

Jaarverslag 2023

Stichting Wonen Wateringen is gevestigd aan de Dorpskade 25 te Wateringen.
De corporatie is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27212687.

Stichting Wonen Wateringen is lid van Aedes, Sociale Verhuurders Haaglanden, ondernemersvereniging VNO/NCW (regio West) en MKB Westland.
De corporatie neemt deel in de Klachtencommissie Wonen Zuid Holland.

Bestuurlijke organisatie 2023

Raad van Commissarissen

Commissaris	Functie	Periode
Mevrouw I.D. Berdowski	Voorzitter	01-01-2023 tot 01-10-2023
De heer B.J. Pluijmers	Vicevoorzitter Voorzitter	10-02-2023 tot 01-10-2023 01-10-2023 tot 31-12-2023
De heer J.J.M. van Leeuwen	Lid Huurderscommissaris	01-01-2023 tot 30-11-2023
De heer M. el Mokaddem	Lid Huurderscommissaris	01-01-2023 tot 31-12-2023
Mevrouw J. van Gastel	Lid	10-02-2023 tot 31-12-2023

Bestuur

Bestuur	Functie	Periode
De heer F. van der Pal	Directeur-bestuurder	01-01-2023 tot 31-12-2023

Inhoudsopgave

Een woord vooraf	4
Bestuursverslag 2023	5
1 Inleiding	6
2 Wonen	8
3 Kwaliteit en Duurzaamheid	14
4 Ontwikkeling	16
5 Financiële continuïteit	17
6 Besturing en organisatie	23
7 Risicomanagement	26
8 Verslag Raad van Commissarissen	30
9 Slotwoord	38
10 Kengetallen 2019-2023	39
Jaarrekening 2023	40
Balans per 31 december over 2023	41
Winst- en verliesrekening over 2023	43
11 Kasstroomoverzicht (directe methode)	44
12 Toelichting op de jaarrekening	46
13 Toelichting op de balans	57
14 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen	76
15 Toelichting op de winst- en verliesrekening	79
16 Overige toelichtingen	85
17 Kasstroomoverzicht	90
18 Gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kas- stroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	91
19 Ondertekening van de jaarrekening	101

Een woord vooraf

Voor Wonen Wateringen was 2023 het eerste jaar van het nieuwe koersplan 2023-2024. Een jaar waarin er zowel in- als extern veel gebeurde. In de wereld om ons heen hebben we te maken met ingrijpende ontwikkelingen zoals de oorlogen, de energiecrisis, immigratie en de hoge inflatie.

Ook intern was het een bewogen jaar met het overlijden van de voorzitter van onze RvC IJoesja Berdowski. In de organisatie hebben wij stilgestaan bij haar waardevolle bijdrage en hoezeer wij haar zullen missen.

Na intensieve voorbereidingen ging op 6 maart het nieuwe primaire systeem live. Het was voor de organisatie een intensieve periode om het nieuwe systeem goed onder de knie te krijgen. De implementatie is goed verlopen en de ervaringen zijn positief. De informatievoorziening vanuit het nieuwe systeem en de transparantie die dat biedt, helpt Wonen Wateringen om nog beter sturing te geven aan de dagelijkse operatie en richting te geven aan de verdere ontwikkeling van de organisatie..

In mei 2023 is de herijking van de portefeuillestrategie afgerond. Met deze nieuwe portefeuillestrategie hebben we een mooi instrument in handen om te sturen als het gaat om nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming.

In 2023 hebben we samen met Wonen Midden-Delfland de haalbaarheid van een fusie verder onderzocht. De uitkomsten van dit onderzoek en de daarmee samenhangende due diligence hebben onderstreept dat een fusie tussen beide organisaties van meerwaarde is voor de opgaven waarvoor we staan in onze gemeenten en de regio. Dit resulteerde in een besluit eind 2023 van de bestuurders van beide corporaties om het formele fusieproces te starten. Dit besluit is op 17 januari 2024 door beiden Raden van Commissarissen goedgekeurd.

We mogen terugkijken op een zeer enerverend, uitdagend en succesvol jaar waarin alle medewerkers van Wonen Wateringen, onze ondernemingsraad en onze huurderorganisatie Stichting Huurders Wonen Wateringen een belangrijke bijdrage hebben geleverd. Ik wil allen bedanken voor hun inzet. Met elkaar bouwen we aan de volkshuisvesting en leefbaarheid in het Westland.

Ferry van der Pal
directeur-bestuurder
juni 2024

Bestuursverslag 2023

1 Inleiding

In 2023 hebben we ons weer voor de volle honderd procent ingezet voor goed wonen in Westland. Dit doen we niet alleen. We werken daarin nauw samen met onze huurders, huurderorganisatie, zorg- en welzijnspartijen, gemeente, politie, aannemers, leveranciers en overige belanghebbenden. In dit verslag leest u wat wij gezamenlijk met hen bereikt hebben.

Wonen Wateringen bezit eind 2023 circa 2.600 woningen en 200 overige eenheden (garages, bedrijfsruimten) in de kernen Wateringen, Kwintsheul, Honselersdijk, Naaldwijk en 's-Gravenzande.

1.1 Missie

Het is onze taak ervoor te zorgen dat er betaalbare en passende huisvesting beschikbaar is voor mensen met een laag inkomen en voor bijzondere doelgroepen. Wij werken daarbij vanuit onderstaande missie.

Wij bieden een betaalbaar (t)huis aan mensen die op ons zijn aangewezen. Samen met hen en onze samenwerkingspartners zorgen we voor een duurzame woon- en leefomgeving.

1.2 Kernwaarden

De wijze waarop we onze missie uitvoeren is niet alleen af te lezen uit onze keuzes en doelstellingen. Minstens zo belangrijk is onze houding en ons gedrag. Met onze kernwaarden de **M**enselijke maat, **O**ndernemend, **N**uchter en **S**ociaal ('MONS') geven we aan wie we zijn en hoe we handelen.

1.3 Werkgebied

Ons werkgebied bestaat uit het Westland. Daarbij zijn we actief in de dorpskernen Wateringen, Kwintsheul, Honselersdijk, Naaldwijk en 's-Gravenzande. Ook in 2023 hadden we te maken met een enorme druk op de woningmarkt; de vraag naar betaalbare en sociale huurwoningen is groot. Waar het kan, benutten wij de mogelijkheden om nieuwe woningen te ontwikkelen. Daarnaast onderhouden en verduurzamen we ons bezit. Dit doen we in nauwe afstemming en samenwerking met onze huurders, de gemeente, onze ontwikkelpartners en onze overige belanghebbenden.

1.4 Belanghebbenden en partners

We zoeken actief de samenwerking op met onze belanghebbenden en partners. Zo staan we dichtbij de samenleving waarin wij werken en kunnen we inspelen op veranderingen. Samenwerken doen we met onze huurders, onze huurdersorganisatie, de gemeente, collega-corporaties, zorg- en welzijnspartijen, onze aannemers, leveranciers en andere belanghebbenden. Wij zien samenwerking als de sleutel tot succes.

1.4.1 Samenwerking gemeente Westland

Zowel op ambtelijk- als op bestuurlijk niveau overleggen wij regelmatig met de gemeente Westland. We vinden een goede samenwerking met de gemeente erg belangrijk.

1.4.2 Prestatieafspraken

Met de gemeente Westland, de vier corporaties en twee huurdersorganisaties in Westland is gezamenlijk een meerjarige raamovereenkomst voor prestatieafspraken afgesloten op 15 december 2020. Jaarlijks evalueren we het bod en de prestatieafspraken, zo ook in 2023. Dat doen we zowel op de inhoud als op het proces. Ook bespreken we met elkaar wat de resultaten van de gemaakte afspraken zijn.

1.4.3 Regionale samenwerking in SVH

We zijn lid van Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH), waarin alle corporaties in de regio Haaglanden zijn verenigd. SVH staat voor woonruimteverdeling en beleidsontwikkeling in de regio. Wij ervaren deze krachtenbundeling in de regio als belangrijk en constructief. We nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid voor het tekort aan sociale huurwoningen in de regio Haaglanden en zoeken daarbij naar mogelijkheden en kansen om hierop een antwoord te geven..

Onder regie van de SVH, werken woningcorporaties in de regio Haaglanden samen met de provincie en gemeenten om met industriële en conceptuele bouwoplossingen sneller woningen te realiseren. Dit is onder meer vormgegeven in het project 'Bouwstroom Haaglanden' waarin 12 woningcorporaties in de regio Haaglanden participeren, waaronder Wonen Wateringen.

1.4.4 Inkoopsamenwerking en delen van kennis

We zijn aangesloten bij de inkoopsamenwerking Zuid-Holland Zuid, waarin acht corporaties gezamenlijk inkopen (Wonen Midden-Delfland, De Leeuw van Putten, Patrimonium Barendrecht, Woningstichting De Zes Kernen, Woningstichting Samenwerking Vlaardingen, Woningbouwvereniging Hoek van Holland, Woningcorporatie Ressor Wonen en Stichting Wonen Wateringen). Deze samenwerking is gericht op beter en goedkoper inkopen van met name onderhoud en onderhoudsactiviteiten. Het betreft contracten voor het onderhoud en inkoop van centrale verwarming, mechanische ventilatie, elektrische deurdrangers, liftonderhoud en brandblusmiddelen. Daarnaast staan onderwerpen als effectief leveranciers- en contractmanagement als vast thema op de agenda.

1.4.5 Samenwerking met zorg- en welzijnspartners

Wonen, welzijn en zorg zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden om wooncomfort voor onze huurders te kunnen bieden. Om deze reden werken we op diverse vlakken samen met zorg- en welzijnspartners. Samen met Stichting Philadelphia, Careyn, Pieter van Foreest en enkele ouderen-initiatieven werken wij aan woonvormen en dienstverlening die aansluiten bij wat (kwetsbare) doelgroepen van ons vragen. Om bewoners te ondersteunen bij hun individuele zorgvragen werken we nauw samen met Vitis Welzijn. Om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren en onderlinge problemen tussen burens bespreekbaar te maken werken we nauw samen met vrijwilligers van Vitis Welzijn en bureau Bemiddeling & Mediation.

1.4.6 Samenwerking op het gebied van vastgoedontwikkeling

Wonen Wateringen wil haar vastgoedontwikkeling realiseren in samenspraak en samenwerking met gemeente, ontwikkelaars, collega-corporaties, aannemers en zoveel als mogelijk (toekomstige) huurders. We voeren regelmatig overleg binnen ons netwerk om op de hoogte te blijven van lokale ontwikkelingen en kansen in beeld te hebben.

Bij het ontwerpen, ontwikkelen en realiseren van projecten maken we gebruik van een mix aan lokale en regionale partijen. We vinden het belangrijk steeds helder te zijn en onze overwegingen te delen met de gekozen, maar ook met de niet gekozen partijen.

2 Wonen

2.1 Verhuur (Beschikbaar, Betaalbaar, Passend)

2.1.1 Beschikbaar

Op 31 december 2023 bestaat het bezit van Wonen Wateringen uit 2.803 verhuurbare eenheden. Dit betreft ongeveer 2.592 woningen en ruim 211 overige eenheden (garages, parkeerplaatsen, etc.).

Ontwikkeling in het woningbezit in 2023:

Woning ontwikkeling	2023	2022
Woningen in bezit en exploitatie per 1 januari	2.593	2.586
+ Nieuw in exploitatie genomen:		
Nieuwbouw	0	0
Aangekocht (voorkeursrecht terugkoop)	0	0
+ Administratieve correctie (splitsing)	0	8
-/- Uit exploitatie en gesloopt	0	0
-/- Verkocht	-1	1
Woningen in bezit en exploitatie per 31 december	2.592	2.593

2.1.2 Betaalbaar

Huurprijzen (woningvoorraad)	2023	2022	2021
Gemiddelde netto huurprijs DAEB	€ 624	€ 615	€ 607
Gemiddelde netto huurprijs Niet-DAEB	€ 855	€ 823	€ 812
Bruto huursom	€ 21,2 mln	€ 22,2 mln	€ 21,4 mln
Huursomstijging	2,55%	2,59%	0,00%

Jaarlijkse huuraanpassing

Per 1 juli 2023 zijn de huren van de sociale huurcontracten verhoogd met gemiddeld 2,27%. In 2023 is de verplichte huurverlaging doorgevoerd voor huurders die in 2021 een inkomen hadden tot 120% van het minimum inkomensijkpunt huurtoeslag. In de begroting was rekening gehouden met circa 350 huishoudens. Dit waren er aanzienlijk meer. 790 huishoudens hebben in 2023 een huurverlaging gekregen. Voor hen is de huur naar beneden gebracht naar € 575,03.

Voor de geliberaliseerde huurcontracten (vrije sector) hebben we per 1 juli een huurverhoging doorgevoerd tussen de 3,5 en 4,1%.

2.1.3 Passend

Wettelijk kader

Minstens 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen moeten worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 44.035 (eenpersoonshuishoudens) of € 48.625 (meerpersoonshuishoudens). Daarnaast mag 7,5% vrij worden toegewezen. Wonen Wateringen heeft 100% toegewezen aan bovengenoemde inkomensgroepen

Woning toewijzingen Sociale woningvoorraad	Norm	Wonen Wateringen	Aantal
Huishoudinkomen eenpersoons < € 44.035	≥ 92,5%	100%	108
Huishoudinkomen meerpersoons < € 48.625			
Huishoudinkomen ≥ € 44.035/€ 48.625	≤ 7,5%	-	-
Totaal		100%	108

Wettelijk kader: Passend toewijzen

95% van de sociale huurwoningen (DAEB woningen met huurprijs onder de liberalisatiegrens) moet worden toegewezen aan de juiste doelgroep. De kaders worden hierbij bepaald door de huishoudgrootte, het huishoudinkomen en de huurprijs. Wonen Wateringen heeft 97,7% van de woningen passend toegewezen.

2.1.4 Verhuringen

De mutatiegraad was in 2023 4,6% t.o.v. van 5,1% in 2022. Binnen het sociale segment werd 84% van de woningen verhuurd onder de huurtoeslaggrens tot en met € 693,60 (het betaalbare segment). Hiermee hebben we de doelstelling om minimaal 70% betaalbaar te verhuren ruimschoots gerealiseerd.

Woning verhuringen Rekenuur bij aanvang	2023 Aantal	2023 %	2022 Aantal	2022 %	2021 Aantal	2021 %
Tot kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20)	4	4%	0		6	4%
Tot 1 ^e aftoppingsgrens (€ 647,19)	65	60%	68	55%	73	54%
Tot 2 ^e aftoppingsgrens (€ 693,60)	22	20%	36	29%	35	26%
Tot liberalisatiegrens (€ 808,06)	17	16%	19	15%	22	16%
Boven liberalisatiegrens (> € 808,06)						
Totaal sociale verhuur	108	100%	123	100%	136	100%
Vrije sector > liberalisatiegrens	12		9		11	
Totaal	120		132	132	147	

Lokaal Maatwerk

Binnen de huisvestingsverordening van de Gemeente Westland is afgesproken dat 25% van de woningtoewijzingen in de gemeente met de voorrangsregel “Lokaal Maatwerk” mag worden toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente Westland zelf. In 2023 heeft Wonen Wateringen 18% met Lokaal Maatwerk toegewezen; gemeentebreed was dit 24%.

Seniorendoorstroombeleid

Wonen Wateringen biedt extra ondersteuning aan senioren die willen doorstromen vanuit hun grote eengezinswoning naar een meer passend en gelijkvloers appartement. Begin 2023 is onderzocht om op gemeentelijk niveau gezamenlijk een doorstroommakelaar in te zetten. Er is besloten om dit niet te doen. Wonen Wateringen ontwikkelt in 2024 haar eigen beleid op het gebied van doorstroming. Afgelopen jaar zijn totaal 2 huishoudens doorgestroomd van een grote eengezinswoning naar een kleiner appartement.

Huisvesting statushouders

Wonen Wateringen had voor 2023 een taakstelling om 78 statushouders te huisvesten, inclusief nareizigers. Het is op één na gelukt een plek voor deze statushouders te vinden. De laatste statushouder wordt in 2024 gehuisvest.

Uitstroom uit instellingen

Er zijn regionale afspraken tussen gemeenten, zorginstellingen en woningcorporaties over het huisvesten van personen die uitstromen uit een instelling (kliniek, maatschappelijke opvang of intramurale woonvoorziening). De Gemeente Westland voert de regie over deze taakstelling en in de raamovereenkomst prestatieafspraken zijn afspraken vastgelegd over het aantal te plaatsen personen per jaar. Wonen Wateringen heeft in 2023 7 personen gehuisvest die zijn uitgestroomd uit maatschappelijke opvang, conform de doelstelling.

In 2023 is het convenant Huisvesting Zorgafhankelijke groepen in werking getreden. Het convenant is tot stand gekomen in samenwerking tussen gemeentemedewerkers, woningcorporaties, toegangsorganisatie Delft Support, SKT en zorgaanbieders. Het convenant heeft tot doel om zelfstandig wonen met een Beschermd Thuis indicatie, verlengde jeugdzorg, modulair pakket thuis, Ifzo of met ambulante begeleiding van de Wmo van kwetsbare groepen gezamenlijk tot een succes te maken. Daarnaast is het doel om complexen, buurten en wijken leefbaar te houden. In het convenant wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de belangen van alle inwoners. Wonen Wateringen handelt conform het convenant.

2.2 Incasso

Betalingsachterstand totaal (actief/ niet-actief)	Bedrag	% van de bruto jaarhuur
Ultimo 2023	€ 271.466	1,27%
Ultimo 2022	€ 151.217	0,69%

Onderverdeeld naar woningen en niet-woningen zien de huurachterstanden er als volgt uit:

Huurachterstanden	Woningen		Niet-woningen	
2023	€ 179.422	0,84%	€ 24.981	0,12%
Zittende huurders				
Vertrokken huurders	€ 51.829	0,24%	€ 15.234	0,07%
2022				
Zittende huurders	€ 107.462	0,49%	€ 22.986	0,11%
Vertrokken huurders	€ 15.835	0,07%	€ 4.934	0,02%

In 2023 zijn de huurachterstanden gestegen t.o.v. 2022. De volgende factoren hebben bijgedragen aan deze stijging:

Door een nieuw energiecontract bij Greenchoice per 1 januari 2023 zijn de kosten voor elektra en gas verdriedubbeld. Dit maakt dat de huurder per maand hogere lasten betaalde door de verhoging van de voorschotten.

Daarnaast is in maart 2023 een conversie van NCCW naar Tobias 365 doorgevoerd. Doordat er geen actuele bankmutaties beschikbaar waren, hebben wij het aanmanen tijdelijk opgeschort. Dit heeft enkele maanden geduurd. Eind 2023 waren er 56 dossiers uit handen gegeven bij onze deurwaarder. Eind 2022 waren het er 45. In 2023 heeft er geen ontruiming plaatsgevonden. Wel heeft 1 huurder net voor de ontruimingsdatum zelf de huur opgezegd en de sleutels ingeleverd. Deze huurder is echter vertrokken met ruim € 8.000,- huurachterstand.

Bij schuldhulpverlening lopen 11 dossiers voor een totaalbedrag van € 13.843. Dit is niet gestegen t.o.v. 2022.

2.2.1 Huurderving

Huurderving	2023		2022	
Woningen	€ 221.275	0,98%	€ 85.173	0,41%
Bedrijfsruimten (BOG) & Maatschappelijk onroerend goed (MOG)	€ 88.682	0,39%	€ 0	0%
Totaal	€ 309.957	1,37%	€ 85.173	0,41%

% = percentage van de jaarhuur

2.3 Last en overlast

Regelmatig voeren onze wijkbeheerders en woonconsulenten sociaal beheer gesprekken met onze huurders die melding doen over hinder door leefgeluiden en geluidsoverlast van burens. Die gesprekken gaan vooral ook over hoe bewoners zelf het initiatief kunnen nemen om hierover het gesprek aan te gaan met de burens. Waar nodig verwijzen wij door naar buurtbemiddeling. Bij de overlastzaken gerelateerd aan verwarde personen en/of waarbij agressie speelde, werken we nauw samen met zorgpartijen, gemeente en de politie.

In 2023 heeft Wonen Wateringen gekozen voor een splitsing van de functie van woonconsulent in enerzijds verhuur en anderzijds sociaal beheer. Bij de collega's van sociaal beheer ligt de nadruk op wijkgericht werken en er is meer aandacht voor leefbaarheid. In ons nieuwe systeem zijn we de last- en overlastmeldingen anders gaan registreren. Daardoor ontstaat er nu een scheef beeld t.o.v. andere jaren. In 2024 bekijken we hoe de registratie van last- en overlast het beste kunnen vormgeven.

De belangrijkste meldingen waren:

Kenmerken Last en overlast	2023	2022	2021	2020
Last en hinder: Burengedrag en leefgeluiden	7	147	106	54
Groen en omgeving	5	40	33	16
Vervuiling portiek/galerij	6	141	56	31
Verwarde personen / zorgmeldingen	5	26	34	24
Overlast en agressie	6	96	81	5
Totaal	29	450	310	130

2.4 Woonfraude

Van woonfraude is sprake als een huurder handelt in strijd met de Algemene Huurvoorwaarden (of wet- en regelgeving). Vormen van woonfraude zijn: onderhuur, Air B&B verhuur, het niet hebben van hoofdverblijf in de woning of overtreding van de Opiumwet (hennepcultuur of drugshandel in de woning). Maar ook als woningzoekenden bewust frauderen met documenten en gegevens om zo in aanmerking te komen voor een woning is er sprake van woonfraude. Een stevige aanpak van woonfraude is noodzakelijk en heeft ook een preventieve werking. Als er sprake is van woonfraude starten we altijd een ontruimingsprocedure, waarbij de huurder in eerste instantie de gelegenheid krijgt om zelf de huurovereenkomst te beëindigen. Er zijn in 2023 vijf dossiers onderzocht waarbij er een vermoeden was van woonfraude. Bij één dossier heeft de bewoner zelf de huur opgezegd. De andere 4 dossiers zijn nog in onderzoek of afgerond omdat er geen sprake bleek te zijn van woonfraude.

2.5 Leefbaarheid

2.5.1 Wijkbeheer: schoon, heel en veilig

Binnen Wonen Wateringen zijn twee wijkbeheerders werkzaam die actief zijn in onze wijken en complexen om onder andere toezicht te houden op 'Schoon, heel en veilig'.

Schoon, heel en veilig

De wijkbeheerders en de woonconsulenten sociaal beheer zijn de oren en ogen in onze complexen en in de wijk. Op meldingen van huurders wordt gereageerd met een persoonlijk bezoek. Hierdoor zijn onze collega's zichtbaar in onze complexen en in de wijk. Samen met onze stakeholders (de gemeente, Team gebiedsbeheer, Politie, Vitis Welzijn, buurtpreventie, wijkverenigingen en het Sociaal Kern Team) zetten zij zich in om de veiligheid, sociale cohesie en vergroening in de wijken te vergroten.

Om de leefbaarheid en de veiligheid in de complexen te verbeteren worden de gemeenschappelijke ruimten goed beheerd. De algemene schoonmaak in onze complexen wordt structureel gecontroleerd. De schoonmaakpartijen worden aangestuurd en er vinden regelmatig evaluatiegesprekken plaats om de kwaliteit van de schoonmaak te waarborgen. Met ingang van januari 2023 is een nieuw bedrijf aan de slag gegaan. We hebben onze interne afspraken met betrekking tot toezicht op de werkzaamheden aangescherpt. Per complex zoeken we een bewoner die ons wil helpen bij het toezicht houden op de kwaliteit van de schoonmaakwerkzaamheden.

Het schoonhouden en netjes bijhouden van individuele tuinen zorgt ook voor een prettige woonomgeving. Daarom spreken onze wijkbeheerders met regelmaat huurders aan met het verzoek het tuinonderhoud uit te voeren of ongewenste voertuigen of afval uit de tuin te verwijderen.

Bij een beperkt aantal complexen is cameratoezicht aanwezig en dit is uitgebreid in 2023. Hierdoor hebben we al enkele keren de veroorzaker van opzettelijk toegebrachte schade of vervuiling kunnen achterhalen en aanspreken.

2.5.2 Groenvoorziening

Wonen Wateringen streeft ernaar het groen in wijken te behouden en zelfs verder te gaan vergroenen. Daarom onderhouden we een groot aantal algemene groenvoorzieningen rondom onze complexen. Ook onderhouden we om deze reden een aantal grote bomen in individuele tuinen.

2.5.3 Buurtschouw

In 2023 is er een schouw gedaan bij de Wagenaarstraat in Naaldwijk. Deze schouw was gericht op het ophalen van informatie over de ervaringen van huurders met de leefbaarheid in de wijk. Daarnaast zijn er op individuele basis met huurders diverse schouwen gedaan van een woning, tuin of parkeerplaats.

2.6 Bewonersparticipatie

2.6.1 Huurdersorganisatie

Wonen Wateringen heeft een actieve en betrokken huurdersorganisatie Stichting Huurders Wonen Wateringen. De reguliere overleggen met onze huurdersorganisatie verlopen constructief en in een open sfeer. De huurdersorganisatie is uitvoerig geïnformeerd en heeft meegedacht en gesproken over een breed scala aan onderwerpen.

De huurdersorganisatie heeft in 2023 advies gegeven over het zonnepanelenbeleid, het sociaal statuut en de jaarlijkse huurverhoging. Andere onderwerpen die zijn besproken waren het bod op de prestatieafspraken en de portefeuillestrategie. Een belangrijk thema in 2023 was de fusieverkenning met Wonen Midden-Delfland. Daarover zijn verschillende gesprekken gevoerd en eind december is het haalbaarheidsonderzoek besproken. De huurdersorganisatie geeft begin 2024 een reactie op dit onderzoek om mee te nemen in de volgende fase. Tot slot heeft de huurdersorganisatie in 2023 twee leden van de Raad van Commissarissen voorgedragen voor herbenoeming.

2.6.2 Bewonerscommissies

Overleg op complexniveau met bewoners vinden we belangrijk. In 6 complexen hebben we intensief contact met een vertegenwoordiging van bewoners. Met deze vertegenwoordiging bespreken we de afrekening servicekosten en overige complexgerelateerde zaken.

2.6.3 Planteam Groot Heuls Onderhoud

Voor dit project is een planteam gevormd waaraan 10 bewoners uit de betrokken complexen in Kwintsheul deelnemen. Het planteam is in 2023 vijf keer bij elkaar gekomen.

2.7 Verkoop

In 2023 is één woning verkocht. De opbrengsten uit verkoop worden aangewend voor investeringen in nieuwbouw van sociale huurwoningen en duurzaamheidsingrepen in de bestaande woningvoorraad.

2.8 Kwaliteit van dienstverlening

Tot 1 november 2023 verzorgde het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) maandelijks een meting voor ons over de kwaliteit van onze dienstverlening. Op 1 november 2023 zijn wij overgestapt van KWH naar Inceptivize. Voor het meten van de klanttevredenheid wordt contact gezocht met onze (ex)huurders over verschillende onderwerpen. Door het uitvoeren van deze klanttevredenheidsmeting krijgen we inzicht in de wensen en verwachtingen van onze huurders. De aannemers kunnen ook in het dashboard van Inceptivize. Daarbij zien zij niet alleen hun eigen resultaten, maar ook die van de collega aannemer. Hierdoor ontstaat er een natuurlijke benchmark. In de overleggen met de aannemers worden de verbeterpunten besproken.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de cijfers die we in 2023, en de twee jaren ervoor, terugkregen.

Resultaten			
Onderdeel	2023	2022	2021
Nieuwe woning	7,3	7,5	7,6
Huur opzeggen	8,2	8,0	7,7
Reparaties	7,4	7,7	7,8

Ten opzichte van 2022 is de score bij huuropzegging gestegen en bij nieuwe woning en reparaties gedaald. We hebben gekozen voor Inceptivize als nieuwe partner om opnieuw invulling te geven aan het monitoren van de resultaten. Met Inceptivize zijn kennissessies georganiseerd om inzicht te krijgen in het dashboard en daardoor continu de laatste informatie te hebben. Dat maakt dat we sneller kunnen bijsturen bij lagere scores.

2.8.1 Huurcommissie

In 2023 zijn er 7 bezwaren ingediend bij de Huurcommissie. Daaronder was 1 klacht over de wijze waarop de huurder behandeld is door Wonen Wateringen. Er zijn 2 bezwaren gehonoreerd. Tegen twee uitspraken is Wonen Wateringen in bezwaar gegaan. Daarvan is 1 bezwaar gehonoreerd en bij de ander is een rectificatie geweest in de uitspraak.

Grondslag verzoek	Aantal ingediend	Aantal gehonoreerd
Bezwaar op eerder uitspraak <i>Ingediend door Wonen Wateringen</i>	2	1 gehonoreerd 1 rectificatie in uitspraak
Onderhoudsgebreken	2	1
Huurprijs en servicekosten	4	1
Klacht over gedrag verhuurder	1	Dossier gesloten

2.8.2 Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland

In 2023 zijn er over Wonen Wateringen geen klachten ingediend bij de Klachtencommissie Wonen Zuid Holland.

2.8.3 Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (RKWH).

In 2023 is er één klacht binnengekomen via de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (RKWH). De woningzoekende was van mening dat zij recht had op de woning in plaats van iemand anders. De commissie heeft beoordeeld dat Wonen Wateringen juist gehandeld heeft.

3 Kwaliteit en Duurzaamheid

In de nieuwe portefeuillestrategie die in mei 2023 is vastgesteld is opgenomen hoe wij omgaan met kwaliteit en duurzaamheid. Belangrijk daarin zijn de eisen waaraan we moeten voldoen, zowel uit de nationale prestatieafspraken (zoals “geen E-, F- en G- labels meer in 2028”), de gemeentelijke prestatieafspraken en ons eigen beleid. De belangrijkste opgave is de aanpak van de woningen met een slecht energielabel. Deze woningen worden als eerste aangepakt. Begin 2023 had Wonen Wateringen 154 woningen met een energielabel E of lager. Verder is in 2023 het zonnepanelenbeleid vastgesteld met als doel om elk jaar ca. 100 eengezinswoningen van zonnepanelen te voorzien.

Voor het dagelijks en mutatieonderhoud van onze woningen, werken we samen met twee (lokale) aannemers. Verder is het contractonderhoud met de partijen voor liftbeheer, groenonderhoud, mechanische ventilatie, centrale verwarming en schoonmaak verlengd.

3.1 Realisatie onderhoudsbegroting 2023

In het overzicht zien we de bedragen en percentages van de realisatie ten opzichte van de begroting.

Realisatie onderhoudsbegroting 2023

	W&V (bedragen in € 1000,-)	Begroting 2023	Uitgaven 2023	Realisatie in %
1.	Reparatieonderhoud	734	1.817	247%
2.	Mutatieonderhoud	550	2.036	370%
3.	Planmatig onderhoud (PO)	2.941	2.053	70%
4.	Contractonderhoud	335	407	122%
5.	Niet complex gebonden PO	460	916	199%
6.	Onderhoud in projecten	2.093	0	0%
7.	Totaal	7.113	7.229	105%

De totale onderhoudskosten komen over het geheel genomen 5% boven de begroting uit. Er zijn wel grote verschillen tussen de verschillende deelbegrotingen als het gaat om begroting versus realisatie. Met name de posten reparatie- en mutatieonderhoud komen ver boven begroting uit. Daarentegen bleef het planmatig onderhoud onder budget en is het renovatieproject in Kwintseheul dat begroot was onderhoud in projecten doorgeschoven naar 2024. Daarmee kunnen de hoge kosten bij de andere posten worden opgevangen. Hieronder wordt per deelbegroting een toelichting gegeven.

3.1.1 Reparatieonderhoud

De post reparatieonderhoud is flink hoger dan begroot. Hiervoor zijn twee belangrijke oorzaken. Het eerste heeft te maken met het opstellen van de begroting. Hierin is per abuis het begrotingsdeel voor Afkoop van reparatieverzoeken buiten beschouwing gelaten. Daarnaast hebben we hebben gemerkt dat het aantal reparatieverzoeken hoger is, vaker uit dezelfde complexen komt en de gemiddelde kosten per verzoek hoger zijn. Bij met name een aantal oud-Vestia-complexen is sprake van achterstallig onderhoud aan de binnenkant van de woningen en is er sprake van veel vochtproblematiek. Dit laatste heeft vooral te maken met de hogere grondwaterstanden, onder andere als gevolg van de toenemende zware regenval en waarschijnlijk een ander bemalingsregime van het Hoogheemraadschap. Voor verschillende complexen gaan we de komende jaren meer planmatig onderhoud uitvoeren. Hiermee trachten we klachten/reparatieverzoeken in te perken. Daarnaast zullen voor een aantal complexen een haalbaarheidsanalyse gemaakt worden voor onder andere renovatie/verduurzaming. Deze complexen worden dan projectmatig benaderd.

3.1.2 Mutatieonderhoud

Bij mutatieonderhoud zijn de uitgaven fors hoger dan begroot, er is ruim 3,5 keer meer uitgegeven. Dit komt door gemiddeld hoge mutatiekosten per woning. Er is begroot met 125 mutaties à € 4.400 Het aantal dure mutaties, is in 2023 nog fors hoger dan in 2022. Het gaat in totaal om circa 30 mutaties boven de € 20.000

De kosten zitten daarbij vooral in asbestverwijdering, BKT's vervangen, vochtproblematieken en de slechte algehele staat van de binnenzijde van de woningen. We merken dat dit met name geldt voor oud-Vestia-bezit, waardoor deze kosten hoog zijn. Bij de overname van Vestia bezit hebben we het gemiddelde bedrag per mutatie verhoogd en dat is in 2023 ook verhoogd t.o.v. 2022. Nu blijkt dat dit niet voldoende is geweest. Het vraagt om een herziening van ons beleid als het gaat om mutaties waarin we heldere richtlijnen opnemen wat we wel en niet aanpakken. Hier gaan we in 2024 invulling aan geven.

3.1.3 Planmatig Onderhoud

Binnen de planmatig onderhoudsbegroting komen we met 73% onder de begroting uit. Dat we minder uitgeven dan begroot, komt o.a. door het behalen van aanzienlijke aanbestedingsvoordelen en omdat we werkzaamheden nadrukkelijker combineren met renovatie/verduurzaming vraagstukken. Met name deze laatste categorie vraagt om nader onderzoek, waardoor we bij een enkel complex hebben besloten uitvoering van werkzaamheden na 2023 te plannen.

3.1.4 Contract Onderhoud

Het contractonderhoud voor 2023 is begroot op basis van de indexeringen in de leidraad. In de praktijk is gebleken dat de bouwkostenstijgingen hoger zijn (10% ipv 4,5%). Ook was het Vestia-bezit bij het opstellen van de begroting nog niet aan alle onderhoudscontracten toegevoegd. Daarom komen we 22% boven begroting uit.

3.1.5 Groot Onderhoudsprojecten

Bij deze post gaat het om groot onderhoud/renovatie/verduurzaming met als doel het kwalitatief op orde krijgen en verbeteren van bestaand bezit.

De start uitvoering van het geplande onderhoudsproject in Kwintsheul (complex 114-115) is verschoven naar het Q3 van 2024. De vertraging is ontstaan vanwege problemen bij de aanbesteding (afzeggingen en nieuwe partij uitnodigen) waardoor de hele planning is opgeschoven. Complex 110 in Kwintsheul is losgekoppeld van de andere twee complexen en hiervoor is een eigen renovatieplan ontwikkeld.

Complexen 110, 114, 115 te Kwintsheul

Op basis van het Aedes TCO-tool (Total Cost of Ownership) zijn de verschillende scenario's voor deze drie complexen naast elkaar gezet. Hieruit kwam naar voren dat complex 110 (18 woningen Berenstein, Kwintsheul) een aanzienlijk slechtere bouwkundige staat heeft dan de andere twee complexen, het is ook tien jaar ouder. Om die reden zijn deze complexen van elkaar losgekoppeld.

Voor de renovatie van de 89 woningen in complexen 114 en 115 is begin 2023 de aanbesteding uitgezet. Dit proces is vertraagd omdat er één aannemer zich terugtrok en er een nieuwe aannemers is geselecteerd. Met de geselecteerde is het renovatieplan verder uitgewerkt. Het investeringsvoorstel is in november 2023 goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. In 2024 wordt gestart met de werkzaamheden.

Voor complex 110 zijn in 2023 verschillende scenario's onderzocht en daaruit kwam naar voren dat renoveren het best passende scenario is. Dit scenario wordt verder uitgewerkt met als doel in 2026 te starten met de werkzaamheden.

4 Ontwikkeling

In de vastgoedontwikkeling zijn er in 2023 mooie stappen gezet bij 2 projecten die we al langere tijd op de agenda hadden staan: de Aloysiusschool en Heulpark (De Driesprong). Eind 2023 kwam er nog een mooie kans voorbij in Waelpolder die we nader aan het uitwerken zijn.

4.1 In voorbereiding

4.1.1 Herontwikkeling Aloysiusschool Monster (24 zorgwoningen en 18 appartementen)

Na een gesprek met de gemeente is ons in 2022 gevraagd het voortouw te nemen om dit project vlot te trekken. We zijn een participatietraject gestart met de historische verenigingen, de gemeente en de beoogde afnemers, stichting VeMe (meervoudig gehandicapte jongvolwassenen) en stichting Veste (een initiatief voor dementerende ouderen). We hebben een aantal varianten getekend, besproken en hebben uiteindelijk de voorkeursvariant verder uitgewerkt. Dit heeft geresulteerd in een plan waarbij de school grotendeels blijft staan, de sporthal wordt gesloopt en er een nieuw gebouw op de plek van de sporthal komt, met voldoende parkeren en ruimte voor alle partijen. Het haalbaarheidsbesluit is in april goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Na beoordeling van het plan door de welstandcommissie, zijn er de nodige aanpassingen gedaan. Deze zijn ook besproken met de betrokkenen die er positief tegenover staan. Begin 2024 verwachten we over te kunnen gaan tot de grondaankoop. Vóór aankoop zullen we intentie-overeenkomsten afsluiten met de toekomstige huurders Stichting VEME en Stichting Veste. De historische vereniging heeft de zaak bij de Raad van State inmiddels ingetrokken.

4.1.2 Heulpark (voormalig De Driesprong) Kwintsheul (37 woningen)

De verkoop van de koopwoningen voor dit project is gestart en de bouw is begonnen. Nu staat het eerste appartementengebouw op het programma. Het gaat om 37 sociale huurwoningen op een centrale plek in het plan, aan het park en het water. Het gebouw heeft vier woonlagen met een kap. Deze kleinschalige opzet past goed in het dorpse karakter van Kwintsheul. Begin oktober is het investeringsbesluit goedgekeurd. De ontwikkeling en bouw van de appartementen wordt uitgevoerd door de combinatie Van Mierlo en Weboma. Medio december heeft Wonen Wateringen de overeenkomst getekend met Van Mierlo en Weboma voor de afname van de 37 appartementen. De start van de bouw staat gepland in het tweede kwartaal 2024.

4.1.3 Waelpolder (54 woningen)

Het gaat binnen dit project voor Wonen Wateringen om het afnemen van 54 sociale huurappartementen middels de Bouwstroom Haaglanden in de gebiedsontwikkeling Waelpolder in 's Gravenzande. Collega corporatie Arcade is kartrekker in de realisatie van 2 appartementencomplexen. Aanvankelijk was de intentie om de 54 woningen na realisatie over te nemen van Arcade. Na overleg is gebleken dat voor zowel Arcade als Wonen Wateringen het gewenst is om ieder voor eigen risico en rekening de ontwikkeling op zich te nemen. In december is de handtekening gezet voor het project met Boele en van Eesteren; het eerste bouwstroomproject. De bouw start naar verwachting in het eerste half jaar van 2024.

4.1.4 Gebiedsontwikkeling Wateringen Noord (100 woningen)

Deze grote ontwikkelingslocatie wordt gedomineerd door de grondeigenaren: de gemeente Westland, BPD, Weboma en Staedion. Er is een stedenbouwkundig plan vastgesteld en er wordt overlegd over de invulling van de velden, de volumes en de parkeeroplossingen.

4.2 Verkennend

Wonen Wateringen probeert haar ontwikkelportefeuille gevuld te houden. Daarbij streeft zij naar een dusdanige vulling dat eventuele wegvallende projecten of initiatieven kunnen worden opgevangen door andere projecten; dit kunnen ook projecten zijn in de sfeer van verduurzaming/groot onderhoud.

5 Financiële continuïteit

5.1 Financieel beleid

Het financieel beleid van Wonen Wateringen is erop gericht dat we voldoende operationele resultaten behalen zodat op langere termijn de continuïteit is gewaarborgd. De operationele resultaten en/of kasstromen maken het mogelijk om onrendabele investeringen uit te voeren zonder dat we de minimumgrenzen van de ratio's bereiken.

De basis voor onze financiële uitgangspunten vormt het gezamenlijk toetsingskader van de Aw/WSW. Het voldoen aan de ratio's maakt toegang tot de kapitaalmarkt mogelijk en omdat corporaties in zijn algemeenheid schuldenbedrijven zijn is deze toegang van levensbelang.

Wonen Wateringen neemt de normen van Aw/WSW als uitgangspunt.

5.2 Opbouw van de jaarrekening

Wonen Wateringen presenteert een zogenaamde enkelvoudige jaarrekening. Er zijn geen andere entiteiten te consolideren. Wel is er in de bijlage een nadere uitsplitsing gemaakt tussen de sociale (DAEB) en de geliberaliseerde sector (niet-DAEB). Dat is het gevolg van de wettelijke bepaling dat woningcorporaties een gescheiden administratie moeten voeren voor het sociale en commerciële bezit. De niet-DAEB tak is in dat verband een dochter van de DAEB tak.

In de DAEB-tak bevinden zich woningen waarvan de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst beneden de liberalisatiegrens ligt. Ook al komt door huurverhoging de huur boven deze grens uit, het blijft een sociale huurwoning.

In de niet-DAEB tak bevinden zich woningen waarvan de huurprijs bij aanvang boven de liberalisatiegrens ligt. Ook al daalt de huur tot onder deze grens, blijft de woning geliberaliseerd. Daarnaast zijn in de niet-DAEB tak woningen opgenomen waarvan is afgesproken dat deze bij mutatie worden geliberaliseerd.

Het maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed is ondergebracht in de DAEB-tak. Het bedrijfsonroerendgoed, erfpachtgronden en alle parkeervoorzieningen bevinden zich in de niet-DAEB tak.

Aan de DAEB-tak kan staatssteun worden gegeven in de vorm van borging door het WSW van geldleningen, lagere grondkosten bij realisatie van huurwoningen en saneringssteun. Investerings in de niet-DAEB tak moeten worden gefinancierd met eigen middelen en/of ongeborgde leningen.

5.3 dVi 2023 (jaarrekening 2023), dPi (begroting 2024-2028)

Het sluitstuk van zowel het jaarrekening- als begrotingstraject wordt gevormd door het opleveren van verantwoordings- en prospectieve informatie. Afgelopen jaar zijn beide stukken tijdig bij WSW, AW en BZK aangeleverd.

5.4 Resultaat 2023

Het resultaat 2023 versus begroting 2023 en werkelijke cijfers 2022 ziet er als volgt uit (x € 1.000):

Jaarrekeningpost	Werkelijk 2023	Begroot 2023	Werkelijk 2022
Netto resultaat exploitatie	9.948	10.781	12.171
Netto resultaat verkoop	11	134	71
Waardeveranderingen	-11.953	8.421	-56.913
Overige activiteiten	197	142	137
Overige organisatiekosten	-1.627	-2.280	-1.216
Leefbaarheid	-475	-410	-375
Financiële baten en lasten	-2.233	-2.280	-2.185
Belastingen	-1.289	-1.755	-1.854
Netto resultaat	-7.420	12.753	-50.163

Over 2023 is het resultaat € 6 miljoen negatief, voornamelijk door de vorming van een voorziening voor onrendabele projecten, ter grootte van € 12 miljoen (overige waardeveranderingen). Ten opzichte van 2022 is de resultaatverbetering € 56 miljoen. Grotendeels wordt dit veroorzaakt door een lagere ongerealiseerde waardevermindering van de vastgoedportefeuille.

Ten opzichte van de begroting is het resultaat € 19 miljoen lager. De post waardeveranderingen vastgoedportefeuille is daar debet aan.

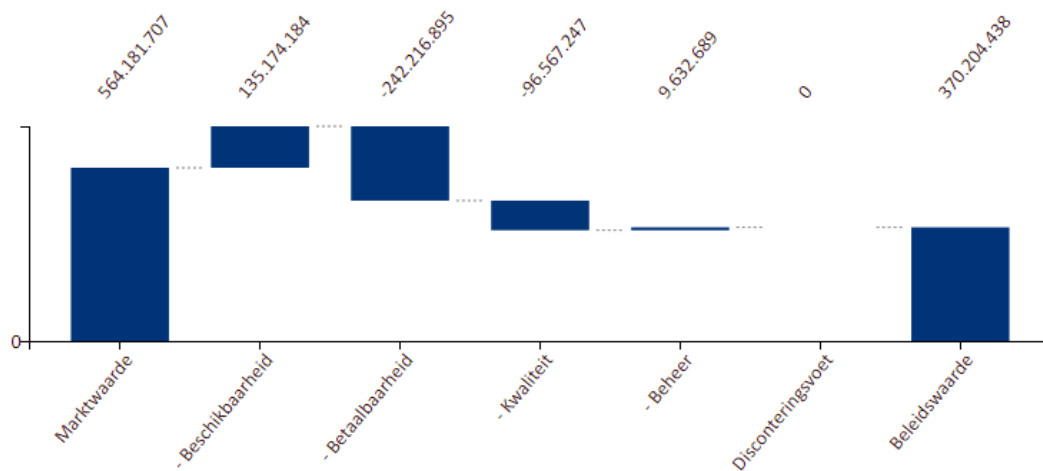
De balans (x € 1.000) ziet er aan het eind 2023 als volgt uit

Activa	Marktwaaarde 31-12-2023	Beleidswaarde 31-12-2023	Passiva	Marktwaaarde 31-12-2023	Beleidswaarde 31-12-2023
Immateriële vaste activa	831	957	Eigen vermogen	379.468	185.317
Vastgoedbeleggingen*1	564.709	370.204	Voorzieningen	8.500	8.500
Materiele vaste activa	285	285	Langlopende schulden*2	176.614	176.614
Financiële vaste activa	311	538	Kortlopende schulden	7.845	7.845
Voorraad	701	701			
Vorderingen	1.139	1.139			
Liquide middelen	4.452	4.452			
Totaal	572.428	378.276		572.428	378.276

*1 Vastgoedbeleggingen is inclusief onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

*2 In het saldo is een agio opgenomen van € 44.277.273

Bovenstaande balans laat zien welk deel van de marktwaarde door Wonen Wateringen wordt gerealiseerd (beleidswaarde). Uiteindelijk is de beleidswaarde bijna € 194 miljoen lager dan de marktwaarde. Het beleid van Wonen Wateringen is in eerste instantie niet het behalen van financieel rendement, maar het behalen van maatschappelijk rendement door huisvestingsproducten te leveren aan hen die niet zelfstandig in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Daarom werken wij anders dan commerciële verhuurders. Wij verkopen mondjesmaat, steken veel geld in onderhoud en verbetering, voeren een sociaal incassobeleid en zetten in op leefbaarheid van wijken.



Toetsing van de financiële prestatie geschiedt op basis van de volgende ratio's:

Ratio	Grens	2023	2022
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	>15%	66,3%	67,3%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	>15%	52,7%	52,1%
Loan to Value (LTV BW)	<85%	37,0%	34,3%
Dekkingsratio (DEK MW)	<70%	27,3%	26,7%
Onderpandratio (WSW)	<70%	26,4%	25,8%
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	1,61	2,15

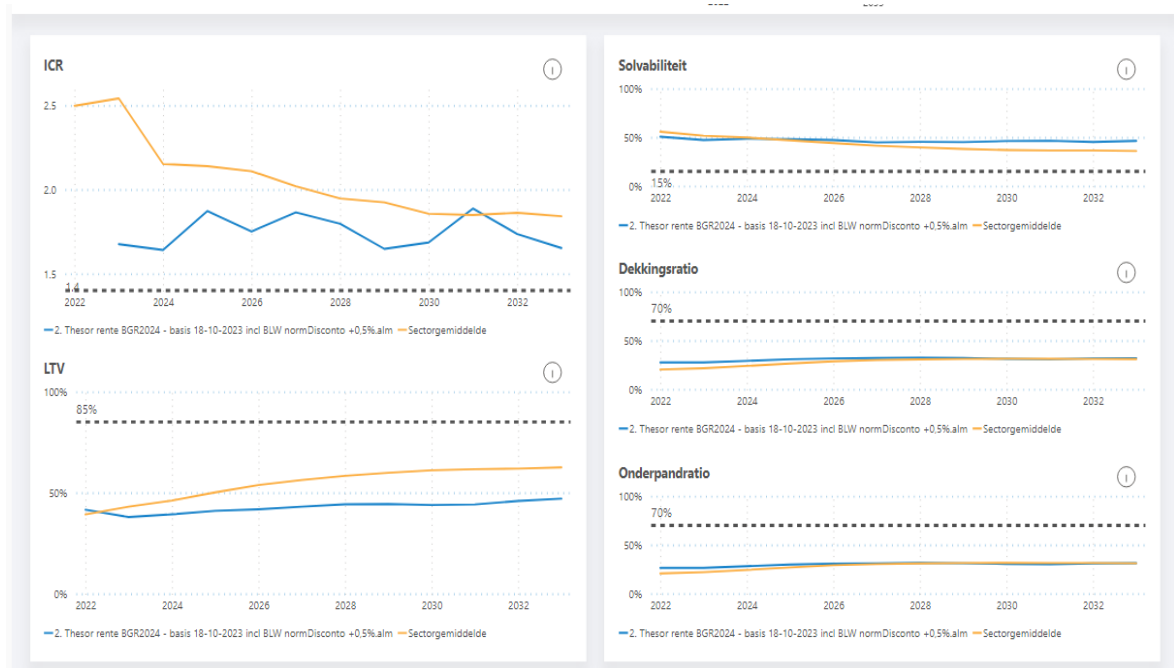
- De solvabiliteit wordt berekend als quotiënt van het eigen vermogen en het balanstotaal.
- De loan to value (LTV) is de uitkomst van de deling van de nominale waarde van de leningen en de waarde van het onroerend op basis van beleidswaarde.
- De interest coverage ratio (ICR) wordt bepaald door de kasstromen uit operationele activiteiten en interestlasten vreemd vermogen te delen door de interestlasten
- De dekkingsratio is de uitkomst van de deling van de marktwaarde van de leningportefeuille en de marktwaarde van het totale bezit.
- De onderpandratio gebruikt de marktwaarde van de geborgde leningen en de marktwaarde van het DAEB bezit.

De eerste drie ratio's zijn zogenaamde continuïteitsratio's. De dekkings- en onderpandratio behoren tot de discontinuïteitsratio's. De sterke daling van de ICR is het gevolg van hogere lasten van het dagelijks onderhoud.

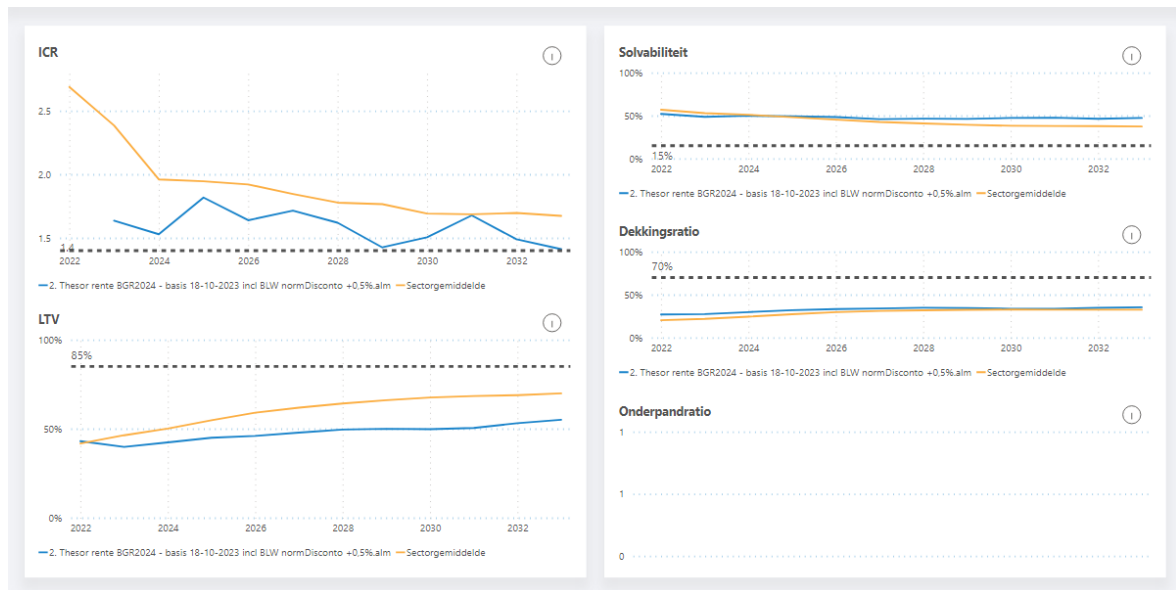
5.5 Financiële vooruitzichten 2024-2033

Voor de beoordeling van de financiële positie is de ontwikkeling van de ratio's. Deze zijn ontleend aan de laatste begroting 2024-2033. Op grond van deze uitkomsten kan worden gesteld dat de ontwikkeling van de financiële positie goed is.

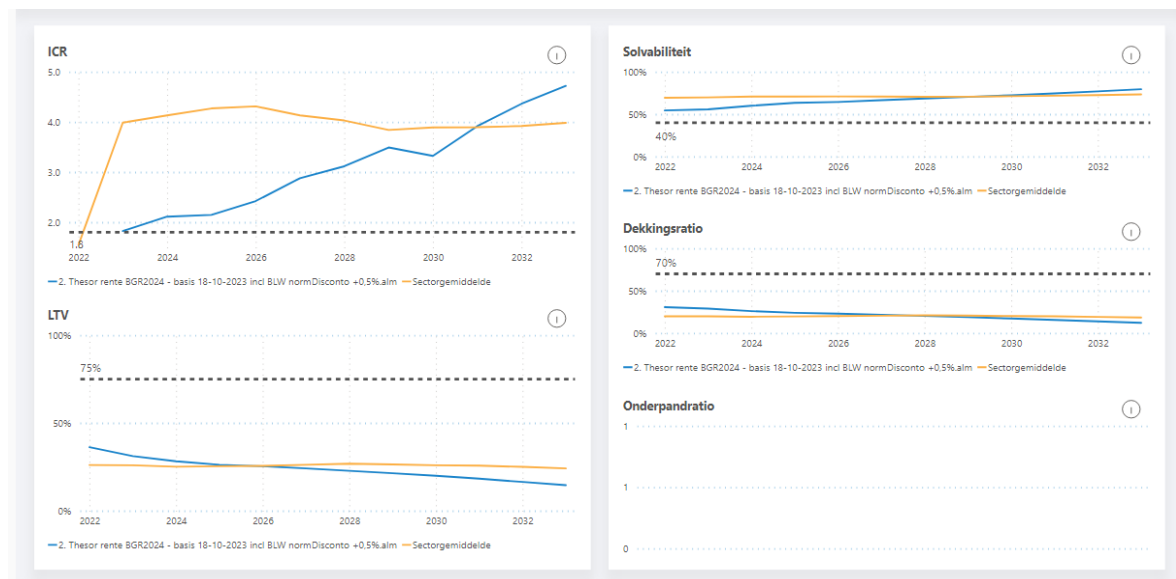
Enkelvoudig



DAEB



Niet - DAEB



Op basis van het huidige beleid komen de ratio's zowel in de enkelvoudige meerjarenbegroting als bij de afzonderlijk taken (DAEB en niet-DAEB) niet onder de minima (ICR, solvabiliteit) of boven de maxima uit (LTV, onderpandratio en dekkingsratio). De ICR in de DAEB tak blijft echter kritisch.

Bij de bepaling van de uitgangspunten is uitgegaan van een hogere rente dan is opgenomen in de parameters van het WSW. Dat had ten tijde van het samenstellen van de begroting te maken met een oplopende kapitaalmarktrente.

5.6 Treasury

Een van de taken van de afdeling Bedrijfsvoering is het beheren van de geldstromen en zorgen voor optimale financiering. De treasuryfunctie kent voor Wonen Wateringen de volgende kerntaken:

- verzekeren van duurzame toegang tot financiële markten;
- het beschermen tegen en het beheersen van ongewenste risico's zoals rente-, krediet-, liquiditeit- en operationeel risico;

- het minimaliseren van kosten bij het beheren van financiële stromen;
- het optimaliseren van renteresultaten;
- het verstrekken van informatie (treasuryparagraaf, monitoring van beleid, afleggen van verantwoording);
- onderhouden van contacten met banken, eventuele andere financiers en Aw/WSW.

De speelruimte is vastgelegd in het treasurystatuut en reglement financieel beleid en beheer. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan opgesteld (december 2022). Wij worden bijgestaan door een externe partij. Wonen Wateringen heeft een treasurycommissie die meerdere keren per jaar bijeenkomt.

De kasstroomprognose (enkelvoudig) laat voor de komende jaren het volgende beeld zien:

Kasstroom (x € 1.000)	Werkelijk 2023	Begroot 2024	Begroot 2025	Begroot 2026	Begroot 2027	Begroot 2028
Operationele kasstromen	2.635	2.793	3.657	3.526	4.447	4.106
Investeringskasstromen	-638	-14.128	-24.378	-15.429	-11.240	-11.023
Financieringskasstromen	-1.766	8.893	20.341	11.534	6.793	6.917
Totale kasstroom	231	-2.442	-380	-369	0	0
ICR	1,61	1,61	1,75	1,64	1,74	1,65

De ICR blijft de komende jaren boven de grens van 1,4. Totaal wordt de komende 5 jaar netto voor € 80,0 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw en woningverbetering. De verkoopkasstroom bedraagt € 4,0 miljoen, De operationele kasstroom bedraagt over de periode 2024-2028 € 18,0 miljoen. Het saldo van de leningportefeuille na aftrek van de aanwezige liquide middelen neemt netto toe met € 55 miljoen.

De ICR in de DAEB tak bedraagt 1,51, in de niet DAEB-tak 2,01.

De ontwikkeling van de leningenportefeuille en borgingsruimte in 2024 t/m 2025 is als volgt:

Leningportefeuille en borgingsruimte (x € 1.000)	2024	2025
Opgenomen geborgde leningen WSW	129.626	139.065
Niet opgenomen roll-over	1.500	
Geborgde leningen per 1 januari*	131.126	139.065
Nieuwe leningen	12.578	37.046
Aflossing geborgde leningen (inclusief volledig roll-over)	-4.639	-16.147
Geborgde leningen per 31 december	139.065	159.964
Borgingsplafond	140.247	161.146
Niet door WSW-geborgde leningen per 1 januari	5.913	5.368
Niet door WSW-geborgde leningen per 31 december	5.368	4.810

* In het leningsaldo is een bedrag van € 3.000.000 aan roll-over krediet opgenomen. Totaal is geborgd € 4.500.000. Totaal geborgd saldo € 131.126. Het borgingsplafond voor 2024 is vastgesteld op € 140.247

Voor 2024 t/m 2025 is het borgingsplafond vastgesteld op maximaal € 161.146 miljoen Om de risico's te beheersen en daarbij de zorgvuldigheid in acht te nemen, is besloten om geen groei aan borgingsruimte toe te kennen voor het jaar 2024 op basis van de dPi2023. Dit betekent dat eventuele groei van het geborgd volume op basis van de dPi2023 alleen wordt toegekend voor de jaren 2024 en 2025. Bij het opstellen van de begroting 2025 -2034 volgt een aanpassing

In 2023 is een lening van € 5,0 miljoen aangetrokken en is voor 2,1 miljoen de roll-over lening uitgebreid. Afgelost is een bedrag van € 8,9 miljoen. De leningportefeuille daalde van € 137,3 naar 135,5 miljoen. De gemiddelde rente op de vastrentende portefeuille bedraagt eind 2022 3,28% (eind 2022 3,09%). Er zijn geen collegiale leningen verstrekt.

5.7 Fiscaliteit en overheidsheffingen

Vanaf 2023 is de verhuurderheffing vervallen. Bij de vennootschapsbelasting (VPB) zijn we in een volledig betalende positie terechtgekomen. Alle verliezen uit het verleden zijn gecompenseerd (mede door terugname

afwaarderingen vastgoed). De ATAD regeling zorgt ervoor dat een deel van de rente niet meer aftrekbaar is. Deze regeling is ingevoerd op 1 januari 2019. Totaal kon vanaf die datum € 1,1 miljoen niet in aftrek worden gebracht. De aanslagen VPB zijn tot en met 2022 opgelegd.

5.8 Waardering vastgoed inclusief beleidsmatige beschouwing daarop

Per 31 december 2023 bedraagt de marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed op basis van de full-versie in totaal € 564,2 miljoen (2022: full versie € 567,3 miljoen). De herwaarderingsreserve (het positieve verschil tussen de marktwaarde en verkrijgingsprijs) bedraagt € 290,6 miljoen (2022 € 292,1 miljoen).

De realisatie van de marktwaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen. Daarnaast heeft Wonen Wateringen een ander beleid omtrent onderhoud en beheer dan een belegger. De beleidswaarde van het vast actief komt dan uit op € 370,2 miljoen. Het bestuur heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de WSW-beleidswaarde van het DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt circa € 169,6 miljoen. Dit impliceert dat 58,3% van de totale herwaarderingsreserve niet realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van de marktwaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

5.9 Interne Control en Audit

Interne Control richt zich op het vastleggen, opvolgen en toetsen van processen waar (maar niet uitsluitend) een financiële component onderdeel van uitmaakt. Het is daarbij van belang dat vastgesteld wordt of men zich aan de interne en externe regels en gemaakte afspraken. Auditing betreft voornamelijk die controlewerkzaamheden uitgevoerd door de externe accountant, waarvan de bevindingen zijn terug te vinden in het accountantsverslag alsmede de Managementletter. Deze controle richt zich op vastlegging en verantwoording van alle financiële werkzaamheden binnen Wonen Wateringen, die van jaar tot jaar steekproefsgewijs aan de orde komen.

6 Besturing en organisatie

6.1 Governance

Het bestuur van stichting Wonen Wateringen berust bij de directeur-bestuurder, de heer F. van der Pal. Het managementteam bestaat uit de directeur-bestuurder en de afdelingsmanagers Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering. De directeur-bestuurder neemt de bestuursbesluiten. Voor een aantal bestuursbesluiten is toestemming nodig van de Raad van Commissarissen.

6.1.1 Governancecode woningcorporaties

De Governancecode woningcorporaties 2020 is vanaf 1 januari 2020 de geldende regeling. In 2022 is de code aangepast. Er is een bepaling opgenomen over solidariteit en de bepaling over permanente educatie is aangepast i.v.m. de aangepaste PE-systematiek voor bestuurders. Deze wijzigingen gelden per 1 januari 2023. Leden van Aedes en de VTW zijn verplicht deze code te volgen. De Governancecode geeft de afspraken weer over de manier waarop corporaties werken op het gebied van waarden en normen, hoe corporaties verantwoording afleggen, risico's beheersen, geschikt zijn voor hun taak en in dialoog zijn met belanghebbende partijen.

Wonen Wateringen kent geen apart beleggingsstatuut, omdat over beleggingen bepalingen zijn opgenomen in zowel het treasurystatuut als het reglement financieel beleid en beheer. Omdat Wonen Wateringen geen verbonden ondernemingen heeft, is er geen verbindingenstatuut.

Documenten

De woningcorporatie publiceert, in lijn met de Governancecode, op haar website diverse documenten, bijvoorbeeld een klokkenluidersregeling. Tevens zijn via de websitedocumenten gepubliceerd die niet direct door de Governancecode 2020 zijn voorgeschreven, maar wel vanuit andere wet- en regelgeving verplicht zijn.

6.2 Organisatie

6.2.1 Personeelsbestand

In 2023 zijn 7 medewerkers bij Wonen Wateringen in dienst getreden en 3 medewerkers hebben de organisatie verlaten. Het personeelsbestand telde eind 2023 24 medewerkers en de formatie, inclusief drie vacatures, was 24,2 fte.

Daarnaast werkten er in de loop van 2023 meerdere medewerkers op inhuurbasis. Dit was mede in verband met vervanging van langdurig zieken, vacatures en extra inzet in verband met de werkzaamheden in het kader van het nieuwe ERP systeem.

De nieuwe collega's betreffen een sr. medewerker grootboek, een medewerker bedrijfsvoering, twee medewerkers klantenservice, een opzichter dagelijks-/mutatie onderhoud, een sr. medewerker proces en verandermanagement en een woonconsulent sociaal beheer.

6.2.2 Ziekteverzuim

Verzuim	Verzuimpercentage	Meldingsfrequentie
2023	6,07%	1,0
2022	10,48%	1,38
2021	7,02%	0,71
2020	9,04%	0,06

Het landelijk gemiddelde verzuimpercentage in 2023 was 5,25% (Bron: CBS).

Bij Wonen Wateringen was in de loop van 2023 sprake van drie medewerkers met langdurig verzuim. In december waren dit er nog twee.

6.3 Pensioen

De gehanteerde pensioenregeling van Wonen Wateringen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen].
2. De toegelaten instelling [en haar groepsmaatschappijen] is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

6.4 Ondernemingsraad (OR)

In 2023 hebben de ondernemingsraad en bestuurder zeven keer vergaderd. De OR heeft advies gegeven over de herbenoeming van de bestuurder, de keuze van het bureau dat de fusieverkenning met een collega corporatie begeleidt en over een aantal HR-gerelateerde regelingen. In de gesprekken tussen OR en bestuurder was een vast agendapunt de voortgang van de fusieverkenning. De OR heeft een reactie gegeven op het haalbaarheidsonderzoek en daarin een aantal aandachtspunten meegegeven. De samenwerking is soepel en constructief.

6.5 Informatiemanagement en ICT

Nieuw bedrijfsinformatiesysteem (ERP)

Het jaar 2023 markeerde een keerpunt, met name dankzij de succesvolle oplevering en ingebruikname van het nieuwe bedrijfsinformatiesysteem. Dit project was niet alleen een technologische upgrade, eerder een verschuiving naar een efficiënter, gestroomlijnder en meer geïntegreerd bedrijfsmodel.

Eén van de cruciale aspecten van de implementatie was het creëren van bewustzijn en acceptatie onder de medewerkers. Er is veel aandacht besteed aan communicatie en training, zodat elke medewerker zich vertrouwd voelde om met het nieuwe bedrijfsinformatiesysteem te werken.

Het aanpassen van werkwijzen en bedrijfsprocessen vormde een kernonderdeel van deze transitie. De medewerkers is gevraagd om hun inzichten te delen en er is ruimte gecreëerd om in gesprek te gaan over hoe de nieuwe systemen het beste in de bestaande workflows konden worden geïntegreerd. Vanaf begin 2023 zijn er uitgebreide trainingssessies en begeleidingsprogramma's opgezet. Zo kreeg iedereen de kans om hands-on ervaring op te doen, vragen te stellen en feedback te geven. Dit bevorderde een soepele overgang en creëerde een sfeer van samenwerking binnen de organisatie en ook met collega-corporaties.

Kwaliteitsverbetering in de dienstverlening

Naast de succesvolle implementatie van het nieuwe bedrijfsinformatiesysteem is in 2023 aanzienlijke vooruitgang geboekt op het gebied van dienstverlening, met specifieke aandacht voor telefonische bereikbaarheid en klanttevredenheid. Het optimaliseren van de telefonische bereikbaarheid stond hoog op de agenda. Directe communicatie speelt namelijk een cruciale rol in de tevredenheid van onze huurders en belanghebbenden. Er zijn verbeteringen aangebracht in het telefoonsysteem en de medewerkers van de klantenservice zijn hierop getraind. Dit resulteerde in snellere oplossingen voor de vragen en problemen van onze klanten. Door in de nieuwe systemen onze vastgoeddata op te nemen en te integreren zijn we nu in staat onze huurders beter en sneller van de juiste informatie te voorzien.

Wat betreft het meten van de klanttevredenheid, hebben we een aantal stappen gezet in 2023 om nog beter inzicht te krijgen in de ervaringen van onze klanten met de dienstverlening. Door middel van gestructureerde enquêtes en feedbackmechanismen verzamelen we waardevolle informatie over wat goed gaat en waar we kunnen verbeteren. Deze gegevens helpen niet alleen bij het identificeren van specifieke gebieden voor optimalisatie, maar hebben leggen ook een basis voor continue verbetering van onze diensten.

Als we terugkijken op het jaar 2023, kunnen we met trots stellen dat we niet alleen technologische vooruitgang hebben geboekt, maar ook aanzienlijke stappen hebben genomen in het verbeteren van de algehele kwaliteit van onze dienstverlening.

AVG/datalekken

Om te voldoen aan de verplichtingen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heeft Wonen Wateringen een informatiebeveiligingsbeleid, een privacybeleid en een privacy statement dat op de website is gepubliceerd. In 2023 zijn er geen meldingen gemaakt van privacyschending of datalekken binnen Wonen Wateringen.

6.6 Jaarlijkse start- functionerings-, beoordelingsgesprekken

Met alle medewerkers hebben de jaarlijkse gesprekken -en waar van toepassing de opvolging- plaatsvonden.

6.7 Organisatieontwikkeling en opleidingen

Het opleidingsbudget bedroeg in 2023 € 80.000, - en hiervan is € 53.091, - aan opleidingen uitgegeven. Dit betrof functiegerichte opleidingen voor individuele medewerkers maar ook gezamenlijke trainingen.

Aanvullend op deze opleidingen, zijn de gezamenlijke opleidingen die zijn georganiseerd voor de implementatie en het gebruik van het nieuwe ERP systeem.

6.8 Corporaties in beweging

Wonen Wateringen maakt deel uit van Corporaties in Beweging (CIB), een samenwerkingsverband van circa 24 woningcorporaties. Doel van de samenwerking is medewerkers de mogelijkheid te geven zelf regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Onderling wordt kennis gedeeld, zoals bijvoorbeeld op HR-gebied. Workshops en stages worden georganiseerd en vanuit CIB zijn er loopbaancoaches beschikbaar.

7 Risicomanagement

Wonen Wateringen vervult als woningcorporatie een maatschappelijk ondernemende rol en is zich zeer bewust van haar verantwoordelijkheden en de risico's die daarmee gepaard gaan. Daardoor ligt er binnen de bedrijfsvoering en governance van de corporatie een sterk accent op risicomanagement en de rol die de bestuurder, management, medewerkers en toezichthouders daarin spelen.

Wonen Wateringen is in beginsel risico defensief, maar probeert wel kansen te benutten om haar opgaven te kunnen realiseren. De wijze van risicobeheersing bestaat uit het identificeren en kwantificeren (kans x impact) van de risico's en het nemen van beheersmaatregelen op basis van de risicobereidheid. Wonen Wateringen wil haar risicomanagement continu verbeteren. In 2024 is een externe controller aangetrokken om de governance en risicobeheersing verder te versterken en wordt er een intern controleplan opgesteld waarin de belangrijkste interne controles op basis van het 3^e lines model zijn opgenomen.

Het algemeen risicoprofiel van Wonen Wateringen in 2023 is 'Laag-Midden'. Het verhoogde midden risico wordt met name veroorzaakt door externe niet te beïnvloeden risico's. In 2023 hebben zich geen risicogebeurtenissen met majeure gevolgen voorgedaan. Ook zijn er geen onrechtmatigheden geconstateerd. Uit de uitgevoerde interne (fraude) risicoanalyse volgen binnen de risicobereidheid geen onbeheersbare frauderisico's, maar er zijn wel aandachts- en verbeterpunten. Wonen Wateringen bewaakt de voortgang van de realisatie en de beheersing van zowel de strategische als operationele risico's in de managementrapportages.

7.1 Administratieve organisatie - interne controle risico's

Om interne risico's adequaat te kunnen lokaliseren en beperken, is het van belang dat de organisatie beschikt over betrouwbare informatievoorziening. Een vereiste hiervoor is dat de administratieve organisatie en interne controles degelijk georganiseerd zijn en blijven. Binnen Wonen Wateringen zijn hiervoor de volgende beheersinstrumenten aanwezig;

- Een management informatiesysteem en een planning- en controlcyclus
- Beschrijvingen van bestaande procedures met nodige functiescheiding en autorisaties
- Volledige en afgebakende omschrijvingen van alle functies binnen de organisatie
- Een integriteitscode / interne gedragscode
- Een Klokkenluidersregeling procedure, deze is in 2022 geactualiseerd
- Een protocol 'Omgaan met agressie in de werksituatie'
- Een procuratieregeling
- Een informatiebeveiligingsbeleid

7.1.1 Omvang van de organisatie – risico in de formatie en kennisontwikkeling

Wonen Wateringen blijft vanwege haar omvang gevoelig voor verstoringen als gevolg van uitval door ziekte en verloop van personeel. Om die reden is nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheid om redundantie in processen en werkzaamheden te creëren. Dit betekent dat voor ieder voor de bedrijfsvoering essentiële taak, ten minste twee medewerkers in de organisatie in staat zijn deze uit te voeren. In 2023 is de fusieverkenning gestart met Wonen Midden-Delfland, mede om een organisatie van grotere schaalomvang te vormen die robuuster en slagvaardiger is.

Ten aanzien van de kennis van werkprocessen, binnen de context van het nieuwe primaire systeem dat begin 2023 live ging, is gericht gekeken naar de mogelijkheden om medewerkers vooraf te betrekken bij de veranderingen. Er is veel aandacht besteed aan de inrichting en werking van het nieuwe systeem en medewerkers zijn ook nadrukkelijk betrokken bij het controleren van de data en het testen van het systeem. Enerzijds omdat zij in staat zijn om te toetsen of de kwaliteit van de data correct is en anderzijds om hen op deze wijze inzicht te geven in de werking van het systeem. Daarnaast zijn medewerkers zowel via een interne opleiding als via betrokkenheid bij de formulering van de nieuwe schriftelijke communicatie in de gelegenheid gesteld om hierin een ontwikkeling door te maken.

7.1.2 Woningmarktrisico's

Het grootste woningmarktrisico is dat er te weinig doorstroming plaatsvindt. Huishoudens blijven te lang wonen in woningen die niet meer passend zijn bij hun situatie. Momenteel wordt circa 45% van onze eengezinswoningen bewoond door één of twee personen, die veelal van AOW-gerechtigde leeftijd zijn. De animo om te verhuizen is binnen deze groep beperkt. Enerzijds speelt daarbij de wens om (zelfstandig) te blijven wonen in de huidige woning waar men altijd met plezier gewoond heeft. Anderzijds zijn er (waarschijnlijk) te weinig betaalbare en aantrekkelijke alternatieven, zoals ouderenwoningen, beschikbaar voor deze groep. Nieuwbouwwoningen bieden vaak minder ruimte en hebben veelal een hogere huurprijs, waardoor deze optie minder aantrekkelijk of zelfs onmogelijk is.

Hetzelfde geldt voor huurders die in een sociale huurwoning wonen, terwijl hun inkomen daar eigenlijk te hoog voor is. Logischerwijs zou deze groep doorstromen naar een andere (koop)woning. Door de huidige woningmarkt is dit echter voor velen financieel niet haalbaar, waardoor zij (noodgedwongen) de sociale woning blijven bewonen. Door doelgericht middelen als Lokaal Maatwerk en Regionaal Maatwerk in te zetten, probeert Wonen Wateringen met name de senioren te laten doorstromen conform het doorstroombeleid.

Nederland vergrijsst snel en de gemeente Westland is daarin koploper. Hierdoor neemt de vraag naar ouderenwoningen en zorgwoningen steeds meer toe. De vraag naar betaalbare woningen voor jongeren is echter ook groot en daarmee een kwetsbaar onderdeel. Een ander woningmarktrisico dat daar direct mee samenhangt, is dat er te weinig ontwikkellocaties voor nieuwbouw aangeboden worden.

Om de woningmarktrisico's te beheersen wordt door Wonen Wateringen gebruik gemaakt van:

- een systeem om via regelmatige bewonersonderzoeken de tevredenheid en verhuurbaarheid te bewaken. Een extern bureau voert maandelijks een huurderstevredenheidsonderzoek uit. In het 4^e kwartaal is overgestapt naar een ander bureau die continu de klanttevredenheid monitort. Ook is er een huurdersorganisatie actief.
- monitoring van de gegevens inzake vraag en aanbod in de regio en de gemeente Westland die via het woonruimteverdelingssysteem beschikbaar zijn;
- regionaal inzicht in de woningbehoefte op basisdocumenten van de gemeente Westland, waaronder Woningbouwmonitor.
- actieve inzet om senioren die dat willen te begeleiden naar een passender woning.

7.1.3 Financiële risico's

Wonen Wateringen onderkent een aantal financiële risico's die voortvloeien uit de normale bedrijfsuitoefening. Deze risico's vallen uiteen in de volgende deelrisico's:

- Kredietrisico
- Valutarisico
- Prijsrisico
- Rente- en kasstroomrisico
- Liquiditeitsrisico's

Kredietrisico

Het kredietrisico is het risico dat debiteuren (huurders) hun vorderingen niet voldoen. De vorderingen zijn verspreid over een groot aantal huurders en zijn beperkt van omvang. Wij voeren een actief incassobeleid waarbij vroegsignalering van achterstanden een belangrijke pijler is.

Valutarisico

Wonen Wateringen loopt geen valutarisico.

Prijsrisico

Wij lopen risico als het gaat om de prijsontwikkeling van bouwprojecten en onderhoudsmaterialen. Via de inkoop samenwerking en contractmanagement proberen we deze risico's te beperken.

Rente- en kasstroomrisico

De post rente maakt een substantieel onderdeel uit van de bedrijfslasten. Stijgende rentelasten vormen een belangrijk risico voor de bedrijfsvoering. Dit speelt voornamelijk bij het aantrekken van nieuwe leningen en herfinanciering van leningen. In de treasurycommissie is daar permanent aandacht voor en worden zo nodig maatregelen genomen om aan de risico's het hoofd te bieden. Belangrijk daarbij is dat er voldoende spreiding is van de herfinancieringsmomenten. In het treasurystatuut, herzien in 2021, zijn de nodige maatregelen opgenomen om de risico's te beheersen. Wij zetten geen derivaten in.

Liquiditeitsrisico's

Om een goed beeld te houden van de liquiditeitsrisico's actualiseren wij maandelijks de liquiditeitsplanning zodat wij zicht hebben op de ontwikkeling van de inkomende en uitgaande geldstroom. Wij sturen op een zo laag mogelijk liquiditeitsaldo, maar zorgen tegelijkertijd voor voldoende kredietfaciliteiten om liquiditeitsproblemen te voorkomen.

7.1.4 Onderhoudsrisico's

De grootste risico's op het gebied van planmatig onderhoud zijn de hogere kosten als gevolg van prijsstijgingen, tijdige aanbesteding en de doorlooptijd van het onderhoud.

De risico's op het gebied van onderhoud beheersen we voornamelijk door het opstellen en onderhouden van een goede MJOB, het toetsen van prijzen aan de marktconformiteit en het toetsen van leveranciers o.a. door het opvragen van referenties en ervaringen bij collega's. Daarnaast toetsen we leveranciers aan de hand van een GraydonCreditsafe-toets.

7.1.5 Projectrisico's

De risico's bij renovatie- en nieuwbouwprojecten worden groter, doordat er sprake is van toenemende complexiteit bij projectontwikkeling. De regelgeving is steeds in beweging en het is belangrijk in beeld te hebben welke subsidiemogelijkheden er zijn. Wonen Wateringen heeft een projectleider die betrokken is bij verschillende renovatie- en ontwikkeltrajecten. Daarnaast maakt de organisatie gericht gebruik van gespecialiseerde externe projectleiders. Een extern bureau monitort samen met de afdeling de subsidiemogelijkheden en tijdige aanvraag daarvan.

De aanpak en voortgang van projecten worden besproken tijdens de werkoverleggen en de MT-overleggen en vastgelegd in beslisdocumenten en projectplannen. Deze worden ook besproken in de vastgoedcommissie van de RvC.

In mei 2023 is de nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld. De portefeuillestrategie geeft richting aan de vastgoedontwikkeling van Wonen Wateringen binnen de kaders van het Koersplan. In het investeringsstatuut dat begin 2023 is vastgesteld is een helder proces beschreven voor de fasering van projecten en wat in de verschillende fases nodig is om beslissingen te kunnen nemen over investeringen, planning en benodigde in- en externe capaciteit.

7.1.6 Opdrachtgeverschap en samenwerkingsverbanden

Wonen Wateringen handelt in haar contacten met leveranciers en aannemers, zoals zij dit –samengevat omschrijft in haar gedrags- en integriteitscode en het aanbestedingsbeleid; Onafhankelijk, professioneel en integer. Opdrachten worden altijd pas verstrekt na transparante interne besluitvorming door meerdere betrokkenen, waarbij altijd aandacht is voor een goede prijs/kwaliteitverhouding. Elke schijn van belangenverstremgeling dient voorkomen te worden.

Wonen Wateringen werkt verder aan het professionaliseren van het opdrachtgeverschap. In de inkoopsamenwerking wordt door de lokale managers vastgoed kennis en informatie uitgewisseld over inkoop- en aanbestedingsbeleid.

7.1.7 Frauderisico's

Eind 2022/begin 2023 zijn, onder leiding van een externe begeleider, de frauderisico's in beeld gebracht aan de hand van de checklist fraude en wet- en regelgeving van de NBA-handreiking 1117. In deze checklist zijn

fraudepreventiemaatregelen opgenomen. Wij hebben beoordeeld of deze maatregelen voldoen en geconstateerd dat de meeste fraudepreventiemaatregelen afdoende zijn. Bij een aantal onderdelen hebben wij extra maatregelen geformuleerd om het risico op fraude te minimaliseren. In 2023 zijn geen fraudemeldingen geweest.

8 Verslag Raad van Commissarissen

8.1 Inleiding

2023 was voor Wonen Wateringen in het algemeen en voor de Raad van Commissarissen (RvC) in het bijzonder, een bewogen jaar met het overlijden van mevr. Berdowski. Op 31 oktober hebben wij kennisgenomen van het verdrietige nieuws van haar overlijden. Mevr. Berdowski was tot 1 oktober onze zeer gewaarde voorzitter van de RvC. Met veel respect kijken wij terug op haar inzet, haar positieve instelling en ook de dapperheid tijdens haar ziekte. Wij zijn dankbaar dat wij met haar mochten samenwerken.

In 2022 is het bestaande ondernemingsplan herijkt en is er een koersplan tot stand gekomen voor de jaren 2023 en 2024. 2023 was het eerste jaar van het nieuwe koersplan 2023-2024. Als belangrijk sturingsinstrument voor de organisatie was de herijking van de portefeuillestrategie onderdeel van het Koersplan. De RvC heeft de nieuwe portefeuillestrategie in mei 2023 goedgekeurd. In het kader van de financiële doorrekening van de portefeuillestrategie is uitgebreid stilgestaan bij de spanning tussen de grote opgave voor woningcorporaties en de beperkte financiële ruimte, wat op langere termijn een reëel risico oplevert voor de continuïteit van de organisatie: een probleem dat breed leeft in de corporatiesector.

Een belangrijke stap in de professionalisering van de organisatie was de implementatie van het nieuwe ERP-systeem dat op 6 maart live is gegaan. In de 2^e helft van het jaar konden vanuit het systeem de financiële resultaten worden gerapporteerd in de tertiaalrapportage van het tweede tertiaal. Op basis van deze informatie kon de RvC het gesprek over de resultaten van het 2^e tertiaal op een betere wijze voeren.

Het afgelopen jaar zijn met collega corporatie Wonen Midden-Delfland de mogelijkheden verkend tot een fusie. Er is een haalbaarheidsonderzoek inclusief een “due diligence” uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten hebben de bestuurders en de voorzitters van de RvC's van beide organisaties een intentieovereenkomst tot fusie getekend. De RvC is blij met de stappen die zijn gezet en ziet met vertrouwen uit naar de volgende fase in dit proces.

Tot slot waren er binnen de RvC een aantal wijzigingen. Per 10 februari 2023 zijn dhr. Pluijmers en mevr. Van Gastel toegetreden tot de RvC. Per 16 mei 2023 is dhr. Van Leeuwen herbenoemd op voordracht van de huurdersorganisatie. Vervolgens heeft hij medio november besloten per 30 november 2023 terug te treden als lid van de RvC. Na het overlijden van mevr. Berdowski zijn de heren Pluijmers en El Mokaddem benoemd als respectievelijk voorzitter en vicevoorzitter van de RvC.

8.1.1 Raad van Commissarissen

De verantwoordelijkheden van de Raad van Commissarissen (RvC) zijn beschreven in het wettelijk kader, de statuten van Wonen Wateringen, het reglement van de RvC en de Governancecode woningcorporaties. De RvC vervult binnen de genoemde verantwoordelijkheden drie rollen:

- De rol van interne toezichthouder op het bestuur en het besturen van de corporatie.
 - De rol van klankbord/raadgever voor het bestuur bij belangrijke besluiten en strategievorming.
 - De rol van werkgever van het bestuur.
- De laatste jaren wordt ook gesproken over rol van de RvC als netwerker/ambassadeur.

8.1.2 Doel van het toezicht

De RvC beoordeelt of Wonen Wateringen voldoet aan haar maatschappelijke taak om voldoende betaalbare huisvesting te bieden aan de doelgroep. Om deze taak te kunnen realiseren is continuïteit van de onderneming vereist. De RvC laat zich regelmatig door het bestuur informeren over de achtergronden en doelstellingen van het te voeren beleid en de behaalde resultaten. De RvC houdt toezicht op de strategische beslissingen van Wonen Wateringen alsmede op de financiële continuïteit. Hierbij zijn risicomanagement, liquiditeiten en financiële parameters belangrijke punten van aandacht. Vanuit de klankbordrol geeft de RvC gevraagd en ongevraagd advies over de belangrijke thema's die spelen.

8.1.3 Profielschets Raad van Commissarissen

In de profielschets van de RvC zijn het algemene kwaliteitsprofiel van RvC leden, de diverse aandachtsgebieden en rollen beschreven. Bij de benoeming van RvC leden wordt ook gekeken naar

aanvullende competenties t.o.v. de overige leden en het bestuur. Daarbij is het belangrijk dat de commissaris binding heeft met de doelgroep en de volkshuisvesting. De algemene profielschets is te vinden op de website van Wonen Wateringen.

Binnen de Raad zijn de volgende aandachtsgebieden benoemd:

Omschrijving	Kernwoord
Openbaar bestuur (governance en relevant overheidsbeleid)	Bestuurlijk/Governance
Bedrijfseconomisch (financiën, fiscaal en informatisering)	Financieel
Volkshuisvestelijk, sociaal maatschappelijk	Volkshuisvesting
Juridisch, procedureel, bestuurlijk	Juridisch
Techniek, vastgoed en projectontwikkeling	Vastgoed
Organisatieontwikkeling (personeel)	Organisatie

8.1.4 Commissies

De RvC heeft een Auditcommissie, een Vastgoedcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. Regelmatig vindt overleg plaats van de commissies voorafgaand aan een vergadering van de RvC. Bij dit overleg is de bestuurder en de betrokken manager of medewerker aanwezig. In deze overleggen worden vergaderstukken voor de RvC voorbesproken. Hetgeen in de commissies wordt besproken, wordt via een verslag van het overleg of mondeling gerapporteerd aan de volledige Raad. In 2023 heeft de RvC met collega-corporatie Wonen Midden-Delfland een extra commissie ingesteld om met de bestuurder(s) mee te denken in het onderzoek naar een mogelijke fusie.

Auditcommissie: samenstelling, taak en onderwerpen

In 2023 bestond de Auditcommissie uit de heren Van Leeuwen en Pluijmers. Bij de overleggen van de Auditcommissie waren vanuit de organisatie de bestuurder en regelmatig ook de manager bedrijfsvoering of medewerker planning & control aanwezig. De Auditcommissie is ingesteld ter ondersteuning van het toezicht door de RvC. De commissie adviseert en bereidt besluitvorming voor van de RvC. Het betreft advies en controle over de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, advies omtrent het toezicht op de financiële informatieverschaffing, advisering omtrent de naleving en opvolging van aanbevelingen van de externe accountant, de informatieverschaffing aan externe toezichthouders, de goedkeuring van het opgestelde auditplan en het functioneren van de accountant.

Behandelde onderwerpen Auditcommissie

De Auditcommissie is in 2023 vier keer bij elkaar gekomen in aanloop naar de reguliere vergaderingen van de RvC. De volgende onderwerpen zijn in 2023 door de Auditcommissie behandeld:

- Jaarrekening 2022
- Accountantsverslag
- Managementletter
- Controle accountant
- Evaluatie accountant
- Kaderbrief begroting 2024 en meerjarenbegroting 2025-2038
- Begroting 2024 en meerjarenbegroting 2025-2038
- Tertiaalrapportages
- Toezichtsbrieven van het WSW en de Aw
- Treasury jaarplan
- Reglement financieel beheer en beleid
- Investeringsstatuut
- (Fraude)risicostukken

In een separate themabijeenkomst is de doorrekening van de herijkte portefeuillestrategie met de Auditcommissie besproken. De externe accountant heeft eenmaal de vergadering van de Auditcommissie bijgewoond bij het bespreken van het jaarverslag 2022.

Vastgoedcommissie: samenstelling, taak en onderwerpen

In 2023 bestond de Vastgoedcommissie tot 1 oktober 2023 uit mevr. Berdowski en mevr. Van Gastel. Door het uitvallen en later terugtrekken van mevr. Berdowski hebben zowel dhr. Pluijmers als dhr. Van Leeuwen deelgenomen aan een overleg van de Vastgoedcommissie. De taak van deze commissie is adviseren van de bestuurder bij het ontwikkelen van nieuw vastgoed, renoveren van bestaand vastgoed en duurzaamheid. Daarnaast adviseert de commissie de volledige RvC bij het nemen van besluiten en het houden van toezicht over vastgoedprojecten conform vastgestelde interne kaders en extern geldende regels.

Besproken onderwerpen Vastgoedcommissie

De Vastgoedcommissie is in 2023 drie keer bij elkaar gekomen in aanloop naar de reguliere vergaderingen van de RvC. De volgende onderwerpen zijn in 2023 door de Vastgoedcommissie behandeld:

- Haalbaarheidsbesluit nieuwbouw appartementen en zorgeenheden Aloysiusschool in Monster
- Initiatief- en investeringsbesluit nieuwbouw 37 woningen Heulpark (Driesprong) in Kwintsheul
- Initiatief- en haalbaarheidsbesluit nieuwbouw 54 woningen Waelpolder te 's-Gravenzande
- Investeringsbesluit verduurzamingsproject van 89 woningen in Kwintsheul
- Haalbaarheidsbesluit renovatie 18 woningen in Kwintsheul
- Initiatiefbesluiten voor toekomstige renovatieprojecten
- Reglement van de Vastgoedcommissie

Selectie- en remuneratiecommissie: samenstelling, taak en onderwerpen

De Selectie- en Remuneratiecommissie, bestond in 2023 tot 1 oktober 2023 uit mevr. Berdowski en dhr. El Mokaddem. Op 14 april 2023 is het evaluatiegesprek gevoerd met de bestuurder over het jaar 2022. Daar is de afspraak gemaakt om het evaluatiegesprek voortaan aan het einde van het jaar te plannen. Vanaf 1 oktober 2023 wordt de Selectie- en Remuneratiecommissie gevormd door dhr. El Mokaddem en dhr. Pluijmers. Zij hebben het evaluatiegesprek over 2023 met de bestuurder gevoerd op 8 december 2023. Er is gesproken over de interne organisatie, zichtbaarheid in de regio, samenwerking met de RvC en het fusieproces. Van dit gesprek is een verslag gemaakt dat in het persoonlijk dossier van de bestuurder is opgeslagen.

8.1.5 Samenstelling leden van het bestuur en RvC

Raad van Commissarissen

De RvC van Wonen Wateringen was in 2023 als volgt samengesteld:

Naam/geboortjaar / functie	Beroep en nevenfuncties	Eerste benoeming	Aftreden / herbenoemen	Aandachtsgebied
I.D. Berdowski (1981) Voorzitter per 7-10-2022	Beroep: Zelfstandige (gebieds)ontwikkelaar en vastgoed manager Nevenfuncties: geen	24-9-2020	Afgetreden per 01-10-2023	Volkshuisvesting Vastgoed
M. el Mokaddem (1983) Huurderscommissaris	Beroep: Directeur Moveda B.V. Nevenfuncties: Voorzitter Cedris Lid Raad van Toezicht Kwadraad te Gouda (tot 1 juli 2023) Lid hoofdbestuur MKB Nederland Lid Algemeen bestuur VNO NCW	1-1-2020	1-1-2024 2 ^e termijn mogelijk	Volkshuisvesting Bestuurlijk

J.J.M. van Leeuwen (1968) Huurderscommissaris	Beroep: Zelfstandig adviseur op gebied van financiën en vastgoed/projectontwikkeling Nevenfuncties : geen	16-5-2019	16-5-2023 herbenoemd Afgetreden per 30-11-2023	Financieel Organisatie Vastgoed
B.J. Pluijmers (1955) Vicevoorzitter en vanaf 1 oktober voorzitter	Nevenfuncties: Lid bestuur Lhedco/Polylogis SAS Chairman of the Board European Federation for Living Voorzitter RvC Inzet Voorzitter RvT Cohaesie Zorg BV Lid Supervisory Board RE-DWELL (Delivering affordable and sustainable housing in Europe) Lid Commission Safeguarding Impartiality SGK-IKOB Certificatie	10-2-2023	10-02-2027 2e termijn mogelijk	Vastgoed Financieel Governance
J. van Gastel (1967)	Beroep: eigenaar Rotrap, eigenaar We-All-Wheel Nevenfuncties: Bestuur Stalpaert van der Wiele Sociëteit Vastgoed Osiris (MSV)	10-2-2023	10-02-2027 2e termijn mogelijk	Volkshuisvesting Vastgoed

Wonen Wateringen had voor het grootste deel van 2023 een vijfhoofdige RvC en sloot het jaar af met een driehoofdige RvC. Dat past binnen de statuten waarin een minimum aantal van drie RvC leden is genoemd. In overeenstemming met de statuten worden leden van de RvC benoemd voor een periode van maximaal vier jaar en kan worden herbenoemd. De maximale zittingsduur voor een commissaris is conform de Woningwet, acht jaar. In verband met het eindigen van de 1^e termijn van dhr. Van Leeuwen is dhr. Van Leeuwen door de huurdersorganisatie Huurders Wonen Wateringen voorgedragen voor een 2^e termijn. Per 16 mei 2023 is hij na ontvangst van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties benoemd voor een 2^e termijn van vier jaar. In november heeft dhr. Van Leeuwen besloten af te treden per 30 november 2023.

Bestuur

De bestuurder van Wonen Wateringen is dhr. Van der Pal. In verband met het verstrijken van zijn 1^e termijn per 1 mei 2023 heeft de RvC begin 2023 het proces voor zijn herbenoeming opgestart.

De RvC had in het evaluatiegesprek van 2022 al uitgesproken dhr. Van der Pal graag voor een 2^e termijn te willen benoemen. Als onderdeel van dit proces heeft mevr. Berdowski namens de RvC gesproken met de ondernemingsraad en zij hebben positief advies gegeven voor de herbenoeming.

Na ontvangst van de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is dhr. Van der Pal herbenoemd per 1 mei 2023 voor een periode van vier jaar.

De RvC heeft met de bestuurder afspraken gemaakt over opleiding en ontwikkeling en de verplichting om jaarlijks 36 PE punten te behalen of 108 over de laatste drie jaar. De heer Van der Pal heeft in 2023 80,5 PE punten behaald.

8.1.6 Werving en selectie

Omdat eind 2022 twee leden van de RvC afscheid hebben genomen van de RvC, is in het 3^e tertiaal van 2022 gestart met de werving- en selectie van twee nieuwe RvC leden. Deze procedure is begeleid door een extern werving- en selectiebureau. Voor elke functie zijn 4 kandidaten gesproken. Uit deze procedure zijn twee benoembare kandidaten gekomen. Eind december 2022 is de aanvraag van de zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid ingediend bij de Autoriteit woningcorporaties. Na ontvangst van de positieve zienswijze zijn mevr. Van Gastel en dhr. Pluijmers met ingang van 10 februari 2023 benoemd als lid van de RvC.

8.1.7 Honorering Raad van Commissarissen en bestuur

Zowel de financiële vergoedingen voor de leden van de RvC als de beloning van de directeur-bestuurder voldoen aan de wettelijke kaders.

De honorering van de RvC is gebaseerd op de geadviseerde bedragen in de beroepsegel bezoldiging commissarissen van de vereniging voor Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Per 1 januari 2023 is aangesloten bij bezoldigingsklasse E, conform de "Indeling van toegelaten instellingen in bezoldigingsklassen volgens de sectorregeling".

De beloning van de directeur-bestuurder past binnen de bepalingen in de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

8.1.8 Integriteit en governance

De governance documenten zijn in lijn met de Governancecode 2020. De actuele governancestructuur en de Integriteitscode zijn gepubliceerd op onze website.

Alle leden van de RvC opereren op persoonlijke titel en zijn onafhankelijk ten opzichte van elkaar en het bestuur. In 2023 is de RvC bevraagd in een onderzoek van NOS/Nieuwsuur over vastgoedbezit van bestuurders en commissarissen van woningcorporaties in verband met het vastgoedbezit van één van de RvC leden. Hierover is het goede gesprek gevoerd binnen de RvC. Er is geconstateerd dat er bij de benoemingsprocedures intern en naar de externe toezichthouder, open en transparant is gecommuniceerd over deze situatie en er geen sprake is geweest van een (mogelijk) belangenconflict. Ook hebben de leden geen (neven)functies bekleed die strijdig zijn aan het belang van Wonen Wateringen of onverenigbaar met het lidmaatschap van de RvC. De RvC heeft in een addendum bij de integriteitscode verdere afspraken vastgelegd om de (schijn) van een mogelijk belangenconflict tegen te gaan. Daarnaast staat het onderwerp nevenfuncties en opdrachten vanuit eigen ondernemingen een vast agendapunt op de RvC vergadering.

8.1.9 Externe accountant

De aan de externe accountant verstrekte controleopdracht wordt door de RvC periodiek geëvalueerd en besproken. Voor boekjaar 2023 is besloten de controleopdracht voor de jaarrekening wederom te verstrekken aan Baker Tilly. Voorafgaand aan de controle bepaalt de RvC de aanvullende speciale aandachtspunten voor de accountant.

8.1.10 Activiteiten

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden.

In 2023 heeft de RvC zeven reguliere vergaderingen gehad, bij deze vergaderingen was ook de bestuurder aanwezig. De RvC heeft een aantal besluiten goedgekeurd danwel vastgesteld conform het vastgelegde in de statuten. De belangrijkste besluiten en goedkeuringen waren:

- Vaststellen Jaarverslag en jaarrekening 2022
- Financiële meerjarenraming, begroting en beleidsvoornemens 2024
- Statuten en reglementen RvC en commissies
- Besluiten in het kader van nieuwbouw- en renovatieprojecten

- (Bod) prestatieafspraken
- Goedkeuring investeringsstatuut.
- Herbenoeming dhr. Van der Pal als bestuurder voor een 2^e termijn
- Benoeming dhr. Pluijmers en mevr. Van Gastel als RvC lid per 10 februari 2023.
- Benoeming dhr. Pluijmers als voorzitter en dhr. El Mokaddem als vicevoorzitter per 1-10-2023
- Vaststelling gewijzigde samenstelling commissies RvC

Daarnaast zijn een aantal andere inhoudelijke onderwerpen aan de orde geweest, waaronder:

- Bespreken van de managementletter met de accountant
- Verkenning van de mogelijkheden tot fusie met een collega corporatie
- Tertiaalrapportages
- Visitatierapport
- Informatie van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Zelfevaluatie RvC

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders van Woningcorporaties (VTW).

Over het jaar 2023 zijn de volgende PE-punten geregistreerd:

Naam	Aantal PE-punten 2023	Aantal PE-punten 2022
M. el Mokaddem	7	13
I.D. Berdowski	5	7
J.J.M. van Leeuwen	9	14
B.J. Pluijmers	17	n.v.t.
J. van Gastel	11	n.v.t.

Alle RvC leden hebben voldaan aan de norm voor 2023.

De RvC spreekt twee keer per jaar met de huurdersorganisatie en twee keer per jaar met de ondernemingsraad. In die gesprekken wordt de samenwerking met het bestuur en de organisatie besproken. Buiten de reguliere vergaderingen om is op 1 september 2023 een dag besteed aan zelfevaluatie. Tijdens de zelfevaluatie is stilgestaan bij het collectief functioneren van de RvC, de onderlinge relatie, de relatie tussen RvC en bestuurder, de ontwikkelpunten en het functioneren van het individu in het collectief. Er is ook vooruit gekeken naar de invulling van de toekomstige fusie-RvC.

8.1.11 Verantwoording

De accountant Baker Tilly heeft zijn bevindingen aan de RvC gepresenteerd en is aanwezig geweest bij de vergadering waarin het jaarverslag is besproken. De controleverklaring vindt u elders in dit jaarverslag.

De RvC heeft tevens kennisgenomen van de rapportages van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de ILT (Autoriteit Woningcorporaties). De RvC ziet, op basis van zijn eigen interne toezicht en eerdergenoemde rapportages en toelichtingen, geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen over het door het bestuur gevoerde beleid. In 2023 heeft de Raad zich kunnen vinden in alle besluiten van het bestuur.

8.1.12 Verklaring van de Raad van Commissarissen

De RvC verleent de bestuurder décharge over het in 2023 gevoerde beleid. De middelen van Wonen Wateringen zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de corporatie. De woningen liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. Wonen Wateringen maakt conform haar treasurystatuut geen gebruik van derivaten als financieel instrument ter afdekking van renterisico's.

8.1.13 Tot slot

De Raad van Commissarissen kijkt samen met de bestuurder terug op een jaar waarin de organisatie hard heeft gewerkt aan de doelen in het Koersplan, het ERP-systeem met succes is geïmplementeerd en er mooie stappen zijn gemaakt ter voorbereiding op nieuwbouwprojecten.

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het volkshuisvestingverslag en heeft waardering voor de resultaten die Wonen Wateringen in 2023 heeft behaald. Zij bedankt de bestuurder en alle medewerkers voor hun inzet.

B.J. Pluijmers,
voorzitter Raad van Commissarissen Wonen Wateringen
juni 2024

8.2 Extern toezicht - Aw en WSW

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) richten zich beiden zowel op intern als op extern toezicht van de sector. De Aw ziet erop toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer.

Het WSW borgt leningen van financiers aan woningcorporaties die deelnemer zijn van WSW. Door garant te staan voor de rente- en aflossingsverplichtingen van corporaties, zorgen zij ervoor dat corporaties toegang hebben tot de kapitaalmarkt, tegen optimale voorwaarden. Daarnaast beoordeelt het WSW de risico's van woningcorporaties en van de sector als geheel.

Beide toezichthouders maken gebruik van een gezamenlijk beoordelingskader van waaruit ieder zich een eigen oordeel over betreffende corporatie vormt, en communiceert hierover los van elkaar met de betreffende corporatie.

Ook in 2023 is Wonen Wateringen door beide organisaties beoordeeld op bovenstaande onderwerpen. De uitkomsten van deze beoordelingen zijn vastgelegd in zogenaamde oordeelsbrieven.

De Aw geeft in de brief over de beoordeling van de rechtmatigheid van het verslagjaar 2022 aan dat er geen bijzonderheden zijn geconstateerd in de verslaglegging over het jaar 2022. In de toezichtbrief 2023 geeft de Aw aan dat de risico-inschatting laag is alle onderdelen van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW met uitzondering van de onderdelen: Financiële continuïteit, Governance-Besturing-Kwaliteit bestuur en het Bedrijfsmodel in samenhang met het onderdeel Managementsystemen. Deze hebben de risicoscore "midden" gekregen.

Het WSW oordeelt in haar beoordeling van het risicoprofiel dat ons risicoprofiel laag tot gemiddeld blijft. In de brief over de borgbaarheid en het borgingsplafond staat vermeld dat Wonen Wateringen borgbaar is. Daarnaast is het borgingsplafond afgegeven voor de jaren 2023 t/m 2024.

9 Slotwoord

Wonen Wateringen is werkzaam in het belang van de volkshuisvesting in het Westland. In dit verslag is uiteengezet op welke wijze Wonen Wateringen in 2023 invulling heeft gegeven aan haar taken op het gebied van de volkshuisvesting.

Van nevenactiviteiten, die niet direct gericht zijn op de volkshuisvesting, is in 2023 geen sprake geweest. Wonen Wateringen beperkt zich bewust uitsluitend tot datgene wat behoort tot de kerntaken van een volkshuisvester. Wonen Wateringen heeft - binnen de kaders van haar mogelijkheden - getracht de primaire doelgroep zo goed mogelijk te bedienen.

Wonen Wateringen heeft de ter beschikking staande middelen uitsluitend aangewend in het belang van de volkshuisvesting, voor zover deze niet door middel van belastingen en heffingen extern afgedragen moesten worden.

Interne en externe samenwerking is essentieel voor het goed functioneren van Wonen Wateringen. Dankzij goede relaties met de gemeente, huurdersorganisatie, huurders, collega-corporaties, aannemers, diverse instellingen en ondernemingen is Wonen Wateringen in staat haar taken op het gebied van de volkshuisvesting met verve uit te voeren. Met een klein team verzetten we jaarlijks heel veel werk. Een woord van dank voor de grote inzet van alle betrokkenen is hiervoor op zijn plaats.

10 Kengetallen 2019-2023

Kengetallen	2023	2022	2021	2020	2019
Boekjaar					
Gegevens woningbezit					
<i>Aantal verhuureenheden in exploitatie</i>					
Woningen en woongebouwen DAEB	2.300	2.304	2.297	2.275	1.760
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	292	289	289	297	222
Totaal Woningen en woongebouwen	2.592	2.593	2.586	2.572	1.982
<i>Onroerende zaken overig DAEB</i>					
Intramuraal	41	41	41	24	24
Maatschappelijk vastgoed	9	9	9	17	10
Subtotaal onroerende zaken overig DAEB	50	50	50	41	34
<i>Onroerende zaken overig niet-DAEB</i>					
Bedrijfsruimten	16	16	16	16	9
Garages/parkeerplaatsen	106	106	105	107	60
Overig	0	0	9	27	0
Grond Koop Goedkoop	39	39	41	46	47
Subtotaal onroerende zaken overig niet-DAEB	161	161	171	196	116
Totaal onroerende zaken overig	211	211	221	237	150
Totaal bezit	2.803	2.804	2.807	2.809	2.132
<i>Mutaties onroerende zaken woningen</i>					
Aantal woningen opgeleverd	0	0	31	44	7
Aantal woningen aangekocht	0	8	1	550	1
Aantal woningen verkocht	-1	-1	-9	-4	-3
Aantal woningen van intramutueel	0	0	8		
Aantal woningen naar extramutueel	0	0	-17		
Aantal woningen gesloopt	0	0	0	0	0
Aantal van niet-woning naar woning					
Totaal mutaties woningbezit	-1	7	14	590	5
<i>Mutaties onroerende zaken overig</i>					
Intramuraal	0	0	17		
Bedrijfsruimten	0	0	0	7	-1
Maatschappelijk vastgoed	0	0	-8	7	0
Garages	0	0	-2	47	0
Overig	0	0	-18	27	0
Grond Koop Goedkoop	0	0	-5	-1	-5
Totaal mutaties overig	0	0	-16	87	-6
Totaal mutaties bezit	-1	7	-2	677	-1
<i>Aantal woningen naar huurprijsklasse</i>					
Goedkoop (2023: < € 452,20)	112	115	134	117	118
Betaalbaar (2023: € 452,20 – € 647,19)	1.491	1.674	1.853	1.495	1.209
Duur (2023: € 647,19 – € 808,06)	753	389	363	653	442
Duur boven huurgrens (2023: > € 808,06)	236	415	236	307	237
Totaal	2.592	2.593	2.586	2.572	2.006

Jaarrekening 2023

Balans per 31 december over 2023

(Na voorstel resultaatbestemming)

<i>Toelichting</i>	<i>Activa</i>	2023	2022
	A. VASTE ACTIVA		
15.1	Immateriële vaste activa		
	Software	€ 831.020	€ 405.375
	Totale materiële vaste activa	€ 831.020	€ 405.375
15.2	Vastgoedbeleggingen		
	DAEB vastgoed in exploitatie	€ 478.055.025	€ 479.850.975
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€ 86.126.683	€ 87.474.524
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 527.250	€ 486.250
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 0	€ 0
	Totaal vastgoedbeleggingen	€ 564.708.958	€ 567.811.750
15.3	Materiële vaste activa		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 284.896	€ 351.092
	Totale materiële vaste activa	€ 284.896	€ 351.092
15.4	Financiële vaste activa		
	Latente belastingvorderingen	€ 311.750	€ 396.363
	Totaal financiële vaste activa	€ 311.750	€ 396.363
	<i>Som van vaste activa</i>	€ 566.136.623	€ 568.964.579
	B. Vlottende activa		
15.5	Voorraden		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 701.461	€ 701.461
	Totaal van voorraden	€ 701.461	€ 701.461
15.6	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	€ 170.281	€ 171.271
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 829.440	€ 280.190
	Overige vorderingen	€ 20.388	€ 102.651
	Overlopende activa	€ 118.397	€ 164.075
	Totaal vorderingen	€ 1.138.506	€ 718.188
15.7	Liquide middelen	€ 4.451.936	€ 4.535.070
	<i>Som van vlottende activa</i>	€ 6.291.904	€ 5.954.719
	Totaal activa	€ 572.428.527	€ 574.919.298

<i>Toelichting</i>	<i>Passiva</i>	2023	2022
15.8	C. Eigen vermogen		
	Herwaarderingsreserves	€ 290.568.212	€ 292.067.737
	Overige reserves	€ 88.900.462	€ 94.821.712
	Totaal eigen vermogen	€ 379.468.674	€ 386.889.449
15.9	D. Voorzieningen		
	Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	€ 8.500.408	€ 0
	Overige voorzieningen	€ 0	€ 0
	Totaal voorzieningen	€ 8.500.408	€ 0
15.10	E. Langlopende schulden		
	Schulden aan kredietstellingen	€ 176.131.498	€ 183.023.141
	Waarborgsommen	€ 31.647	€ 25.927
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 451.190	€ 422.490
	Totaal langlopende schulden	€ 176.614.334	€ 183.471.558
15.11	F. Kortlopende schulden		
	Schulden aan kredietstellingen	€ 3.685.219	€ 980.281
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	€ 980.654	€ 791.450
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 350.309	€ 311.305
	Schulden ter zake van pensioenen	€ 19.579	€ 17.631
	Overlopende passiva	€ 2.809.350	€ 2.457.624
	Totaal kortlopende schulden	€ 7.845.111	€ 4.558.291
	Totaal passiva	€ 572.428.527	€ 574.919.298

Winst- en verliesrekening over 2023

<i>Toelichting</i>		2023	2022
17.1	Huuropbrengsten	€ 20.870.332 €	20.897.374
17.2	Opbrengsten servicecontracten	€ 1.365.006 €	828.741
17.3	Lasten servicecontracten	€ -1.233.245 €	-846.756
17.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ -1.264.834 €	-966.391
17.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -8.637.080 €	-5.195.840
17.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.151.200 €	-2.545.294
	Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 9.948.979 €	12.171.833
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 374.039 €	530.279
	Toegerekende organisatiekosten	€ -22.576 €	-15.157
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -340.072 €	-443.451
17.7	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 11.391 €	71.671
	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -8.843.735 €	-145.066
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -3.121.920 €	-56.802.484
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	€ 0 €	0
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	€ 12.300 €	34.200
17.8	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -11.953.355 €	-56.913.350
	Opbrengst overige activiteiten	€ 205.260 €	144.671
	Kosten overige activiteiten	€ -7.512 €	-7.234
17.9	Totaal van netto resultaat overige activiteiten	€ 197.748 €	137.437
17.10	Overige organisatiekosten	€ -1.627.442 €	-1.216.472
17.11	Kosten omtrent leefbaarheid	€ -475.467 €	-375.149
17.12	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 33.249 €	-10.312
17.13	Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -2.266.839 €	-2.174.964
	Totaal van financiële baten en lasten	€ -2.233.590 €	-2.185.277
	Totaal van resultaat voor belastingen	€ -6.131.736 €	-48.309.306
17.14	Belastingen	€ -1.289.039 €	-1.854.009
	Nettoresultaat na belastingen	€ -7.420.775 €	-50.163.315

11 Kasstroomoverzicht (directe methode)

Kasstroom uit operationele activiteiten

<i>Operationele ontvangsten</i>	2023		2022	
Huurontvangsten	€	21.019.187	€	20.766.051
Vergoedingen	€	1.716.277	€	828.741
Overige bedrijfsontvangen	€	79.457	€	187.585
Ontvangen intrest	€	<u>0</u>	€	<u>-10.312</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	€	22.814.921	€	21.772.065
<i>Operationele uitgaven</i>				
Betalingen aan werknemers	€	-2.399.797	€	-1.632.097
Onderhoudsuitgaven	€	-6.911.793	€	-3.715.276
Overige bedrijfsuitgaven	€	-4.384.641	€	-3.505.624
Betaalde interest	€	-4.301.263	€	-4.361.134
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€	-210.360	€	-81.125
Verhuurderheffing	€	0	€	-1.415.795
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€	-153.238	€	-147.051
Vennootschapsbelasting	€	<u>-1.818.690</u>	€	<u>-1.903.628</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	€	-20.179.782	€	-16.761.730
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€	2.635.139	€	5.010.334

Kasstroom uit investeringsactiviteiten

Ontvangsten vervreemding vastgoedbeleggingen en MVA

Verkoopontvangsten bestaande huur	€	380.061	€	528.818
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	€	-5.272	€	0
Verkoopontvangsten grond	€	0	€	0
Desinvestering ontvangsten overig	€	0	€	0

Totaal van ontvangsten vervreemding vastgoedbeleggingen en MVA € **374.789** € **528.818**

Uitgaven verwerving vastgoedbeleggingen en MVA

Investerings in vastgoed in exploitatie	€	-255.225	€	-355.788
Verbeteruitgaven	€	-172.300	€	0
Aankoop	€	0	€	0
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	€	0	€	0
Investerings overige	€	-585.256	€	-478.097

Totaal van uitgaven verwerving vastgoedbeleggingen en MVA € **-1.012.781** € **-833.885**

Saldo in en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA € **-637.992** € **-305.067**

In- en uitgaande kasstromen Financiële Vaste Activa

Ontvangsten verbindingen	€	0	€	0
Ontvangsten overige	€	0	€	0
Uitgaven verbindingen	€	0	€	0
Uitgaven overige	€	0	€	0

Totaal in- en uitgaande kasstromen Financiële Vaste Activa € **0** € **0**

Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten € **-637.992** € **-305.067**

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuwe geborgde leningen	€	4.300.000	€	0
Nieuwe ongeborgde leningen	€	0	€	0
Nieuwe interne lening	€	0	€	0
Waarborgsommen	€	0	€	0
Aflossing geborgde leningen	€	-5.533.390	€	-2.656.674
Aflossing ongeborgde leningen	€	-532.891	€	-476.597
Aflossing interne lening	€	0	€	0

Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten € **-1.766.281** € **-3.133.271**

Totaal mutatie van geldmiddelen € **230.866** € **1.571.997**

Saldo 01-01	€	4.221.070	€	2.963.073
Saldo 31-12	€	4.451.936	€	4.221.070
	€	<u>230.866</u>	€	<u>1.257.997</u>

12 Toelichting op de jaarrekening

12.1 Algemene toelichting

Wonen Wateringen is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is gemeente Westland, de feitelijke vestigingsplaats is Wateringen. Stichting Wonen Wateringen is gevestigd aan de Dorpskade 25, 2291 HN, te Wateringen.

Wonen Wateringen is opgericht op 26 februari 1914. De laatste statutenwijziging heeft plaatsgehad op 2 november 2021.

De corporatie is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27212687. Het RSIN nummer is 002549943. Wonen Wateringen is een ANBI instelling.

Wonen Wateringen is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (Btiv) en de Regeling Toegelaten Instelling Volkshuisvesting 2015 (Rtiv). Wonen Wateringen heeft op 25 augustus 2016 toelating verkregen in de regio Haaglanden, Midden Holland en Rotterdam (besluit op grond van artikel 41b van de Woningwet en artikel 35 van het Btiv). De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed (voornamelijk woningen).

Wonen Wateringen heeft zes verbindingen in de vorm van Vereniging van Eigenaars.

12.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Wet- en regelgeving

De jaarrekening van Wonen Wateringen is opgesteld volgens de bepalingen van artikel 35 tot en met 38 van de Woningwet zoals deze geldt vanaf 1 januari 2023, volgens de artikelen 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) 2015 zoals deze geldt vanaf 1 januari 2023, de artikelen 14 tot en met 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) 2015 zoals deze geldt vanaf 1 januari 2023. In het Btiv 2015 wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 overeenkomstig van toepassing zijn. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaglegging uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Ook is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van toepassing.

In artikel 35 lid 2 van de Woningwet is bepaald dat bij krachtens algemene regel 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 deze waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Rtiv) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023, versie 31 oktober 2023') 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 de 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.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (aangepast in 2023) opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften met inachtneming van de in artikel 30 van het Btiv aangeduide uitzonderingen. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

Consolidatie

Wonen Wateringen bezit de meerderheid van het stemrecht in de algemene vergadering van diverse Verenigingen van Eigenaren (VvE's). De totale omvang van deze zogeheten verbindingen is op de omvang van Wonen Wateringen als geheel van een te verwaarlozen betekenis. Wonen Wateringen doet daarom een beroep op de consolidatievrijstelling (art. 407 lid 1a BW, boek 2, titel 9).

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Presentatie

Vanaf het verslagjaar 2018 wordt op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van het Rtv in de toelichting bij de jaarrekening een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht opgenomen voor de DAEB en de niet-DAEB tak, conform bijlage 3 van de Rtv.

Schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie: bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen op het gebied van investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen op het gebied van toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (uitvoeringsbesluit) van de toegelaten instelling. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.
- Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie). Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen evenals de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.
- Voorraad grond- en ontwikkelposities: bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

12.3 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vastgoedbeleggingen DAEB en niet-DAEB

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').

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

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

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Inschakeling taxateur

De marktwaarde is (aanvankelijk) bepaald op grond van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023. In 2020 heeft Wonen Wateringen ervoor gekozen de full-versie toe te passen voor haar volledige onroerend goed portefeuille. Dit betekent dat de taxateur(s) correcties op deze basiswaardering toepassen om tot een juiste waardering te komen. In 2020 (na balansdatum 31-12-2019) zijn alle woningen gewaardeerd op basis van de full-versie (voor bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed, intramuraal zorgvastgoed en niet-gereguleerde woongelegenheden was dit op grond van het Btiv al een verplichting). In 2024 heeft een markttechnische update plaatsgevonden naar waardepeildatum 31 december 2023. De taxaties zijn uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Waardering bij eerste verwerking

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

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking vindt waardering van vastgoedbeleggingen plaats tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Bij ingrijpend verbeteren wordt met behulp van een taxateur bepaald welke waardemutatie als gevolg van de ingreep plaatsvindt (inclusief desinvestering oorspronkelijke investeringen). Deze mutatie bepaalt het onrendabel deel van de investering.

Complexindeling

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

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF methode). Voor woon- en parkeergelegenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het door-exploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex, of een deel daarvan op de waardepeildatum 31 december 2023 een ook voor een derde onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Herclassificatie

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is
- b. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop
- d. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren
- e. overgang van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak vice versa.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie of voorraden vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

Toelichting op de aard van niet- DAEB activiteiten.

De niet-DAEB activiteiten van Wonen Wateringen bestaat uit de verhuur van vastgoed. Een omschrijving van de opbouw van het huidige bezit is opgenomen in het bestuursverslag.

Deze verhuureenheden worden om diverse redenen in eigendom van de corporatie aangehouden, bijvoorbeeld omdat

- sprake is van complexen met gemengd bezit;
- vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken;
- doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van de corporatie.

Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). Vanaf het boekjaar 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

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

- Enkel uitgaan van het doorexplotatie scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt ook

uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit-yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Wonen Wateringen hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 75% / 80% van de maximale huur (DAEB), markthuur (niet-DAEB) rekening houdend met de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Wonen Wateringen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Als basis wordt de meerjarenbegroting gehanteerd zoals deze is vastgesteld tot en met 2035 plaats van vaste normbedragen per soort verhuureenheid;
 - Deze begroting is inclusief mutatieonderhoud en reparatieverzoeken;
 - De onderhoudslasten is inclusief doorbelaste interne kosten, waaronder lonen en salarissen en overige beheerskosten (volgens, in overeenstemming met de functionele indeling);
- 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 de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Wonen Wateringen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Beheerlasten worden procentueel verdeeld volgens, in overeenstemming met de functionele indeling van de jaarrekening; De werkelijke tijdbesteding van de medewerkers is basis hiervoor;
 - Ook worden direct toerekenbare lasten toegevoegd (belastingen (exclusief verhuurderheffing), OZB en overige lasten).

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de Rtv 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde vanaf de jaarrekening 2019. De beleidswaarde van BOG, MOG en ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde 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 resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds

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

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

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs/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 met ingang van het boekjaar volgend op het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen.

Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde.

De disconteringsvoet is de netto rente. De netto rente is de voor de woningcorporatie geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. Mutaties in belastinglatenties als gevolg van rentetoevoeging worden verantwoord als belastinglast of -bate.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft woningen waarvan de koopovereenkomst is afgesloten, waarvan de levering in het volgende boekjaar plaatsvindt. De waardering vindt plaats tegen marktwaarde in verhuurde staat of lagere opbrengstwaarde. Grondposities worden gewaardeerd tegen marktwaarde of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

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 dit in de jaarrekening toegelicht.

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met latente belastingen.

Overige reserves

De overige reserves vormen de gerealiseerde cumulatieve resultaten van alle exploitaties van de corporatie.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het waarderingscomplex. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Er is sprake van een verwacht verlies indien de kostprijs de marktwaarde per balansdatum overtreft. De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go/no-go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

Langlopende schulden

Leningen kredietinstellingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen 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 geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden betreffen betalingsverplichtingen met een looptijd van maximaal 1 jaar.

Schulden aan kredietinstellingen

Deze schulden betreffen de aflossingsverplichtingen in het boekjaar volgend op het verslagjaar.

Schulden aan leveranciers

De schulden aan leveranciers worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Waardering van deze bedragen vindt plaats tegen nominale waarde. Het bedrag te betalen btw is inclusief het te betalen bedrag aan verlegde btw.

Overige schulden

Overige schulden zijn gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Overlopende passiva

De onder deze post opgenomen bedragen zijn, indien niet anders aangegeven, gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

12.4 Grondslagen voor resultaatbepaling

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.

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

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

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Wonen Wateringen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Huuropbrengsten

Dit betreft de huuropbrengsten 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. Op de huuropbrengsten is de derving wegens leegstand en de verwachte oninbare vorderingen op huurdebiteuren in mindering gebracht. Voor de woningen met een niet-geliberaliseerd huurcontract gelden huurprijsvorschriften (o.a. maximaal redelijke huur, huursombenadering). Voor geliberaliseerde huurwoningen, parkeervoorzieningen, maatschappelijk en bedrijf onroerend goed zijn de huren vrij overeen te komen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van de te maken en gemaakte servicekosten zoals energie, groenvoorziening et cetera. De vergoedingen worden, op voorschotbasis, gelijktijdig met de huursom geïnd. Daarnaast worden hier de doorbelaste administratievergoedingen verantwoord. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen de kosten van leveringen en diensten zoals energie, groenvoorziening et cetera en de toegerekende organisatiekosten. De afrekening met huurders dient uiterlijk binnen 6 maanden van het volgende afrekenjaar plaats te vinden.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten verhuur- en beheersactiviteiten hebben betrekking op het financieel en administratief beheer van het woningbezit. Dit betreft zowel directe als indirecte kosten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Ook aan deze post worden indirecte kosten toegerekend.

Overige directe exploitatielasten

Onder deze post vallen de onroerende zaak belasting, waterschapsbelasting, rioolheffing, verhuurderheffing, erfpacht en overige heffingen en lasten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat op 1 januari van het betreffende boekjaar.

Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Onder deze post vallen diverse waardeveranderingen van het vastgoed:

- Overige waardeveranderingen (afwaardering investeringen)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (mutatie marktwaarde)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden (mutatie te verwachten verkoopprijs)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (mutatie te verwachten terugkoopwaarde).

Netto resultaat overige activiteiten

Onder deze posten worden de resultaten van de exploitatie van erfpacht percelen (doorberekening canons) en verhuur van opstelplaatsen van mobiele telefoonantennes opgenomen.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de (niet) primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Onder deze categorie vallen de kosten van de bestuurder, (deels) management, het toezichthoudend orgaan, kosten met betrekking tot het opstellen van de jaarrekening, control- en accountantskosten, taxatiekosten, saneringsheffing en AW-heffing.

Leefbaarheid

Dit omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Ook worden hier kosten van sociale leefbaarheid opgenomen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Aan de totale toerekening worden indirecte kosten toegevoegd.

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestandsdelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de mutaties in de latente belastingvorderingen en schulden.

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 en 2 zijn eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Stichting Wonen Wateringen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Stichting Wonen Wateringen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Omdat 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.

De belastingdienst heeft de met ingang van 1 januari 2023 de VSO 2 opgezegd. In de loop van 2023 is een fiscaaltechnisch overleg gestart tussen Aedes en de Belastingdienst. Voorbeelden van onduidelijkheden die de opzegging van de VSO tot gevolg heeft zijn:

- de (terugname van de) WOZ-afwaardering;
- toerekening van (dis-)agio op leningen;
- verwerking van kooptussenvormen;
- toepassing van de 'gemengd projectregeling'.

Wonen Wateringen valt mogelijk onder de reikwijdte van de Wet minimumbelasting 2024 (Pijler 2) die per 31 december 2023 in Nederland in werking is getreden.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

12.5 Toelichting inzake scheiding DAEB en niet DAEB

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

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling

qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

13 Toelichting op de balans

13.1 Immateriële vaste activa

	2023	2022
Software	831.020	405.375
Saldo einde boekjaar	831.020	405.375

Het verloop van de immateriële vaste activa in 2023 en 2022 is als volgt weer te geven

	2023	2022
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	405.375	0
Cumulatieve afschrijvingen	0	0
Boekwaarde per 1 januari	<u>405.375</u>	<u>0</u>
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Investeringsen	510.422	405.375
(Des)investeringsen-afboekingen	0	0
Afschrijvingen	-84.777	0
Afschrijvingen desinvesteringsen		0
Mutaties boekjaar	<u>425.645</u>	<u>405.375</u>
31 december		
Verkrijgingsprijzen	915.797	405.375
Cumulatieve afschrijvingen	-84.777	0
Boekwaarde per 31 december	<u>831.020</u>	<u>405.375</u>

De post immateriële vaste activa heeft betrekking op investeringen in het ERP systeem. De economische levensduur van deze systemen is bepaald op 5 jaar.

13.2 Vastgoedbeleggingen

	2023	2022
DAEB vastgoed in exploitatie	478.055.025	479.850.975
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	86.126.683	87.474.524
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	527.250	486.250
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
Saldo per 31 december	564.708.958	567.811.750

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2022

De mutaties in de post DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn als volgt:

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari 2023			
Aanschafwaarde	226.264.679	55.146.432	281.411.111
Cumulatieve herwaarderingsen	255.244.633	36.788.904	292.033.537
Cumulatieve afwaardingen	-1.658.337	-4.460.811	-6.119.148
Correctie herwaardering	0	0	0
	479.850.975	87.474.525	567.325.500
Correctie	-13.473	13.473	0
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Later aangebrachte voorzieningen	302.384	15.817	318.201
Aankopen	0	0	0
Verkopen	-42.815	0	-42.815
Herclassificatie van niet-DAEB naar DAEB	199.662	-199.662	0
Herclassificatie van DAEB naar niet-DAEB	-313.136	313.136	0
Niet gerealiseerde waardeverandering	-1.259.658	-1.862.299	-3.121.957
Aanpassing herwaardering agv verkopen	-297.221	0	-297.221
Aanpassing herwaardering agv herclassificatie	-371.693	371.693	0
Mutaties boekjaar	-1.795.950	-1.347.842	-3.143.792
Aanschafwaarde	226.397.301	55.289.196	281.686.497
Cumulatieve herwaarderingsen	253.590.020	36.899.017	290.489.037
Cumulatieve waardeverminderingen	-1.932.296	-6.061.530	-7.993.826
Stand per 31 december 2023	478.055.025	86.126.683	564.181.708

Het totaal aantal woningen bestemd voor verkoop in 2023 uit de zogenaamde verkoopvijver bedraagt 51. Het aantal woningen en overig onroerend goed dat naar verwachting binnen één jaar wordt verkocht bedraagt drie. De verwachte opbrengstwaarde is € 830.000.

De marktwaarde van het vastgoed is bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde als basis. Daarna bepaalt de taxateur, via de vrijheidsgraden de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat (full-versie).

Het vastgoed is volgens onderstaand overzicht te verdelen naar 4 typen:

In de totale marktwaarde is ook de waarde van de 39 erfpachtpercelen opgenomen.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woonegelegenheden	470.855.812	76.801.459	547.657.271
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2.159.901	5.348.297	7.508.198
Zorgvastgoed	5.039.312	0	5.039.312
Erfpacht	0	1.537.304	1.537.304
Parkeergelegenheden	0	2.439.623	2.439.623
Totaal 2023	478.055.025	86.126.683	564.181.708

Verloopstaat marktwaarde	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Waarde 1 januari 2023	479.720.552	87.604.947	567.325.499
Verkopen	-340.072		-340.072
Classificatie DAEB niet-DAEB	-218.674	369.157	150.483
Autonome wijzigingen	10.562.308	519.153	11.081.461
Parameterwijzigingen	19.537.518	3.521.663	23.059.181
Wijziging bezitsgegevens	-6.941.182	-1.171.144	-8.112.326
Wijziging taxatie	-24.265.425	-4.717.093	-28.982.518
Waarde 31 december 2023	478.055.025	86.126.683	564.181.708

De daling van de marktwaarde is het gevolg van een veelheid van wijzigingen van componenten

Inschakelen taxateur

Alle objecten zijn getaxeerd door onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De getaxeerde objecten zijn niet inpandig opgenomen en geïnspecteerd. De waardering heeft plaatsgevonden met behulp van T(axatie) M(angement) S(ysteem), een applicatie die is ontwikkeld is door Aareon. Als uitgangspunt heeft gediend de door Wonen Wateringen aangeleverde gegevens onder andere bestaande uit de actuele huurprijs, WOZ-waarde, informatie over erfpacht en oppervlakte.

Het proces bij de waardering start met het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat vanuit de basis versie. Vervolgens bepalen de taxateurs in hoeverre de standaard parameters (bijlage 2 Handboek Modelmatig Waarderen) de juiste uitgangspunten zijn voor de waardering. De taxateur maakt hierbij gebruik van zogenaamde vrijheidsgraden. Over het algemeen is het zo dat de basiswaardering een acceptabel beeld geeft van de waarde van de portefeuille, de fullwaardering zorgt voor een aannemelijke waarde per complex/object.

Toegepaste algemene parameters per 31 december 2023

De marktwaarde van het vastgoed is, als basis bepaald volgens de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Bij de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2023 is gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameter	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijnsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	2,50%
Leegwaardestijging	5,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

De disconteringsvoet is gebaseerd op de risicovrije rentevoet (1,48%), de vastgoed specifieke opslag (5,59%) en de opslag voor markt- en objectrisico. De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand

van het 24-maands historische gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield gebaseerd op AAA rated staatsobligaties.

Specifieke parameters

Vrijheidsgraden

De full-versie taxatie, zoals bij Wonen Wateringen, maakt gebruik van zogeheten vrijheidsgraden. De vrijheidsgraden bij marktwaardering zijn onderdelen voor de waardering van woongelegenheden, waar van bepaalde parameters kan worden afgeweken van de modelmatige berekening (basisversie) uit het handboek marktwaardering d.d. 31 januari 2024 (peildatum 31 december 2023).

Vrijheidsgraad	Woongelegenheden	BOG/MOG/ZOG	Parkeren
Markthuur	X	X	X
Exit yield	X	X	X
Disconteringsvoet	X	X	X
Onderhoudskosten	X		X

Parameters woongelegenheden

In het doorexploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem. Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Vrijheidsgraad	Minimum	Maximum
Markthuur	€ 446	€ 1.419
Exit-Yield doorexploiteren	2,30%	6,75%
Exit-Yield uitponen	2,10%	6,31%
Disconteringsvoet doorexploiteren	3,14%	7,50%
Disconteringsvoet uitponen	4,39%	10,90%
Onderhoudskosten uitponen	€ 404	€ 1.544

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede zorgvastgoed

Vrijheidsgraad	Minimum	Maximum
Markthuur per m2	€ 30	€ 240
Exit-Yield doorexploiteren	7,75%	12,50%
Disconteringsvoet	6,25%	11,25%

Parameters parkeergelegenheden

Vrijheidsgraad	Minimum	Maximum
Markthuur per m2	€ 130	€ 150
Exit-Yield doorexploiteren	7,00%	10,00%
Exit-Yield uitponen	6,70%	11,50%
Disconteringsvoet doorexploiteren	7,50%	9,00%
Disconteringsvoet uitponen	7,50%	9,75%
Onderhoudskosten uitponen	€ 44	€ 44

Herclassificatie

Er is in het boekjaar 2023 één woning overgeheveld van de niet-DAEB naar de DAEB tak. Drie woningen zijn overgeheveld van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak.

Verzekerde waarde

Het gehele bezit is verzekerd op basis van een bedrag per woning. Onderverzekering is hierbij uitgesloten.

WOZ-waarde

Ultimo 2023 (peildatum 1 januari 2022) was de WOZ-waarde van het gehele bezit € 745 miljoen. Ultimo 2022 (peildatum 1 januari 2021) was de waarde € 649 miljoen.

Leegwaarde

De leegwaarde van het bezit bedroeg op 31 december 2023 € 910 miljoen (31 december 2022 € 784 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 370,2 miljoen (per 31 december 2022: € 382,9 miljoen).

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. De norm voor de LTV is 85% voor de DAEB en blijft 75% voor de niet DAEB. De solvabiliteit is 15% voor DAEB en 40% voor de niet DAEB.

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2020 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde.

Verloopstaat beleidswaarde	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Waarde 1 januari 2023	300.281.897	82.618.081	382.899.978
Verkopen	-214.885		-214.885
Classificatie DAEB niet-DAEB	145.879	426.549	572.428
Autonome wijzingen	23.142.110	1.882.222	25.024.332
Parameterwijzingen	-2.427.402	876.037	-1.551.365
Wijziging bezitsgegevens	-9.317.516	-1.800.981	-11.118.497
Wijziging taxatie	-14.499.542	-8.247.103	-22.746.645
Wijziging beleidsnormen	-3.934.985	1.274.073	-2.660.912
Waarde 31 december 2023	293.175.556	77.028.878	370.204.434

De belangrijkste oorzaak voor de afname van de beleidswaarde betreft de oplevering van de aanpassing van het streefhuurbeleid, de aanpassing van de verhuurderheffing, de verlaging van de disconteringsvoet minus de verhoging van de onderhoudsnorm.

Om de beleidswaarde te kunnen berekenen wordt op vier onderdelen de uitgangspunten van de marktwaardeberekening aangepast. In onderstaande tabel staan de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de bepaling van beleidswaarde.

Afslag	Marktwaarde	Beleidswaarde
Beschikbaarheid	Doorexploiteren of uitponden	Doorexploiteren
Betaalbaarheid	Markthuur	Beleidshuur (streefhuur)
Kwaliteit	Norm onderhoud DCF	Corporatienorm onderhoud
Beheer	Norm beheer DCF	Corporatienorm beheer

Uitgangspunten beleidswaarde woningen

Parameter	2023
Disconteringsvoet	5,23%
Streefhuur per maand	741
Lasten onderhoud per jaar	2.644
Lasten beheer per jaar	745

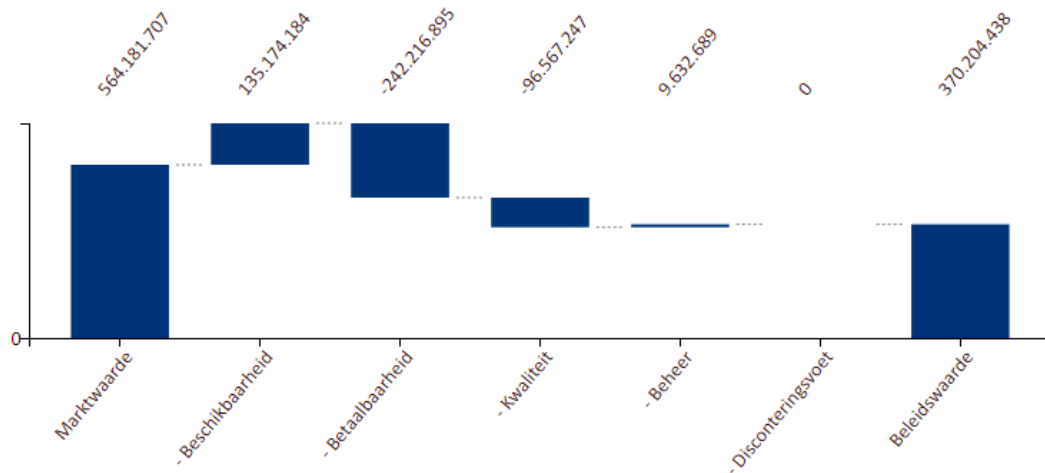
Voor de bepaling van de beheernorm in de beleidswaarde is uitgegaan van de lasten verhuur en beheer en de directe operationele lasten in de winst- en verliesrekening in de meerjarenbegroting 2024-2028. De onderhoudsnorm vloeit voort uit de meerjarenonderhoudsbegroting 2024-2038.

Verloop marktwaarde - beleidswaarde	2.023	2.022
Marktwaarde verhuurde staat (x € 1.000)	564.182	567.326
Beschikbaarheid	135.174	67.690
Betaalbaarheid	-242.217	-175.293
Kwaliteit (onderhoud)	-96.567	-82.478
Beheer (beheerkosten)	9.632	5.655
Beleidswaarde	370.204	382.900

* Marktwaarde is inclusief erfpachtpercelen

Voor de bepaling van de beheernorm in de beleidswaarde is uitgegaan van de lasten verhuur en beheer en directe operationele lasten minus verhuurderheffing in de winst - en verliesrekening in de meerjarenbegroting 2024-2028. De onderhoudsnorm vloeit voort uit de meerjarenonderhoudsbegroting 2024-2039.

Per onderdeel ontstaan de volgende afslagen:



De beleidswaarde is het bedrag dat Wonen Wateringen naar alle waarschijnlijkheid realiseert. Wonen Wateringen verkoopt maar een beperkt aantal woningen, verhuurt woningen bij mutatie tegen 75% (DAEB) van de maximale huur met als bovengrens (afhankelijk van de labelling) de jongerengrens of aftoppingsgrenzen of liberalisatiegrens en 100% (niet-DAEB) van de maximale huur, voert een andere onderhoudsstrategie en beheerstrategie. Van de marktwaarde wordt daarom een bedrag van € 165 miljoen niet gerealiseerd.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Scenario	Waarde x € 1.000
Basis	370.204
Streefhuur + € 25	386.692
Streefhuur - € 25	353.265
Norm onderhoud + € 100	358.439
Norm onderhoud - € 100	381.970
Norm beheer + € 100	358.439
Norm beheer - € 100	381.970

De bepaling van de beleidswaarde wijzigt met ingang van 2024 ingrijpend. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,18% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 5,62 voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijstuuringsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met

de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve, verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn als volgt:

	2023	2022
Vervaardigingsprijzen/reële waarde moment verkoop	274.750	274.750
Herwaarderings	211.500	97.500
Boekwaarde per 1 januari	486.250	372.250
<i>Mutaties</i>		
Af: naar te verkopen onroerende zaken	0	0
Bij: correctie initiële verkoopwaarde	0	0
Af: herwaardering te verkopen onroerende zaken	0	0
Af: herwaardering t.g.v. initiële verkoopwaarde	0	0
Herwaarderings	41.000	114.000
Totaal mutaties	41.000	114.000
31 december		
Vervaardigingsprijzen/reële waarde moment verkoop	274.750	274.750
Herwaarderings	252.500	211.500
Boekwaarde per 31 december	527.250	486.250

Stichting Wonen Wateringen heeft woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) met een terugkoopplicht en een variabele terugkoopwaarde gerelateerd aan de marktwaarde op terugkoopdatum. Stichting Wonen Wateringen heeft als beleid om de woningen verkocht onder voorwaarden bij terugkoop zonder voorwaarden door te verkopen. Bij geen van de verkochte woningen is een einddatum van de terugkoopregeling in het contract opgenomen. De huidige marktwaarde van de twee verkochte woningen wordt geraamd op circa € 645.000 (WOZ-waarde, peildatum 1 januari 2023). Wonen Wateringen heeft uit hoofde van de KoopGarant regeling een terugkoopplicht van 70% van de marktwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn als volgt:

	2023	2022
Boekwaarde onr zaken in ontw bestemd voor eigen exploitatie		
Investeringsen	134.219	145.066
Mutatie ten laste van voorziening onrendabele investeringen	-134.219	-145.066
Boekwaarde onr zaken in ontw bestemd voor eigen exploitatie	0	0

In 2023 is voor een aantal projecten kosten gemaakt. Al deze projecten bevinden zich in het onderzoek- of ontwikkelstadium. Omdat geen zekerheid bestaat van doorgang en mogelijk ook sprake is van onrendabele toppen zijn de kosten vooralsnog afgewaardeerd. Voor twee projecten is een investeringsbesluit genomen: nieuwbouw Heulpark, verduurzaming C114/115. Voor deze projecten is een voorziening gevormd.

13.3 Materiële vaste activa

	2023	2022
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	248.737	309.947
Huurdersinvesteringen	36.159	41.145
Saldo einde boekjaar	284.896	351.092

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2023	2022
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	463.666	432.089
Cumulatieve afschrijvingen	-153.719	-79.797
Boekwaarde per 1 januari	309.947	352.292
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Investeringsen	20.219	36.900
(Des)investeringsen-afboekingen	0	-5.323
Afschrijvingen	-81.429	-73.922
Afschrijvingen desinvesteringen		0
Mutaties boekjaar	-61.210	-42.345
31 december		
Verkrijgingsprijzen	483.885	463.666
Cumulatieve afschrijvingen	-235.148	-153.719
Boekwaarde per 31 december	248.737	309.947

Huurdersinvesteringen

	2023	2022
1 januari		
Verkrijgingsprijzen	45.864	0
Cumulatieve afschrijvingen	-4.719	0
Boekwaarde per 1 januari	41.145	0
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Investeringen	0	45.864
(Des)investeringen-afboekingen	0	0
Afschrijvingen	-4.986	-4.719
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Mutaties boekjaar	-4.986	41.145
31 december		
Verkrijgingsprijzen	45.864	45.864
Cumulatieve afschrijvingen	-9.705	-4.719
Boekwaarde per 31 december	36.159	41.145

13.4 Financiële vaste activa

	2023	2022
Belastinglatenties	311.750	396.362
Saldo einde boekjaar	311.750	396.362

16.4.1. Latente belastingvorderingen

	2023	2022
Saldo ultimo vorig boekjaar:	396.362	483.440
Toevoeging ten gunste van resultaat	-84.612	0
Onttrekkingen	0	-87.078
Totaal mutaties boekjaar	-84.612	-87.078
Totaal latente belastingvorderingen	311.750	396.362

Het saldo ultimo 2023 bestaat uit het afschrijvingspotentieel van de vastgoedbeleggingen die na 2023 nog fiscaal verrekenbaar kunnen worden. De totale te benutten afschrijfruimte bedraagt € 2.623.000. Er is bij de berekening van de bodemwaarde aangesloten bij de stijging van de vastgoedprijzen. De looptijd van de vordering is meer dan 15 jaar. De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt 2,43%.

13.5 Voorraden

	2023	2022
Vastgoed bestemd voor de verkoop	701.461	701.461
Saldo einde boekjaar	701.461	701.461

Ultimo 2023 bestaat het saldo uit een perceel grond van 16.816 m2.

	2023	2022
Saldo ultimo vorig boekjaar:	701.461	740.650
Te verkopen woningen of grond	0	0
Getransporteerd	0	-39.189
Waardeverandering grondpositie	0	0
Mutaties boekjaar	0	-39.189
Totaal Vastgoed bestemd voor de verkoop	701.461	701.461

13.6 Vorderingen

	2023	2022
Huurdebiteuren	170.281	171.271
Belastingen en premies sociale verzekeringen	829.440	280.190
Overige vorderingen	20.388	102.651
Overlopende activa	118.397	164.075
Totaal vorderingen	1.138.506	718.187

Huurdebiteuren

	2023	2022
Te vorderen huur van huurders	251.078	190.300
Af: voorziening in verband met oninbaarheid	-80.797	-19.030
Totaal Huurdebiteuren	170.281	171.270

Het bedrag aan huurachterstand (exclusief voorziening voor oninbare vorderingen) bedraagt 1,18% van de jaarhuur (bruto-huur). Eind 2022 bedroeg het achterstandspercentage 0,95% ten opzichte van de jaarhuur. Bij het bepalen van de voorziening voor oninbaarheid gaan wij er van uit dat 10% van de huurachterstand van zittende huurders en 90% van de vertrekkende huurders nooit wordt ontvangen.

Belastingen en sociale verzekeringen

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	829.440	280.190
Totaal overlopende activa	829.440	280.190

De te vorderen vennootschapsbelasting heeft betrekking op de afwikkeling van de aanslag 2022 € 368.049 en de op basis van de fiscale positie terug te ontvangen deel van de voorlopige aanslag 2023 € 461.391.

Overige vorderingen

	2023	2022
Te ontvangen opbrengsten zendmasten	20.388	107.399
Af: voorziening in verband met oninbaarheid	0	-4.748
Totaal overige vorderingen	20.388	102.651

Overlopende de activa

	2023	2022
Overige vooruitbetalingen en te ontvangen bedragen	118.397	164.075
Totaal overlopende activa	118.397	164.075

13.7 Liquide Middelen

	2023	2022
Banken	4.451.936	4.535.070
Totaal liquide middelen per 31 december	4.451.936	4.535.070

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. Stichting Wonen Wateringen heeft bij de Bank Nederlandse Gemeenten N.V. een kredietfaciliteit van € 1.000.000.

13.8 Eigen Vermogen

De solvabiliteit op basis van marktwaarde bedraagt 66,3% (2022 67,2%). Het eigen vermogen op basis van beleidswaarde bezit bedraagt € 210.191.000 (2022 € 201.978.000). De solvabiliteit op basis van beleidswaarde bedraagt 52,1% (2022 51,0%).

	2023	2022
Herwaarderingsreserve	290.568.212	292.067.737
Overige reserves	88.191.043	94.821.712
Totaal eigen vermogen	378.759.255	386.889.449

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2023	2022
Herwaarderingsreserve begin boekjaar	292.067.737	349.051.832
Realisatie verkoop	-297.221	-613.847
Ongerealiseerde herwaardering VOV	12.300	34.200
Ongerealiseerde herwaardering vastgoed	-1.214.604	-56.404.448
Herwaarderingsreserve einde boekjaar	290.568.212	292.067.737

De herwaarderingsreserve bestaat voor € 288.815.712 uit niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille, voor € 1.500.000 ongerealiseerde waardeveranderingen erfpachtpercelen en voor € 252.500 ongerealiseerde waardeverandering verkopen onder voorwaarden. Door verkopen van woningen en erfpachtpercelen is een deel van de herwaarderingsreserve gerealiseerd. De interne overdrachten van woningen (tussen DAEB en niet-DAEB tak) zorgen ook voor een realisatie. Een groot deel van de herwaarderingsreserve wordt echter niet gerealiseerd. Het gaat om een bedrag van € 169.630.000 (58,3%).

Overige reserves

	2023	2022
Overige reserves begin boekjaar	94.821.713	88.000.934
Resultaat boekjaar	-7.420.775	-50.163.316
Realisatie verkoop	297.221	613.847
Naar herwaardering VOV	-12.300	-34.200
Naar herwaarderingsreserve	505.184	56.404.448
Overige reserves einde boekjaar	88.191.043	94.821.713

Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming:

In de statuten is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming. De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Het resultaat is daarom toegevoegd aan de reserves.

Voorziening onrendabele investeringen

Vorzieningen

	2023	2022
Onrendabele investeringen	8.500.408	0
Overige voorziening	0	0
Boekwaarde per 31 december	8.500.408	0

16.9.1. Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

	2023	2022
Stand per 1 januari	0	0
Dotaties	8.704.165	0
Correcties	0	0
Onttrekkingen	-203.757	0
Stand per 31 december	8.500.408	0

In 2023 zijn twee (project)besluiten genomen die leiden tot onrendabele investeringen, t.w. project Heulpark en de renovatie van complex 114/115.

.

13.9 Langlopende schulden

	2023	2022
Leningen kredietinstellingen	176.131.498	183.023.141
Terugkoopverplichting woningen vov	451.190	422.490
Overige schulden (waarborgsommen)	31.647	25.927
Totaal langlopende schulden	176.614.335	183.471.558

Leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post leningen kredietinstellingen voor leningen van Stichting Wonen Wateringen is als volgt:

	2023	2022
Stand per 1 januari	147.816.810	149.816.810
Correctie stand 01-01	-3.436.396	
Agio leningen	46.382.942	48.494.571
Cumulatieve aflossingen	-10.511.085	-9.063.060
Correctie 01-01	3.436.396	
Kortlopende aflossingsverplichtingen	-666.280	-3.448.025
Boekwaarde per 1 januari	183.022.387	185.800.296
Bij: storting nieuwe leningen	5.000.000	0
Bij: agio leningen	0	0
Bij: opname roll-over lening	2.100.000	
Af: aflossingen lopende leningen	-666.281	-648.025
Af: aflossing lening beëindigd	-8.200.000	-2.000.000
Mutatie agio	-2.105.669	-2.111.629
Aflossing roll-over lening	0	-800.000
Mutaties kortlopende verplichting	-3.018.939	2.781.745
Saldo mutaties boekjaar	-6.890.889	-2.777.909
31 december		
Stand per 31 december	143.280.414	147.816.810
Agio leningen	44.277.273	46.382.942
Cumulatieve aflossingen	-7.740.970	-10.511.085
Kortlopende aflossingen komend jaar	-3.685.219	-666.280
Boekwaarde per 31 december	176.131.498	183.022.387

In 2020 zijn via de activa-passiva transactie met Vestia niet marktconforme leningen overgenomen. Deze leningen zijn tegen marktwaarde overgenomen en daarbij is een agio ontstaan. Deze post valt gedurende de looptijd en evenredig met het saldo van de leningen vrij.

Van het agiodeel in het saldo van de leningen is € 2.105.000 kortlopend.

In 2023 zijn geen nieuwe leningen aangetrokken. Ultimo 2023 is € 3.000.000 getrokken van de roll-over lening van € 4.500.000. Voor de leningportefeuille gelden de volgende kenmerken:

	2023	2022
Gemiddelde rentevoet afgesloten leningovereenkomsten	3,28%	3,09%
Gemiddelde resterende looptijd van de leningen	11,1	13,00
Duration	9,5	9,80
Marktwaarde leningen (Thesor)	154.398.773	153.282.160
Koers	111,41%	107,58%
Marktwaarde WSW geborgde leningen	149.248.000	
Nominale waarde WSW geborgde leningen	131.126.000	

Voor de berekening van de reële waarde wordt gebruik gemaakt van rentequotes (6-maands Euribor). De komende 5 jaar blijft het renterisico onder de 15% van de totale leningportefeuille (voor zowel renteconversies als eindaflossingen). Het borgingsplafond bedraagt tot en met 2024 € 140.247.000.

Verdeling leningportefeuille naar type leningen (nominaal)

	2023	2022
Annuitaire leningen	9.489.116	10.155.397
Fixe leningen	108.879.463	112.079.463
Basisrenteleningen	14.170.865	14.170.865
Roll-over met variabele hoofdsom	3.000.000	900.000
Totaal	135.539.444	137.305.725

Toelichting Basisrenteleningen

Van Vestia zijn twee basisrenteleningen overgenomen. De voorwaarden van deze leningen zijn als volgt:

- Basisrentelening A kent een hoofdsom van € 10.000.000, een renteherzieningsdatum van 1 april 2038 en een einddatum van 1 april 2057. Tot de renteherzieningsdatum geldt er een rentepercentage van 4,25% en een kredietopslag van 0,00%. Marktwaarde: € 15.142.000.
- Basisrentelening B kent een hoofdsom van € 4.170.000, een renteherzieningsdatum van 1 april 2030 en een einddatum van 1 april 2058. Tot de renteherzieningsdatum een rentepercentage van 3,55% en een kredietopslag van 0,00%. Marktwaarde: € 6.259.000.

Vervalschema leningen (nominale waarden)

	2023	2022
Resterende looptijd		
<1 jaar (kortlopend)	3.685.219	666.280
1-5 jaar	0	29.500
> 5 jaar	131.854.225	136.609.945
Totaal	135.539.444	137.305.725

De leningen van de kredietinstellingen zijn voor € 137.039.000 verstrekt onder garantie van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemeente Westland heeft garantie verstrekt voor een bedrag van € 5.913.000. De onroerende zaken zijn niet hypotheccair bezwaard

Waarborgsommen

	2023	2022
Waarborgsommen	31.657	25.927
Totaal waarborgsommen	31.657	25.927

De waarborgsommen hebben betrekking op huurders van bedrijfspanden als garantie voor het nakomen van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2023	2022
Terugkoopverplichting bij overdracht	274.750	274.750
Cumulatief aandeel in waardeveranderingen	147.740	67.940
Boekwaarde per 1 januari	422.490	342.690
<i>Mutaties</i>		
Correctie terugkoopverplichting	0	0
Correctie waarderveranderingen	0	0
Toename in verband met verkopen	0	0
Afname in verband met aangekochte woningen	0	0
Aandeel in waardeveranderingen boekjaar	28.700	79.800
Saldo mutaties	28.700	79.800
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	274.750	274.750
Cumulatief aandeel in waardeveranderingen	176.440	147.740
Boekwaarde per 31 december	451.190	422.490

Stichting Wonen Wateringen heeft woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) met een terugkoopplicht en een variabele terugkoopwaarde gerelateerd aan de marktwaarde op terugkoopdatum. Stichting Wonen Wateringen heeft voor de laatste woningen als beleid om bij terugkoop de woningen te verkopen tegen de getaxeerde waarde in de vrije verkoop zonder voorwaarden.

Ultimo 2022 resteren twee woningen vanuit het bestaande bezit verkocht onder de KoopGarant regeling. De oorspronkelijke opbrengstwaarde van deze woningen is € 274.750. Bij de verkochte woningen is geen einddatum van de terugkoopregeling in het contract opgenomen.

De huidige marktwaarde van de verkochte woningen wordt geraamd op circa € 645.000 (WOZ-waarde, peildatum 01-01-2023). Wonen Wateringen heeft uit hoofde van de KoopGarant regeling een terugkoopplicht van 70% van de marktwaarde.

13.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2023	2022
Schulden aan kredietinstellingen	3.685.219	980.281
Schulden aan leveranciers	980.654	791.450
Belastingen en premies sociale verzekering	350.309	311.305
Schulden ter zake van pensioenen	19.579	17.631
Overlopende passiva	2.809.350	2.457.624
Totaal kortlopende schulden	7.845.111	4.558.291

Schulden aan kredietinstellingen

	2023	2022
Te betalen aflossing volgend boekjaar	3.685.219	666.281
Rekening-courant BNG	0	314.000
Totaal schulden aan kredietinstellingen	3.685.219	980.281

Onder deze post zijn de aflossingen voor 2023 opgenomen.

Schulden aan leveranciers

	2023	2022
Handelscrediteuren	980.654	791.450
Totaal schulden aan leveranciers	980.654	791.450

Het saldo betreft de ontvangen maar nog niet betaalde facturen per 31 december 2023.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
Te betalen loonheffing en sociale verzekeringen	37.809	39.944
Omzetbelasting	312.500	206.032
Vennootschapsbelasting	0	
Overige belastingen		65.329
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	350.309	311.305

De loonheffing en sociale verzekeringen betreffen de aangifte van december 2023. Het bedrag aan te betalen omzetbelasting betreft de aangifte over het 4^e kwartaal 2023.

Schulden terzake van pensioenen

	2023	2022
Te betalen bijdrage pensioenfond	19.579	17.776
Totaal schulden aan kredietinstellingen	19.579	17.776

Deze post betreft de nota van het pensioenfond

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	2023	2022
Niet vervallen rente langlopende schulden	1.697.219	1.685.021
Vooruitontvangen huren	274.656	216.854
Overige overlopende passiva	837.475	555.749
Totaal overlopende passiva	2.809.350	2.457.624

De niet vervallen rente heeft betrekking op de opgelopen rente vanaf betaaldatum tot balansdatum. In de overige overlopende passiva zijn nog te betalen posten opgenomen. Onder overige overlopende passiva zijn ook het loopbaanontwikkelbudget (€ 44.000), de te betalen verlofdagen (€ 54.000), het lampenfond

14 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Stichting Wonen Wateringen is voor het kantoor Dorpskade 25 huurverplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 123.000 per jaar dit ingaande 1 november 2020. De overeenkomst is aangegaan voor de duur van vijf jaar en wordt na het verstrijken van genoemde termijn voortgezet voor een aansluitende periode van steeds vijf jaar. De huurprijs wordt jaarlijks, op 1 november, verhoogd met de consumentenprijsindex (CPI). Zowel verhuurder als huurder zijn bevoegd om hun moverende reden onderhavige huurovereenkomst tegen einde maand op te zeggen, met een opzegtermijn van 1 jaar.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De woningcorporatie 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 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie 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 de woningcorporatie.

Volmacht Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Wonen Wateringen heeft aan het WSW een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht verstrekt, zoals bedoeld in het Reglement van Deelneming, waardoor het WSW de mogelijkheid heeft direct hypotheek te vestigen op het 'ingezette' bezit van Wonen Wateringen. Het WSW zal hiervan gebruik maken indien niet wordt voldaan voldoet aan de normen van het WSW, of als er op een andere manier een noodzaak is tot beheersing van de risico.

Bijdrageheffing kosten Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Aw. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van Btiv bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. In 2023 is € 15.150 betaald.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Jaarlijks wordt bepaald of een heffing noodzakelijk is. Voor 2023 is geen heffing in rekening gebracht. In de jaren 2024 tot en met 2028 wordt geen afdracht verwacht.

Verhuurderbijdrage

In 2018 is de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) gewijzigd. In de wetswijziging is onder andere een gedeeltelijke financiering voor de Huurcommissie via een verhuurderbijdrage geïntroduceerd. De verhuurderbijdrage wordt door de Huurcommissie jaarlijks opgelegd aan verhuurders met meer dan 50 woningen die verhuurderheffing moeten betalen, op grond van door de Belastingdienst aan te leveren gegevens. In het afgelopen jaar is een bijdrage van € 8.700 betaald.

Koop Goedkoop

In het verleden zijn 56 woningen verkocht onder de constructie Koop Goedkoop. De percelen onder de woningen zijn in erfpacht uitgegeven. Wonen Wateringen heeft voor deze woningen het terugkooprecht. De waarde van de erfpachtgronden is in deze jaarrekening verantwoord onder de vastgoedbeleggingen. Per 31 december 2023 zijn nog twee percelen in eigendom.

Verkoop complex 957 Dorpskade 31/33

Stichting Wonen Wateringen heeft een leveringsverplichting ten aanzien van Dorpskade 31/33. Er is een verkoopprijs overeengekomen van € 2.250.000 exclusief omzetbelasting. De levering dient nog plaats te vinden. De koper is een rentevergoeding verschuldigd van 2,5% per jaar over de koopprijs exclusief omzetbelasting vanaf 1 januari 2018. De totaal opgelopen rente bedraagt € 337.500.

Wet Keten Aansprakelijkheid

In het kader van de reguliere bedrijfsvoering worden verplichtingen aangegaan met aannemers en andere leveranciers. Wonen Wateringen is onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid op basis waarvan zij zou kunnen worden aangesproken. Om dit risico te beperken doet Wonen Wateringen alleen zaken met aannemers en leveranciers met een goede reputatie in de markt en bij omvangrijke werken wordt de kredietwaardigheid en financiële continuïteit van de aannemers en leveranciers beoordeeld. Verder wordt gebruik gemaakt van stortingen op G-rekeningen. Bij het inschakelen van nieuwe aannemers vindt een controle van de kredietwaardigheid plaats.

Prestatieafspraken

In het najaar van 2021 heeft Wonen Wateringen tezamen met Arcade Mensen en Wonen en de huurdersorganisaties een raamovereenkomst prestatieafspraken opgesteld met de gemeente Westland voor de periode 2021-2025. Onderwerpen zijn o.a. betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbare wijken.

Onderhouds- en nieuwbouwverplichtingen

Er zijn geen onderhoudsverplichtingen (in 2023 opgedragen werken, in 2024 uitgevoerd of te voeren) aangegaan. In 2024 is een investeringsbesluit voor een project van 54 woningen in 's-Gravenzande (plangebied Waelpolder). De totale kosten bedragen € 14.354.000, de onrendabele top € 3.404.000.

Risicoanalyse

De belangrijkste risico's die op kunnen treden bij Wonen Wateringen zijn:

- **Kredietrisico**
De toegelaten instellingen loopt kredietrisico over de vorderingen. Het maximale kredietrisico betreffende vorderingen bedraagt maximaal € 0,5 miljoen. De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders.
- **Renterisico en kasstroomrisico**
De toegelaten instelling loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftrek loopt de toegelaten instelling risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de toegelaten instelling risico's over de marktwaarde.
- **Valutarisico**
Stichting Wonen Wateringen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

14.1 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves toegevoegd.

	2023	2022
Toevoeging aan overige reserves	-7.420.775	-50.163.316
Totaal	-7.420.775	-50.163.316

14.2 Gebeurtenissen na balansdatum

Voorgenomen fusie

Wonen Wateringen en Wonen Midden-Delfland zijn voornemens om per 1 januari 2025 te fuseren. De komende periode wordt gebruikt om met de betrokken huurdersorganisaties, medewerkers en gemeenten dit formele traject handen en voeten te geven. Parallel daaraan zal in samenspraak met alle betrokkenen de integratie vorm krijgen en in gang worden gezet.

Nationale Woon- en bouwagenda

Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave is complex: ze vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, bundelt het Rijk de krachten om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken. Daarom is als uitvloeisel van het regeerakkoord de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld.

De agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

15 Toelichting op de winst- en verliesrekening

15.1 Huuropbrengsten

	2023	2022
Woningen en woongebouwen	20.353.063	20.188.834
Onroerende zaken niet-zijnde woningen	892.915	836.964
	<u>21.245.978</u>	<u>21.025.797</u>
Huurderiving wegens leegstand	-311.204	-128.423
Huurderiving wegens oninbaarheid	-64.443	0
Totaal huuropbrengsten	<u><u>20.870.332</u></u>	<u><u>20.897.374</u></u>
<i>Toelichting netto huur opbrengsten</i>		
Huren voorgaand jaar	21.026.000	20.581.000
Doorwerking huurverhoging	294.000	15.000
Doorwerking opleveringen	0	296.000
Huurverlaging per 1 juni 2023	-344.000	-72.000
Huurverhoging per 1 juli 2023	197.000	294.000
Woningen en niet-zijnde woningen verkocht	-7.000	-107.000
Nieuw in exploitatie	0	0
Huurmutaties	20.000	19.000
Overig	60.000	0
Totaal netto huuropbrengsten exclusief derving	<u><u>21.246.000</u></u>	<u><u>21.026.000</u></u>

In 2023 zijn de huren van de woningen met 2% verhoogd en er is een huurverlaging geweest per 1 juni 2023 tot € 575,03 voor mensen met een inkomen tot 120% van sociaal minimum.

De huren van overige eenheden stegen op basis van overeengekomen voorwaarden (meestal CPI-index).

De huuropbrengsten zijn gerealiseerd in de gemeente Westland.

15.2 Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
Overige goederen, levering en diensten	1.756.224	1.033.413
Te verrekenen met bewoners	-466.299	-196.654
Verrekend over 2021 (2020) in 2022 (2021)	0	-2.867
Opbrengstderving	75.081	-5.151
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><u>1.365.006</u></u>	<u><u>828.741</u></u>

Deze post betreft de voorschotten die bij de huurders in rekening zijn gebracht minus de verwachte afrekening in 2023. In de opbrengstderving zit ook de afwikkeling van oude schulden.

15.3 Lasten servicecontracten

	2023	2022
Kosten leveringen en diensten	-1.185.575	-829.602
Toevoeging aan fondsen	-47.670	-17.154
Totaal lasten servicecontracten	<u><u>-1.233.245</u></u>	<u><u>-846.756</u></u>

Dit betreft de kosten die betrekking hebben op de in rekening gebrachte voorschotten in 2023. De kosten bestaan uit leveringen van gas, electra, schoonmaakkosten, glasverzekering en kosten ontstopping.

15.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
Personeelskosten (inclusief overige)	-852.036	-693.404
Algemene kosten (huisvesting e.d.)	-412.798	-234.710
Directe kosten	0	-46.836
Doorberekeningen	0	8.559
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	<u><u>-1.264.834</u></u>	<u><u>-966.391</u></u>

Onder 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' staan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks in verband te brengen zijn met de verhuur- en beheeractiviteiten, zoals:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld woonconsulenten);
- kosten klanten contactcenter

15.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
Reparatie en mutatieonderhoud	-3.853.269	-1.731.174
Planmatig onderhoud	-2.969.295	-1.902.444
Contractonderhoud	-407.239	-317.254
Personeelskosten (inclusief overige)	-935.897	-811.153
Algemene kosten (huisvesting e.d.)	-471.380	-433.815
Doorberekeningen	0	0
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><u>-8.637.080</u></u>	<u><u>-5.195.840</u></u>

Bij 'Lasten onderhoudsactiviteiten' staan de onderhoudskosten die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. De 'Lasten onderhoudsactiviteiten' worden in het functionele model verantwoord onder de subcategorie 'netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'. Dit betekent dat alleen onderhoudskosten worden verantwoord die zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie.

Personeelskosten en overige personeelskosten van directe en indirecte personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten worden toegerekend aan de 'lasten onderhoudsactiviteiten'. Dit geldt ook voor enerzijds overige directe bedrijfskosten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten.

15.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
Belastingen	-897.817	-880.561
Verzekeringen	-91.983	-82.405
Verhuurderheffing	0	-1.415.795
Overige directe operationele lasten	-161.400	-166.533
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u><u>-1.151.200</u></u>	<u><u>-2.545.294</u></u>

Onder de 'overige directe operationele lasten exploitatie bezit' vallen de exploitatiekosten die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft.

15.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023	2022
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	374.039	547.691
Verkoopkosten	0	-17.412
Toegerekende organisatiekosten	-22.576	-15.157
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-340.072	-443.451
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u><u>11.391</u></u>	<u><u>71.671</u></u>

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft de opbrengsten en lasten uit verkopen bestaand bezit aan derden. In 2023 is één woning getransporteerd.

15.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze post betreft de waardeverandering van projecten in ontwikkeling, de stijging van de marktwaarde in verhuurde staat en de waardeverandering verkoop onder voorwaarden.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.843.735	-145.066
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.121.920	-56.802.484
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraad bestemd voor verkoop	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vov	12.300	34.200
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u><u>-11.953.355</u></u>	<u><u>-56.913.350</u></u>

	2023	2022
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.843.735	-145.066
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u><u>-8.843.735</u></u>	<u><u>-145.066</u></u>

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op de afwaardering van diverse nieuwbouw- en renovatieprojecten die zich in het ontwerpstadium bevinden en waarvan wordt aangenomen dat deze een onrendabele top hebben. Daarnaast zijn twee investeringsbesluiten verwerkt die per saldo een onrendabele top hebben (Heulpark fase 1 en C 114/115)

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.121.920	-56.802.484
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u><u>-3.121.920</u></u>	<u><u>-56.802.484</u></u>

De waarde van de vastgoedportefeuille is op 31 december 2023 met € 3 miljoen gedaald.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden

	2023	2022
Waarestijging voorraad bestemd voor verkoop	0	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>0</u>

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
Ongerealiseerd op basis van herwaardering	12.300	34.200
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>12.300</u>	<u>34.200</u>

Wonen Wateringen heeft nog twee woningen verkocht onder de Koopgarant regeling. De waardeverandering is onder deze post opgenomen.

15.9 Opbrengst overige activiteiten

	2023	2022
Erfpacht grond KoopGoedkoop woningen	96.315	88.520
Vergoeding zendmasten	78.126	48.301
EPV Bijdrage	5.887	7.850
Overige opbrengsten	24.931	
Kosten overige activiteiten	-6.818	-7.234
Totaal opbrengsten overige activiteiten	<u>198.441</u>	<u>137.437</u>

Wonen Wateringen is eigenaar van 39 erfpachtrechten die zijn verkocht onder de regeling "Koop Goedkoop". Jaarlijks wordt de canon aan de eigenaars doorberekend. Daarnaast verhuur Wonen Wateringen opstelplaatsen voor mobiele telefoonantennes. Ook de EPV bijdrage wordt hier verantwoord.

15.10 Overige organisatiekosten

	2023	2022
Personeelskosten (inclusief overige)	-714.090	-646.479
Algemene kosten (huisvesting e.d.)	-726.751	-526.196
Obligohoeffing	-185.957	-65.970
Doorberekeningen	0	22.174
	<u>-1.626.799</u>	<u>-1.216.471</u>

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Over het algemeen zal de categorie 'overige organisatiekosten' van beperkte omvang zijn in relatie tot de overige categorieën binnen de winst-en-verliesrekening. Een nadere uiteenzetting van deze kosten moet in de toelichting op de

jaarrekening worden opgenomen. Voorbeelden van overige organisatiekosten zijn - rekening houdend met de aard en omvang van de woningcorporatie - kosten op het gebied van:

- governance en bestuur;
- portfolio management;
- treasury;
- jaarverslaggeving en control;
- personeel en organisatie;
- personeelsvereniging en OR

Ook valt de obligoheffing, de saneringsheffing (niet van toepassing in 2022); de bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties en de volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties (niet van toepassing voor Wonen Wateringen) onder deze post.

15.11 Leefbaarheid

	2023	2022
Groenonderhoud	-142.665	-147.050
Personeelskosten	-195.810	-166.072
Algemene kosten (huisvesting e.d.)	-103.367	-11.650
Vanuit dagelijks onderhoud	-33.625	-50.377
	<u>-475.468</u>	<u>-375.148</u>

Posten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden zoals openbare terreinen (fysieke leefbaarheid) alsook bijdragen aan woonmaatschappelijk werk gerelateerde activiteiten (sociale leefbaarheid), welke niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. Deze kosten vallen onder de categorie 'kosten omtrent leefbaarheid'.

15.12 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
Rente op liquide middelen	33.249	-10.312
Overige vorderingen	0	0
	<u>33.249</u>	<u>-10.312</u>
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>33.249</u>	<u>-10.312</u>

15.13 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rente langlopende leningen	-4.289.707	-4.250.318
Vrijval agio	2.070.152	2.111.629
Kosten financiering (borgstellingsvergoeding WSW)	-35.517	-36.276
Rente overige schulden	-11.767	0
	<u>-2.266.839</u>	<u>-2.174.964</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-2.266.839</u>	<u>-2.174.964</u>

15.14 Belastingen

	2023	2022
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen boekjaar	-1.571.852	-2.043.015
Acute belastingen voorgaande boekjaren	367.426	276.084
Mutatie latente belastingen	-84.612	-87.078
	-1.289.038	-1.854.009

De acute vennootschapsbelasting is als volgt bepaald:

	2023	2022
Resultaat voor belastingen Jaarrekening	-6.131.736	-48.309.306
<i>Correcties fiscale verschillen</i>		
Commerciële waardeveranderingen	11.953.355	56.913.350
Fiscale afschrijving onroerende zaken	-243.123	-465.877
Fiscale afschrijving rentelasten	2.475	8.407
Fiscale heffingsverminderingen verhuurderheffing	0	-425.000
Fiscale hogere onderhoudslasten	-34.038	
Fiscaal hogere boekwinst	170.394	186.076
Fiscale vorming herinvesteringsreserve	-204.361	-257.747
Fiscaal niet aftrekbare kosten	5.100	4.800
Fiscale renteaftrekbeperking (ATAD)	501.100	93.558
Fiscaal resultaat	6.019.166	7.748.261
Verliesverrekening	0	0
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	0
Belastbaar bedrag	6.019.166	7.748.261
Acute belastingen	-1.571.852	-2.043.015

Het belastingpercentage over de eerste € 200.000 bedraagt 19%. Bij een winst boven de € 200.000 wordt 25,8% belasting geheven. De effectieve belastingdruk over 2023 bedraagt - 26,1 % (2022 -4,2%). De lagere belastingdruk ontstaat met name doordat commerciële waardeveranderingen vastgoedbeleggingen fiscaal niet worden gevolgd en daarvoor ook geen latentie is opgenomen omdat deze naar nihil tendert.

Per 1 januari 2019 is rente niet langer aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen (groeps- en derden) rente meer bedraagt dan maximaal 20% van de gecorrigeerde fiscale winst. De rente over 2023 wordt voor een bedrag van € 1.663.552 in aftrek beperkt. Dit bedrag kan worden voortgewenteld om eventueel in een volgend jaar in aftrek te worden gebracht. Per 31 december 2022 resteert een saldo aan voortgewentelde rente van in totaal € 1.116.288. Hiervoor is geen latentie gevormd.

Stichting Wonen Wateringen heeft een verkoopprogramma. Het fiscale resultaat daarvan wordt ingezet als eerste afschrijving op nieuwbouwprojecten. Daarom is geen latentie opgenomen.

De belastingaanslagen zijn opgelegd tot en met 2022. De aangifte zijn ingediend t/m 2022. Per 31 december 2022 resteren geen verrekenbare verliezen.

16 Overige toelichtingen

16.1 Afschrijving (im)materiële activa

	2023	2022
Afschrijving onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	-166.208	-73.923
	<u>-166.208</u>	<u>-73.923</u>
De verdeling van deze kosten is als volgt:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-46.754	-20.821
Lasten onderhoudsactiviteiten	-54.267	-24.133
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-914	-408
Overige organisatiekosten	-52.572	-23.382
Leefbaarheid	-11.701	-5.179
	<u>-166.208</u>	<u>-73.923</u>
Totaal	<u>-166.208</u>	<u>-73.923</u>

16.2 Toerekening personeelslasten

	2023	2022
Lonen en salarissen	-1.178.599	-1.283.267
Sociale lasten	-190.307	-181.244
Pensioenpremies	-151.019	-166.940
Overige personeelskosten inclusief inhuur	-1.187.022	-694.856
	<u>-2.706.947</u>	<u>-2.326.307</u>
De verdeling van deze kosten is als volgt:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-852.036	-693.404
Lasten onderhoudsactiviteiten	-935.897	-811.153
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-9.113	-9.199
Overige organisatiekosten	-714.090	-646.479
Leefbaarheid	-195.810	-166.072
	<u>-2.706.947</u>	<u>-2.326.307</u>
Totaal	<u>-2.706.947</u>	<u>-2.326.307</u>

16.3 Opbouw personeelsformatie

De personeelsformatie ultimo kalenderjaar is als volgt opgebouwd:

	31-12-2023	31-12-2022
Medewerkers		
Afdeling		
Verhuur	7,45	8,12
Bedrijfsvoering	4,22	3,81
Staf	2,55	2,14
Directie	1,00	1,00
Vastgoed	6,00	6,75
Totaal formatie	21,22	21,82
Totaal aantal personeelsleden	24,00	25,00
Totaal fte's per 1000 woningen	8,20	8,40

16.4 Overige beheerkosten

De verdeling van deze kosten is als volgt:

	2023	2022
Kosten Raad van Commissarissen	-87.947	-91.482
Huisvestingskosten	-215.800	-166.286
Algemene kosten	-1.258.448	-1.059.007
Doorberekeningen	0	30.733
	<u>-1.562.194</u>	<u>-1.286.042</u>

De verdeling van deze kosten is als volgt:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-366.044	-272.987
Lasten onderhoudsactiviteiten	-417.113	-433.815
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-13.242	-5.958
Overige organisatiekosten	-674.180	-511.256
Leefbaarheid	-91.666	-62.026
Totaal	<u>-1.562.245</u>	<u>-1.286.042</u>

16.5 Totaal categorale kosten

	2023	2022
Personeelskosten	-2.706.947	-2.326.307
Huisvestingskosten	-215.800	-166.286
Kosten Raad van Commissarissen	-87.947	-91.482
Algemene kosten	-1.258.448	-1.059.007
Afschrijvingen	-166.208	-73.923
Doorberekeningen		178.369
	<u>-4.435.349</u>	<u>-3.538.636</u>

Verdeling categorale kosten naar functionele indeling

	2023	2022
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.264.834	-928.114
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.407.277	-1.244.968
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-23.269	-15.157
Overige organisatiekosten	-1.440.842	-1.172.675
Leefbaarheid	-299.177	-177.722
	<u>-4.435.400</u>	<u>-3.538.636</u>

16.6 Overzicht accountantskosten

	2023	2022
Onderzoek naar de jaarrekening	-129.426	-95.022
Andere controlediensten	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-33.265	-16.405
Overige adviesdiensten	0	-20.390
Totaal	<u>-162.691</u>	<u>-131.817</u>

Bovenstaande specificatie betreft de gefactureerde bedragen in het betreffende boekjaar inclusief opname en vrijval reserveringen. Voor de controle van de jaarrekening over 2023 is Baker Tilly ingeschakeld. Dat geldt ook voor de aangifte van de vennootschapsbelasting. De andere controlediensten zijn verricht in het kader van de controle van de dVi.

16.7 Wet Normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector

Bezoldiging bestuur

Gegevens 2023		
bedragen x € 1		F. van der Pal
Functiegegevens		Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	34.487	
Beloningen betaalbaar op termijn	21.048	
<i>Subtotaal</i>	<i>155.535</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	
Bezoldiging	155.535	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	
Gegevens 2022		
bedragen x € 1		F. van der Pal
Functiegegevens		Directeur bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 t/m 31/12	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	Ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.702	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.733	
<i>Subtotaal</i>	<i>143.435</i>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	158.000	
Bezoldiging	143.435	

De bezoldiging voor topfunctionarissen van Stichting Wonen Wateringen is gebaseerd op het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse E, maximaal € 163.000.

Bezoldiging Raad van Commissarissen

Gegevens 2023						
bedragen x € 1	B. Pluijmers	B. Pluijmers	I. Berdowski	J. van Gastel	J.J.M van Leeuwen	M. el Mokadedem
Funcitiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01-10-2023 tot 31-12-2023	10-02-2023 tot 30-09-2023	01-01-2023 tot 30-09-2023	10-02-2023 tot 31-12-2023	01-01-2023 tot 30-11-2023	01-01-2023 tot 31-12-2023
Bezoldiging						
Bezoldiging	4.902	8.324	14.670	11.611	11.932	13.040
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	4.930	8.324	14.630	11.611	11.932	13.040
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	4.902	8.324	14.670	11.611	11.932	13.040
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022						
bedragen x € 1	R.C.R. Baron	I.D. Berdowski	I.D. Berdowski	M.A.I. Born	J.J.M van Leeuwen	M. el Mokadedem
Funcitiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	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	01/01 t/m 31/12	01-01 t/m 31-12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	14.493	4.740	9.480	12.640	12.640	12.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.051	5.649	12.034	15.800	15.800	15.800

De bezoldiging, die door leden van de Raad van Commissarissen wordt ontvangen bestaat uit een bruto vergoeding van € 19.560 per jaar voor de voorzitter, € 13.040 voor de overige leden van de Raad van Commissarissen. Per 1 januari 2023 wordt bij de bezoldiging van de leden en de voorzitter van de RVC aangesloten bij bezoldigingsklasse E van de VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen. Door een verkeerde rekenmethode is bij mevrouw I.D. Berdowski een miniem verschil ontstaan ten opzichte van de VTW-norm.

17 Kasstroomoverzicht

In het kasstroomoverzicht wordt een overzicht gegeven van de inkomende en uitgaande kasstromen volgens de directe methode. Over 2023 bedraagt de ICR 1,61 (2022 2,15).

18 Gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

18.1 Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december

<i>Toelichting</i>	DAEB Activa	2023	2022
	A. VASTE ACTIVA		
15.1	Immateriële vaste activa		
	Software	€ 831.020	€ 405.375
	Totale materiële vaste activa	€ 831.020	€ 405.375
15.1	Vastgoedbeleggingen		
	DAEB vastgoed in exploitatie	€ 478.055.025	€ 479.850.975
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€ 0	€ 0
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 527.250	€ 486.250
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 0	€ 0
	Totaal vastgoedbeleggingen	€ 478.582.275	€ 480.337.225
15.2	Materiële vaste activa		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 284.896	€ 351.092
	Totaal materiële vaste activa	€ 284.896	€ 351.092
15.3	Financiële vaste activa		
	Latente belastingen	€ 180.459	€ 166.924
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	€ 33.171.887	€ 34.944.306
	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	€ 52.036.892	€ 55.204.841
	Totaal financiële vaste activa	€ 85.389.238	€ 90.316.071
	<i>Som van vaste activa</i>	€ 565.087.428	€ 571.409.763
	B. Vlottende activa		
15.4	Vorraden		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 0	€ 0
	Totaal voorraden	€ 0	€ 0
15.5	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	€ 142.968	€ 127.699
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 696.398	€ 249.660
	Overige vorderingen	€ 17.118	€ 91.466
	Overlopende activa	€ 99.406	€ 146.197
	Totaal vorderingen	€ 955.890	€ 615.024
15.6	Liquide middelen	€ 3.184.729	€ 2.478.722
	<i>Som van vlottende activa</i>	€ 4.140.619	€ 3.093.746
	Totaal activa	€ 569.228.047	€ 574.503.509

<i>Toelichting</i>	Niet-DAEB Activa	2023	2022
	A. VASTE ACTIVA		
15.1	Vastgoedbeleggingen		
	DAEB vastgoed in exploitatie	€ 0	€ 0
	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	€ 86.126.683	€ 87.474.524
	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 0	€ 0
	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 0	€ 0
	Totaal vastgoedbeleggingen	€ 86.126.683	€ 87.474.524
15.2	Materiële vaste activa		
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 0	€ 0
	Totaal materiële vaste activa	€ 0	€ 0
15.3	Financiële vaste activa		
	Latente belastingen	€ 131.291	229.438
	Vorderingen op groepsmaatschappijen	€ 0	0
	Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	€ 0	€ 0
	Totaal financiële vaste activa	€ 131.291	€ 229.438
	<i>Som der vaste activa</i>	€ 86.257.974	€ 87.703.962
	B. Vlottende activa		
15.4	Voorraden		
	Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 701.461	€ 701.461
	Totaal voorraden	€ 701.461	€ 701.461
15.5	Vorderingen		
	Huurdebiteuren	€ 27.313	€ 43.571
	Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 133.042	€ 30.530
	Overige vorderingen	€ 3.270	€ 11.185
	Overlopende activa	€ 18.991	€ 17.878
	Totaal vorderingen	€ 182.616	€ 103.164
15.6	Liquide middelen	€ 1.267.204	€ 2.056.347
	<i>Som der vlottende activa</i>	€ 2.151.281	€ 2.860.972
	Totaal activa	€ 88.409.255	€ 90.564.934

<i>Toelichting</i>	<i>Passiva</i>	2023		2022	
15.7	C. Eigen vermogen				
	Herwaarderingsreserves	€	36.798.814	€	36.798.814
	Overige reserves	€	15.238.078	€	18.406.027
	Totaal eigen vermogen	€	52.036.892	€	55.204.841
15.8	D. Voorzieningen				
	Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	€	2.670.112	€	0
	Overige voorzieningen	€	0	€	0
	Totaal voorzieningen	€	2.670.112	€	0
15.9	E. Langlopende schulden				
	Schulden aan kredietstellingen	€	0	€	0
	Schulden aan groepsmaatschappijen	€	33.171.887	€	34.944.306
	Waarborgsommen	€	31.647	€	25.927
	Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€	0	€	0
	Totaal langlopende schulden	€	33.203.534	€	34.970.233
15.10	F. Kortlopende schulden				
	Schulden aan kredietstellingen	€	0	€	0
	Schulden aan leveranciers en handelskredieten	€	157.297	€	86.236
	Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	€	56.190	€	33.920
	Schulden ter zake van pensioenen	€	3.141	€	1.921
	Overlopende passiva	€	282.089	€	267.783
	Totaal kortlopende schulden	€	498.717	€	389.860
	Totaal passiva	€	88.409.255	€	90.564.934

18.2 Winst- en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

DAEB	2023	2022
Huuropbrengsten	€ 17.282.986 €	17.386.073
Opbrengsten servicecontracten	€ 1.294.040 €	731.025
Lasten servicecontracten	€ -1.169.404 €	-746.916
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ -1.037.128 €	-840.263
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -7.693.547 €	-4.668.654
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -972.657 €	-2.207.368
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 7.704.290 €	9.653.897
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 374.039 €	792.588
Toegerekende organisatiekosten	€ -22.576 €	-12.631
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -340.072 €	-587.333
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 11.391 €	192.624
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -6.164.512 €	-144.830
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -1.273.095 €	-43.210.064
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	€ 0 €	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	€ 12.300 €	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -7.425.307 €	-43.354.894
Opbrengst overige activiteiten	€ 5.887 €	7.850
Kosten overige activiteiten	€ 0 €	-392
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	€ 5.887 €	7.457
Overige organisatiekosten	€ -1.443.655 €	-1.070.327
Kosten omtrent leefbaarheid	€ -475.467 €	-375.149
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 891.249 €	990.688
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -2.580.504 €	-2.595.641
Totaal van financiële baten en lasten	€ -1.689.255 €	-1.604.954
Totaal van resultaat voor belastingen	€ -3.312.116 €	-36.551.345
Resultaat uit deelnemingen	€ -3.025.867	-12.134.672
Belastingen	€ -1.082.793 €	-1.477.299
Nettoresultaat na belastingen	€ -7.420.776 €	-50.163.316

<i>Toelichting</i>	Niet-DAEB	2023	2022
17.1	Huuropbrengsten	€ 3.587.345 €	3.511.301
17.2	Opbrengsten servicecontracten	€ 70.966 €	97.716
17.3	Lasten servicecontracten	€ -63.841 €	-99.840
17.4	Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€ -227.706 €	-126.129
17.5	Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -943.533 €	-527.187
17.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -178.543 €	-337.926
	Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	€ 2.244.688 €	2.517.936
	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 0 €	294.541
	Toegerekende organisatiekosten	€ 0 €	-2.526
	Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ 0 €	-291.037
17.7	Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€ 0 €	978
	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -2.679.223 €	0
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -1.848.825 €	-13.680.388
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen voorraden	€ €	
	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	€ 0 €	0
17.8	Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -4.528.048 €	-13.680.388
	Opbrengst overige activiteiten	€ 199.373 €	136.821
	Kosten overige activiteiten	€ -7.512 €	-6.841
17.9	Totaal van netto resultaat overige activiteiten	€ 191.861 €	129.980
17.10	Overige organisatiekosten	€ -183.787 €	-146.144
17.11	Kosten omtrent leefbaarheid	€ 0 €	0
17.12	Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ €	0
17.13	Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -544.335 €	-580.323
	Totaal van financiële baten en lasten	€ -544.335 €	-580.323
	Totaal van resultaat voor belastingen	€ -2.819.621 €	-11.757.962
	Resultaat deelnemingen	€ 0	
17.14	Belastingen	€ -206.246 €	-376.710
	Nettoresultaat na belastingen	€ -3.025.867 €	-12.134.672

18.3 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Kasstroom uit operationele activiteiten	DAEB	
	2023	2022
Operationele ontvangsten		
Huurontvangsten	€ 17.435.788	€ 17.230.178
Vergoedingen	€ 1.549.702	€ 731.025
Overige bedrijfsontvangsten	€ 68.403	€ 45.050
Ontvangen intrest	€ 858.000	€ 990.688
Saldo ingaande kasstromen	€ 19.911.893	€ 18.996.941
Operationele uitgaven		
Betalingen aan werknemers	€ -2.036.590	€ -1.439.465
Onderhoudsuitgaven	€ -6.157.602	€ -3.341.007
Overige bedrijfsuitgaven	€ -3.768.006	€ -3.058.253
Betaalde interest	€ -4.301.263	€ -4.361.252
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€ -207.432	€ 0
Verhuurderheffing	€ 0	€ -1.248.861
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -153.238	€ -147.051
Vennootschapsbelasting	€ -1.526.972	€ -1.951.702
Saldo uitgaande kasstromen	€ -18.151.103	€ -15.547.590
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 1.760.790	€ 3.449.350
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Ontvangsten vervreemding vastgoedbeleggingen en MVA		
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 693.197	€ 792.588
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	€ -5.272	€ 0
Verkoopontvangsten grond	€ 0	€ 0
Desinvestering ontvangsten overig	€ 0	€ 0
Totaal van ontvangsten vervreemding vastgoedbeleggingen en MVA	€ 687.925	€ 792.588
Uitgaven verwerving vastgoedbeleggingen en MVA		
Investerings in vastgoed in exploitatie	€ -255.225	€ -680.790
Verbeteruitgaven	€ -172.300	€ 0
Aankoop	€ -199.662	€ 0
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	€ 0	€ 0
Investerings overige	€ -493.993	€ -469.381
Totaal van uitgaven verwerving vastgoedbeleggingen en MVA	€ -1.121.180	€ -1.150.171
Saldo in en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA	€ -433.255	€ -357.583

In- en uitgaande kasstromen Financiële Vaste Activa

Ontvangsten verbindingen	€	1.458.754	€	1.539.130
Ontvangsten overige	€	0	€	0
Uitgaven verbindingen	€	0	€	0
Uitgaven overige	€	<u>0</u>	€	<u>0</u>

Totaal in- en uitgaande kasstromen Financiële Vaste Activa € **1.458.754** € **1.539.130**

Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten € **1.025.499** € **1.181.547**

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuwe geborgde leningen	€	4.300.000	€	0
Nieuwe ongeborgde leningen	€	0	€	0
Nieuwe interne lening	€	0	€	0
Waarborgsommen	€	0	€	0
Aflossing geborgde leningen	€	-5.533.390	€	-2.656.674
Aflossing ongeborgde leningen	€	-532.891	€	-476.597
Aflossing interne lening	€	<u>0</u>	€	<u>0</u>

Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten € **-1.766.281** € **-3.133.271**

Totaal mutatie van geldmiddelen € **1.020.008** € **1.497.627**

Saldo 01-01	€	2.164.722	€	981.095
Saldo 31-12	€	<u>3.184.729</u>	€	<u>2.164.722</u>
	€	<u><u>1.020.007</u></u>	€	<u><u>1.183.627</u></u>

Kasstroom uit operationele activiteiten	Niet-DAEB	
	2023	2022
Operationele ontvangsten		
Huurontvangsten	€ 3.583.399	€ 3.535.873
Vergoedingen	€ 166.575	€ 97.716
Overige bedrijfsontvangsten	€ 11.053	€ 148.919
Ontvangen intrest	€ <u>0</u>	€ <u>0</u>
Saldo ingaande kasstromen	€ 3.761.027	€ 3.782.508
Operationele uitgaven		
Betalingen aan werknemers	€ -363.207	€ -192.617
Onderhoudsuitgaven	€ -754.191	€ -374.268
Overige bedrijfsuitgaven	€ -616.635	€ -534.910
Betaalde interest	€ -858.000	€ -1.001.000
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€ -2.928	€ 0
Verhuurderheffing	€ 0	€ -166.935
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ 0	€ 0
Vennootschapsbelasting	€ <u>-291.718</u>	€ <u>48.074</u>
Saldo uitgaande kasstromen	€ -2.886.679	€ -2.221.655
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	€ 874.349	€ 1.560.853
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Ontvangsten vervreemding vastgoedbeleggingen en MVA		
Verkoopontvangsten bestaande huur	€ 199.663	€ 415.579
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	€ 0	€ 0
Verkoopontvangsten grond	€ 0	€ 0
Desinvestering ontvangsten overig	€ <u>0</u>	€ <u>0</u>
Totaal van ontvangsten vervreemding vastgoedbeleggingen en MVA	€ 199.663	€ 415.579
Totaal van uitgaven verwerving vastgoedbeleggingen en MVA		
Investerings in vastgoed in exploitatie	€ 0	€ -354.349
Verbeteruitgaven	€ 0	€ 0
Aankoop	€ -313.136	€ 0
Aankoop woongelegenheden VOV voor doorverkoop	€ 0	€ 0
Investerings overige	€ <u>-91.263</u>	€ <u>-8.716</u>
Totaal van uitgaven verwerving vastgoedbeleggingen en MVA	€ -404.399	€ -363.065
Saldo in en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA	€ -204.736	€ 52.514

In- en uitgaande kasstromen Financiële Vaste Activa

Ontvangsten verbindingen	€	0	€	0
Ontvangsten overige	€	0	€	0
Uitgaven verbindingen	€	0	€	0
Uitgaven overige	€	<u>0</u>	€	<u>0</u>

Totaal in- en uitgaande kasstromen Financiële Vaste Activa € 0 € 0

Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten € -204.736 € 52.514

Kasstroom uit financieringsactiviteiten

Nieuwe geborgde leningen	€	0	€	0
Nieuwe ongeborgde leningen	€	0	€	0
Nieuwe interne lening	€	0	€	0
Waarborgsommen	€	0	€	0
Aflossing geborgde leningen	€	0	€	0
Aflossing ongeborgde leningen	€	0	€	0
Aflossing interne lening	€	-1.458.754	€	<u>-1.539.000</u>

Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten € -1.458.754 € -1.539.000

Totaal mutatie van geldmiddelen € -789.142 € 74.367

Saldo 01-01	€	2.056.346	€	1.981.980
Saldo 31-12	€	<u>1.267.204</u>	€	<u>2.056.346</u>
	€	<u>-789.142</u>	€	<u>74.366</u>

19 Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur en Raad van Commissarissen zijn van mening dat het Bestuursverslag en de Jaarrekening 2023 met bijbehorende kengetallen en specificaties een correct beeld geven van het functioneren en de financiële positie van de Stichting Wonen Wateringen. Op basis van deze constatering en na kennisneming van de controleverklaring van de onafhankelijke accountant heeft de Raad van Commissarissen de door het bestuur opgestelde jaarstukken op 25 juni 2024 vastgesteld.

Bestuur	Raad van Commissarissen
De heer F. van der Pal Directeur-bestuurder	de heer B.J. Pluijmers, voorzitter
	de heer M. El Mokaddem, vicevoorzitter
	mevrouw J. van Gastel, lid