	151.990.467	0	-5.511.022	146.479.445
Stand per 31 december 2022				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	390.360.878	9.119.152	5.120.697	404.600.727
Cumulatieve herwaarderingen	823.635.813	0	0	823.635.813
Cumulatieve waardeveranderingen	-17.758.345	-9.119.152	-3.043.545	-29.921.042
Boekwaarde per 31 december 2022	1.196.238.346	0	2.077.152	1.198.315.498

Woonpartners waardeert het DAEB vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat.

De waarde ultimo 2022 bedraagt € 1.196.238.346 (2021: € 1.044.247.879).

De waardeverandering verbeteringsinvesteringen betreft een afwaardering van gedane investeringen die niet of niet inzichtelijk leiden tot een toename van de marktwaarde. De afname van de herwaardering is onderdeel van de totale herwaardering, maar wordt door deze afboeking afzonderlijk toegelicht.

De regel 'overboekingen' heeft betrekking op de activering van kosten inzake projecten die gedurende het boekjaar zijn opgeleverd.

1.3 + 1.4 niet-DAEB vastgoed

Een overzicht van de niet-DAEB vastgoed is onderstaand opgenomen:

(in euro's)	Woningen en woongebouwen niet-DAEB in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet-DAEB nieuwbouw	Totaal
Stand per 1 januari 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.640.085	0	27.640.085
Cumulatieve herwaarderings	19.885.375	0	19.885.375
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.809.868	0	-2.809.868
Boekwaarde per 1 januari 2022	44.715.594	0	44.715.594
Mutaties			
Investerings			
- uitgaven nieuwbouw	0	312.604	312.604
- uitgaven verbeteringen	2.725	0	2.725
Desinvesteringen	-60.301	0	-60.301
Herclassificatie/herkwalificatie	-216.370	566.506	350.136
- waardeverandering verbeterinvesteringen	-2.725	0	-2.725
- afwaarderingen	-186.289	0	-186.289
- niet gerealiseerde waardeveranderingen	2.164.559	0	2.164.559
Totaal mutaties 2022	1.701.599	879.110	2.580.709
Stand per 31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.621.558	879.110	28.500.668
Cumulatieve herwaarderings	21.791.792	0	21.791.792
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-2.996.157	0	-2.996.157
Boekwaarde per 31 december 2022	46.417.193	879.110	47.296.303

Woonpartners waardeert het niet-DAEB vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De waarde ultimo 2022 bedraagt € 46.417.193 (2021: € 44.715.594).

Toegepaste waarderingsgrondslag

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de RTIV.

Bij het bepalen van de marktwaarde is voor woningen, parkeergelegenheden en extramurale zorg de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De uitkomsten van het handboek zijn op landelijk niveau getoetst. Woonpartners heeft zelfstandig een aanvullende analyse van haar uitkomsten onder de basisversie gemaakt (waaronder de regionale leegwaarde ontwikkeling) en is van mening dat de waardering via de basis variant een goed beeld geeft van de marktwaarde in verhuurde staat van Woonpartners en die binnen de algemeen acceptabele bandbreedtes blijft van de full-versie.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

De marktwaarde in verhuurde staat van onze portefeuille laat een stijging zien van 14,1% t.o.v. 2021, hetgeen hoger is dan het landelijk gemiddelde. We hebben deze stijging geanalyseerd en geconcludeerd dat deze waardestijging als gevolg van de volgende elementen verklaarbaar is:

Element	Effect
Inhaaleffect Handboek	8,4%
Aanpassing basisgegevens	1,5%
Mutaties in het vastgoedbezit	1,5%
Subtotaal	11,4%

De overige 2,7% kunnen worden verklaard door de marktontwikkeling in Helmond. Dit percentage is nagenoeg gelijk aan de gemiddelde stijging van de m2-prijs voor de gemeente Helmond. Daarnaast is dat de stijging van de WOZ-waarde een positieve invloed heeft op de ontwikkeling van de marktwaarde. Dit alles maakt dat de grotere stijging van de marktwaarde verklaarbaar is.

Bij validatie van het handboek geldt de eis dat voor minimaal 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basis- en de fullwaardering beperkt blijft tot maximaal 10%. Wettelijk gezien heeft Woonpartners dus de keuze tussen basiswaardering en fullwaardering. Gekozen is om de basiswaardering toe te passen. De omvang van de marktwaardestijging 2022 heeft ertoe geleid dat Woonpartners aanvullende analyses heeft verricht om het verschil met de fullwaardering helder te krijgen.

In onze analyse zijn diverse redenen aangegeven voor het verschil tussen de marktwaardestijging 2022 van Woonpartners en de landelijke marktwaardestijging 2022 voor fullwaardering. Deze redenen zijn voor Woonpartners valide genoeg om het gebruik van de basisversie van het handboek te hanteren als marktwaardewaardering 2022.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonpartners en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstelling van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. Stichting Woonpartners heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 291 waarderingscomplexen geïdentificeerd.

Stichting Woonpartners heeft per 31 december 2022, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de basisversie of full-versie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31 december 2022 (volgens basisversie handboek)	Aantal onroerende zaken per 31 december 2022 (volgens full-versie handboek)	Totaal
Stichting Woonpartners			
Woongelegenheden (incl. extramuraal zorgvastgoed)	7.543	0	7.543
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0	136	136
Parkeergelegenheden	1.565	0	1.565
Intramuraal zorgvastgoed	0	104	104
Totaal aantal eenheden Stichting Woonpartners	9.108	240	9.348
Woonpartners Holding			
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	0	5	5
Parkeergelegenheden	0	0	0
Totaal aantal eenheden Woonpartners Holding	0	5	5
Totaal aantal eenheden	9.108	245	9.353

Relevante veronderstellingen

Disconteringsvoet

De volgende spreiding van de disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Spreiding disconteringsvoet (basisversie handboek)	Spreiding disconteringsvoet (full-versie handboek)
Woongelegenheden	5,17% - 7,75%	n.v.t.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	n.v.t.	5,70% - 9,85%
Parkeergelegenheden	7,05% - 7,14%	n.v.t.
Intramuraal vastgoed	n.v.t.	5,90% - 8,15%

Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

Categorie onroerende zaken	Methoden
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteer scenario of uitpond scenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteer scenario of uitpond scenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex
Intramuraal zorgvastgoed	Doorexploiteerscenario

Relevante veronderstellingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voor Stichting Woonpartners rekening gehouden met de volgende (spreiding van) relevante veronderstellingen:

Categorie onroerende zaken	Woon- gelegenheden	Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Parkeer- gelegenheden	Intramuraal vastgoed
Mutatiekans (minimum - maximum)	4,00% - 50%	n.v.t.	0% - 60%	n.v.t.
Ingerkende mutatiekans (gemiddeld)	7,41%	n.v.t.	9,43%	n.v.t.
Mogelijkheid tot verkoop	100%	100%	100%	100%
Achterstallig onderhoud	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Beklemmingen	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Bij het berekenen van de marktwaarde via de basisversie worden de variabelen conform het waarderingshandboek gehanteerd.

Bij het toepassen van de full-versie is sprake van een aantal vrijheidsgraden. In onderstaand overzicht is per vrijheidsgraad toegelicht waarom wordt afgeweken van de basisversie van het handboek.

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	De taxateur heeft hiervan gebruik gemaakt voor het bepalen van de looptijd bij herziening (LBH). Uitgangspunt is nu de gangbare LBH bij het desbetreffende vastgoed. Voorgaande jaren was uitgegaan van de LBH zoals deze in het contract van de huidige huurder was opgenomen.
Markthuur (stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde markthuur. Ditzelfde is van toepassing op de markthuurstijging.
Exit yield	De Exit Yield is in diverse gevallen ingeschat door taxateur op basis van market evidence, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde Exit Yield.
Leegwaarde (stijging)	Niet van toepassing.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties, aangezien dit een betere weergave geeft van de werkelijke situatie dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
(Achterstallig) Onderhoud	Niet afgeweken van de basisversie.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.
Mutatie- en verkoopkans	Niet van toepassing.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Niet van toepassing.
Exploitatiescenario	Niet van toepassing, inherent aan BOG / MOG / Intramuraal zorg is het uitsluitend doorrekenen van het doorexploiteerscenario.

Schattingen

Bij de bepaling van de reële waarde van het vastgoed in exploitatie zijn door zowel de interne als externe taxateurs aannames en schattingen gehanteerd van de toekomstige marktontwikkelingen. Afwijkingen van de werkelijke marktontwikkelingen, ten opzichte van deze ramingen, kunnen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Parameter	Gehanteerd in reële waarde	Mogelijke afwijking	Effect op reële waarde	
			in €	in % van de reële waarde
Disconteringsvoet	5,36%	-0,5%-punt	€ 211,2 mln hoger	17,00%
Disconteringsvoet	5,36%	+0,5%-punt	€ 153,6 mln lager	-12,36%
Mutatiekans	div.	-1%-punt	€ 14,4 mln lager	-1,16%
Mutatiekans	div.	+1%-punt	€ 20,8 mln hoger	1,67%

Beleidswaarde

De voorschriften voor de beleidswaarde zijn opgenomen in het handboek marktwaardering. Ten opzichte van vorig jaar zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben betrekking op onderhoud en beheer. Daarnaast wordt in de beleidswaarde geen rekening meer gehouden met de overdrachtskosten. Tot slot heeft er een aanpassing plaatsgevonden met betrekking tot de ontwikkeling van de contracthuur.

De beleidswaarde is als volgt opgebouwd:

x €1000	2022	2022	2021	2021
Marktwaaarde verhuurde staat		1.242.656		1.088.963
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	202.770		123.148	
Betaalbaarheid (huren)	-482.919		-397.762	
Kwaliteit (onderhoud)	-258.826		-265.915	
Beheer (beheerkosten)	21.048		-6.435	
subtotaal		-517.927		-546.964
Beleidswaarde		724.729		541.999

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Woonpartners en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten en ingrijpende verbouwingen, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Stichting Woonpartners en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Stichting Woonpartners en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie, zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie, afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 15.

Stichting Woonpartners heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

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

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet	5,36%	5,82%
Streefhuur per maand	€ 615 per woning	€ 575 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.364 per woning	€ 3.305 per woning

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	+ € 25	€ 44,3 mln hoger
Streefhuur per maand	- € 25	€ 46,5 mln lager
Lasten onderhoud per jaar	+ € 100	€ 28,6 mln lager
Lasten onderhoud per jaar	- € 100	€ 28,6 mln hoger
Lasten beheer per jaar	+ € 50	€ 14,3 mln lager
Lasten beheer per jaar	- € 50	€ 14,3 mln hoger
Disconteringsvoet	+ 1%-punt	€ 139,2 mln lager
Disconteringsvoet	- 1%-punt	€ 206,9 mln hoger

Indeling in kasstroomgenererende eenheden

De kasstroomgenererende eenheden zijn bepaald in overeenstemming met het strategisch voorraadbeleid van Stichting Woonpartners. De indeling van het strategische voorraadbeleid is gebaseerd op de indeling van productmarktcombinaties, geografische ligging, woningtype en levensduurinschatting.

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 7.592 (2021: 7.517) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.296.364.000.

In de post niet-DAEB in exploitatie zijn 1.756 (2021: 1.766) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 50.830.000.

1.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
	<i>Slimmer kopen</i>	<i>Slimmer kopen</i>
Stand per 1 januari	9.778.024	8.942.667
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	1.281.640	1.206.825
Teruggekopen boekjaar	-422.965	-371.468
Saldo mutaties	858.675	835.357
Totaal onroerende zaken verkocht onder voorwaarden per balans	10.636.699	9.778.024
Aantal verhuureenheden 1 januari	57	59
Teruggekocht en vrij verkocht	-2	-2
Teruggekocht en in exploitatie genomen	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	55	57

Bij de contracten gebaseerd op het 'Slimmer Kopen'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 0% en 25%. Daarnaast heeft Woonpartners een terugkooprecht. Het aandeel van Woonpartners is tweemaal de verleende korting. De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de geschatte taxatiewaarde op het moment van verkoop. Vanaf 2019 is de "Prijsindex verkoopprijzen bestaande koopwoningen regio Noord Brabant 2015=100" van het CBS gebruikt.

In 2022 is één woning teruggekocht en weer doorverkocht, daarnaast heeft één koper de regeling afgekocht door de korting en de waardeverandering af te rekenen.

2. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Kantoor gebouwen (incl. grond)	Inventaris	Vervoer middelen	Totaal
(in euro's)				
Stand per 1 januari 2022				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.845.493	5.278.550	154.216	13.278.259
Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.462.117	-4.808.447	-70.645	-8.341.209
Boekwaarde per 1 januari 2022	4.383.376	470.103	83.571	4.937.050
Mutaties				
Investerings	46.797	1.502.634	0	1.549.431
Desinvesterings	0	0	0	0
Afschrijvingen	-197.097	-248.724	-18.075	-463.896
Desinvesterings aanschafwaarde	0	-2.129.931	0	-2.129.931
Desinvesterings afschrijvingen	0	2.129.931	0	2.129.931
Overboeking herwaardering	0	0	0	0
Herwaarderingen	0	0	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	0	0	0
Totaal mutaties 2022	-150.300	1.253.910	-18.075	1.085.535
Stand per 31 december 2022				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.892.290	4.651.253	154.216	12.697.759
Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.659.214	-2.927.240	-88.720	-6.675.174
Boekwaarde per 31 december 2022	4.233.076	1.724.013	65.496	6.022.585

Onder de post inventaris is automatisering opgenomen met een boekwaarde van € 1.631.268 (2021: € 341.075).

De stijging is het gevolg van investeringen in het primaire systeem Tobias 365.

De afschrijvingstermijnen luiden als volgt (eventueel rekening houdend met restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering):

Bedrijfsgebouwen	Lineair	20 jaar
Terreinen	géén afschrijvingen	
Installaties	Lineair	10 jaar
Inventaris	Lineair	2 - 10 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	6 jaar

3. Financiële vaste activa

3.1 + 3.2 Deelnemingen

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Boekwaarde per 1 januari	7.353.119	7.359.446
Mutaties		
Aandeel resultaat waarin wordt deelgenomen	-458.814	-6.327
Totaal deelnemingen per balans	6.894.305	7.353.119

Het verloop van de individuele andere deelnemingen is als volgt:

(in euro's)	Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	Coöp Smart Finance	Wijkontwikkelings maatschappij Helmond Binnenstad B.V.	Woonpartners Holding B.V.	Totaal
Boekwaarde per 1 januari	255.369	9.451	1.038.378	6.049.921	7.353.119
Mutaties:					
Aflossing agio	0	0	0	0	0
Afwaardering deelneming	0	0	0	0	0
Resultaat boekjaar	3.442	170	-2.642	-459.784	-458.814
Boekwaarde per 31 december	258.811	9.621	1.035.736	5.590.137	6.894.305

De vier Helmondse corporaties zijn gezamenlijk eigenaar van de besloten vennootschap Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.. Deze B.V. is eigenaar van een aantal standplaatsen en woonwagens die vanuit deze B.V. wordt beheerd.

De Coöp Smart Finance heeft als doel het verlenen van ondersteuning in de financieringslasten van starters bij de aanschaf van woningen door de leden ontwikkeld/gebouwd door middel van het verstrekken van rentekorting.

De WOM (Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.) voert activiteiten uit ten behoeve van stedelijke herstructurering en meer in het bijzonder het uitvoering geven aan het herstructureringsplan 3e fase herontwikkeling binnenstad Helmond. Deze deelneming wordt gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Woonpartners is enig aandeelhouder.

De Holding verzorgt het beheer en exploitatie van de commerciële ruimten en de warmtepompen.

Daarnaast heeft de WOM op 31 december 2022 € 1 miljoen en de Holding € 3,0 miljoen aan liquide middelen beschikbaar. Deze liquide middelen zijn in zijn geheel vrij ter beschikking voor de WOM en de Holding.

3.3 Latente belastingvordering

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Latentie disagio leningen	253.971	299.840
Latentie verkoopportefeuille	7.032	10.585
Latentie embedded derivaat	0	536.647
Latentie afschrijvingspotentieel	1.066.854	907.820
Latentie leningruil Vestia	0	546.849
	1.327.857	2.301.741

De latentie per 31-12-2022 is als volgt opgebouwd:

	Grondslag	Nominale waarde	Looptijd	Kortlopend
Latentie disagio leningen	1.038.815	268.014	31 jaar	54.109
Latentie verkoopportefeuille	30.702	7.921	5 jaar	792
Latentie embedded derivaat	0	0	6 jaar	
Latentie afschrijvingspotentieel	5.095.154	1.314.550	42 jaar	82.538

De belastinglatenties zijn contant gemaakt tegen een rentepercentage van 2,26%. Dit percentage is berekend op basis van het gemiddelde rentepercentage van de leningen en het geldende VPB tarief.

Er is sprake van een (tijdelijk) verschil tussen de waardering van de activa op jaarrekeninggrondslagen (marktwaaarde in verhuurde staat (ultimo 2022: € 1.242.655.539) en de fiscale waardering (ultimo 2022: € 942.981.473). Op basis van realiseerbaarheid is het deel dat betrekking heeft op verkoop en afschrijvingen tot waardering gebracht in de latentie. Voor het overige verschil (€ 295 miljoen) betrekking hebbende op vastgoed in exploitatie is geen latentie gevormd. Dit deel van de latentie over het vastgoed zal namelijk niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. Ook voor het verschil van € 13,5 miljoen tussen de jaarrekeningsgrondslag voor de activa in ontwikkeling en de fiscale waardering hiervan is geen latentie gevormd omdat de realisatie van deze verschillen binnen afzienbare tijd onzeker is.

De verdeling van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Actieve belastinglatentie per balans	1.327.857	2.301.741
Passieve belastinglatentie per balans	0	0
Totaal latente belastingvorderingen per balans	1.327.857	2.301.741

3.4 Leningen u/g

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Het betreft de volgende categorieën leningen:		
Hoofdsom leningen 1 januari	202.268	210.475
Af: aflossingen	-8.535	-8.207
Totaal leningen u/g per balans	193.733	202.268

Het betreft twee leningen aan Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V. met een rentepercentage van 4% met een looptijd tot 2038.

3.5 Overige vorderingen

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Startersrenteregeling	39.561	39.561
Totaal overige vorderingen per balans	39.561	39.561

Het verloop van de post Startersrenteregeling is als volgt:

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Stand begin boekjaar	39.561	57.606
Aflossing regeling	0	-18.045
Stand einde boekjaar	39.561	39.561

Stichting Woonpartners is deelnemer aan de Startersrenteregeling. De Startersrenteregeling bevat de verstrekte lening van Stichting Woonpartners aan Social Finance NV. Bij deze regeling ontvangt een koper 20,0% korting op de maandelijkse hypotheeklasten. Stichting Woonpartners waardeert de bijdrage die zij in het kader van deze regeling betaalt tegen de oorspronkelijk verstrekte lening op het moment van overdracht. Vanaf 1 juli 2016 worden geen nieuwe regelingen meer aangeboden. In 2022 is géén regeling beëindigd. Eind 2022 waren er nog twee regelingen actief.

4. Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Grondpositie	826.985	1.030.701
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop per balans	826.985	1.030.701

In 2022 en 2021 heeft het saldo enkel betrekking op de grondpositie Lungendonk (respectievelijk € 827.000 en € 1.031.000).

In 2006 heeft Stichting Woonpartners 28 ha verworven in het gebied Lungendonk. Vervolgens is op 11 juli 2007 een samenwerkingsovereenkomst gesloten met een projectontwikkelaar ten behoeve van de gezamenlijke ontwikkeling en realisatie. Op basis van deze overeenkomst worden de winsten en verliezen in het gebied Lungendonk tussen partijen gedeeld. In 2021 is bijna 16 ha teruggekocht door de toenmalige verkoper. In 2022 is nog eens 2 ha teruggekocht door de toenmalig verkoper. De positie met de projectontwikkelaar is evenredig afgebouwd. Per 31 december 2022 is de taxatiewaarde van de grondpositie Lungendonk ca. € 0,9 miljoen lager dan de verkrijgingsprijs, hiervan kan op basis van de samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaar ca. € 430.000 worden verhaald. Voor het gedeelte dat voor rekening van Woonpartners komt is een voorziening getroffen voor het verschil tussen de verkrijgingsprijs en de taxatiewaarde. Ten behoeve van de jaarrekening is bij de bepaling van de marktwaaarde van de grondpositie Lungendonk per 31 december 2022 rekening gehouden met deze verhaalsmogelijkheid en het feit dat de projectontwikkelaar een marktconforme rente vergoedt over de door Stichting Woonpartners gedane investeringen.

5. Vorderingen en overlopende activa

(in euro's)	31.12.2022		31.12.2021	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
Huurdebiteuren	136.976	0	190.946	0
Overheidsinstellingen	3.174	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	593.723	0	1.208.307	0
Overige vorderingen	120.303	0	119.758	0
Overlopende activa	374.160	0	339.677	0
Totaal vorderingen per balans	1.228.336	0	1.858.688	0

5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Huurdebiteuren	262.988	328.055
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-126.012	-137.109
Totaal huurdebiteuren per balans	136.976	190.946

Er is een voorziening getroffen voor alle huurcontractgebonden vorderingen waarvoor een schuldregeling is afgesproken of die ouder dan één jaar zijn.

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Boekwaarde per 1 januari	336.293	326.209
Dotatie ten laste van de exploitatie	10.045	-16.507
Afgeboekte oninbare posten	-12.296	26.591
Boekwaarde per 31 december	334.042	336.293
Verantwoord onder:		
Huurdebiteuren (zittende huurders)	126.012	137.109
Huurdebiteuren (vertrokken huurders)	172.522	194.062
Overige vorderingen (niet huurcontract gebonden, opgenomen onder overlopende activa)	35.508	5.122
	334.042	336.293

De post huurdebiteuren omvat de huurachterstand van actieve contracten (inclusief betalingsregelingen).

In 2021 en 2022 is een voorziening getroffen voor alle vorderingen met een schuldregeling of op vorderingen ouder dan 12 maanden.

5.2 Overheidsinstellingen

De vordering op overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Vorderingen op gemeente Helmond	3.174	0
Totaal gemeenten per balans	3.174	0

5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Omzetbelasting en verhuurderheffing	2.809	1.208.307
VPB	590.914	0
Totaal belastingen	593.723	1.208.307

De post te vorderen vennootschapsbelasting van betreft de naar verwachting te ontvangen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar en voorgaande jaren, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

5.4 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Overige niet huurcontractgebonden vorderingen	66.841	48.916
Overige debiteuren	53.462	70.842
	120.303	119.758

De post overige niet huurcontractgebonden vorderingen is als volgt samengesteld:

Overige niet huurcontractgebonden vorderingen	102.349	54.040
Voorziening overige niet huurcontractgebonden vorderingen	-35.508	-5.124
	66.841	48.916

De post overige debiteuren is als volgt samengesteld:

Vertrokken huurders	225.984	264.903
Voorziening vertrokken huurders	-172.522	-194.061
Totaal overige debiteuren per balans	53.462	70.842

In 2022 is een voorziening getroffen voor alle niet huurcontractgebonden vorderingen die een schuldregeling hebben of waarvan de vordering meer dan 12 maanden oud is.

5.5 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Overlopende activa	374.160	339.677
	374.160	339.677

De overlopende activa bestaan in 2022 voornamelijk uit vooruitontvangen facturen inzake automatiseringskosten en huisvestingskosten welke betrekking hebben op boekjaar 2023.

6. Liquide middelen

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Rekening courant banken	2.686.683	5.552.619
	2.686.683	5.552.619

De liquide middelen staan in zijn geheel ter vrije beschikking van Stichting Woonpartners.

Passiva

7. Eigen vermogen

De toegelaten instelling vermeldt bij het eigen vermogen in de toelichting de passages die zijn opgenomen in de statuten van de toegelaten instelling ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen.

Het eigen vermogen is onder te verdelen in overige reserves en een herwaarderingsreserve.

De resultaatbestemming wordt als volgt verdeeld:

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Ten gunste van de overige reserves	16.102.905	-17.341.361
Ten gunste van de herwaarderingsreserve*	130.910.660	48.907.579
	147.013.565	31.566.218

* Vooruitlopend op de resultaatbestemming is de toevoeging aan de herwaarderingsreserve onttrokken vanuit de overige reserves.

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Stand per 1 januari	153.173.066	169.246.312
Realisatie herwaardering	1.495.571	1.268.118
Onttrekking herwaardering	-130.910.660	-48.907.579
Resultaat boekjaar	147.013.565	31.566.218
Correctie	-3	-3
Stand per 31 december (na resultaatbestemming)	170.771.539	153.173.066
Resultaat boekjaar	147.013.565	31.566.218
Stand per 31 december (voor resultaatbestemming)	23.757.974	121.606.848

De stand van de overige reserve zoals op de vorige pagina gepresenteerd betreft de stand ná resultaatbestemming. Het resultaat ten gunste van de overige reserves bedraagt in 2022 € 16.102.905 positief, over 2021 was dit € 17.341.361 negatief.

In de statuten van Stichting Woonpartners is geen nadere bepaling omtrent de bestemming van het resultaat opgenomen.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 147.013.565 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde positieve resultaat over het boekjaar 2022 ad € 16.102.905 aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 130.910.660 (bestaande uit € 130.472.501 niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 438.159 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt met uitzondering van het niet-gerealiseerde resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

(in euro's)	Herwaarderings- reserve DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2022	697.165.999	19.798.378	7.608.521	724.572.898
Realisatie uit hoofde van verkoop	-567.994	0	-242.785	-810.779
Realisatie uit hoofde van sloop	-632.044	-52.748	0	-684.792
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	127.467.183	2.161.834	1.281.643	130.910.660
Herclassificatie	202.669	-202.669	0	0
Boekwaarde per 31 december 2022	823.635.813	21.704.795	8.647.379	853.987.987

De stand van de herwaarderingsreserve zoals hierboven gepresenteerd betreft de stand ná resultaatbestemming. Het resultaat ten gunste van de herwaarderingsreserve bedroeg in 2022 € 130.910.660 en in 2021 € 48.907.579.

De waardering voor dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Woonpartners. De mogelijkheden voor Stichting Woonpartners 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 Stichting Woonpartners is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Stichting Woonpartners.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Stichting Woonpartners 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 circa € 480 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaaarde verhuurde staat		1.242.656
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	202.770	
Betaalbaarheid (huren)	-482.919	
Kwaliteit (onderhoud)	-258.826	
Beheer (beheerkosten)	21.048	
subtotaal		-517.927
Beleidswaarde		724.729

Dit impliceert dat circa 51% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Resultaat boekjaar	147.013.565	31.566.218
	147.013.565	31.566.218

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 18-05-2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat ten bedrage van € 147.013.565 voor een deel ten gunste van de overige reserves te brengen (€ 16.102.905) en voor een deel ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen (€ 130.910.660). Vooruitlopend op de resultaatbestemming is de toevoeging aan de herwaarderingsreserve onttrokken vanuit de overige reserves. Dit voorstel is vooruitlopend op het besluit reeds in de verloopstaten verwerkt, in de balans is het resultaat nog niet toegerekend.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De post onrendabele investering nieuwbouw per 31 december bestaat uit de volgende projecten:

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Onrendabele investering overige nieuwbouw	647.069	4.921.782
Onrendabele investering renovatie	14.163.431	22.875.237
	14.810.500	27.797.019

Het verloop is als volgt:

Voorziening onrendabele investering overige nieuwbouw

Boekwaarde per 1 januari	4.921.782	3.549.623
Verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 1 januari	1.877.894	1.672.859
Mutaties in het boekjaar:		
- Dotatie (+) boekjaar	2.109.556	3.575.073
- Vrijval (-) boekjaar	-4.831.395	-1.997.879
- Oplevering	-387.222	0
Verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 31 december	-3.043.546	-1.877.894
Boekwaarde per 31 december	647.069	4.921.782

Voorziening renovatie

Boekwaarde per 1 januari	22.875.237	0
Verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 1 januari	293.139	0
Mutaties in het boekjaar:		
- Dotatie (+) boekjaar	9.805.623	23.168.376
- Vrijval (-) boekjaar	-9.738.632	0
Verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie 31 december	-9.071.936	-293.139
Boekwaarde per 31 december	14.163.431	22.875.237

Er hebben diverse dotaties/onttrekkingen inzake nieuwbouw plaatsgevonden. Per saldo vindt er in 2022 een onttrekking plaats van -/- € 2.722.000. Deze omvat:

- enerzijds vindt er een dotatie (totaal € 2.110.000) plaats op het project Lindberghplein (€ 1.700.000) en diverse kleine projecten (€ 184.000) en de mutatie contante waarde (€ 226.000).
- daarnaast een onttrekking (totaal -/- € 4.832.000) voor de projecten Winkelplein West (€ 2.988.000), Zuidrand (€ 1.740.000) en project Westrand (€ 553.000).

In 2022 is een nieuwbouwproject in de verhuur genomen, het betreft project Vondellaan. Deze voorziening is vrijgevallen (€ 387.000).

De totale afwaardering (totaal -/- € 3.044.000) verantwoord onder de materiële vaste activa, bestaat uit de projecten Winkelplein West (€ 688.000), Zuidrand (-/- € 233.000), Westrand (-/- € 708.000), Lindberghplein (-/- 1.208.000) en diverse kleine projecten (-/- € 207.000).

Voor de grote projecten verbetering hebben er diverse dotaties / onttrekking plaatsgevonden. Per saldo heeft in 2022 een onttrekking van € 67.000 plaats gevonden. Deze omvat:

- enerzijds een dotatie (totaal € 9.806.000) voor de projecten aan de Margrietlaan (€ 726.000), Adelaarplein (€ 3.517.000) en energie investeringen 2023 (€ 5.012.000) en de mutatie contante waarde (€ 551.000)
- daarnaast een onttrekking (totaal -/- € 9.739.000) van de projecten Planetenbuurt (-/- € 3.496.000) en het project Straakven (-/- € 6.243.000).

De totale afwaardering (totaal -/- € 9.072.000) verantwoord onder de materiële vaste activa, de werkelijke uitgaven bestaat uit de projecten Planetenbuurt (-/- € 4.178.000), Straakven (-/- € 4.067.000), Margrietlaan (-/- € 827.000).

8.2 Overige voorzieningen

<i>(in euro's)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Voorziening loopbaanontwikkeling (ILOB)	214.858	224.416
Totaal voorziening	214.858	224.416

Het verloop van de voorziening loopbaanontwikkeling (ILOB) is als volgt:

<i>(in euro's)</i>	31.12.2022	31.12.2021
Boekwaarde per 1 januari	224.416	214.502
Dotaties	11.555	20.307
Uitgaven	-21.113	-10.393
Totaal voorziening loopbaanontwikkeling per balans	214.858	224.416

Voor de voorziening loopbaanontwikkeling (ILOB) is het tijdseffect niet materieel. Deze voorziening is overeenkomstig voorgaand jaar gewaardeerd tegen nominale waarde.

9. Langlopende schulden

9.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van Stichting Woonpartners en haar groepsmaatschappijen is als volgt:

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Boekwaarde per 1 januari	181.444.321	172.141.780
Kortlopende deel van de langlopende schulden 1 januari	13.056.313	8.041.495
Overname leningen Volksbelang	11.387.941	0
Leningenportefeuille per 1 januari	205.888.575	180.183.275
Bij: nieuwe leningen/opnames	15.000.000	18.790.090
Vrijval embedded derivaat	-431.236	-431.236
Aflossingen boekjaar	-15.312.501	-4.041.495
Leningenportefeuille per 31 december	205.144.838	194.500.634
Kortlopende deel van de langlopende schulden 31 december	11.835.327	13.056.313
	193.309.511	181.444.321

Van de totale leningenportefeuille heeft € 196.900.000 betrekking op geborgde leningen, € 6.500.000 op ongeborgde leningen en € 1.800.000 op de embedded derivaat.

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen waarbij de toekomstige rente- en aflossing-verplichtingen contant zijn gemaakt tegen actuele rente tarieven. Ultimo 2022 bedraagt de marktwaarde van de leningen € 208.000.000. De rentecurve welke gebruikt wordt voor het bepalen van de marktwaarde per jaareinde is de Europese Interest Rate Swap (IRS). Hierbij wordt géén opslag of afslag gehanteerd.

In 2022 heeft de embedded derivaat in de portefeuille een vrijval van € 431.236. Op 1 maart 2017 heeft de ABN AMRO gebruik gemaakt van de optie om de rente contractueel vast te zetten op 3,9%. De marktwaarde van lening met peildatum 31-12-2016 zal tot het einde van de looptijd (1-3-2027) lineair vrijvallen.

Rente en kasstroomrisico

Hierna is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherziening periode en naar resterende looptijd.

Rentepercentages	€	Renteherziening periode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	2.500.000	1 tot 3 maanden	2.500.000	< 1 jaar	11.000.000
0% - 1%	47.000.000	van 3 tot 6 maanden	0	van 1 tot 5 jaar	56.199.122
1% - 2%	24.309.153	van 6 maanden tot 1 jaar	0	van 5 tot 10 jaar	62.124.758
2% - 3%	7.044.863	van 1 tot 5 jaar	58.672.193	van 10 tot 15 jaar	12.880.944
3% - 4%	43.151.687	van 5 tot 10 jaar	68.151.687	van 15 tot 20 jaar	5.000.000
4% - 5%	55.390.090	>10 jaar	74.024.141	> 20 jaar	56.143.197
5% - 6%	23.952.228				
Stand derivaat	1.796.817	Stand derivaat	1.796.817	Stand derivaat	1.796.817
Aflossing komend boekjaar	-11.835.327	Aflossing komend boekjaar	-11.835.327	Aflossing komend boekjaar	-11.835.327
	193.309.511		193.309.511		193.309.511

De bij de toelichting op de kortlopende schulden vermelde zekerheden voor de schulden aan kredietinstellingen (vestiging pandrecht op debiteuren, vorderingen en voorraden) zijn ook op de langlopende leningen verstrekt door kredietinstellingen van toepassing.

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 11.835.327 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

WSW geborgde leningen

De gemiddelde gewogen rentevoet van de leningenportefeuille per 31 december 2022 is 3,01% (31.12.2021: 3,05%). De gemiddelde resterende looptijd is 13,49 jaren.

In de leningenportefeuille van Stichting Woonpartners zit één extendible lening met hoofdsom € 12.500.000. In 2017 had de ABN AMRO het recht om te kiezen voor óf een vast rente (3,90%) óf voor een variabele rente (3 maands euribor). ABN AMRO heeft gekozen voor de optie om de rente vast te zetten op 3,90% voor de restant looptijd (vanaf 2017 is dit tien jaren). Eind december 2013 heeft de Raad voor de Jaarverslaglegging (RJ), in haar RJ Uiting 2013-15, Richtlijn 290 Financiële instrumenten (2013) uitgebracht. Conform de Richtlijn voor de Jaarverslaglegging moet bekeken worden of de in de extendible lening opgesloten derivaat ('embedded') apart gewaardeerd moet worden. Stichting Woonpartners is van mening dat dit voor dit embedded derivaat het geval is. De marktwaarde van dit derivaat bedroeg per 31-12-2016 € 4.312.360 negatief. Deze verplichting valt in de restant looptijd van de lening lineair vrij.

9.2 Waarborgsommen

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Waarborgsommen	36.281	37.197
Rente waarborgsommen	4.095	5.633
	40.376	42.830

De waarborgsommen hebben enkel nog betrekking op commerciële verhuur in de stichting.

9.3 Vooruitontvangen huur

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Vooruitontvangen huur	4.951.638	4.933.612

De vooruitontvangen huren hebben betrekking op de huur voor Brede School Helmond-Noord (€ 4.417.000), deze is voor 50 jaar vooruitontvangen. Met betrekking tot de schoolwoningen van de Bundertjes (Harmoniestraat) is de huur voor 20 jaar cq. 40 jaar vooruitontvangen (€ 526.000). Aan deze bedragen wordt rente toegerekend en er valt een gedeelte vrij dat als huur verantwoord wordt.

De mutatie in 2022 heeft betrekking op de vrijval van een deel van de huur inzake de Brede School en de schoolwoningen van de Bundertjes (-/- € 234.000). Aan de andere kant heeft er per saldo een rente egalisatie plaatsgevonden (+/+ € 252.000)."

9.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De samenstelling is als volgt:

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.489.500	8.489.500
Vermeerderingen/verminderingen	349.150	-98.318
Boekwaarde per 1 januari	8.838.650	8.391.182
Mutaties		
Herwaarderingen	843.481	784.397
Terugkopen	-361.847	-336.929
Saldo mutaties	481.634	447.468
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.489.500	8.489.500
Vermeerderingen/verminderingen	830.784	349.150
	9.320.284	8.838.650

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling 'Slimmer Kopen' zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks geïndexeerd. Vanaf 2019 is de "Prijnsindex verkoopprijzen bestaande koopwoningen regio Noord Brabant 2015=100" van het CBS gebruikt.

Er zijn in 2022 en 2021 onder een VOV-regeling geen nieuwe woningen overgedragen aan derden. Als gevolg van een gemiddelde waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 13,7% (2021: 14,08%) (2020: 7,61%), stijgt waardering van het VOV-bezit met € 1.281.640.

9.5 Langlopende verplichting agio

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Langlopende verplichting agio	4.781.893	4.237.464
Totaal langlopende verplichting agio	4.781.893	4.237.464

Bij de Vestiadeal en de activa/passiva transactie met Volksbelang zijn leningen overgenomen tegen reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde is verwerkt als agio. Deze agio wordt als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt (zie 17.3 Rentelasten en soortgelijke kosten) en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. De stand eind 2022 is respectievelijk € 4.140.000 voor de Vestia lening en € 642.000 voor de leningen die zijn overgenomen van Volksbelang.

10. Kortlopende schulden

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
10.1 Schulden aan kredietinstellingen	15.446.837	16.351.509
10.2 Schulden aan leveranciers	2.701.118	3.666.198
10.3 Schulden aan groepsmaatschappijen	54.006	77.212
10.4 ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.062.331	1.921.505
10.5 Overige schulden	1.569	1.597
10.6 Overlopende passiva	3.014.098	2.323.121
	23.279.959	24.341.142

10.1 Schulden aan kredietinstellingen

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Aflossingen leningen volgend boekjaar		
Kortlopend deel van de langlopende schulden	11.835.327	13.056.313
Nog niet vervallen rente van geldleningen	3.147.623	3.197.717
Nog niet vervallen rente agio	463.887	97.479
	15.446.837	16.351.509

Als zekerheid voor de schulden aan kredietinstellingen is een volmacht aan het WSW verstrekt om hypotheek of pandrecht te vestigen.

Het kortlopend deel van de langlopende schulden heeft betrekking op aflossingsverplichting komend boekjaar. Voor 2022 is deze € 11.835.327.

Bij de Vestiadeal en de activa/passiva transactie met Volksbelang zijn leningen overgenomen tegen reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde is verwerkt als agio. Deze agio wordt als rentelast aan de opeenvolgende verslagperiodes toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld.

10.2 Schulden aan leveranciers

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Crediteuren	2.701.118	3.666.198
	2.701.118	3.666.198

10.3 Schulden aan groepsmaatschappijen

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Woonpartners Bijzondere Exploitaties B.V.	54.006	69.237
Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.	0	7.975
	54.006	77.212

10.4 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	171.957	147.571
Omzetbelasting	1.890.374	1.773.634
Waterschapsbelasting	0	300
	2.062.331	1.921.505

10.5 Overige schulden

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
10.5 Overige schulden	1.569	1.597
	1.569	1.597

10.6 Overlopende passiva

(in euro's)	31.12.2022	31.12.2021
Vooruitontvangen huur	1.060.383	1.086.387
Opgebouwde vakantiedagen	282.805	334.541
Diverse nog te betalen posten	1.670.910	902.193
	3.014.098	2.323.121

De post diverse nog te betalen posten in 2022 bestaat voornamelijk uit nog te ontvangen facturen van € 1.400.000. Daarnaast hebben we te maken met onder andere nog te betalen servicekosten en de vooruitontvangen huur Brede School.

Niet in de enkelvoudige balans opgenomen rechten en verplichtingen

Garanties en borgstelling

Per 31 december 2022 zijn door Stichting Woonpartners geen garanties en borgstellingen verstrekt.

Fiscale eenheid

Voor de BTW en VPB is een fiscale eenheid gevormd. De fiscale eenheid omvat per jaareinde de volgende rechtspersonen:

- Stichting Woonpartners
- Woonpartners Holding B.V.
- Woonpartners Bijzondere Exploitaties B.V.
- Woonpartners Commerciële Exploitaties B.V.
- Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.

Entiteiten die behoren tot de fiscale eenheid zijn hoofdelijk aansprakelijk voor belastingschulden van de gehele fiscale eenheid.

Overig

Huurverplichtingen

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerende zaken is nihil.

Erfpachtverplichtingen

De jaarlijkse erfpachtverplichting voor terreinen volgens canon is nihil.

Leasecontracten

Stichting Woonpartners heeft voor de bestuurder een leasecontract afgesloten. De resterende looptijd van het contract is nog 6 maanden. De leaseverplichting eind 2022 bedraagt € 5.000.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Door gebruik te maken van aannemers en onderaannemers is de wet Ketenaansprakelijkheid van toepassing. Gedurende het boekjaar heeft géén aansprakelijkheidsstelling jegens Stichting Woonpartners plaatsgevonden.

Aangegane verplichtingen

Voor de volgende werkzaamheden zijn met derden langlopende contracten aangegaan:

- nieuwbouw- en (groot)onderhoudsprojecten totaal circa € 96 miljoen, hiervan is inmiddels € 14,9 miljoen gerealiseerd;
- licenties voor automatiseringssoft- en hardware totaal circa € 2.026.000 met een gemiddelde looptijd tot 2025.

Aankopen en investeringen

De capaciteit bij de gemeente Helmond heeft in het jaar 2022 vertraging opgeleverd voor de planning van de nieuwbouwprojecten de Waart. Het project de Westrand, 35 woningen, is in 2022 opgestart en het project Zuidrand, waarvoor het fasedocument in 2022 is uitgebreid en goedgekeurd naar 104 appartementen en 176 parkeerplaatsen, is eind 2022 opgestart. Tevens lopen er diverse haalbaarheidsonderzoeken voor diverse locaties. Samen met de gemeente zijn we de kansen aan het verkennen waar het mogelijk is om de komende jaren een conceptueel project te realiseren.

Eind 2021 heeft Woonpartners met de gemeente Helmond ingestemd over het gezamenlijk opstellen van een ruimtelijke visie voor de wijk Helmond-Oost. Er wordt gestuurd op een integrale ruimtelijke visie, waarbij samen een plan van aanpak voor de komende jaren wordt opgesteld. De visie zal naar verwachting in 2023 concreet worden uitgewerkt.

Pensioenverplichtingen

De beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds voor woningcorporatiemedewerkers (SPW) is eind december 2022 133,7% (eind 2021 118,8 %). Bij een dekkingsgraad van 100% heeft SPW € 100 in kas voor elke € 100 aan huidige en toekomstige pensioenbetalingen.

De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt op 126,8%. Het fonds heeft dus geen reservetekort.

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

WSW-volmacht

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is € 672 miljoen aan WOZ-waarde van het DAEB bezit als onderpand ingezet. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Obligolening

Stichting Woonpartners heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Stichting Woonpartners niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Stichting Woonpartners.

CO2-neutraal

In het klimaatakkoord is afgesproken dat in 2050 onze woningvoorraad CO2-neutraal is. We hebben in 2021 een inventarisatie gedaan naar de beste route om onze doelen te bereiken en gelijktijdig rekening gehouden met people, planet en profit. De resultaten van de inventarisatie hebben we in 2022 verwerkt in de update van het portefeuilleplan. De opgave is financieel haalbaar gebleken. We sluiten aan bij de versnellingsopgave. In de uitvoering ontwikkelen we sinds 2018 alle nieuwbouwwoningen aardgasvrij. En in 2022 hebben we besloten om 30 woningen gasloos te renoveren. Daarnaast zijn we met de gemeente in gesprek over de uitwerking van de transitievisie warmte.

Acantus arrest

Op 21 januari 2022 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan in het Acantus arrest. Daarin is bepaald dat niet alle kosten van een gemeenschappelijke warmte/koude installatie doorberekend mogen worden aan de huurder van een woning. Woonpartners en de Huurders Belangen Vereniging (ondersteund door de Woonbond) werken op dit moment een voorstel uit voor de compensatie van de afgelopen jaren.

Gevolgen Oekraïne

In februari 2022 is er oorlog in Oekraïne uitgebroken. Stichting Woonpartners kan haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, voortzetten. Wel ondervinden we flinke prijsstijgingen met name de materiaalkosten stijgen hard. Verder is er een beroep gedaan voor de opvang van Oekraïners waar Stichting Woonpartners al gehoor aan heeft gegeven.

De mogelijke gevolgen voor huurders, die geconfronteerd worden met hogere servicekosten, zijn onzeker. We zien op dit moment de betalingsachterstanden nog niet veel stijgen.

Door de aanwezige financiële buffers verwacht Stichting Woonpartners de kernactiviteiten de komende periode regulier te kunnen voortzetten.

Toelichting op de onderscheiden posten van de **winst- en verliesrekening**

11. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.1 Huuropbrengsten

(in euro's)	2022	2021
<i>Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	47.885.827	46.576.748
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.859.146	1.894.919
	49.744.973	48.471.667
Af: huurderiving wegens leegstand	-469.503	-416.297
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-20.274	-29.461
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	49.255.196	48.025.909
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.399.664	1.388.656
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.050.041	1.052.342
	2.449.705	2.440.998
Af: huurderiving wegens leegstand	-89.225	-84.511
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-1.295	990
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.359.185	2.357.477
Totaal huuropbrengsten	51.614.381	50.383.386

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

(in euro's)	2022	2021
Helmond	51.047.045	49.776.177
Laarbeek	567.336	607.209
Totaal huuropbrengsten	51.614.381	50.383.386

11.2 Opbrengsten servicecontracten

(in euro's)	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	2.055.688	1.845.947
Af: Vergoedingsderiving	-3.662	-53.043
	2.052.026	1.792.904

De vergoedingen bestaan uit de bijdragen van bewoners in de diverse servicefondsen. Het betreffen bijdragen voor onder andere stookkosten, verlichting achterompaden, gemeenschappelijk energieverbruik, schoonmaak en onderhoud gemeenschappelijke ruimten, ramen wassen, onderhoud groenvoorzieningen, verwarming gemeenschappelijke ruimten, water, warmtepomp en servicekaart. De exploitatie is kostendekkend, eventuele overschotten/tekorten worden met de huurders verrekend. Uitzonderingen op deze verrekening zijn het glas- en rioolfonds en de servicekaart. Eventuele voorschotten/tekorten hierop komen voor rekening van Stichting Woonpartners.

De vergoedingen voor het glas- en rioolfonds betreffen de bijdragen die de bewoners betalen voor het fonds dat voorziet in glasschades en rioolverstoppingen.

11.3 Lasten servicecontracten

(in euro's)	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	-2.069.195	-1.738.745
Totaal lasten servicecontracten	-2.069.195	-1.738.745

11.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(in euro's)	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	-1.745.433	-1.744.850
Toegerekende organisatiekosten	-785.065	-557.902
Toegerekende afschrijving	-125.391	-97.858
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.655.889	-2.400.610

Hieronder presenteren we de kosten voor personeel op basis van het categoriale model winst -en verlies-rekening. Hierin is inzichtelijk gemaakt waar deze kosten uiteindelijk in het functionele model terecht komen.

Lonen en salarissen	3.639.682	4.477.294
Tijdelijk personeel	1.078.775	876.550
Sociale lasten	788.172	738.779
Pensioenlasten	654.404	622.450
Overige personeelskosten	341.418	379.987
Totale personeelskosten	6.502.451	7.095.060
Af: toegerekende personeelskosten lasten verhuur en beheer	-1.745.433	-1.744.850
Af: toegerekende personeelskosten verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-151.740	-174.316
Af: toegerekende personeelskosten lasten onderhoudsactiviteiten	-2.786.130	-3.106.798
Af: toegerekende personeelskosten leefbaarheid	-1.470.213	-1.213.698
Af: toegerekende personeelskosten overige organisatiekosten	-348.935	-855.399
	0	0

Het aantal werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis bedroeg 80,56 (2021: 81,00). Hierna een uitsplitsing van de fte's (medewerkers met een arbeidsovereenkomst) naar afdeling. Dit aantal is inclusief de doorberekende fte's. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2021: idem).

	2022	2021
Directie	1,00	1,00
Managementteam	3,00	3,00
Bestuurssecretaris	0,89	1,00
Concerncontrol	0,72	1,00
Concernstaf	2,67	3,28
Wonen		
Wonen	3,72	2,72
Team Welkom	11,39	17,50
Team Thuis	10,19	10,19
Vastgoed		
Vastgoed	7,33	5,67
Team Projecten (WOM)		
Team Vastgoedbeheer	18,56	14,00
Bedrijfsvoering		
Teamleider Financiën en P&C	1,00	1,00
Team I&A	3,00	2,67
Team P&C	4,78	4,67
Team Financiën en Interne Zaken (staf)	12,31	13,30
Totaal fte's per 31 december	80,56	81,00

De functie van directeur-bestuurder is ingevuld met een vast dienstverband.

11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(in euro's)	2022	2021
Onderhoudslasten (cyclisch)	-8.040.620	-11.945.946
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-3.759.878	-2.674.098
Toegerekende personeelskosten	-2.786.130	-3.106.798
Toegerekende organisatiekosten	-1.028.347	-922.395
Toegerekende afschrijving	-193.352	-161.214
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-15.808.328	-18.810.451

De onderhoudskosten (cyclisch en niet-cyclisch) zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud (cyclisch)	-7.123.107	-10.938.008
Overig onderhoud (cyclisch)	-917.513	-1.007.938
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten (cyclisch)	-8.040.620	-11.945.946
Mutatieonderhoud (niet-cyclisch)	-1.515.292	-868.220
Klachtenonderhoud (niet-cyclisch)	-2.244.586	-1.805.878
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten (niet-cyclisch)	-3.759.878	-2.674.098

Onder *klachtenonderhoud* verstaan we het dagelijks onderhoud aan woningen, nadat een huurder een reparatieverzoek heeft ingediend.

Onder *mutatieonderhoud* verstaan we het dagelijks onderhoud aan een leeggekomen woning om deze weer in goede staat te kunnen verhuren aan een nieuwe huurder.

Planmatig onderhoud heeft betrekking op alle onderhoudsprojecten die planmatig of projectmatig worden voorbereid en uitgevoerd.

11.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(in euro's)	2022	2021
Onroerend zaak belasting	-2.212.293	-2.167.764
Verzekeringen	-307.731	-295.449
Contributie Aedes	-60.051	-57.225
Dotatie VvE	-150.196	-132.645
Verhuurderheffing	-2.195.226	-5.616.818
Overige	-89.984	-39.465
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.015.481	-8.309.366

12. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(in euro's)	2022	2021
<i>DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.371.035	1.646.327
Af: direct toerekenbare kosten	-70.260	-43.242
Af: boekwaarde	-1.463.956	-1.127.213
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	836.819	475.872
DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Resultaat verkoop teruggekochte VoV woningen	117.764	101.187
Af: direct toegerekende kosten	-7.039	-1.888
Af: boekwaarde	-46.844	-34.539
Verkoopresultaat teruggekochte VoV woningen	63.881	64.760
Mutatie terugkoopverplichting VoV	0	0
Subtotaal	900.700	540.632
Af: toegerekende organisatiekosten	-56.006	-51.754
Af: toegerekende personeelskosten	-151.740	-174.316
Af: toegerekende afschrijving	-10.530	-9.045
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	682.423	305.517

13. Waardeverandering vastgoedportefeuille

13.1 Overige waardeverandering vastgoedportefeuille

(in euro's)	2022	2021
Overige waardeverandering (im)materiële vaste activa, vastgoedportefeuille	3.222.079	-20.754.198
	3.222.079	-20.754.198

De mutatie op de overige waardeverandering vastgoedportefeuille van 3,2 miljoen heeft in 2022 betrekking op de mutaties in de voorziening:

- Nieuw te vormen voorzieningen voor grote renovaties aan het Adelaarplein (€ 3,4 mln), energie investeringen (€ 4,3 mln), het saldo van diversen kleine onderhoudsprojecten (€ 0,5 mln) en de toename van de voorziening Margrietlaan (€ 0,8 mln);
- De bestaande voorzieningen voor de grote renovaties Planetenbuurt en Straakven nemen per saldo af met € 9 mln.
- De voorzieningen voor nieuwbouw nemen per saldo met € 3,2 mln af, waarbij de grootste mutatie terug te zien is bij de afname van de projecten Winkelplein West (-/- € 2,8 mln), Zuidrand (-/- € 1,6 mln), Westrand (-/- € 0,5 mln) en een toename van het project Lindberghplein (€ 1,7 mln).

In 2021 heeft de mutatie voorziening met name te maken met:

- Nieuw te vormen voorziening voor grote renovaties aan de Margrietlaan (€ 1,7 mln), Planetenbuurt (€ 9,6 mln) en Straakven (€ 11,9 mln);
- Nieuw te vormen voorziening voor project Winkelplein West (€ 3,4 mln);
- De overige mutaties hebben betrekking op diverse projecten waarvan de voorziening is herzien op basis van werkelijke kosten in 2021 of gewijzigde parameters (-/- € 2,1 mln);
- Tenslotte neemt de voorziening voor kosten verbeteringen bestaand bezit af met € 3,8 mln.

13.2 + 13.3 Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

(in euro's)	2022	2021
Waardemutatie vastgoed in exploitatie DAEB	131.874.375	63.691.945
Waardemutatie vastgoed in exploitatie niet-DAEB	1.978.271	914.221
Afwaardering verbeterinvesteringen DAEB	-5.193.736	-17.012.622
Afwaardering verbeterinvesteringen niet-DAEB	-2.725	-30.784
Toename vastgoedbelegging VoV	1.281.640	1.206.825
Mutaties verplichting VoV	-843.481	-784.397
	129.094.344	47.985.188

14. Nettoresultaat overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten

(in euro's)	2022	2021
Overige bedrijfsopbrengsten	8.422	18.025
	8.422	18.025

15. Overige organisatiekosten

(in euro's)	2022	2021
Heffing Autoriteit woningcorporaties	-55.340	-36.937
Treasury directe kosten	0	-7.200
Jaarverslaglegging en control directe kosten (o.a. taxatiekosten)	-225.448	-169.843
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	-4.334.943
Obligoverplichting	-96.556	-108.002
Personeelsvereniging en ondernemingsraad directe kosten	-19.948	-14.150
Governance en bestuur directe kosten	-115.168	-74.655
Toegerekende personeelskosten	-348.935	-855.399
Toegerekende organisatiekosten	-128.790	-253.964
Toegerekende afschrijving	-24.215	-44.387
	-1.014.400	-5.899.480

In 2021 heeft Stichting Woonpartners eenmalig bijgedragen aan de financiële redding van Vestia. In de balans werd deze transactie verder toegelicht onder 9.5 (langlopende verplichting) en 10.1 (kortlopende verplichting).

16. Leefbaarheid

(in euro's)	2022	2021
Kosten leefbaarheid	-530.240	-248.507
Toegerekende personeelskosten	-1.470.213	-1.213.698
Toegerekende organisatiekosten	-587.204	-395.686
Toegerekende afschrijving	-110.407	-69.157
Totaal leefbaarheid	-2.698.064	-1.927.048

Honorarium externe accountant en de accountantorganisatie

2022

	(in euro's)	Ernst & Young Accountants LLP
Controle van de jaarrekening		155.790
Controle dVi		15.340
		171.130

Ernst & Young Accountants LLP heeft in 2022 reeds een voorschot van € 116.000 in rekening gebracht (inclusief BTW) voor de controle van de jaarrekening 2022. Naast de werkzaamheden voor de jaarrekening werden er géén andere diensten verricht door Ernst & Young Accountants LLP.

2021

	(in euro's)	Ernst & Young Accountants LLP
Controle van de jaarrekening		146.727
Controle dVi		11.697
		158.424

Bovenstaande weergave van de kosten is gebaseerd op de werkelijk gefactureerde bedragen in respectievelijk 2022 en 2021.

17. Financiële baten en lasten

17.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(in euro's)	2022	2021
Rente banken, leningen u/g en overige	7.940	8.278
Waardering extendible lening	431.236	431.236
Waardering agio leningen	901.228	0
Rente op overige vorderingen	66.414	70.004
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.406.818	509.518

Volgens richtlijn RJ 290 moet een extendible lening worden gewaardeerd en het resultaat worden verwerkt in de jaarrekening. Deze richtlijn heeft betrekking op financiële instrumenten en meer in het bijzonder de waardering van derivaten die in leningen zitten opgesloten (embedded derivaten), zoals bij een extendible lening. Deze derivaten zijn niet direct zichtbaar in een leningscontract maar hebben wel een soortgelijke werking als een losse derivaat. Per 1 maart 2017 is de embedded derivaat contractueel vervallen. De marktwaarde per eind 2016 zal gedurende de restant looptijd van de lening (10 jaren) lineair vrijvallen.

Bij de activa-passiva transactie met Volksbelang is de marktwaarde van het vastgoed en de leningen bepaald per 1 september 2021. De transactie is per 29 april 2022 geëffectueerd. Deze afboeking van agio heeft betrekking op de tussenliggende periode als gevolg van tussentijdse rente ontwikkelingen, aflossingen en rentebetalingen.

Rente op overige vorderingen in 2022 heeft voornamelijk te maken met onderstaande zaken:

- Rentetoerekening aan nieuwbouwprojecten, welke jaarlijks plaatsvindt (€ 42.000). In 2022 is rente toegerekend aan de projecten Westrand en Vondellaan;
- Doorbelasting rente aan externe partij in verband met de gezamenlijke grondaankoop Lungendonk (€ 24.000).

17.2 Andere rentelasten en soortgelijke kosten

(in euro's)	2022	2021
Rente leningen	-6.140.611	-5.776.918
Disagio leningen	-41.074	-35.496
Rente overige schulden	-284.093	-389.024
Rente waarborgsommen	-1.463	-1.457
Agio rente leningen	341.404	0
	-6.125.837	-6.202.895

De rentelasten op de leningenportefeuille zijn € 363.000 hoger dan in 2021. Dit wordt veroorzaakt door:

- Overname van vier leningen van Volksbelang waar in 2022 € 455.000 aan rentelasten voor is betaald;
- In 2022 zijn twee nieuwe leningen aangetrokken met een gezamenlijke rentelast van € 255.000;
- Vier leningen welke in 2021 reeds werden aangetrokken hebben in 2022 een heel jaar rentelasten en zorgden daarmee voor een stijging van € 42.000;
- Daarentegen zijn 2 leningen contractueel afgelost, waardoor de rente in 2022 € 391.000 lager is;
- Mutaties in de annuïtaire leningen zorgen tevens voor een daling van € 15.000 in de rentelasten;
- Tenslotte zorgen diverse kleine mutaties gezamenlijk nog voor een stijging in de rentekosten van € 17.000.

Het disagio betreft een vergoeding die we aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) ieder kwartaal betalen. Deze wordt berekend over het actuele schuldrestant van de leningportefeuille op dat moment.

In de rente overige schulden wordt de rente egalisatie van de Brede School Helmond-Noord en bijbehorende sporthal verantwoord. Jaarlijks wordt aan dit complex rente toegerekend, omdat de rente vooruitontvangen is. In 2021 had Woonpartners verder nog te maken met een naheffing op de omzetbelasting voor de projecten Studio 5701 en HIER/HERE. Hierover hebben we rente last van in totaal € 130.00 betaald in 2021, wat grotendeels het verschil verklaard.

Vanaf april 2017 worden er géén waarborgsommen meer gevraagd bij aangaan van een nieuw contract voor sociale huurwoningen. Daarnaast zijn in 2018 alle waarborgsommen die betrekking hebben op sociale huurwoningen, inclusief rente, terugbetaald aan de huurders. Vanaf 2019 zijn de rentekosten dan ook minimaal.

Bij de Vestiadeal en de activa/passiva transactie met Volksbelang zijn leningen overgenomen tegen reële waarde. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde is verwerkt als agio. Deze agio wordt als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld.

18. Belastingen

De post belastingen is als volgt samengesteld:

(in euro's)	2022	2021
Belasting afgeleid van het resultaat 2022	-4.247.035	-2.752.988
Dotatie voorziening voor latente belastingen	-973.884	-626.212
	-5.220.919	-3.379.200
Het bedrag aan belasting is als volgt uit te splitsen:		
Vennootschapsbelasting 2018	1.040.400	-23.450
Vennootschapsbelasting 2019	62.668	-235.234
Vennootschapsbelasting 2020	649.521	-352.717
Vennootschapsbelasting 2021	0	-2.141.587
Vennootschapsbelasting 2022	-5.999.624	
Dotatie/vrijval belastinglatentie	-973.884	-626.212
	-5.220.919	-3.379.200

19. Resultaat deelnemingen

(in euro's)	2022	2021
Woonpartners Holding B.V.	-459.784	24.106
Wijkontwikkelingsmaatschappij Helmond Binnenstad B.V.	-2.642	-28.072
Resultaat Woonwagens en Standplaatsen Beheer B.V.	3.441	-2.242
Resultaat Coöperatie Smart Finance	170	-119
	-458.815	-6.327

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

De effectieve belastingdruk is 10,4% en kan als volgt worden gespecificeerd:

(in euro's)	2022	2021
Commercieel resultaat na vennootschapsbelasting	152.693.299	34.951.745
Af:		
Fiscale afschrijving op BOG	-1.019.024	-1.192.181
Fiscaal resultaat projecten	6.745.599	20.809.263
Correctie rentebaten/lasten	-15.118	-431.236
Herinvesteringsreserve	-629.081	-754.029
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	-344.166	155.327
Correctie onderhoud	724.551	-2.160.570
Correctie leefbaarheid	32.557	16.377
Correctie overige bedrijfskosten	-1.855.429	70.457
Correctie overige bedrijfskosten (bijdrage Vestia)	-2.167.472	2.167.472
Correctie salarissen en overige kosten	14.559	17.957
Resultaat deelneming	-462.426	5.741
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-209.724	-209.724
Correctie waardeveranderingen	-129.094.344	-48.025.541
Fiscale waardering MVA IE > 30%	16.866	1.030.864
Niet aftrekbare rente ATAD	-1.089.109	2.183.572
Fiscale activering kosten op projecten	78.173	43.194
Subsidies en boetes	0	-14.339
Belastbaar bedrag	23.419.711	8.664.349
Belastingbedrag 15% tot € 395.000	59.250	30.000
Belastingbedrag 25,8% over > € 395.000	5.940.374	2.104.837
Totaal	5.999.624	2.134.837

Voor de jaren tot en met 2018 is een definitieve aanslag opgelegd. Op de aanslag van 2018 is een bezwaarschrift ingediend dat volledig is gehonoreerd door de Belastingdienst. Dit heeft geleid tot een belastingteruggave van € 1.040.000. Op de ingediende aangifte van 2019 hebben we een bezwaar gemaakt wat heeft geleid tot en positief resultaat van € 63.000. De aangifte van 2020 is ingediend. Deze wijkt af van de concept aangifte en hieruit blijkt een positief resultaat van € 649.000. De gepresenteerde cijfers over 2022 betreffen de cijfers uit de vastgestelde jaarrekening 2022.

Aansluiting van de effectieve belastingdruk (ETR)

Het verschil tussen de effectieve belastingdruk ('ETR') van 3,42% en de nominale vpb druk van 25,8% wordt met name veroorzaakt door de post niet gerealiseerde waardeveranderingen.

(x € 1000)		vpb 25,8%	%
Resultaat voor belastingen	152.693		
Nominale belastingdruk		39.395	25,80%
Beperkt aftrekbare kosten (forfait)		4	0,00%
Mutatie in latentie		-162	-0,11%
Niet gerealiseerde waarde veranderingen		-33.306	-21,81%
Afwijkende verwerking volkshuisvestelijke bijdrage Vestia		-2.167	-1,42%
Afschrijvingen vastgoedportefeuille in exploitatie		-263	-0,17%
Overige verschillen tussen commercieel resultaat en fiscaal		249	0,16%
Niet aftrekbare rentelasten (ATAD)		-281	-0,18%
True up voorgaande jaren		1.753	1,15%
Totale belastinglast		5.221	3,42%

Overige toelichtingen

WNT-verantwoording 2022 Stichting Woonpartners

De WNT is van toepassing op Stichting Woonpartners. Het voor Stichting Woonpartners toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000, Klasse F Woningcorporaties.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	B. Sievers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	156.065
Beloningen betaalbaar op termijn	18.835
Subtotaal	174.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	174.900
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	B. Sievers
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	142.407
Beloningen betaalbaar op termijn	18.207
Subtotaal	160.614
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
Bezoldiging	160.614

2. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	B.I.M. van der Cammen	S.F.A. van Kessel	S.F.A. van Kessel
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 17/06	19/06 t/m 31/12	01/01 t/m 18/06
Bezoldiging			
Bezoldiging	9.997	11.662	6.703
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.496	14.579	8.381
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	9.997	11.662	6.703
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021		
bedragen x € 1	B.I.M. van der Cammen	S.F.A. van Kessel
Functiegegevens	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	20.250	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	A.J.T.M. Görts-van de Pas	H.M. Loozen	A.H.M. Vankan
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	14.480	14.480	14.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021			
bedragen x € 1	A.J.T.M. Görts-van de Pas	H.M. Loozen	A.H.M. Vankan
Functiegegevens	lid	lid	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/06 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.550	13.550	7.888
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	17.500	10.260

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	A.A.J. van Heumen
Functiegegevens	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	30/06 t/m 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	7.339
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.174
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	7.339
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2021	
bedragen x € 1	A.A.J. van Heumen
Functiegegevens	lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	
Bezoldiging	
Bezoldiging	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan vanaf 1 januari 2018).

Modellen naar DAEB en niet-DAEB gescheiden

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

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend. Waar mogelijk zijn deze posten op VHE-niveau bepaald.
- Wanneer dit mogelijk is zijn de posten op VHE-niveau toegedeeld. Als dit niet mogelijk is dan gebeurt dit op complexniveau.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het (gewogen) aandeel DAEB verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB verhuureenheden wanneer sprake is van algemene kosten en balansposten. Deze verdeelsleutel is 94% DAEB, 6% niet-DAEB. Voor salaris gerelateerde kosten is deze verdeelsleutel 97% DAEB, 3% niet-DAEB.
- Vorderingen, verplichtingen, baten en lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB of niet-DAEB tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden indien het niet mogelijk is deze direct toe te kennen.

Enkelvoudige balans per 31-12-2022

(Voor resultaatbestemming)

(in euro's)		DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
ACTIVA					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	1.196.238.346	0	0	1.196.238.346
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	1.2	2.077.152	0	0	2.077.152
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.3	0	46.417.193	0	46.417.193
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet DAEB	1.4	0	879.110	0	879.110
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.5	9.791.554	845.145	0	10.636.699
		1.208.107.052	48.141.448	0	1.256.248.500
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	5.915.214	107.371	0	6.022.585
		5.915.214	107.371	0	6.022.585
Financiële vaste activa					
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	0	6.625.873	0	6.625.873
Andere deelnemingen	3.2	0	268.432	0	268.432
Deelneming niet-DAEB		59.135.132		-59.135.132	0
Latente belastingvordering	3.3	806.498	521.359	0	1.327.857
Leningen u/g	3.4	0	193.733	0	193.733
Lening niet-DAEB		5.798.995		-5.798.995	0
Overige langlopende vorderingen	3.5	0	39.561	0	39.561
		65.740.625	7.648.958	-64.934.127	8.455.456
Vorraden					
		0	826.985	0	826.985
Vorderingen en overlopende activa					
Huurdebiteuren	5.1	128.757	8.219	0	136.976
Overheidsinstellingen	5.2	3.174	0	0	3.174
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	558.100	35.623	0	593.723
Overige vorderingen	5.4	100.259	20.044	0	120.303
Overlopende activa	5.5	351.710	22.450	0	374.160
RC DAEB		0	9.559.105	-9.559.105	0
		1.142.000	9.645.441	-9.559.105	1.228.336
Liquide middelen					
Rekening courant bank	6	2.650.494	36.189	0	2.686.683
		2.650.494	36.189	0	2.686.683
TOTAAL ACTIVA		1.283.555.385	66.406.392	-74.493.232	1.275.468.545

(in euro's)

		DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
PASSIVA					
Groepsvermogen					
Eigen vermogen	7	1.024.759.526	59.135.132	-59.135.132	1.024.759.526
		1.024.759.526	59.135.132	-59.135.132	1.024.759.526
Voorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	8.1	14.810.500	0	0	14.810.500
Overige voorzieningen	8.3	213.837	1.021	0	214.858
		15.024.337	1.021	0	15.025.358
Langlopende schulden					
Leningen overheid en kredietinstellingen	9.1	193.309.511	0	0	193.309.511
Lening niet-DAEB		0	5.798.995	-5.798.995	0
Waarborgsommen	9.2	0	40.376	0	40.376
Vooruitontvangen huur	9.3	4.951.638	0	0	4.951.638
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.4	8.643.540	676.744	0	9.320.284
Langlopende verplichting agio	9.5	4.781.893	0	0	4.781.893
		211.686.582	6.516.115	-5.798.995	212.403.702
Kortlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	10.1	15.446.837	0	0	15.446.837
Schulden aan leveranciers	10.2	2.539.051	162.067	0	2.701.118
Schulden aan groepsmaatschappijen	10.3	0	54.006	0	54.006
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.4	1.705.130	357.201	0	2.062.331
Overige schulden	10.5	1.569	0	0	1.569
Overlopende passiva	10.6	2.833.248	180.850	0	3.014.098
RC niet-DAEB		9.559.105	0	-9.559.105	0
		32.084.940	754.124	-9.559.105	23.279.959
TOTAAL PASSIVA		1.283.555.385	66.406.392	-74.493.232	1.275.468.545

Door de uitsplitsing naar DAEB en niet-DAEB kan het zijn dat posten van de actief naar de passief zijde van de balans verschuiven. Hierdoor kan het balanstotaal afwijken van de in de enkelvoudige balans gepresenteerde totalen.

Enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2022

(in euro's)

		DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.1	49.255.196	2.359.185	0	51.614.381
Opbrengsten servicecontracten	11.2	1.997.533	54.493	0	2.052.026
Lasten servicecontracten	11.3	-1.898.872	-170.323	0	-2.069.195
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.4	-2.548.899	-106.990	0	-2.655.889
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.5	-14.975.709	-832.619	0	-15.808.328
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.6	-4.892.311	-123.170	0	-5.015.481
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		26.936.938	1.180.576	0	28.117.514
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.443.637	45.162	0	2.488.799
Verkoopopbrengst DAEB / niet-DAEB		-287.761	287.761	0	0
Toegerekende organisatiekosten		-284.511	-11.065	0	-295.576
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.463.956	-46.844	0	-1.510.800
Boekwaarde verkoop DAEB/ niet-DAEB		216.370	-216.370	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	12	623.779	58.644	0	682.423
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	13.1	3.274.329	-52.250	0	3.222.079
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	13.2	126.680.639	1.975.546	0	128.656.185
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille VoV	13.3	382.247	55.912	0	438.159
Waardeverandering vastgoedportefeuille		130.337.215	1.979.208	0	132.316.423
Opbrengsten overige activiteiten	14	8.304	118	0	8.422
Nettoresultaat overige activiteiten		8.304	118	0	8.422
Overige organisatiekosten	15	-976.747	-37.653	0	-1.014.400
Leefbaarheid	16	-2.698.064	0	0	-2.698.064
Financiële baten en lasten					
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	17.1	1.375.321	31.497	0	1.406.818
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	17.2	-6.125.014	-823	0	-6.125.837
Rente lening DAEB / niet-DAEB		106.122	-106.122	0	-
Financiële baten en lasten		-4.643.571	-75.448	0	-4.719.019
Resultaat voor belastingen		149.587.854	3.105.445	0	152.693.299
Belastingen	18	-4.842.767	-378.152	0	-5.220.919
Resultaat deelneming	19	0	-458.815	0	-458.815
Resultaat deelneming niet-DAEB		2.268.478	0	-2.268.478	0
Resultaat na belastingen		147.013.565	2.268.478	-2.268.478	147.013.565

Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2022

(in euro's)

	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huren				
- Zelfstandige huurwoningen	46.314.629	1.438.142	0	47.752.771
- Onzelfstandige wooneenheden	35.390	0	0	35.390
- Intramuraal	872.774	29.446	0	902.220
- Maatschappelijk onroerend goed	2.266.831	0	0	2.266.831
- Bedrijfsmatig onroerend goed	0	160.533	0	160.533
- Parkeervoorzieningen	0	742.294	0	742.294
Ontvangst vergoedingen	2.000.947	95.840	0	2.096.787
Renteontvangsten	28.362	28.892	0	57.254
Rente DAEB / niet-DAEB	106.122	0	-106.122	0
Overige bedrijfsontvangsten	130.362	1.024	0	131.386
A	51.755.418	2.496.171	-106.122	54.145.466
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	7.093.036	219.372	0	7.312.408
Onderhoudsuitgaven	13.287.737	701.211	0	13.988.948
Overige bedrijfsuitgaven	7.996.147	477.421	0	8.473.568
Rentebetalingen	6.490.024	0	0	6.490.024
Rente DAEB / niet-DAEB		106.122	-106.122	0
Sector specifieke heffingen	2.248.550	0	0	2.248.550
Vennootschapsbelasting	3.417.838	218.160	0	3.635.998
B	40.533.331	1.722.287	-106.122	42.149.496
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN (A -/- B)	11.222.087	773.884	0	11.995.970
Vastgoedbeleggingen - ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.399.350	320.000	0	2.719.350
Verkoopontvangsten grond en overig	0	211.766	0	211.766
Verkoopopbrengst interne verkopen	0	287.761	-287.761	0
C	2.399.350	819.526	-287.761	2.931.116
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	4.570.349	289.296	0	4.859.645
Uitgaven woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	11.213.914	0	0	11.213.914
Uitgaven aankoop woongelegenheden (inclusief VoV)	80.153	274.838	0	354.991
Interne verkopen DAEB / niet-DAEB	287.761	0	-287.761	0
Uitgaven overige investeringen	1.178.597	36.451	0	1.215.048
D	17.330.773	600.585	-287.761	17.643.598
Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoedbeleggingen (C -/- D = E)	-14.931.423	218.941	0	-14.712.482
Financiële vaste activa - ingaande kasstroom				
Ontvangsten verbindingen en overige financiële activa	0	6.332	0	6.332
Uitgaven verbindingen en overige financiële activa	0	-1.207	0	-1.207
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa (F)	0	5.125	0	5.125
KASSTROOM UIT INVESTERINGS ACTIVITEITEN (E + F)	-14.931.423	224.066	0	-14.707.357
Opgenomen door WSW geborgde leningen	15.000.000	0	0	15.000.000
Ontvangen aflossing interne lening DAEB / niet-DAEB	0	0	0	0
G	15.000.000	0	0	15.000.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	14.598.236	0	0	14.598.236
Aflossing interne lening DAEB / niet-DAEB	0	0	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	556.313	0	0	556.313
H	15.154.549	0	0	15.154.549
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN (G -/- H)	-154.549	0	0	-154.549
Totaal kasstroom = mutatie liquide middelen	-3.863.885	997.950	0	-2.865.936
Liquide middelen per 1 januari	-3.044.726	8.597.345	0	5.552.619
Liquide middelen per 31 december	-6.908.611	9.595.295	0	2.686.683
Waarvan verantwoord onder de liquide modellen	2.650.494	36.189	0	2.686.683
Waarvan verantwoord onder kortlopende schulden (-/-) / activa (RC niet-DAEB DAEB)	-9.559.105	9.559.105	0	0

Verklaring van bestuur

Het bestuur verklaart dat Stichting Woonpartners gedurende het verslagjaar uitsluitend werkzaam is geweest op het gebied van de volkshuisvesting en dat alle uitgaven ook in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

Helmond, 15-6-2023

De bestuurder,

Bas Sievers
Directeur-bestuurder

Vaststelling en goedkeuring

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant stelt de directeur-bestuurder, in zijn hoedanigheid als bestuurder, de jaarrekening van Stichting Woonpartners over het boekjaar 2022 op.

Helmond, 15-6-2023

De bestuurder,

Bas Sievers
Directeur-bestuurder

Na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant ondertekent de Raad van Commissarissen de jaarrekening van Stichting Woonpartners over het boekjaar 2022 en besluit deze vast te stellen.

Helmond, 15-6-2023

Raad van Commissarissen,

De heer S.F.A. van Kessel
Voorzitter

De heer H.M. Loozen
Lid

Mevrouw A.M.H. Vankan
Lid

Mevrouw A.J.T.M. Görts-van de Pas
Lid

De heer A.A.J. van Heumen
Lid

Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake resultaat

In de statuten van Stichting Woonpartners is geen nadere bepaling omtrent de bestemming van het resultaat opgenomen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

