



WONINGBOUWVERENIGING  
**Hoek van Holland**

# Jaarstukken 2023

Juni 2024

## Inhoudsopgave

<b>DEEL I BESTUURSVERSLAG .....</b>	<b>3</b>
1. Inleiding .....	3
2. Samenwerking .....	5
3. Verhuur .....	9
4. Voorraad .....	12
5. Finance & control .....	15
6. Organisatie .....	22
7. Verslag van de Raad van Commissarissen .....	25
8. WVH als vereniging – Algemene Ledenvergadering .....	31
9. Kengetallen .....	32
<b>DEEL 2 JAARREKENING .....</b>	<b>33</b>
1. Balans per 31 december 2023 .....	34
2. Winst en verliesrekening over 2023 .....	36
3. Kasstroomoverzicht 2023 .....	37
4. Toelichting op de jaarrekening .....	39
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	43
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat .....	52
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing .....	56
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling .....	57
9. Toelichting op de balans per 31 december 2023 .....	58
10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023 .....	76
11. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2023 .....	82
12. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB .....	83
13. WNT verantwoording .....	90
14. Ondertekening .....	94
<b>DEEL 3 OVERIGE GEGEVENS .....</b>	<b>95</b>
1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	96
2. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat .....	102

## DEEL I BESTUURSVERSLAG

### 1. Inleiding

In dit jaarverslag staan we stil bij de belangrijkste gebeurtenissen van 2023.

#### **We hadden oog voor elkaar én voor leefbare buurten**

We staken veel energie in de contacten met onze huurders. Dit jaar sprongen daarbij de wintermarkt en de burentuinendag er voor mij uit. Niet omdat ik daar zelf bij betrokken was, maar vooral omdat we hiermee onderwerpen raken die onze huurders écht aangaan:

- Want de *energiecrisis* was ook in Hoek van Holland (en is er trouwens nog steeds). Daarom was op de wintermarkt aandacht voor armoedebestrijding door stijgende energieprijzen. Met concrete tips om energie te besparen. Ook informeerde de gemeente en andere instanties over financiële hulp. Aan de opkomst merkten we dat dit echt in een behoefte voorzag.
- Veel huurders hechten waarde aan een *fijne buurt*. En een goed onderhouden tuin hoort daarbij. Daarom organiseerden we samen met de gemeente en de welzijnsorganisatie een burentuinendag. Met hulp van een hovenier zijn veel tuinen opgeknapt. Een goede start, waarbij wij erop inzetten dat een goed voorbeeld goed doet volgen.

#### **We maakten plannen om onze woningvoorraad te verduurzamen**

Want dat is de structurele aanpak voor hoge woonlasten door hoge energielasten. In 2023 kregen 400 huurders een aanbod voor het plaatsen van zonnepanelen. Dankzij de inzet van Houdt Zicht kon ook een unieke optie voor koop worden geboden. Uiteindelijk zijn in 2023 bij 259 woningen zonnepanelen geplaatst. Ook stelden we in november het plan van aanpak vast voor de aanpak van ongeveer 500 woningen met een slecht energielabel. Met een bedrag van € 45 miljoen is dit de grootste investering in jaren. Maar het is nodig om deze stap nu echt te zetten. De komende jaren voeren we de benodigde werkzaamheden uit om de woningen naar label A te krijgen.

In 2023 werden we beloond voor de stappen van de afgelopen jaren. We werden tweede in de categorie kleine corporaties voor het realiseren van de grootste CO2-reductie. En dat kwam door het verduurzamen van de woningen in de Scheepsbuurt en het plaatsen van HR++ glas van de woningen met de platte daken. We zien de duurzaamheidsprijs als een aanmoediging om hier vooral mee door te gaan.

#### **We zetten stappen om onze dienstverlening te verbeteren**

De introductie van het klantportaal was daarvan het meest concrete voorbeeld. Want veel van onze huurders regelen hun zaken het liefst digitaal. Dat is makkelijk, veilig en kan ook buiten kantooruren. Het digitale klantportaal is een online plek waar diverse zaken kunnen worden geregeld. Zoals de opbouw van de huur, de punten van de woningwaardering bekijken en persoonsgegevens wijzigen.

Ook werkten we het eerste volledige jaar met het nieuwe ERP systeem: Tobias365. Hoewel het nog erg wennen was, legden we daarmee wel de basis voor de komende jaren. Voor betere dienstverlening, maar ook voor een toekomstbestendige organisatie. Maar we zijn er nog niet: de klanttevredenheid staat op onderdelen onder druk. We scoren veelal gemiddeld, maar de tevredenheidsscores van vertrekkende huurders moeten in 2024 echt omhoog.

#### **We werkten intensief samen met bewoners en netwerkpartners**

In december tekenden we prestatieafspraken. Daarmee ronden we een belangrijk proces met onze huurdersvereniging en de gemeente af. We zetten in op meer nieuwbouw in Hoek van Holland: in het Lemairepark én in het gebied Krimslot. Ook kwamen we afspraken voor tijdelijke woningen overeen. Dat is nodig, want de Hoekse woningmarkt loopt anders vast.

In 2023 zagen we definitief af van de plannen voor sloop/nieuwbouw in de Van Spilbergenstraat. Na intensief overleg met de bewonerscommissie en de huurdervereniging bleek er uiteindelijk onvoldoende draagvlak voor dit idee. En omdat we concrete afspraken met de gemeente maakten over grondposities voor nieuwbouw in het Lemairepark is er minder noodzaak voor sloop/nieuwbouw. Want op korte termijn komt nu meer aanbod voor woningzoekenden.

#### **Naar een wendbare en toekomstgerichte organisatie**

De organisatie blijft in beweging, want ook dit jaar kwamen en vertrokken collega's. In de loop van het jaar kwam er wel meer stabilisatie. Dat begon met de vaste invulling van twee nieuwe coördinatoren. Maar ook voor andere vacatures kwamen enthousiaste en deskundige nieuwe collega's. Zij kiezen vaak

bewust voor de kracht van klein, de koers die we na de afronding van de strategische positionering voortzetten. Maar de wisselingen maakte de organisatie ook kwetsbaar. Dat voelden we vooral bij het gebruik van ons nieuwe systeem, waar het vertrek van twee sleutelfunctionarissen duidelijk merkbaar was. We huurden tijdelijke krachten in om vacatures in te vullen, maar ook voor enkele processen en projecten zoals de jaarlijkse huurverhoging en afrekening servicekosten.

Ik ben positief over de organisatieontwikkeling en interne beheersing. Interne workshops en aandacht voor elkaar helpen daarbij. En de uitkomsten van de soft control scan en het medewerkerstevredenheidsonderzoek bevestigen dit beeld. De interne controles en eigenaarschap in de eerste lijn waren in 2023 nog wel een belangrijk aandachtspunt. Dat pakken we in 2024 verder op. Maar ik ben blij met de stappen die al zijn gezet om de onderlinge verbinding te verbeteren. Daardoor ontstaat begrip en daarmee leggen we de basis voor de verdere ontwikkeling van onze organisatie.

**Tot slot: veel dank!**

We legden dit jaar de basis voor het uitvoeren van ambitieuze plannen voor verduurzaming en nieuwbouw. Ik zie er naar uit om daar mee aan de slag te gaan. Maar het ging niet vanzelf om zover te komen. Daarom dank ik alle samenwerkingspartners én mijn collega's. Want het lukt alleen samen: met onze huurders, met onze partners, met hart voor de Hoek!

Marcel Korthorst  
Directeur-bestuurder

## **2. Samenwerking**

### **2.1 Samenwerking en overleg met huurders**

WVH hecht aan goed overleg met haar huurders. Overleg met huurders vindt op diverse niveaus plaats. Over beleidszaken die alle huurders aangaan, overlegt WVH met huurdersorganisatie Houdt Zicht en over zaken op wijk- of complexniveau met bewonerscommissies en/of klankbordgroepen.

#### **2.1.1 Huurdersorganisatie Houdt Zicht**

Het overleg met huurders is conform de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (WOHV) geregeld in een participatieovereenkomst tussen Huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen het bestuur van Houdt Zicht en de directeur-bestuurder en het MT van WVH. Er is regelmatig overleg geweest en er is in 2023 gestart met het werken aan een nieuwe participatieovereenkomst. WVH ondersteunt Houdt Zicht financieel. In 2023 is een bedrag van € 28.000 aan de huurdersorganisatie besteed. Dit bedrag bestaat uit directe kosten (ondersteuning door een secretaris) en indirecte kosten (huisvesting). In 2022 € 31.000 en in 2021 besteedde WVH € 49.000. Het bestuur van Houdt Zicht heeft minimaal één keer per jaar overleg met (een vertegenwoordiging van) de RvC en apart nog met de huurderscommissarissen in de RvC.

#### **2.1.2 Bewonerscommissies en klankbordgroepen**

- Flatcommissie, namens de bewoners van de vier hoogbouwflats; na de verkiezingen in 2022 voor de nieuwe flatcommissie hebben er met de kandidaat bewoners diverse overleggen plaatsgevonden. Uiteindelijk hebben alle bewoners zich teruggetrokken voor de flatcommissie. Wel zijn er nog contactpersonen actief voor Boszicht, Zeezicht en de Houtmanflat. Waar WVH regelmatig overleg mee heeft.

Structureel zijn de volgende bewonerscommissies/klankbordgroepen actief:

- Klankbordgroep de Atlas. Hier is ook een recreatiecommissie actief.
- Klankbordgroep De Compagnie
- Bewonerscommissie de Plancius
- Bewonerscommissie Loef en Lij

Ter voorbereiding op onderhoudsprojecten heeft WVH overleg met de volgende bewonersvertegenwoordigingen:

- Bewonerscommissie complex 010 groot onderhoud (woningen met de platte daken)
- Klankbordgroep oranjepannenbuurt
- Klankbordgroep Korrelbeton.

#### **2.1.3 Contact met individuele huurders**

Huurders kunnen naar kantoor van WVH komen, bellen of e-mailen voor contact. WVH informeert individuele huurders over haar activiteiten via Woontij Magazine (één keer per jaar) en via een digitale nieuwsbrief (in 2023 negen keer). Daarnaast zijn huurders per brief op de hoogte gesteld van belangrijke zaken zoals de jaarlijkse huuraanpassing, de servicekosten-afrekening en de uitvoering van geplande onderhoudswerkzaamheden. Veel informatie over 'huren bij WVH' is beschikbaar via de website van WVH of het eind 2023 gelanceerde digitale klantportaal "Mijn WVH".

#### **2.1.4 Klachten**

WVH doet er alles aan om haar huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Maar het kan natuurlijk gebeuren dat huurders wel eens ontevreden zijn of een klacht hebben. Natuurlijk proberen we altijd tot een oplossing te komen. Maar komen we er samen niet uit, dan kunnen huurders een klacht voorleggen aan een onafhankelijke commissie of instantie.

### *Klachtencommissie Wonen Zuid Holland (KCWZH)*

WVH is aangesloten bij deze onafhankelijke klachtencommissie. In 2023 heeft deze commissie 5 klachten ontvangen over WVH. Daarvan zijn er 2 gegrond verklaard, is er één ingetrokken en zijn er 2 ongegrond verklaard.

### *Regionale geschillencommissie Woonruimteverdeling*

Er zijn in 2023 géén klachten bij De Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling Rijnmond binnengekomen over WVH.

### *Huurcommissie*

In 2023 heeft de huurcommissie twee verzoeken gehad tot huurverlaging i.v.m. onderhoudsgebreken. Beide verzoeken zijn afgewezen (ongegrond verklaard). Er is één verzoek bij de huurcommissie ingediend met een bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit verzoek is als niet ontvankelijk beoordeeld. Dit omdat het bezwaar buiten de gestelde termijn door WVH is ingediend. De huurverhoging is daarom ongedaan gemaakt.

### *Meldpunt Integriteit Woningcorporaties*

Bij het meldpunt Integriteit Woningcorporaties zijn in 2023 géén meldingen over WVH binnengekomen.

## **2.1.5 Leefbaarheid**

WVH deelt samen met de gemeente de verantwoordelijkheid voor de zorg voor leefbaarheid in Hoek van Holland. WVH heeft in 2023 € 271.000 uitgegeven aan leefbaarheid (in 2022 € 243.000). Dit bedrag bestaat voor € 8.000 uit materiële kosten en voor € 263.000 uit personeelskosten (Hoofdzakelijk inzet buurtbeheerder, medewerker sociaal beheer en sociaal projectleider). Per sociale huurwoning komt dit neer op een bedrag van € 142 (in 2022 € 127).

De Hoekse Burgemeester voor één dag, organiseerde met ondersteuning van WVH, Welzijn op de Hoek en gemeente Rotterdam in januari een wintermarkt om alle Hoekenezen warm de winter door te helpen. In het kader van armoedebestrijding door de stijgende prijzen. Je kon daar tips krijgen om energie te besparen, informatie van de gemeente en andere instanties over financiële hulp en voor de jongeren was er een workshop kickboksen. Bij het Repair Café konden bezoekers hun kapotte huishoudelijke apparaten gratis laten repareren, de kringloopwinkel gaf een modeshow met tweedehandskleding en bezoekers konden kennismaken met de Schuilplaats, zij verzorgden een kleine maaltijd

In juni organiseerde WVH samen met de gemeente Rotterdam, De Dorpsraad en Welzijn op de Hoek een burentuinendag in de Oranjepannenbuurt Zuid. Met hulp van een hovenier en de wijktuinman van de gemeente zijn een aantal tuinen opgeknapt. En bewoners konden bij een klein pop-up milieubrengrstation tuinafval, grofvuil en klein chemisch afval brengen

Ook financierde WVH bankjes in de hallen en de gemeenschappelijke tuin bij Loef en Lij en droeg WVH bij aan de feestelijke opening van de gemeenschappelijke tuin bij Loef en Lij en de barbecue bij de Planciusshof, die beiden op de landelijke burendag plaatsvonden.

In november organiseerde WVH samen met Welzijn op de Hoek en de Energiebank Rotterdam een groepscoaching energie besparen. Huurders en cliënten van Welzijn op Hoek konden zich hiervoor opgeven en leerden in drie sessies u hoe zij thuis energie kunnen besparen. Door de vele aanmeldingen loopt dit door in 2024 en worden er minimaal weer twee groepen gestart.

## **2.2 Samenwerking en overleg met gemeente en zorg- en welzijnspartners**

WVH werkt samen en heeft overleg met de gemeente, vertegenwoordigers van het gebied Hoek van Holland en partners op het gebied van veiligheid, zorg en welzijn zoals het wijkteam, de politie, Humanitas, Welzijn op de Hoek, Pameijer, Stichting Ontmoeting en Centrum voor Dienstverlening

### **2.2.1 Samenwerking met zorg- en welzijnspartners**

WVH is eigenaar van verzorgingshuis Bertus Blik en verhuurt dit aan Stichting Humanitas Zorg. Humanitas verhuurt vervolgens de zorgappartementen aan haar cliënten en levert zorg.

In 2020 hebben Humanitas, de gemeente Rotterdam en WVH onderzoek gedaan naar geschikte nieuwbouwlocaties voor een zorgcentrum voor Humanitas, ter vervanging van het Bertus Bliekhuis. Dit heeft geleid tot een voorkeurslocatie in het Lemairepark (achter de Houtmanflat): het 'Lemairehof'. WVH wordt niet de ontwikkelaar van deze locatie, maar denkt wel mee. Daarnaast is WVH van plan om turnkey circa 29 woningen in het Lemairehof af te nemen.

### **2.2.2 Integraal wijkteam**

De gemeente zet in Hoek van Holland een integraal wijkteam in. Gemeentelijke en niet-gemeentelijke professionals met expertise op diverse gebieden van zorg werken in dit team samen. WVH is geen onderdeel van dit wijkteam, maar is netwerkpartner. Dit betekent dat WVH aanschuift en zich inzet als het wijkteam dit vraagt en andersom. Ieder kwartaal heeft WVH overleg met de wijkteamleider en coördinator woonoverlast van de gemeente Rotterdam

### **2.2.3 Coöperatief samenwerkingsverband**

Sinds 2017 is een Coöperatief Samenwerkingsverband voor welzijn, zorg, wonen, veiligheid, mobiliteit/toegankelijkheid en participatie actief in Hoek van Holland. De partners zijn onder andere zorgorganisaties voor volwassenen en jeugd, belangenorganisaties, gemeente Rotterdam, het wijkteam, de Vraagwijzer en WVH. Het samenwerkingsverband komt een paar keer per jaar bij elkaar. Het Coöperatief Samenwerkingsverband ontvangt signalen uit de samenleving en bepaalt aan de hand daarvan welke thema's in Hoek van Holland inzet vragen.

### **2.2.4 Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie**

De gemeente Rotterdam, huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH spreken via prestatieafspraken af om samen te werken aan 'wonen in Hoek van Holland'. Het gaat om het op elkaar afstemmen van activiteiten en creëren van draagvlak. Belangrijke thema's in de afspraken zijn wijken in balans, een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad, de beschikbaarheid van woningen en betaalbaarheid. In december 2023 zijn afspraken gemaakt voor 2024 en 2025. Deze [prestatieafspraken](#) staan op de website van WVH en de gemeente Rotterdam.

Behalve de prestatieafspraken hebben we ook onze input gegeven voor de nieuwe woonvisie van Rotterdam. Dit deden we samen met Ressorst wonen als vertegenwoordigers voor de kleine kernen.

### **2.2.5 Ontmoetingen met belanghebbenden**

WVH organiseert regelmatig een informele ontmoeting rond een bepaald thema met haar partners en belanghebbenden. Dit zijn vertegenwoordigers van huurders, partners uit de zorg- en welzijnswereld, de gemeente Rotterdam, het gebied Hoek van Holland, aannemers en andere organisaties. De ontmoeting heeft steeds een ander thema en geeft een kijkje achter de schermen.

In 2023 vond de Ontmoeting plaats op 16 november. Het thema van de ontmoeting was Duurzaamheid.

De spreker van de dag was Norbert Schotte, transitiemaker en duurzaamheidsadviseur. Hij nam de aanwezigen mee in het onderwerp 'de bouw in transitie'.

Vervolgens gingen een aantal professionals uit de branche met elkaar in gesprek onder leiding van directeur-bestuurder Marcel Korthorst. Onderwerpen die tijdens de paneldiscussie aan bod kwamen zijn onder andere wat zij in hun werk al doen aan klimaatneutraal werken en welke kansen zij zien voor de toekomst. De zaal deed via Mentimeter enthousiast mee aan de discussie.

## **2.3 WVH als regiecorporatie: samenwerking en overleg met bouw- en ketenpartners**

WVH transformeert meer en meer naar een regiecorporatie. Daar waar mogelijk besteden we werkzaamheden uit aan een externe partij. Uitbesteden stelt ons in staat om ons meer te richten op de regie en op tactische en strategische vraagstukken. Het helpt ons als organisatie meer in control te zijn bij de processen en onze rol als professionele opdrachtgever verder te versterken. Door werkzaamheden uit te besteden, binden we bepaalde specialistische kennis en kwaliteit aan WVH die we zelf als kleine organisatie moeilijk georganiseerd krijgen. Dit stelt eisen aan ons opdrachtgeverschap. Het op een juiste manier uitvragen, aanbesteden en controleren van regiewerkzaamheden is een proces dat andere vaardigheden vereist dan een traditionele manier van werken. Daarnaast zijn niet alle opdrachten (op eenzelfde manier) geschikt voor deze manier van werken. We zijn op dit vlak een lerende organisatie.

We werkten in 2023 in regie samen met partners voor het niet-planmatig onderhoud, het functioneel beheer van ons ERP systeem en bij prestatiegericht schilderwerk.

In 2023 hebben we verder een verbeteringslag gemaakt samen met Trevian om ons contractmanagement te professionaliseren. Daarbij is het overzicht verbeterd en zijn prestaties inzichtelijk gemaakt.

## **2.4 Samenwerking en overleg met andere corporaties**

Voor WVH is samenwerking met andere corporaties een strategische keuze. Corporaties zijn geen concurrenten die op de woningmarkt strijden om de gunst van de klant. Ze vullen elkaar juist aan op een schaarse markt om de volkshuisvestelijke doelstellingen zo goed mogelijk in te vullen. WVH doet dit op regionaal lokaal niveau door overleg en afspraken met de gemeente Rotterdam en de andere Rotterdamse corporaties. Specifiek voor de buitengebieden heeft Rotterdam hiervoor een Kleine Kernenbeleid ontwikkeld. En op regionaal niveau via de overlegstructuur van de Maaskoepel.

Samenwerking tussen woningcorporaties biedt ook kansen om de kwaliteit van dienstverlening en bedrijfsvoering verder te optimaliseren en verbeteren. In dit verband is WVH een samenwerking aangegaan met meerdere kleine corporaties in de regio Rotterdam en omstreken. Door hun beperkte schaal en omvang zijn deze corporaties ieder voor zich kwetsbaar in hun bedrijfsvoeringprocessen. Door samenwerking en bundeling van krachten kunnen kleine corporaties robuuster worden. WVH is met zes corporaties onderdeel van de Inkoop Samenwerking, waarin gezamenlijk onderhoudscontracten worden afgesloten. Ook werken we samen op het gebied van verzekeringen en het functioneel beheer van ERP-pakket Tobias365.

WVH werkt met 20 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep *Corporaties in beweging*. Ook de organisaties KWH, SVH en Maaskoepel zijn aangesloten. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende organisaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Meer hierover in hoofdstuk 6 'Organisatie'.

Op sectorniveau is WVH lid van Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties. Hierbinnen neemt WVH deel aan verschillende overleggen en initiatieven. Daarnaast is WVH op bestuurlijk niveau lid van het MKW (Platform van middelgrote en kleine woningbouwcorporaties binnen Aedes).



### 3. Verhuur

WVH beheert het grootste deel van de voorraad huurwoningen in Hoek van Holland. Hieronder worden de ontwikkelingen in 2023 geschetst.

#### 3.1 Klanttevredenheid

WVH meet de tevredenheid van haar huurders via KWH, het Kwaliteitscentrum voor Woningcorporaties. In 2023 scoorde WVH op klanttevredenheid als volgt

	WVH	Landelijk
Nieuwe huurders	7,7	7,7
Vertrokken huurders	5,7	7,9
Reparaties	7,7	7,9
Onderhoud	7,6	7,5
Algemene waardering	7,0	7,1

Hoewel het voor de vertrokken huurders bij een zeer klein aantal respondenten is gebleven (4) herkennen we hier de ontevredenheid. Mede door kinderziektes bij het gebruik van de nieuwe ICT-middelen is de communicatie onvoldoende geweest. Inspectierapporten waren of niet volledig of van slechte kwaliteit.

#### 3.2 WVH en de Hoekse woningmarkt

Eind 2023 exploiteert WVH 1994 woningen, 3 stuks maatschappelijk vastgoed, 2 bedrijfsruimtes, een sociaal pension met acht onzelfstandige eenheden, een aan Humanitas verhuurd verzorgingshuis met 36 kamers en 16 parkeerplaatsen.

De tijdelijke verhuur en het beheer van de 37 woningen aan de Rietdijkstraat (de Van Dam-eenheden) en 3 woningen aan de Van Spilbergenstraat wordt verzorgd door leegstandsbeheerder Ad Hoc.

De vraag naar woningen is hoog en de afgelopen jaren fors gestegen. Dit terwijl het aanbod door de lage mutatiegraad relatief laag is. De druk op de lokale woningmarkt blijft daardoor groot. Dit is een belangrijk onderwerp in het portefeuilleplan van WVH.

#### 3.3 Woonruimteverdeling

Bij de verdeling van de vrijkomende woningen maakt WVH gebruik van de diensten van Woonnet Rijnmond.

##### 3.3.1 Reacties en aanbiedingen woningzoekenden

Per woning reageerden in 2023 gemiddeld 293 woningzoekenden. in 2022 gemiddeld 277  
In 2023 was aantal aanbiedingen per woning 6,2 in 2022 7,8.

##### 3.3.2 Toewijzingen

In 2023 zijn 83 sociale huurwoningen, 2 parkeerplaatsen en 4 vrijesectorwoningen verhuurd.

Per ultimo 2023 was de gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning van WVH ongeveer 75% van de maximale huurprijs. De gemiddelde huurprijs per maand bedraagt ultimo 2023 € 586 (ultimo 2022: 591, 2021 € 573, 2020 € 583).

We verhuurden 83 sociale huurwoningen regulier, 14 door tijdelijke verhuur via een intermediair.

In totaal is 71% toegewezen aan de primaire doelgroep. 98% van de woningen is passend toegewezen

4 woningen zijn naar statushouders gegaan 13 woningen naar urgenten, 3 woningen naar kwetsbare doelgroep (HKD), 4 woningen middels directe bemiddeling (doorstroming) met de wooncoach Van de 83 sociale huurwoningen hebben we 19 woningen (23%) met lokaal voorrang geadverteerd. Uiteindelijk zijn er 39 woningen (47%) lokaal toegewezen (binnen Hoek van Holland).

#### *Tijdelijke huurovereenkomsten (leegstandswet)*

Ad Hoc verhuurde voor ons met tijdelijke huurovereenkomsten 14 woningen.

#### *Mindervaliden*

Het woningaanbod specifiek voor mindervalide bewoners is beperkt. WVH heeft in 2022 daarom aan de Prins Hendrikstraat 76 levensloopbestendige appartementen gebouwd. Vanaf het ontwerp is rekening gehouden met het feit dat mensen mindervalide kunnen raken. Aanpassingen kunnen eenvoudig worden aangebracht. Aanpassingen in woningen vinden plaats via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Hierdoor kunnen huurders langer zelfstandig in hun woning blijven wonen.

#### *Dak- en thuislozen*

WVH verhuurt in de Prins Hendrikstraat een sociaal pension aan Stichting Ontmoeting, die er onderdak biedt aan acht voormalig dak- en thuislozen. In 2021 zijn Stichting Ontmoeting en de gemeente in gesprek gegaan over een mogelijke verhuizing van Ontmoeting naar het voormalig Gebiedskantoor. Het doel van Ontmoeting is om meer mensen te kunnen huisvesten en zorg in de wijk te kunnen verlenen. De gemeente is eigenaar van het voormalig Gebiedskantoor. In 2024 wordt de huurovereenkomst door Ontmoeting opgezegd en komt het huidige sociaal pension leeg. We zijn in overleg binnen ons netwerk van sociale partners of voor dit pand een nieuwe maatschappelijke bestemming kan worden gevonden specifiek voor de lokale 'Hoekse' bevolking.

#### *Statushouders*

WVH heeft in 2023 15 statushouders gehuisvest. De taakstelling voor 2023 totaal was 28. Het resterende aantal wordt opgeteld bij de taakstelling van 2024. Deze taakstelling is onderdeel van de prestatieafspraken die WVH en de gemeente maken. Vanwege het grote aantal eengezinswoningen huisvest WVH het liefst gezinnen. Hierin was begin 2023 géén aanbod waardoor we een achterstand zijn opgelopen welke we niet meer hebben ingehaald.

Voor WVH is daarnaast voorwaarde dat de gemeente duurzaam inzet op een warm welkom en het goed aarden van statushouders in Hoek van Holland en de begeleiding goed overdraagt aan de hier verantwoordelijke partijen. Dit loopt via Vluchtelingenwerk.

#### *Ontruimingen*

WVH heeft in 2023 géén woning ontruimd.

### **3.4 Huurprijsbeleid**

In 2023 is de huur aangepast volgens onderstaande methodiek.

#### *DAEB (sociaal):*

Huurverlaging naar €575,03 per maand voor huishoudens die een sociale huurwoning huren voor meer dan € 575,03 euro en minder verdienen dan 120% van het minimuminkomen conform de wet op de huurtoeslag op basis van de verstrekte gegevens van de belastingdienst. (totaal 546 huishoudens)

Complexen 010 (platte daken) en 310 (oranje pannenburg) géén huurverhoging (slechter geïsoleerde, onderhouden woningen, veel energielabel E,F,G)

Reguliere huurverhoging 2,6%

Inkomensafhankelijke huurverhoging middeninkomens 30 euro per maand (tot max € 908,06)

Inkomensafhankelijke huurverhoging hoge inkomens 60 euro per maand (tot max € 908,06)

*Niet DAEB (vrije sector) 4,1%*

De huursomstijging in 2023 was totaal 1,82%

### 3.5 Huurderving en huurachterstanden

#### *Huurderving*

Huurderving bestaat uit de bruto huurinkomsten die WVH misloopt als gevolg van leegstand en oninbaarheid.

Omschrijving	2023	2022	2021	2020
<b>Leegstand in €</b>	125.000	303.000	146.000	85.000
<b>Oninbaar in €</b>	15.000	15.000	11.000	10.000
<b>Totaal</b>	<b>140.000</b>	<b>318.000</b>	<b>157.000</b>	<b>95.000</b>

De kosten voor leegstand bedroegen 0,8% (2022 2,07%) van de te innen huren.

Voorziening dubieuze huurdebiteuren (x € 1000)	2023	2022	2021	2020
<b>Saldo per 1 januari</b>	37	31	23	14
<b>Afboekingen</b>	-10	-9	-3	0
<b>Dotatie</b>	15	15	11	9
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>42</b>	<b>37</b>	<b>31</b>	<b>23</b>

#### *Huurachterstanden*

WVH benadert huurders met achterstand actief, en stuurt een eerste betalingsherinnering bij achterstand van een maand. Totaal bedraagt de achterstand van zittende en vertrokken huurders ultimo 2023 174K 2022 €167K (2021 € 96K).

## 4. Voorraad

### 4.1 Strategisch voorraadbeleid (SVB) / portefeuilleplan

In 2020 schreven we het portefeuilleplan met daarin de plannen om onze woningvoorraad toekomstbestendig te maken. We hebben een grote opgave, vooral als het gaat om het renoveren en verduurzamen van ruim 500 woningen. Verbeteren en verduurzamen doen we planmatig, we sluiten zoveel mogelijk aan bij de uitvoering van onderhoud. Investeren in duurzaamheid moet ook bijdragen aan het beheersbaar houden van de woonlasten van onze huurders. We hanteren een brede duurzaamheidsdefinitie. Dit betekent dat we oog hebben voor circulair bouwen en renoveren, voor het aanpassen van woningen en woonomgeving aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie) en voor een duurzaam gebruik van de woning (bewonersgedrag). Maar we zijn geen voorloper bij innovaties op het vlak van duurzaamheid. We zijn volgend en maken gebruik van bewezen technologie en concepten. Via nieuwbouw en renovaties willen we in buurten meer variatie in woningtypen aanbrengen. We maken de beweging naar levensloopbestendige buurten in plaats van levensloopbestendige woningen. En we sturen op evenwichtige slaagkansen van de verschillende doelgroepen, naar leeftijd, inkomen en huishoudensamenstelling. Dit evenwicht draagt bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van een buurt en van ons dorp.

Na zorgvuldige afwegingen maakten we in 2023 deze keuze om de verduurzaming te versnellen. In de begroting 2024 e.v. is dit verder uitgewerkt. Vooral door de omvang van deze investeringen (circa € 45 miljoen) is de financiële ruimte net aan voldoende voor het realiseren van onze ambities. De ICR beweegt zich in een paar jaar tijd richting de kritische grenswaarde voor financiële continuïteit. We gebruiken het komende jaar om het portefeuilleplan de actualiseren, deze is naar verwachting medio 2025 gereed.

### 4.2 Onderhoud, projecten, sloop en nieuwbouw

#### 4.2.1 Algemeen

Onder vastgoed gerelateerde kosten en investeringen vallen sloop-, nieuwbouw-, renovatie- / groot onderhoudsprojecten en / of onderhoud.

Onderhoud wordt onderverdeeld in reparatie-, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud (inclusief kort en onvoorzien onderhoud).

#### 4.2.2 Reparatieonderhoud

##### *Uitbesteding reparatieonderhoud*

De uitbesteding van het reparatie- en mutatieonderhoud aan de firma Vehoec verloopt in grote lijnen naar tevredenheid. Een en ander zien we ook terug in de cijfers voor wat betreft de klanttevredenheid.

Overzicht reparatieonderhoud	Realisatie 2023	Begroot 2023	Realisatie 2022
Aantal woningen	2.038	2.038	2.038
Kosten (x € 1.000)	1.111	1.067	1.128
Realisatie per woning	545	524	553
Aantal reparatieverzoeken	2.504	2.700	2.626
Reparaties per woning	1,2	1,3	1,3

De gerealiseerde kosten aan reparatieonderhoud vallen in 2023 hoger uit dan begroot. Er is een overschrijding van € 44.000, een en ander voornamelijk te wijten aan de toegenomen inflatie.

#### 4.2.3 Mutatieonderhoud

Overzicht mutatieonderhoud	Realisatie 2023	Begroot 2023	Realisatie 2022
Aantal mutaties	72	100	146
Kosten totaal (x € 1.000)	1.957	884	1.598
Kosten per woning (x € 1)	27.181	8.840	10.945

De overschrijding begroting 2023 van het **mutatieonderhoud** bedraagt 121%. De overschrijding wordt grotendeels veroorzaakt door de hoge mutatiekosten per woning binnen de clusters 1010: 222 woningen (platte daken) en 1310: 311 woningen (woningen oranjepannenbuurt) welke zijn veroorzaakt door:

- De lange woontijd van de vertrekkende huurders en de hieraan vaak gerelateerde hoge mutatiekosten.
- De nasleep van de hoge mutatiegraad in 2022 als gevolg van de doorstroom van huurders (55+) naar de nieuwbouw Loef & Lij. Deze nieuwe huurders kwamen voornamelijk uit eengezinswoningen van WVH.

#### 4.2.4 Planmatig onderhoud, vraag gestuurd onderhoud en contractonderhoud

Overzicht planmatig-, vraag gestuurd en contract onderhoud	Realisatie 2023	Begroot 2023	Realisatie 2022
Planmatig onderhoud (x € 1.000)	991	1.172	2.239
Vraag gestuurd onderhoud DKT-renovaties (x € 1.000)	1.423	1.123	1.166
Contractonderhoud (x € 1.000)	405	299	306
VVE bijdrage (x € 1.000)	39	45	39

##### *Planmatig onderhoud*

In 2023 is van de begrote werkzaamheden circa 60% uitgevoerd. Sommige posten zijn doorgeschoven of bleken bij nader inzien niet nodig. Daarnaast bleek een aantal werkzaamheden noodzakelijk, die niet waren voorzien (voor in totaal circa € 300.000). Dit betrof brandvertragende maatregelen in flats, en het vervangen van intercom- en liftinstallaties.

##### *Vraag gestuurd onderhoud douche-, keuken- en toiletrenovaties (DKT-renovaties)*

Onder deze post valt het vervangen van badkamers, keukens en toiletten, maar ook het vervangen van de MV- en Cv-installaties. Dit gebeurt op vraag van een huurder en bij mutatie. We hanteren hierbij vaste afschrijvingstermijnen en richtlijnen. In 2023 waren de uitgaven fors hoger dan begroot, dat heeft dezelfde oorzaak als de hoge kosten voor het mutatieonderhoud.

##### *Contractonderhoud*

Overschrijding realisatie contract onderhoud wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door nieuw afgesloten c.v. onderhoudscontract binnen T3- 2023 met de firma Scholtes. Enerzijds liggen de kosten per eenheid vanwege aangescherpte regelgeving hoger dan voorheen en anderzijds is het preventief onderhoud (grote)installaties als afkoop binnen het contract opgenomen.

Het merendeel van de contracten wordt beheerd en geborgd binnen de Inkoop samenwerking met collega-corporaties.

#### 4.2.5 Projecten: groot onderhoud en sloop / nieuwbouw

##### Nieuwbouw Lemairehof

Voor het verouderde woon-zorgcomplex Bertus Bliedhuis van Holland hebben de gemeente Rotterdam, WVH en Humanitas een nieuwe locatie gevonden. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op een voormalig sportcomplex aan de rand het dorp: het Lemairepark. In 2021 stelde de gemeente de ontwikkelvisie vast. Onderdeel van deze ontwikkeling vormt het Lemairehof waar een nieuw verpleeghuis voor Humanitas en circa 29 appartementen voor WVH worden gerealiseerd.

WVH is actief betrokken bij twee ontwikkelingen in het Lemairepark:

- *29 zorgwoningen*. Het nieuwe woon-zorgcomplex bestaat uit een zorggebouw met zes woongroepen en 29 zorgwoningen. Met het nieuwe gebouw wordt het aantal verpleeghuisplaatsen in het dorp uitgebreid. Dat past bij de toenemende vraag naar ouderenzorg in Hoek van Holland
- *55 appartementen*. Er komen ongeveer 100 diverse woningen in het Lemairepark die jong en oud moeten aanspreken. WVH legde in de prestatieafspraken vast om 55 huurappartementen realiseren.

De komende jaren onderzoekt WVH de herbestemming of herontwikkeling van het huidige Bertus Bliekhuis en de appartementen aan de Rietdijkstraat. Voorlopig blijven de appartementen aan de Rietdijkstraat op basis van tijdelijke verhuur in exploitatie. Dat geldt ook voor het KUZ-huis, een initiatief van Kunstenaars aan Zee (KUZ).

*Aanpak verduurzaming complexen Oranjepannenbuurt en Platte dakenbuurt*

WVH nam in november 2023 het voorlopig investeringsbesluit voor verduurzaming van de woningen in de complexen 010 en 310. We werken onze plannen in 2024 verder uit en nemen rond de zomer het definitieve investeringsbesluit.

## 5. Finance & control

### 5.1 Financieel beleid

De doelstellingen van het financieel beleid zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen uit ons koersplan 2021+ en gericht op de financiële continuïteit. De komende jaren worden aanzienlijke investeringen gedaan die op de lange termijn niet worden terugverdiend. Het voortdurend monitoren van de financiële kaders van WVH, de Autoriteit woningcorporaties en het WSW is en blijft belangrijk.

### 5.2 Scheiding DAEB niet-DAEB

Het bezit is administratief verdeeld in twee takken: een niet-commerciële DAEB-tak en een commerciële niet-DAEB tak, met elk eigen financiële ratio's. In 2023 is 1 woning intern verkocht aan de DAEB-tak. De verdeling van het bezit ultimo 2023 is als volgt:

Soort onroerend goed	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woongelegenheden	1.852	141	1.993
Onzelfstandige woongelegenheden (intramuraal)	45		45
Bedrijfsonroerend goed		2	2
Maatschappelijk onroerend goed	3		3
Parkeervoorzieningen		16	16
Totaal	1.900	159	2.059

In de bijlagen bij de jaarrekening 2023 is een uitgebreide financiële toelichting te vinden over de afzonderlijke financiële resultaten van de DAEB en de niet-DAEB tak, zowel over 2023 als 2022.

### 5.3 Resultaat 2023

Over 2023 is een resultaat na belastingen gehaald van circa € 11,5 miljoen negatief. Het resultaat komt daarmee € 23,5 miljoen lager uit dan het begrote resultaat. Deze resultaten zijn opgebouwd uit de volgende posten:

Jaarekeningpost x € 1.000	Realisatie 2023	Begroot 2023	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.357	6.600	-1.243
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.381	8.085	-22.466
Overige bedrijfsopbrengsten	37	32	5
Overige organisatiekosten	-619	-690	71
Leefbaarheid	-271	-265	-6
Financiële baten en lasten	-711	-567	-144
Belastingen	-951	-1.158	207
Totaal	-11.539	12.037	-23.576

Het belangrijkste resultaatverschil met de begroting is de waardeverandering van het vastgoed. De niet gerealiseerde waardestijging van onze woningen op basis van het handboek marktwaardering 2023 resulteerde in een waardedaling in plaats van de begroote waardestijging. Het handboek marktwaardering en met name de disconteringsvoet wordt eind maart nog aangepast. Het inrekenen van hogere overdrachtskosten, hogere kosten voor instandhoudingsonderhoud, aanpassing van macro-economische parameters en het aanpassen van de disconteringsvoet (incl. validatie) zorgt voor een waardevermindering van 63 miljoen. Posten die per saldo zorgen voor een waardevermeerdering van 48 miljoen zijn o.a. de stijging van de contract- en markthuurlast en de WOZ. De resterende 3 miljoen niet gerealiseerde waardeverandering wordt veroorzaakt door diverse kleinere mutaties in vastgoedgegevens en parameters.

De overige waardeveranderingen (-1,9 miljoen) bestaan uit het opnemen van een voorziening voor de voorbereidingsbudgetten voor de projecten Oranjedakenbuurt, platte dakenbuurt en Korrelbeton (totaal - 1,5) en uit de afwaardering van enkele kleine (onderhouds)investeringen (-0.4 miljoen)

Het nettoresultaat exploitatie is lager dan begroot, door met name de overschrijdingen op dagelijks onderhoud, inleenkrachten en hogere rente. De huuropbrengsten zijn hoger dan begroot doordat het wettelijke en toegepaste huurverhogingspercentage met 2,6% hoger was vastgesteld dan in de begroting opgenomen (2,3%). Daarnaast genereert het hogere aantal mutaties in 2022/2023 ook een hoger bedrag aan harmonisatie. In 2023 zijn enkele functies tijdelijk ingevuld geweest. Dat heeft geresulteerd in een overschrijding van de kosten voor inleenkrachten en een onderschrijding van de personeelslasten. In 2023 hebben we als gevolg van hogere onderhoud- en inleenkosten in 2022 en 2023 een groter volume geleend voor een hoger rentepercentage, wat per saldo resulteert in hogere rentelasten. De VPB-last 2023 is lager dan begroot door met name de hogere onderhoudslasten in 2023. Daarnaast heeft de mutatie van de belastinglatentie en afwijkingen op aangiften van voorgaande jaren een positief effect.

In de jaarrekening is zowel de marktwaarde als de beleidswaarde opgenomen. Bij de bepaling van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met het maatschappelijke karakter van WVH. Wij verkopen niet, en verhuren voor sociale - lagere - huren dan in de markt gebruikelijk is. Daarnaast is het beleid rond onderhoud en beheer anders ingestoken dan bij een belegger of commerciële verhuurder. Dat leidt tot afslagen in de marktwaarde.

Verloopoverzicht van marktwaarde naar beleidswaarde 2023 € 1.000		
Marktwaarde		388.780
Beschikbaarheid	73.118	
Betaalbaarheid	-204.835	
Onderhoud	-66.012	
Beheer	-15.197	
Totaal afslagen	-212.926	
Beleidswaarde		175.854

#### *Realiseerbaarheid van de herwaarderingsreserve*

Per 31 december 2023 is in totaal 13,5 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves aan de herwaarderingsreserve onttrokken (2022: 16,5 miljoen euro toegevoegd) vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het *Handboek modelmatig waarden* bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Voor de berekening van de beleidswaarde maakt de corporatie gebruik van gecertificeerde software. De hoogte van de beleidswaarde is daarmee een resultante van de marktwaarde en het beleid.

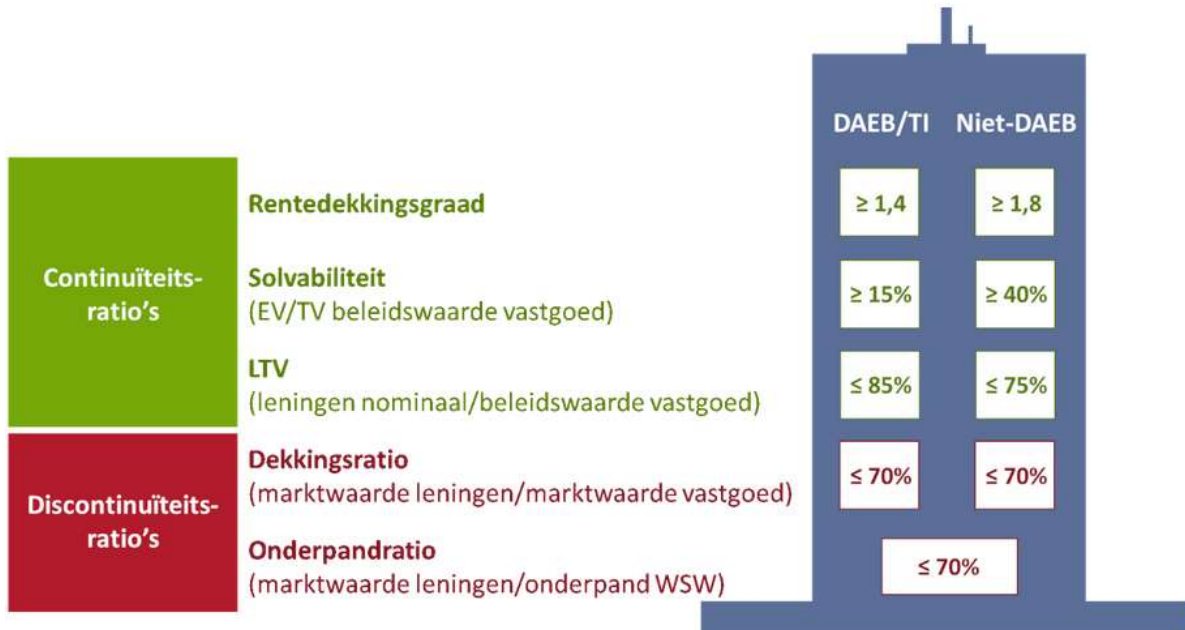
De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de corporatie. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. De doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor personen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daardoor zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur. De werkelijke onderhouds- en beheerlasten zijn hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van de corporatie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie (176 miljoen euro) en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit (389 miljoen euro) en bedraagt 213 miljoen euro.

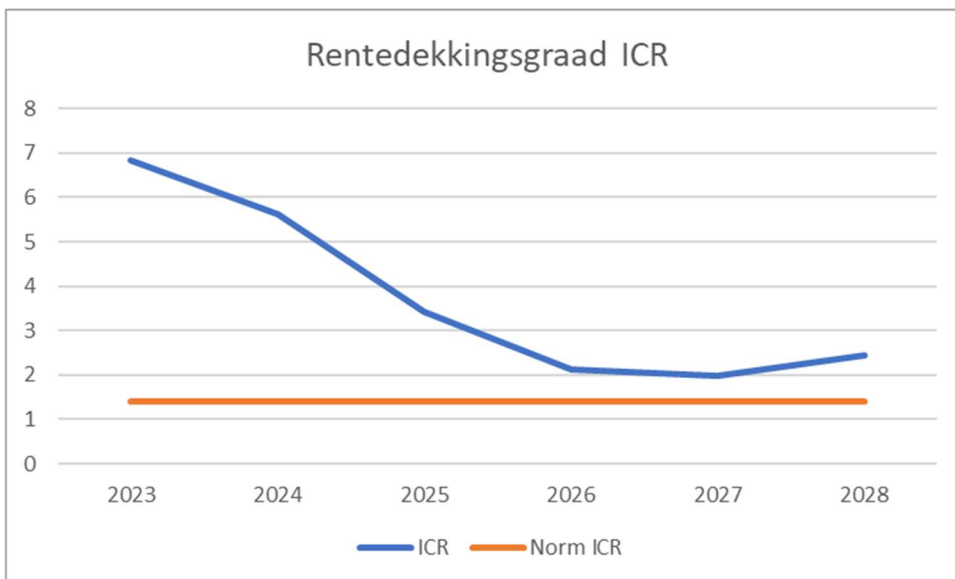


#### 5.4 Ratio's 2023 en vooruitblik

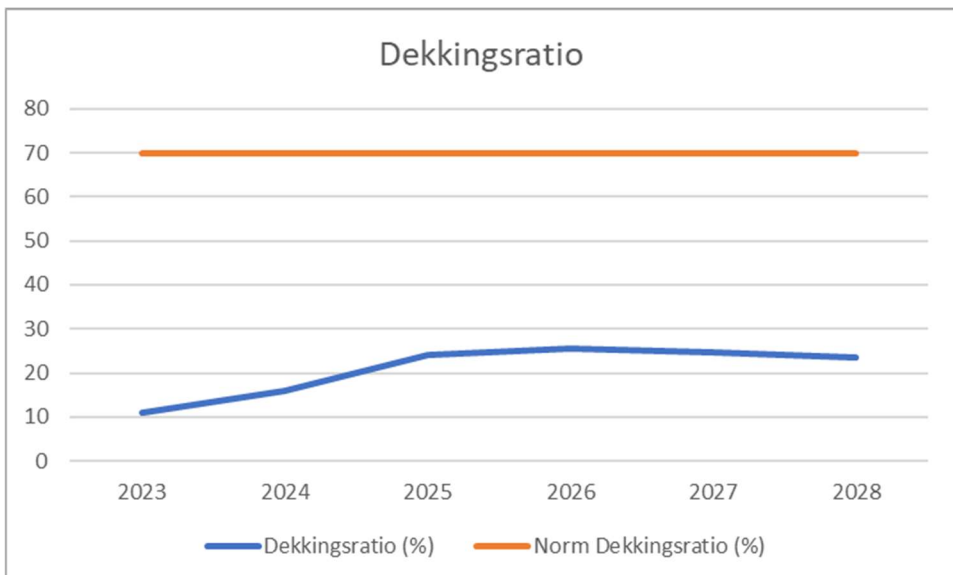
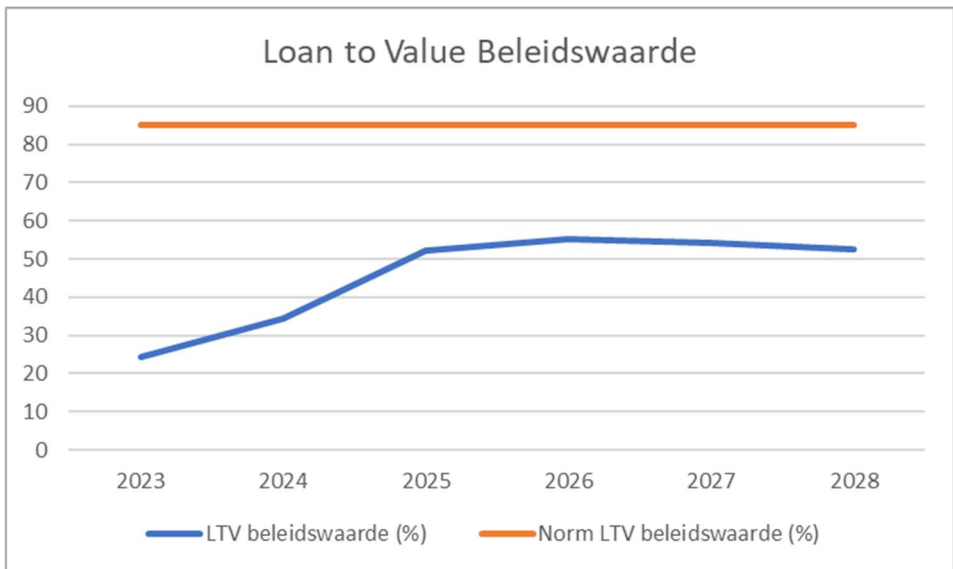
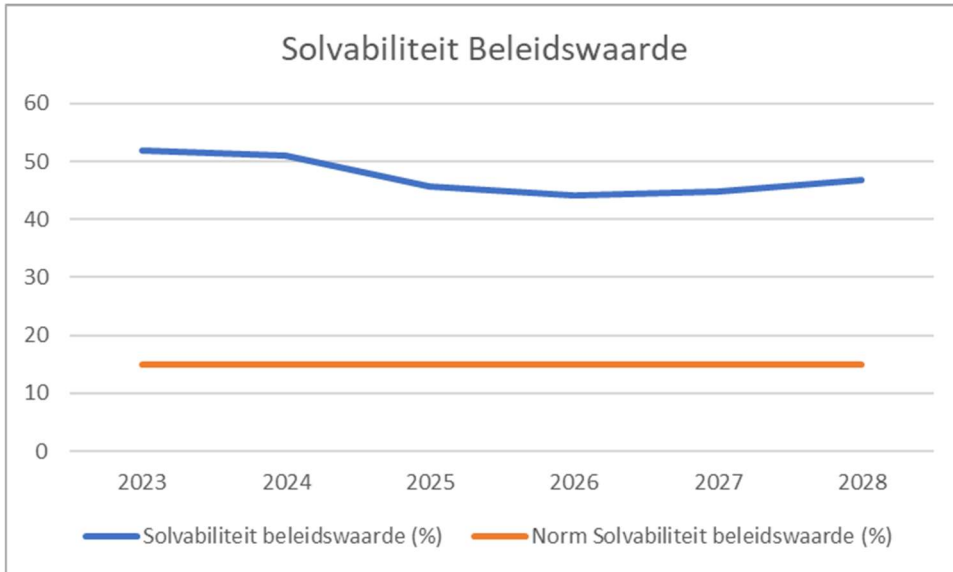
Vanuit het gemeenschappelijk beoordelingskader van de Aw en het WSW wordt de financiële positie van woningcorporaties getoetst aan een aantal ratio's. Op 28 april 2020 hebben de Aw en het WSW de huidige set van financiële ratio's en grenswaarden gepubliceerd (afbeelding: Finance Ideas):



De ontwikkeling van de ratio's n.a.v. de werkelijke resultaten 2023 en op basis van de financiële meerjarenbegroting laten in de periode 2023 tot en met 2028 het volgende beeld zien:



In 2025/2027 laat de ICR een daling zien vanwege de piek aan verduurzamingsuitgaven die in die jaren gepland is. De overige ratio's laten een constanter beeld zien met voldoende marge ten opzichte van de normwaardes.



## 5.5 Treasury

In mei 2023 heeft het WSW de borgbaarheidsverklaring voor de periode 2023 t/m 2025 afgegeven. Deze is gebaseerd op de dPi2022 en de daarin verwerkte investeringsplannen. Het borgingsplafond biedt voldoende ruimte voor de financiering van de begrote projecten voor renovatie en nieuwbouw. Vanuit het treasurystatuut is de doelstelling 'financiële continuïteit' nader uitgewerkt naar 7 subdoelstellingen:

- Waarborgen financierbaarheid op korte en lange termijn;
- Zorgdragen voor effectief en efficiënt betalingsverkeer;
- Zorgdragen voor lage financieringskosten;
- Beheersen van rente- en andere belangrijke risico's;
- Inzetten van rente-instrumenten (uitsluitend toegestaan na toestemming van de RvC);
- Risicobeheer: risicomijdend beleid;
- Onderhouden van goede relaties met financiers.

Hiermee zorgen we ervoor dat de financierbaarheid tegen zo laag mogelijke kosten is gewaarborgd. Jaarlijks actualiseren we op basis van de (meerjaren)begroting het treasuryjaarplan.

De leningportefeuille bestaat grotendeels uit fixe leningen en zowel in 2023 als in 2024 heeft WVH ook beschikking over een roll-over lening van 4 miljoen. Eind 2023 is 1,3 miljoen van de roll-over opgenomen (2022 3,4 miljoen). Dit geeft wat flexibiliteit aan de leningportefeuille zodat bij vertraging van een project een deel van de beschikbare financiering boetevrij (tijdelijk) afgelost kan worden. In 2023 zijn 2 leningen afgelost (€ 5,8 miljoen) en 2 nieuwe leningen aangetrokken (€ 6 miljoen). De stijging van de korte rente zorgt voor hogere rentelasten op het opgenomen saldo van de roll-over lening. Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille is daardoor gestegen van 1,55% ultimo 2022 naar 1,58% ultimo 2023.

WVH hanteert een buffer aan liquide middelen van 10% van de jaarhuur, en heeft beschikking over een rekening-courant faciliteit van € 500.000. Eind 2023 bedroeg het saldo liquide middelen € 1,3 miljoen. Daarnaast was er nog ruimte op de roll-over lening van € 2.700.000 voor de financiering van investeringen.

### *Treasurycommissie*

In 2023 is de treasurycommissie tweemaal bijeengewees. In de voorjaarsvergadering is gesproken over het invullen van de liquiditeitsbehoefte voor 2023/2024. In oktober zijn het treasuryjaarplan 2024 en de kasstroomontwikkeling voor de jaren 2024 en 2025 besproken. In 2024 heeft de voorbereiding van de financiering van het verduurzamingstraject van circa 500 woningen onze specifieke aandacht, daar is een bedrag mee gemoeid van circa € 45 miljoen.

## 5.6 Fiscaliteit en overheidsheffingen

In het afgelopen jaar is de aangifte vennootschapsbelasting van 2021 en 2022 afgewikkeld naar de Belastingdienst. De Belastingdienst moet de aangiften over 2019 t/m 2022 nog definitief opleggen. In 2023 is gestart met het documenteren van stukken voor de aangifte van 2023. Voor 2023 is een voorlopige berekening gemaakt.

## 5.7 Risicomanagement

Voor de vier risicomanagementcategorieën die WVH onderscheidt (zie onderstaande tabel), wordt per categorie een top 5 van de risico's benoemd, behalve bij de strategische risico's. Hier is bewust voor een bredere top van 11 strategische risico's gekozen.

	<b>Categorie</b>	<b>Toelichting</b>
I.	Strategische risico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis, waarvan de gevolgen het bereiken van de ambities en doelstellingen van WVH bedreigen.
II.	Projectrisico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis bij renovatie, nieuwbouwproject of gebiedsontwikkeling, waarvan de gevolgen het bereiken van de projectresultaten en –doelstellingen (gedeeltelijk) kunnen bedreigen.

III.	Frauderisico's	Het opzettelijk plegen van onrechtmatige feiten die WVH (financieel) schaden.
IV.	Informatierisico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis die een bedreiging vormt voor de (betrouwbaarheid van de) informatievoorziening van WVH.

### **I. Strategische risico's**

De stand van zaken van de top 11 is opgenomen in onderstaande tabel. In 2024 wordt geïnventariseerd en besproken welke beheersmaatregelen zijn genomen en/of nog genomen worden.

1.	We zijn onvoldoende in staat om competente medewerkers te werven en te behouden
2.	Onze data zijn en blijven onvoldoende op orde
3.	De kwaliteit van de woonomgeving (leefbaarheid) vermindert als gevolg van demografische, conjuncturele en/of maatschappelijke ontwikkelingen
4.	Gezien onze beperkte omvang, zijn we niet in staat om de maatschappelijke opgaven te realiseren
5.	In toenemende mate zijn onvoldoende geschikte (betaalbare) woningen beschikbaar voor de doelgroep
6.	Er doen zich fysieke calamiteiten of sociale veiligheidsincidenten voor
7.	Het huidige participatiemodel zorgt voor onvoldoende aanhaken van huurders uit alle geledingen (onvoldoende mobilisatie), waardoor een minder gewogen maatschappelijke agenda ontstaat
8.	We voldoen niet aan duurzaamheidsvereisten beïnvloed door beschikbaarheid van middelen en organisatie
9.	Projecten kunnen niet doorgaan door wijzigende marktomstandigheden
10.	We worden slachtoffer van cybercriminaliteit
11.	Huurders kunnen de huur niet meer betalen door de energie- en economische crisis

### **II. Projectrisico's**

Bij projecten wordt voor elk project het risicoprofiel in kaart gebracht. De risico's zijn benoemd in het investeringsstatuut van WVH. In de voorlopige investeringsbesluiten van de projecten 010 en 310 is uitgebreid gerapporteerd over de te lopen projectrisico's en bijbehorende beheersmaatregelen.

### **III. Frauderisico's**

Per proces zijn de potentiële integriteits- en frauderisico's geformuleerd en is beschreven welke preventieve maatregelen in het procesonderdeel ingebouwd zijn en welke interne harde controles door de afdeling control uitgevoerd zijn om de risico's te reduceren.

In het eerste kwartaal is er een start gemaakt met het opnieuw onder de aandacht brengen van het IC-plan bij de collega's van WVH. Met de nadruk op het belang van de eerste lijnscontrole. Daarna is per afdeling het IC-plan besproken en aangepast op de huidige processen in Tobias365. Om die reden is er later gestart met het uitvoeren van de tweedelijnscontroles. In het laatste kwartaal is er extra aandacht besteedt aan de controles, zodat ook voor 2023 alle controles afgerond kunnen worden.

#### **Interne controleplan 2023**

In 2023 zijn er in totaal zesenvijftig controles uitgevoerd. Dit zijn er vijftien meer dan in 2022, omdat de frequentie van deze onderdelen is gewijzigd naar 2-jaarlijks.

Alle zesenvijftig interne controles zijn afgerond en grotendeels aangevuld met managementcommentaar. Controller en senior medewerker F&C bewaken de voortgang door met directie en managers in gesprek te gaan.

In het derde tertiaal is opnieuw de soft control scan gehouden. In vergelijking tot vorig jaar ( ) liggen de scores van de managers en de medewerkers veel dichterbij elkaar. De totaalscore is gestegen van een 7,0 naar een 7,2. De scores blijven nog wel achter bij de benoemde ambitie.

	Totaal 17 (17)	Managers 3 (3)	Medewerkers 14 (14)	Ambitie
Totaal	7,2 (7,0)	7,2 (7,6)	7,1 (6,9)	8,0 (8,8)
Vertrouwen	7,2 (6,7)	7,1 (7,1)	7,2 (6,6)	7,9 (8,5)
Ethisch handelen en integriteit	7,2 (7,0)	7,5 (8,0)	7,1 (6,8)	8,1 (9,1)
Betrokkenheid	7,1 (7,2)	7,3 (7,4)	7,1 (7,1)	7,9 (8,9)
Motivatie	7,0 (6,8)	7,1 (7,5)	7,0 (6,6)	7,9 (8,7)
Zelfsturend handelen	7,2 (7,2)	7,1 (7,8)	7,2 (7,1)	7,9 (8,7)

In 2024 zal met de belangrijkste aandachtsgebieden aan de slag gegaan worden:

1. Medewerkers worden aangesproken of berispt bij ontoelaatbaar handelen
2. Medewerkers ervaren veiligheid om misstanden te melden
3. Medewerkers om raad vragen
4. Medewerkers praten met hun leidinggevende over aanpassen werk
5. Medewerkers zijn geïnspireerd door waar het bedrijf voorstaat

#### **IV. Informatierisico's**

Het informatierisicomangement bestaat uit het initieel inschatten van alle risico's die WVH loopt met betrekking tot informatiebeheer. Dit zijn hardware-, software-, gebouw-, netwerk-, organisatie- en personeelsrisico's.

Als onderdeel van het informatierisicomangement heeft Altronic een ICT-scan uitgevoerd om inzicht te verkrijgen in de huidige staat van de security van de ICT-omgeving en de ICT-omgeving verder te verbeteren. Onderwerpen die daarbij o.a. aan bod zijn gekomen zijn: domein en serveromgeving, werkplekken, fysieke toegang, authenticatie en autorisatie, logging en auditing, netwerk, back-up en redundantie, firewall en Cloud omgeving. Op een aantal belangrijke punten zijn hiaten geconstateerd in de beveiliging en de inrichting, zoals de antivirus bescherming op de serveromgeving en de werkplekken. Nagenoeg alle actiepunten zijn afgehandeld.

In de eerste helft van 2024 zal het ICT-calamiteitenplan opgesteld worden.

#### **5.8 Deelnemingen en verbindingen**

WVH is enig aandeelhouder in WVH-deelnemingen BV. Doelstelling van de vennootschap is doen uitvoeren van holdingactiviteiten. Er worden geen activiteiten vanuit deze vennootschap verricht.

Het jaarresultaat over 2023 is € 181 negatief. Het eigen vermogen bedraagt € 11.807 (2022 € 11.988). De vordering op WVH bedraagt € 11.800 (2022 €11.800).

De vennootschap vormt voor de vennootschapsbelasting een fiscale eenheid met WVH. WVH heeft verder geen belangen in andere rechtspersonen of personenvennootschappen.

WVH is op grond van het appartementsrecht lid van de Vereniging van Eigenaren De Plancius. Het eigen vermogen van deze vereniging is eind 2023 € 686.000 (2022 € 693.000). Het aandeel van WVH hierin bedraagt circa € 295.000 (2022 € 298.000). In totaal bevinden zich 71 woningen in het complex, een kantoorpand en 80 parkeerplaatsen. Het aandeel van WVH is 30 woningen, een kantoorpand en 9 parkeerplaatsen.

Verder heeft WVH verbindingen met Aedes, vereniging van Woningcorporaties; Vereniging Maaskoepel, federatie van woningcorporaties en Vereniging Woonnet Rijnmond.

## **6. Organisatie**

### **6.1 Missie**

De missie van WVH luidt: Wij zijn dé sociale huisvester in Hoek van Holland. We hebben hart voor de Hoekse samenleving en maken ons hard voor de kwaliteit van het dorp. We zorgen voor goede, betaalbare woningen. Samen met huurders en partners zetten we ons in voor een fijne woonomgeving.

### **6.2 Governance**

Governance is de manier waarop een organisatie invulling geeft aan het besturen van de organisatie en hierover verantwoording aflegt. WVH is als woningcorporatie een maatschappelijke organisatie. Wij houden ons aan de Governancecode voor Woningcorporaties.

WVH is een vereniging. In de statuten van WVH staan de basisregels voor onze vereniging, waaronder de rolverdeling en bevoegdheden van de bestuurder, de algemene ledenvergadering en de Raad van Commissarissen.

Sinds 1 januari 2022 is de Woningwet aangepast. Daarnaast is per 1 juli 2021 de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) ingevoerd. Deze wijzigingen hadden een statutenwijziging voor woningcorporaties tot gevolg. De Aw heeft aangegeven dat het niet verplicht was om de statuten direct aan te passen. In 2022 hebben we een aanpassing van de statuten voorbereid, die we in de algemene ledenvergadering van 2023 hebben afgerond.

### **6.3 Integriteit**

WVH heeft in 2021 haar integriteitscode aangepast. De code staat op de website van WVH. WVH heeft sinds 2023 een nieuwe vertrouwenspersoon integriteit. Samen met de vertrouwenspersoon worden jaarlijks de activiteiten rond het thema integriteit bepaald. In november 2023 deden we ons jaarlijkse personeelsoverleg over integriteit. Dit keer lag de focus op de uitkomsten van de softcontrol scan die eerder is uitgevoerd. In groepjes is gesproken over sociale veiligheid, voorbeeldgedrag en aanspreken. Door jaarlijks activiteiten rond het thema integriteit te organiseren, is de aandacht voor het onderwerp in de organisatie geborgd. De vertrouwenspersoon legde in een separaat jaarverslag over 2023 verantwoording af over haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder.

De vertrouwenspersoon heeft in 2023 geen officiële meldingen van integriteitsschendingen of klachten van ongewenste omgangsvormen ontvangen. Wel is zij ter advisering en ondersteuning ingeschakeld door twee medewerkers en het bestuur.

### **6.4 Datalekken**

In 2023 heeft WVH niet te maken gehad met datalekken. Er zijn geen meldingen gedaan bij de Autoriteit persoonsgegevens (Ap).

### **6.5 Organisatie in beweging**

WVH blijft een organisatie in beweging. En we merken natuurlijk dat ook onze omgeving in beweging is. We hebben bijvoorbeeld te maken met krapte op de arbeidsmarkt en veel personele wisselingen. We zetten via onze strategische personeelsplanning in op een toekomstbestendig en wendbaar WVH. Dat richt zich op het verminderen van de kwetsbaarheid van WVH als kleine organisatie en behoud van medewerkers. Onderdelen zijn een toolkit voor een persoonlijk koersplan van onze medewerkers en een alternatief voor de huidige gesprekscyclus. In 2023 heeft vooral de implementatie van het nieuwe ERP veel aandacht gekregen. In 2024 vervolgen we de acties uit onze strategische personeelsplanning, Via regie en samenwerking blijven we doen waar we zelf sterk in zijn. We werken samen met andere corporaties waar het kan en we besteden taken uit die wat betreft kennis en kunde bij andere partijen in betere handen zijn. Het dagelijks (niet planmatig) onderhoud van onze woningen was in 2023 uitbesteed aan Vehoec aannemers uit Wateringen.

Voorbeelden van taken en proces(onderdelen) die WVH inmiddels heeft uitbesteed zijn o.a. HRM advies, projectcommunicatie, projectleiderschap voor nieuwbouw en renovaties, treasury en salarisadministratie. Ook in 2023 werkte WVH samen met andere kleine corporaties in de regio. Doel hiervan is om onze organisaties op sommige onderdelen en processen te versterken en kwalitatief te verbeteren. Een voorbeeld van deze samenwerking is gezamenlijke inkoop.

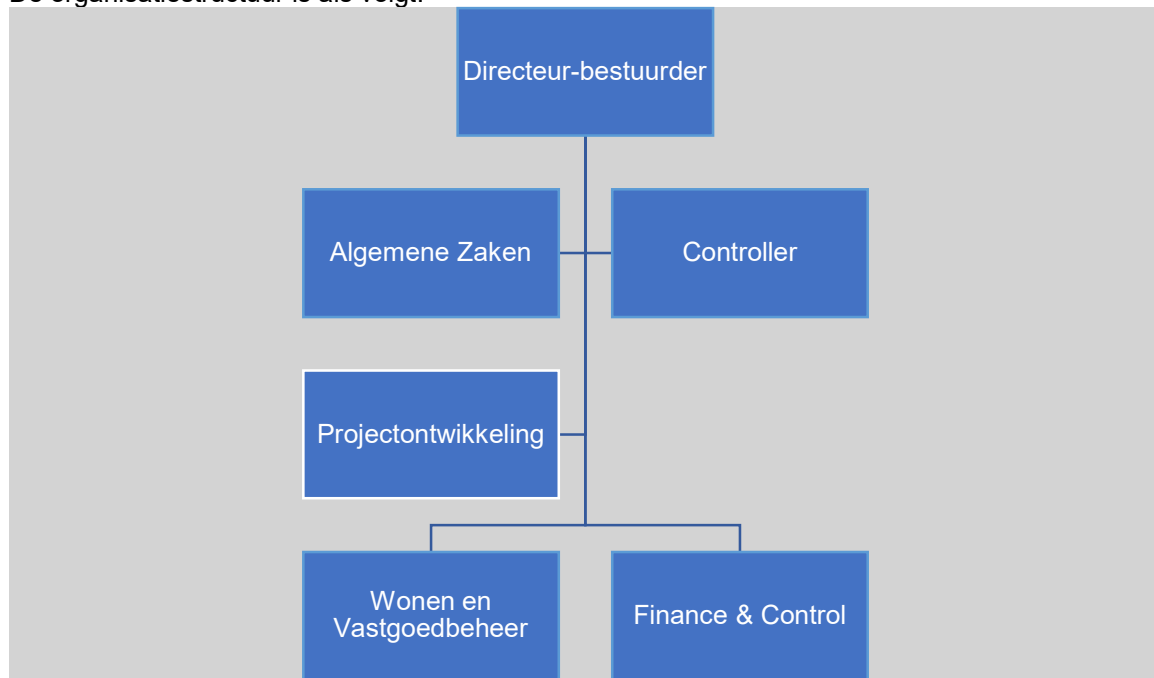
In 2023 lag de focus op de implementatie van een nieuw ERP-systeem dat de 7 samenwerkende corporaties inkochten. *Zie over de samenwerking tussen de corporaties verder in hoofdstuk 2.*

### Corporaties in beweging

WVH werkt met 20 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep *Corporaties in beweging*. Ook de organisaties KWH, SVH en Maaskoepel zijn aangesloten. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende organisaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Het initiatief richt zich op drie hoofdlijnen: bewustzijnsvergroting, ontwikkeling van vaardigheden en matching. *Corporaties in Beweging* wordt ondersteund door FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties). In 2023 werden diverse bijeenkomsten georganiseerd. Ook vanuit WVH hebben medewerkers deelgenomen aan de bijeenkomsten.

### Formatie

De organisatiestructuur is als volgt:



Het formatieoverzicht ultimo 2023 ziet er als volgt uit:

Functies	Formatie	Bezetting	Aantal medewerkers
Directeur-bestuurder	1,00	1,00	1
Controller *	0,22	0,00	0
Vastgoedontwikkeling	0,00	0,00	0
Afdeling Algemene zaken	1,95	1,94	2
Team Wonen	8,00	7,78	7
Team Vastgoedbeheer	4,00	3,00	3
Afdeling Finance & Control	3,56	3,56	4
<b>Totaal</b>	<b>18,47</b>	<b>17,28</b>	<b>17</b>

De formatie is vastgesteld in de RvC vergadering van 8 juni 2022.

\* WVH huurt een controller voor gemiddeld 8 uur per week in van een collega-corporatie. De functie is wel opgenomen in de formatie, maar wordt extern ingevuld. Daarom staan bezetting en aantal medewerkers op 0.

Naast de vaste formatie werkt WVH met aanvullende inzet op bedrijfsprocessen zoals HRM- advies (4 - 12 uur per week), projectcommunicatie (16 uur per week) en projectontwikkeling (8 -16 uur per week). Daarnaast worden op projectmatige basis inhuurkrachten ingezet bij de tijdelijke ondersteuning (zowel voor extra capaciteit als kwaliteit) in processen.

*De directeur-bestuurder heeft de volgende nevenfuncties:*

2018 - heden Bestuurslid Maaskoepel

2022 - heden Bestuurslid Feyenoord Basketball

2023- lid Raad van Toezicht Stichting hotspot hutspot

#### *Personele wisselingen*

WVH had in 2023 te maken met veel personele wisselingen, maar wel met een positieve balans. Vier medewerkers gingen uit dienst en we verwelkomden zeven nieuwe medewerkers.

#### *Ziekteverzuim*

Het ziekteverzuim lag in 2023 met 9,7% ruim boven onze eigen norm van 4%. Het verzuimpercentage was het hele jaar hoog (T1 9,4%; T2 11,1% en T3 8,5%). In T1 waren er 16 lopende verzuimmeldingen, waarvan vier langdurig zieke collega's. In T2 zakte het aantal lopende meldingen naar zeven. In november lag het ziekteverzuim met 3,8% even onder de norm, maar in december liep het verzuim weer op vanwege griep.

### **6.7 Overleg en personeelsvertegenwoordiging**

WVH heeft geen OR en maakt als alternatief voor overleg met personeel gebruik van de *personeelsvergadering*. In 2023 zijn twee personeelsvergaderingen georganiseerd. Er is een voorbereidingsgroep voor de personeelsvergaderingen die bestaat uit collega's van alle afdelingen. Deze voerde vier keer overleg met de directeur bestuurder.

Daarnaast waren er zes personeelsbijeenkomsten waarvan één over Integriteit. De directeur-bestuurder nodigde in kleinere groepjes collega's uit voor vijf bijpraat-ontbijtjes.

Na elk MT gaat er een *MT-flits* naar alle medewerkers waarin de besluiten en de belangrijkste onderwerpen uit het MT kort toegelicht worden.

#### **Verklaring van het bestuur**

Het bestuur van Woningbouwvereniging Hoek van Holland heeft het Bestuursverslag en de Jaarrekening over 2023 vastgesteld. Dit besluit is ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In het kader van het Btiv verklaar ik dat de middelen uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Hoek van Holland, 7 juni 2024

Marcel Korthorst,  
Directeur-bestuurder



## **7. Verslag van de Raad van Commissarissen**

### **7.1 Inleiding**

Het intern toezicht wordt bij WVH vormgegeven door de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WVH en de met haar verbonden ondernemingen. Naast de toezichthoudende rol, vervult de RvC de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Ook heeft de RvC een klankbordfunctie en staat de directeur-bestuurder met raad ter zijde. In dit verslag beschrijft de raad zijn taken en werkwijze en de manier waarop hieraan in 2023 invulling is gegeven.

### **7.2 Governance**

#### *Governancecode*

Voor woningcorporaties geldt de Governancecode 2020. Deze Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is niet vrijblijvend; voor leden van Aedes en de VTW is het verplicht de code te volgen en dus ook voor WVH en haar RvC. De code kent vijf principes die zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. WVH volgt de principes en houdt zich aan de bepalingen. WVH heeft op basis van de Governancecode een governance-jaaragenda opgesteld, waarin alle onderwerpen zijn opgenomen die volgens de code de revue moeten passeren. WVH voldoet aan de Governancecode.

#### *Voorkómen belangenverstremgeling*

In 2023 was geen sprake van zich voordoende belangenverstremgeling of de mogelijke schijn daarvan, die noodzaakte tot (incidenteel) afzien van deelname aan bespreking of besluitvorming van één of meerdere leden van de raad van commissarissen.

#### *Integriteit*

Er waren in 2023 geen incidenten m.b.t. integriteitsschending. WVH heeft sinds 2016 een vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. We hebben sinds november 2023 een nieuw vertrouwenspersoon. Naast haar rol als vertrouwenspersoon ondersteunt zij WVH om het thema integriteit bij WVH levend en open bespreekbaar te houden. Het thema integriteit wordt minimaal één keer per jaar geagendeerd in een personeelsbijeenkomst. In 2023 was dit op 21 november. Integriteit is regelmatig onderwerp van gesprek in het MT en de RvC. Dit was ook in 2023 het geval. De vertrouwenspersoon legt verantwoording af over haar activiteiten in een eigen jaarverslag. Haar jaarverslag over 2022 is geagendeerd voor de RvC-vergadering van 8 februari, het jaarverslag over 2023 is geagendeerd voor de RvC-vergadering van 7 februari 2024. Het jaarverslag kan bij WVH worden ingezien.

#### *Zelfevaluatie*

De governancecode draagt de RvC op zich jaarlijks te evalueren, waarvan één keer per twee jaar met een externe begeleider. De zelfevaluatie over 2023 heeft plaatsgevonden op 13 december met externe begeleiding. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

#### *Samenstelling RvC*

Sinds mei 2022 bestaat de raad uit vier commissarissen. De raad is zodanig samengesteld dat hij voldoet aan alle wettelijke eisen en de door Aw gestelde kwaliteitsprofielen. Daarnaast is het aantal van vier passend bij de schaal van WVH.

### **7.3 Invulling toezichthoudende rol: werkwijze, overleggen en aandachtsgebieden**

#### *Werkwijze*

De RvC heeft voor de uitoefening van zijn toezichthoudende taak een toezichtkader, dat is gebaseerd op: de Woningwet en Veegwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Governancecode, de missie van WVH, het koersplan (ondernemingsplan) en goedgekeurde beleidsstukken. Dit toezichtkader is een bijlage bij de visie op bestuur en toezicht, die ook op de website van WVH staat. De RvC ziet erop toe dat de corporatie haar maatschappelijke opdracht zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig vormgeeft, dat geformuleerde doelstellingen gerealiseerd worden, dat de continuïteit gewaarborgd blijft en dat risico's worden gesignaleerd, juist worden ingeschat en navolgbaar worden afgewogen.

## Overleggen

Op 16 november organiseerde WVH een ontmoeting met haar belanghebbenden en samenwerkingspartners. De RvC nam deel aan deze ontmoeting.

Jaarlijks vindt een overleg plaats tussen het bestuur van Houdt Zicht en de RvC over thema's en ontwikkelingen die de huurders bezighouden en over de activiteiten en plannen van Houdt Zicht en de RvC. Deze afspraak heeft in 2023 plaatsgevonden op 27 oktober.

Huurderscommissarissen zijn Hans Koster en Peter Zwart. Er is regelmatig contact tussen de voorzitter en / of het bestuur van Houdt Zicht en de huurderscommissarissen. In 2023 was er contact over de herbenoeming van de voorzitter van de RvC en heeft Houdt Zicht laten weten geen bezwaar te hebben tegen zijn herbenoeming in 2024.

Jaarlijks spreekt een vertegenwoordiging van de RvC met een vertegenwoordiging van de medewerkers van WVH. In 2023 was dit met de voorbereidingsgroep van de personeelsvergadering. Dit overleg vond plaats op 12 april. Het was een open gesprek over de organisatie zonder specifieke onderwerpen. De RvC-leden sloten op 15 juni aan bij de medewerkers, directeur-bestuurder en MT-leden voor een informeel etentje. Hans Koster en Peter Zwart woonden namens de RvC de ALV van WVH op 26 juni bij.

## Aandachtsgebieden

Eén of meer leden van de raad brachten in 2023 kennis en ervaring van de hieronder genoemde disciplines en deskundigheden in:

- openbaar bestuur (governance en relevant overheidsbeleid)
- volkshuisvesting en ruimtelijke ordening (doelgroepen, sociale aspecten, leefomgeving)
- woningbouw en grondbeleid (verwerving/verkoop, projectontwikkeling, renovatie, verduurzaming, initiatieven en samenwerking in verschillende vormen)
- financiën en economie (vermogenspositie, kastromen, beleggingen, leningen, huurbeleid)
- juridisch (relevante regelgeving, contracten)
- huurdersbelangen en betrokkenheid bij lokale gemeenschap
- bedrijfs- en organisatiekunde, HRM
- zorg, welzijn, veiligheid en milieu

## 7.4 Besluiten en behandelde onderwerpen

In 2023 heeft de RvC een aantal besluiten goedgekeurd dan wel vastgesteld conform wat daarover is vastgelegd in de statuten. Alle besluiten staan op een ondertekende besluitenlijst. De belangrijkste besluiten en goedkeuringen waren:

- Treasuryjaarplan 2023
- Indexering vergoedingen van de RvC en salaris van de directeur-bestuurder per 1 januari 2023
- Jaarverslag en jaarrekening 2022
- Goedkeuring IC-plan 2023
- Akkoord op het bod prestatieafspraken
- Jaarplan 2024 en (meerjaren)begroting 2024-2033
- Akkoord met top 11 van strategische risico's
- Strategische positiebepaling WVH
- Goedkeuring statutenwijziging
- Besluit tot initiatief Korrelbeton fase 2
- Voorlopig Investeringsbesluit complex 010
- Voorlopig Investeringsbesluit complex 310

In 2023 zijn daarnaast onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Voortgang vastgoedontwikkelingen waaronder, de toekomst van het Bertus Bliekhuis, de aanpak van de complexen 010 (met de platte daken) en 310 (oranjepannenbuurt) en de planontwikkeling in het Lemairepark en Prins Hendrikhof
- Samenwerking met collega-corporaties, invulling van de rol als regiecorporatie
- Managementletter 2022
- Jaarverslag 2022 Vertrouwenspersoon
- Aw toezichtbrief 2023
- Brief WSW – borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse

- Accountantsverslag 2022
- Voortgang implementatie nieuw ERP-systeem
- Tertiaalrapportages
- Resultaten Aedes Benchmark
- De financiële positie van WVH
- Terugkoppelingen vanuit Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie
- Verslag zelfevaluatie 2022 en planning en voorbereiding zelfevaluatie 2023
- Agenda en agendastukken ALV van WVH op 26 juni
- Opzet organisatieplan
- ICT-scan – rapport en plan van aanpak

### 7.5 Invulling werkgeverstaak

De RvC vervult de werkgeverstaak voor de directeur-bestuurder. Sinds 1 augustus 2018 is Marcel Korthorst directeur-bestuurder van WVH. Hij is per 1 augustus 2022 herbenoemd voor een tweede termijn van 4 jaar. Hieronder het overzicht van de beloningen en emolumenten in 2023:

Naam	Rol	Periode	Bedrag in €
Marcel Korthorst	Directeur-bestuurder	01-01 t/m 31-12	140.000

De beloning voldoet aan de Wet Normering Topinkomens. De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Het beoordelingsgesprek over 2023 heeft plaatsgevonden op 9 februari 2024.

### 7.6 Invulling klankbordfunctie

In 2023 voerden de voorzitter en vicevoorzitter elk kwartaal gesprekken met de directeur-bestuurder om te klankborden over managementvraagstukken en te sparren over verschillende thema's. Ook tussen deze geplande gesprekken door was er regelmatig (telefonisch) contact/overleg. Het initiatief hiertoe lag zowel bij de directeur-bestuurder als bij de leden van de RvC. Voor 2024 is weer met dezelfde regelmaat een vaste cyclus afspraken gemaakt voor klankbordgesprekken.

### 7.7 Samenstelling RvC en benoemingstermijnen

Voor de RvC is een algemene profielschets opgesteld, waarin aandachtsterreinen van de individuele commissarissen zijn beschreven. Deze profielschets staat op de website van WVH.

De RvC bestond in 2023 uit de volgende personen:

Naam	Beroep	Nevenfuncties/achtergronden
Mr. Hans Koster Per 15 mei 2022 voorzitter  Deskundigheid: juridisch  Per 15 mei 2022: Op voordracht van de huurders	Advocaat bij Vuurens & Lagerwey Advocaten in Delft (t/m augustus 2023)  Secretaris Bestuurlijke tafel Wonen Haaglanden	- Voorzitter bestuur Stichting Welzijn Lansingerland
Ir. Peter Zwart  Deskundigheid: Bouwen en Vastgoed  Op voordracht van de huurders	Eigenaar/ vastgoedontwikkelaar bij STEAD Advisory BV	- Bestuurder beheer Voorburgse rugbyclub (vanaf oktober 2023)
Drs. Helga van der Kolk RC CPC  Deskundigheid: Financiën	Directeur bedrijfsvoering Dianet	- Voorzitter van het bestuur van Innovatiefonds PROVSO.WORKS in Rotterdam (t/m maart 2023)

Naam	Beroep	Nevenfuncties/achtergronden
Vanaf 15 mei 2022 Drs. Joost Manusama MA  Deskundigheid: maatschappelijk	Commissaris van Politie Districtschef Zeeland	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lid RvC Fien Wonen</li> <li>- Lid Curatorium Comenius College</li> <li>- Voorzitter Moluks Culturele vereniging Abubu</li> <li>- Extern lid Commissie Ongewenste Omgangsvormen bij het Ministerie van Buitenlandse Zaken</li> <li>- Bestuurslid VTW (vanaf november 2023)</li> </ul>

Rooster van aftreden

Naam	Aftredend	Herbenoembaar
<b>Hans Koster</b>	1 juli 2024	Ja
<b>Peter Zwart</b>	15 februari 2026	Neen
<b>Helga van der Kolk</b>	1 juli 2025	Ja
<b>Joost Manusama</b>	15 mei 2026	Ja

## 7.8 Commissies

In 2023 waren binnen de RvC de volgende commissies actief:

- Audit Commissie
- Selectie- en remuneratie Commissie

De commissies bereiden de besluitvorming voor de RvC voor. Daarmee wordt kennis en ervaring van de individuele leden nog meer benut en kan tijdens de reguliere vergaderingen integraal naar het bestuur van WVH gekeken worden.

Commissie	Voorzitter	Lid
<b>Audit</b>	Helga van der Kolk	Peter Zwart
<b>Selectie- en remuneratie</b>	Joost Manusama	Hans Koster

### Selectie- en Remuneratie

De selectie- en remuneratiecommissie houdt zich normaal gesproken bezig met de wisselingen in de RvC en het beleggen van de diverse rollen en bezetting van commissies. Er was in 2023 geen sprake van wisselingen. De commissie bereidt de voorstellen voor vergoedingen van de RvC-leden en de directeur-bestuurder voor. Daarnaast heeft de commissie elk kwartaal overleg over lopende zaken met de directeur-bestuurder en voert zij namens de RvC het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder.

### Audit

De auditcommissie is in 2023 vijfmaal bijeengewees. Belangrijkste agendapunten in de vergaderingen waren:

Afronding en opvolging Managementletter 2022

Terugkoppeling vanuit treasurycommissie; Treasuryjaarplan 2023 en treasuryrapportage

Tertiaalrapportages

IC-plan 2023

Risicomangement

Financieel overzicht / voortgang projecten afdeling vastgoed

Jaarstukken 2022 en accountantsverslag

Jaarplan 2024 en (meerjaren)begroting 2024-2033

Procuratieregeling 2023

ICT scan – rapport en plan van aanpak

Besluit tot initiatief Korrelbeton fase 2

## 7.9 Educatie

De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder onderkennen het belang van permanente educatie en het op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op het eigen aandachtsgebied en meer algemeen op het gebied van de volkshuisvesting en toezicht.

In 2023 volgden de commissarissen cursussen en workshops, werden vergaderingen van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties bezocht, en werden lezingen bijgewoond over actuele thema's in de volkshuisvesting en over de toezichtrol. Volgens de governancecode voor woningcorporaties moeten toezichthouders gemiddeld minimaal 5 PE punten per kalenderjaar halen. In 2023 haalde de directeur-bestuurder 36 PE-punten. Over de periode 2021 tot en met 2023 heeft hij 112 PE punten gehaald. Daarmee voldoet hij aan de norm van minimaal 108 PE-punten in 3 jaar.

Naam	Aantal behaalde PE-punten in 2023	Aantal behaalde PE-punten in 2022	Aantal behaalde PE-punten in 2021
<b>Leden van de RvC</b>			
Peter Zwart	5	6	4
Hans Koster	7	10	6
Helga van der Kolk	5	2	12 (vanaf 1 juli 2021)
Joost Manusama	6	6 (vanaf 15 mei 2022)	-
<b>Directeur-bestuurder</b>			
<b>Marcel Korthorst</b>	36	24	52

## 7.10 Vergoedingen aan leden van de Raad van Commissarissen

De RvC wordt beloond volgens de wettelijke kaders met in achtneming van de Wet Normering Topinkomens. De RvC volgt de Honoreringcode van de VTW.

Volgens de Wet Normering Topinkomens is WVH te classificeren als een D-corporatie. Dit betekent dat de maximale bruto vergoeding voor de directeur-bestuurder op fulltime basis in 2023 € 140.000 mag bedragen. De normen voor de vergoedingen van de RvC-leden worden hiervan afgeleid. De vergoedingen voor de voorzitter mag hiervan maximaal 15% zijn en voor de overige leden maximaal 10%. In het jaar 2023 bedroeg de feitelijke bezoldiging van zowel de voorzitter als de leden minder dan deze norm. De RvC hield zich aan de VTW Beroepsregel. De vergoedingen waren:

Functie	Bezoldiging 2023
Voorzitter	€ 13.800 (voorzitter)  <i>Per 1 januari 2023 Afslag van € 3000,- op eigen initiatief</i>
Lid	€ 11.200

## 7.11 Onafhankelijkheid

De RvC van WVH is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de directeur-bestuurder geheel onafhankelijk, maar als team wel onderling aanvullend kunnen opereren. De RvC opereert ook daadwerkelijk als een team, met respect voor en gebruikmaking van elkaars deskundigheid en stijl. Er wordt sterk gehecht aan het voorkómen van oneigenlijke beïnvloeding en (ogenschijnlijke) belangenverstrengeling. Hiervan is dan ook geen sprake geweest in 2023. WVH verleende ook in 2023 aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële

voordelen, die niet onder het beloningsbeleid vallen.

De directeur-bestuurder en RvC leden hebben geen vastgoedbezit/eigendom anders dan voor privégebruik.

### **7.12 Externe accountant**

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Om de maximaal 8 jaar wordt gewisseld van kantoor (om de maximaal 5 jaar van accountant in persoon). Per boekjaar 2021 is Qconcepts de accountant van WVH.

### **7.13 Verklaring van de Raad van Commissarissen**

De directeur-bestuurder heeft de jaarstukken 2023 opgesteld, met daarin opgenomen, het bestuursverslag, de jaarrekening en de overige gegevens. Qconcepts heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het bestuursverslag van de directeur-bestuurder. De RvC verleent de directeur-bestuurder decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van WVH 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 vereniging. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Hoek van Holland, 4 juni 2024

De Raad van Commissarissen,  
namens deze,

Hans Koster

## **8. WVH als vereniging – Algemene Ledenvergadering**

WVH is een vereniging met leden. Iedereen die in een woning van WVH woont (één persoon per woning) kan lid worden van WVH.

De bevoegdheden van de Algemene Ledenvergadering (ALV) zijn vastgelegd in de statuten. De ALV heeft adviesrecht bij besluiten van de bestuurder die goedkeuring nodig hebben van de RvC. De ALV heeft in de haar vergadering van 26 juni opnieuw besloten voor een jaar af te zien van dat adviesrecht.

In 2023 is de vergadering van Leden één keer bijeengekomen. Volgens artikel 16 van de statuten heeft de directeur-bestuurder een onafhankelijk technisch voorzitter voor de vergadering benoemd: Robert van Bendegem. Tijdens de ALV zijn de volgende agendapunten behandeld:

- Jaarstukken 2022
- Besluit tot statutenwijziging WVH
- Besluit afzien van adviesrecht door ALV
- Vaststelling van de contributie voor het lidmaatschap van WVH

De agenda en de stukken voor de ALV worden gepubliceerd op de website van WVH. Alle leden ontvangen uiterlijk twee weken voor de vergadering een uitnodiging.

Per 31 december 2023 telde de vereniging 741 leden. In 2022 telde de vereniging in totaal 752 leden (in 2021: 790)

## 9. Kengetallen

Boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Gegevens vastgoedbezit (eenheden)</b>					
1945 tot 1959	642	642	642	642	642
1960 tot 1969	216	216	216	216	216
1970 tot 1979	598	598	598	598	598
1980 tot 1989	201	201	201	201	201
1990 tot 1999	193	193	193	193	193
2000 en later	209	209	134	134	134
Sub-totaal in exploitatie in aanbouw	2.059	2.059	1.984 76	1.984	1.984
Totaal	2.059	2.059	2.060	1.984	1.984
Gem. WOZ-waarde eenheid, waarderingsjaar	288.000	256.000	227.000	206.000	201.000
<b>Kwaliteit</b>					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,23	1,29	1,51	1,19	1,34
Kosten niet-planm. onderhoud per woning	1.505	1.337	1.019	715	1.009
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.402	1.889	1.094	563	1.116
Kosten woningverbetering per woning	276	506	2.590	114	385
Totaal onderhoud per woning	3.184	3.732	4.704	1.392	2.510
<b>Prijs-kwaliteitverhouding</b>					
Gemiddelde aantal punten WWS per 31-12	171	163	168	167	163
Gemiddelde netto huurprijs per woning per 31-12	613	614	595	594	584
<b>Verhuur van woningen</b>					
Mutatiegraad	3,53	6,92	4,39	3,21	5,71
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,13	1,12	0,68	0,45	0,47
Leegstand in % van jaarhuur	0,81	2,07	1,04	0,62	0,63
<b>Financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit op basis van marktwaarde in %	87,8	87,8	87,3	88,2	89,0
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde in %	73,4	74,8	67,3	69,4	74,0
Liquiditeit (kortlopende vorderingen/schulden)	0,45	0,30	0,24	0,56	0,68
Rentabiliteit gemiddeld eigen vermogen (na belasting) in%	-3,30	6,72	12,49	2,28	14,32
Rentabiliteit gemiddeld lang vreemd vermogen in%	1,77	1,95	2,19	2,78	2,99
Rentabiliteit totaal vermogen (na belasting) in %	-2,73	6,14	10,90	1,76	12,38
Eigen vermogen per gewogen eenheid	168.000	173.000	169.000	149.000	145.000
Cash-flow per eenheid	1.796	219	1.072	2.026	574
Loan to Value in %	25,39	24,26	33,80	25,79	25,80
Dekkingsratio/Onderpandsratio in %	11,75	10,62	13,92	12,56	
<b>Balans en winst- en verliesrekening x € 1.000</b>					
Eigen vermogen op basis van marktwaarde	344.289	355.828	332.698	293.574	286.963
Totaal netto huren	14.879	14.312	13.825	13.593	13.283
Vergoedingen	325	207	198	221	229
Jaarresultaat	-11.539	23.130	39.125	6.610	38.348
Marktwaardemutatie	-12.428	36.726	37.466	9.196	33.059



## DEEL 2 JAARREKENING

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023**  
(na resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Immateriële vaste activa</b>	(1) 431	320
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	(2)	
DAEB vastgoed in exploitatie	352.737	366.098
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	36.042	35.110
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	388.780	401.208
<b>Materiële vaste activa</b>	(3)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.005	1.097
<b>Financiële vaste activa</b>	(4)	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	12	12
Latente belastingvorderingen	72	13
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	84	25
<b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>	390.300	402.650
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorderingen</b>	(5)	
Huurdebiteuren	132	130
Overige vorderingen	37	18
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	1.652
Overlopende activa	186	216
<b>Totaal van vorderingen</b>	356	2.016
<b>Liquide middelen</b>	(6) 1.326	545
<b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>	1.681	2.561
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>	391.981	405.211

	31 december 2023	31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>PASSIVA</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>(7)</b>	
Herwaarderingsreserve	292.487	306.003
Overige reserves	51.802	49.826
<b>TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>344.289</b>	<b>355.828</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>(8)</b>	
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.362	0
Overige voorzieningen	60	72
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>	<b>1.421</b>	<b>72</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>(9)</b>	
Schulden aan kredietinstellingen	42.541	40.742
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>(10)</b>	
Schulden aan kredietinstellingen	2.101	5.901
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	737	1.493
Schulden aan groepsmaatschappijen	12	11
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	199	217
Overige schulden	18	39
Overlopende passiva	662	907
<b>TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>3.729</b>	<b>8.568</b>
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>	<b>391.981</b>	<b>405.211</b>

## 2 WINST EN VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	14.879	14.313
Opbrengsten servicecontracten	(12)	325	207
Lasten servicecontracten	(13)	-327	-259
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-1.294	-1.416
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-7.119	-7.804
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-1.106	-2.566
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>5.357</b>	<b>2.475</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	0	170
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	0	-42
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>0</b>	<b>128</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-1.890	490
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	-12.492	21.595
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-14.381</b>	<b>22.085</b>
Opbrengst overige activiteiten	(21)	37	32
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>37</b>	<b>32</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>(22)</b>	<b>-618</b>	<b>-563</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>(23)</b>	<b>-271</b>	<b>-246</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>-9.877</b>	<b>23.911</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	27	21
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-738	-785
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-711</b>	<b>-764</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>-10.588</b>	<b>23.147</b>
Belastingen	(26)	-951	-17
Resultaat uit deelnemingen	(27)	0	0
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-11.539</b>	<b>23.130</b>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	14.916		14.366	
Vergoedingen	349		227	
Overige bedrijfsontvangsten	10		47	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		15.274		14.640
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-2		-3	
Betalingen aan werknemers	-1.302		-1.315	
Onderhoudsuitgaven	-6.814		-6.607	
Overige bedrijfsuitgaven	-3.323		-3.231	
Betaalde interest	-762		-838	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-87		-33	
Verhuurderheffing	0		-1.464	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-8		-13	
Vennootschapsbelasting	704		-766	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-11.594		-14.270
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		3.681		369
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>				
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoed</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden		0		170
<i>Uitgaande kasstroom verwerving vastgoed</i>				
Nieuwbouw huur	-24		-764	
Verbeteruitgaven	-462		-2.234	
Investerings overig	-434		-179	
<i>Totaal van verwerving vastgoed</i>		-920		-3.178
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom vastgoed</i>		-920		-3.008
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		-920		-3.008
transporteren		2.761		-2.638

	2023		2022	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		2.761		-2.638
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe geborgde leningen		6.000		6.900
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-7.980		-4.580
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		-1.980		2.320
Toename van geldmiddelen		781		-318
<b>Liquide middelen</b>				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	545		863	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.326		545	
		781		-318

## **4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING**

### **ALGEMENE TOELICHTING**

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

### **Activiteiten**

Woningbouwvereniging Hoek van Holland (hierna: WVH) is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit de exploitatie en verhuur van woningen voor de sociale huursector, maar ook uit de verhuur van maatschappelijk en bedrijfsnonroerend goed en parkeervoorzieningen.

WVH is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (Btiv) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Rtiv). WVH 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).

### **Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is gemeente Rotterdam. Het kantoor bevindt zich aan de Planciushof 75, 3151 GC Hoek van Holland.

WVH is opgericht op 15 januari 1947. De laatste statutenwijziging heeft plaatsgehad op 19 september 2018.

WVH is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24108268. Het RSIN nummer is 002413310. WVH heeft de status van ANBI instelling.

WVH heeft een verbinding: WVH Deelnemingen BV. In deze BV worden geen activiteiten verricht. Derhalve wordt geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. WVH oefent overheersende zeggenschap uit over VvE De Plancius. Deze VvE is evenwel niet in de jaarrekening verwerkt omdat de betekenis te verwaarlozen is op het geheel.

### **Schattingswijzigingen**

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### **Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WVH en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

### **Continuïteit**

De jaarrekening is opgesteld op basis van de going concern veronderstelling.

## Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

## Validatie basiswaardering

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

## Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide of afgescheiden financiële instrumenten verstaan. Primaire financiële instrumenten worden toegelicht bij de behandeling van de individuele balansposten. WVVH maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten) of afgescheiden instrumenten (embedded derivaten).

## Toelichting op kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in (im)materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in de deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.



## Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

### Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

WVH heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in hoofdstuk 12.

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 brengt de toegelaten instelling voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018 in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Niet-DAEB activiteiten betreffen alle activiteiten die niet toezien op de bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen en het beheer van maatschappelijk vastgoed.

#### Uitgangspunten

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 14 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

- 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. De verdeelsleutels zijn opgesteld op complex en totaal niveau. De bij de aard van de post meest passende verdeelmethode is toegepast.

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vastgoed in exploitatie</li><li>- Vastgoed in ontwikkeling</li><li>- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</li></ul> <u>Winst-en-verliesrekening:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Huuropbrengsten</li><li>- Opbrengsten servicecontracten</li><li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li><li>- Lasten onderhoudsactiviteiten (NPO)</li><li>- Belastingen en verzekeringen</li><li>- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li></ul> <u>Kasstroomoverzicht:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li><li>- Desinvesteringskasstromen</li><li>- Investeringskasstromen</li></ul>

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten (PO)</li> <li>- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</li> <li>- Kosten omtrent leefbaarheid</li> <li>- Overige activiteiten</li> <li>- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille?</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Overige activiteiten</li> <li>- Onderhoudsuitgaven</li> </ul>
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schulden kredietinstellingen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</li> <li>- Rentelasten en soortgelijke kosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangen en betaalde interest</li> <li>- Financieringskasstroom leningen</li> </ul>
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van WVH op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.</p> <p>De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 92,8%/7,2%.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurdebiteuren</li> <li>- Overige vorderingen en overlopende activa</li> <li>- Overige voorzieningen</li> <li>- Schulden aan leveranciers</li> <li>- Overige schulden en overlopende passiva</li> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Overige organisatiekosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> <li>- Overige indirecte bedrijfsuitgaven</li> </ul>

## **5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### **Algemeen**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels van toepassing op de Wet normering van topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de wijzigingen zoals beschreven in de paragraaf stelselwijziging en presentatiewijziging.

### **Immateriële vaste activa**

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan W VH en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

#### *Overige immateriële vast activa*

De overige immateriële vaste activa betreffen de kosten van gekochte software en de kosten voor het inrichten van het nieuwe ERP. De aankoop- en inrichtingskosten bestaan geheel uit externe kosten. De geactiveerde kosten worden na ingebruikname volgende de lineaire methode afgeschreven over de verwachte gebruiksduur, die 8 jaar bedraagt.

Voor het nog niet afgeschreven deel van de geactiveerde ontwikkelingskosten wordt een wettelijke reserve gevormd.

### **Vastgoedbeleggingen**

#### ***(DAEB en niet-DAEB) vastgoed in exploitatie***

##### *Algemeen*

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen bij oplevering die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs is per eenheid bepaald.

### *DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstellen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen;
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst en verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

### *Typering*

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks per 1 januari wordt vastgesteld. Deze grens is op 1 januari 2023 € 808,06 (1 januari 2022 € 763,47). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsvoorbehoudend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

### *Waarderingscomplex*

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van WvH maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### *Uitgaven na eerste verwerking*

Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waarderingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroom genererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). WvH waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023'). WvH hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WvH een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WvH geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor de gehele portefeuille en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet weergeven.

### Waarderingsmethode

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door-exploiteren en uitponden. Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Voor de gereguleerde woningen geldt dat de eerste 7 jaar niet mag worden uitgepand bij complexmatige verkoop. Bij beide scenario wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardstijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpandscenario.

WVH heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WVH 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 toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van WVH. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- 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 WVH bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van WVH en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. WVH hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:  
De onderhoudsnorm in de beleidswaarde is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting van dat specifieke complex. De norm is bepaald over een periode van 15 jaar.
- 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 WVH en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. WVH hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:  
De verhuur- en beheerlasten in de beleidswaarde zijn conform de meerjarenbegroting ingerekend. De norm is bepaald over een periode van 15 jaar.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

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

### ***Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie***

#### *Typering*

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

#### *Waarderingsgrondslag*

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

### **Materiële vaste activa**

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

De hieronder opgenomen bedragen betreft onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. Deze zaken worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, 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. Investerings gedaan in het boekjaar worden afgeschreven met ingang van het nieuwe boekjaar. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Voor groot onderhoud is geen voorziening getroffen. Het kantoorpand is onderdeel van een VvE en daar is een onderhoudsvoorziening getroffen.

## **Financiële vaste activa**

### ***Deelneming in groepsmaatschappijen***

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van WVH.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer WVH geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

### ***Latente belastingvorderingen***

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening opgenomen waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst kunnen worden gerealiseerd of gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de aan het einde van het jaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Het percentage waartegen contant is gemaakt bedraagt 1,21%. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dat betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange looptijd tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

## **Vlottende Activa**

### *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 mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## **Overlopende activa**

De onder de overlopende activa opgenomen bedragen worden opgenomen tegen de nominale waarde.

## **Liquide middelen**

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

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



## **Eigen vermogen**

Onder het eigen vermogen wordt begrepen het verschil tussen de activa en passiva inclusief winstbestemming (vrije reserve) en bekleemde reserves. De bekleemde reserves zijn de niet gerealiseerde herwaarderingsreserves als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

### **Herwaarderingsreserve**

De herwaarderingsreserve wordt gevormd wanneer de actuele waarde van het bezit op balansdatum hoger is dan de verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het bezit. De jaarlijkse aanpassing van de waarde van het bezit wordt via het resultaat toegevoegd of onttrokken aan deze reserve. Bij sloop of verkoop wordt de individuele waarde van het complex of de eenheid rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves. Indien de herwaarderingsreserve per complex negatief wordt, vindt onttrekking aan de overige reserves plaats. De herwaarderingsreserve wordt individueel, per eenheid bepaald. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

### **Overige reserves**

De overige reserves bestaat uit de sommering van de resultaten. Het saldo van de winst en verliesrekening is aan deze reserve toegevoegd, nadat is bepaald welk deel naar de herwaarderingsreserve wordt overgeboekt. Bij sloop of verkoop wordt het saldo van het complex of individuele eenheid naar deze reserve geboekt.

## **VOORZIENINGEN**

Voorzieningen worden in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- Een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- Waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt;
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

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

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens WVH zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van WVH rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering.

Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## **Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. WVH onderkent de volgende overige voorzieningen:

Er zijn voorzieningen voor jubilea en loopbaanontwikkelingsbudget (LOB) opgenomen. Deze personeelsbeloningen maken deel uit van de CAO en hebben een langlopend karakter.

Jubileum. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Uitgangspunten zijn: disconteringsvoet 5,25% en een salarisstijging van 2,25%.

## **LANGLOPENDE SCHULDEN**

Schulden aan 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 en handelskredieten***

De schulden aan leveranciers worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### ***Schulden aan groepsmaatschappijen***

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### ***Schulden ter zaken van Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen***

Waardering van deze bedragen vindt plaats tegen nominale waarde. Het bedrag te betalen omzetbelasting is inclusief het te betalen bedrag aan verlegde omzetbelasting, die administratief onder de schulden aan leveranciers is opgenomen.

### ***Overige schulden***

Overige schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

### ***Overlopende passiva***

De onder deze post opgenomen bedragen zijn, indien niet anders aangegeven, gewaardeerd tegen nominale waarde. Onder deze post zijn allerlei verplichtingen jegens het personeel van de toegelaten instelling opgenomen.

### **Operationele leasing**

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

## 6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### Algemeen

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

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat WVH 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 WVH. 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.

De verdeelsleutels zijn bepaald op basis van de globale urenbesteding van de functies binnen WVH aan de diverse functionele gebieden. In 2023 wordt dezelfde methode gehanteerd als in het voorgaand jaar. Bij de toerekening van indirecte kosten en opbrengsten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

### Bedrijfsopbrengsten

#### *Opbrengstverantwoording algemeen*

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de 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 totaal te verrichten diensten.

#### *Huuropbrengsten*

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 3,1% (2022 2,3%), of €25,- bij een kale huur onder de €300. Hoger (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van €50,- respectievelijk €100,-. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1% (2022 3,3%).

In het verslagjaar 2023 heeft WVH een huurverhogingspercentage van 2,6% (2022 2,3%) per woning toegepast, met uitzondering van 2 complexen (met veel woningen met een E, F G label). De huurverhoging bij inkomensafhankelijke huurverhoging is gemaximeerd op €30,- respectievelijk €60,-. WVH heeft in 2022 en 2023 wel een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast (in 2021 niet). Bij geliberaliseerde woningen is in 2023 een huurverhogingspercentage van 4,1% (2022 3,3%) per woning toegepast. De huurverhoging voor zorgvastgoed, bedrijfsruimten en parkeervoorzieningen is vrij overeen te komen.

De huursom mag in 2023 maximaal met 2,6% stijgen (2022 2,3%). De gerealiseerde huursomstijging in 2023 bedroeg 1,82% (2022 1,58%).

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

#### **Opbrengsten servicecontracten**

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

## **Bedrijfslasten**

### ***Lastenverantwoording algemeen***

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke kosten van activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de loonkosten per afdeling dan wel effectief het aantal werkzame medewerkers.

### **Personeel**

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

### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### **Pensioenlasten**

WVH heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Jaarlijks wordt beoordeeld of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort of een eventuele voorziening dient te worden getroffen. Hiervan is ultimo 2023 geen sprake.

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Hieronder zijn met name de posten onroerendezaakbelasting, rioolheffing, waterschapslasten en verzekeringskosten opgenomen.

### **Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

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

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

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

## **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

### ***Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille***

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

### ***Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille***

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

## **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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Op dit moment wordt deze rente tegen 0% geactiveerd, gezien de hoogte van de kortlopende rente.

## **Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

## **Kosten omtrent leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

## **Belastingen**

### ***Acute belasting***

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de geldende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen AEDES Vereniging van Woningcorporaties en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. WvH Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Eind 2022 heeft de Belastingdienst de VSO 2 opgezegd. Woningbouwvereniging Hoek van Holland heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo boekjaar en het fiscale resultaat over het boekjaar 2023 bepaald.

## **Resultaat uit deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij WVH geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. De deelneming is een zogenaamde inactieve vennootschap.

## **7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING**

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

### ***Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's***

In het treasurystatuut van WVH dat in april 2018 is vastgesteld staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afschermdende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. WVH maakt geen gebruik van derivaten.

### ***Algemeen***

De belangrijkste financiële risico's waaraan WVH onderhevig is, zijn het renterisico, het kredietrisico, het herfinancieringsrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van WVH is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markttrentes te volgen.

### ***Renterisico***

WVH loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WVH risico's over de marktwaarde.

### ***Kredietrisico***

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

### ***Herfinancieringsrisico***

Herfinancieringsrisico is het risico dat WVH niet in staat is om tijdig, tegen acceptabele tarieven voldoende financiering aan te trekken voor de benodigde (her)financiering respectievelijk het risico dat onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn tot het doen van aflossingen als er overtollige liquiditeit is of dreigt te ontstaan.

### ***Liquiditeitsrisico***

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WVH en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WVH heeft op verschillende manieren zoals interne bewaking van de kasstromen en een kredietfaciliteit gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, alsook financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. WVH heeft geen en handelt niet in financiële derivaten en heeft in het treasurystatuut vastgelegd de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij te beperken.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.



## **8 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### ***Vastgoedbeleggingen, reële waarde***

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in het hoofdstuk vastgoedbeleggingen. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid:

### ***Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten***

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie gerekend met gemiddelde mutatiegraden per complex conform de methodiek zoals voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023'.

### ***Waardering vaste activa***

#### ***Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering***

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

### ***Verwerking fiscaliteit***

WVH hanteert bij de aangiften vennootschapsbelasting een voorzichtige benadering met betrekking tot standpunten bij de volgende posten:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde.

WVH volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

## 9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

### ACTIVA

#### 1. Immateriële vaste activa

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Software (licenties)</b>		
Verkrijgingsprijs	320	0
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	0	0
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u>320</u>	<u>0</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	172	320
Afschrijvingen	-62	0
Totaal mutaties	<u>111</u>	<u>320</u>
Verkrijgingsprijs	492	320
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	-62	0
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u><u>431</u></u>	<u><u>320</u></u>
	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>2. Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	352.737	366.098
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	36.042	35.110
	<u>388.780</u>	<u>401.208</u>

## DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	83.501	68.247	12.373	12.267
Cumulatieve herwaardering	283.195	261.746	22.737	22.765
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-598	-508	0	-36
Stand per 1 januari	<u>366.098</u>	<u>329.485</u>	<u>35.110</u>	<u>34.997</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van Vastgoed in ontwikkeling	63	14.261	0	0
Investerings - initiële verkrijgingen	325	10	0	1
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	486	838	14	182
Correctie verkrijgingsprijs	0	144	0	-77
Aanpassing marktwaarde	-13.675	21.586	1.183	9
(Interne) verkoop	0	0	-251	0
Overige waardevermindering en terugname daarvan	-388	-216	-14	-6
Ten laste van voorziening onrendabel	-171	-10	0	-30
Overige mutaties	0	0	0	-42
Totaal mutaties	<u>-13.360</u>	<u>36.613</u>	<u>932</u>	<u>36</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	84.375	83.501	12.308	12.373
Cumulatieve herwaardering	268.751	283.195	23.735	22.737
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-388	-598	-2	0
Stand per 31 december	<u>352.737</u>	<u>366.098</u>	<u>36.042</u>	<u>35.110</u>

Per 31 december 2023 bedraagt de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 292,5 miljoen. De herwaardering heeft voor € 268,8 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 23,7 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. De herwaardering is bepaald op basis van het verschil tussen historische kostprijs en marktwaarde. De cumulatieve waardeverminderingen hebben betrekking op de eenheden waarvan de marktwaarde onder de initiële kostprijs of verkrijgingsprijs ligt. In 2023 is 1 Niet-DAEB woning intern verkocht aan de DAEB-tak. Bij de aan-/verkooptransactie is de leegwaarde ad. € 325K als verkoopprijs gehanteerd. De boekwaarde van de Niet-DAEB woning was € 251K.

### Marktwaarde

Zowel het DAEB als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie	2023	2022
Woongelegenheden	5,80%	5,74%
Bedrijfsmatige en maatschappelijk onroerend goed	8,90%	9,03%
Parkeergelegenheden	7,39%	6,75%
Intramuraal vastgoed	8,18%	9,34%

De niet-gerealiseerde waardeverandering in het vastgoed in exploitatie is de waardeverandering die de vastgoedportefeuille in exploitatie gedurende het boekjaar per saldo heeft ondergaan. Omdat het vastgoed in exploitatie in bezit is, is de waardeverandering nog niet geëffectueerd en daarom nog niet gerealiseerd. Realisatie vindt plaats op het moment dat er bezit verkocht wordt. De niet-gerealiseerde waardeverandering is onder meer het gevolg van marktontwikkelingen en kenmerken van de vastgoedportefeuille.

De vergelijking van de totale marktwaarde naar type bezit ten opzichte van vorig jaar is als volgt:

Overzicht marktwaarde x € 1.000	2023	2022
Woningen	384.104	396.176
Zorgvastgoed	4.061	4.415
Bedrijfsonroerend goed	232	226
Maatschappelijk onroerend goed	311	294
Parkeervoorzieningen	72	97
Totaal	388.780	401.208

Het verschil tussen de marktwaarde ultimo 2023 en ultimo 2022 ontstaat met name door de volgende wijzigingen en aanpassingen.

Verloopoverzicht marktwaarde 31-12-2022 naar 31-12-2023 x € 1.000		
Marktwaarde 31-12-2022		401.208
Voorraadmutaties	0	
Mutatie objectgegevens	35.215	
Wijziging handboek	-9.645	
Wijziging parameters agv validatie handboek	10.544	
Wijziging parameters agv marktontwikkelingen	-48.542	
Totaal mutaties	-12.428	
Marktwaarde 31-12-2023		388.780

De 'mutatie objectgegevens' hebben betrekking op aanpassing contracturen en WOZ-waarde. De 'wijziging parameters als gevolg van validatie handboek' is het gevolg van aanpassingen van de markthuur en disconteringsvoet. Bij de wijziging parameters als gevolg van marktontwikkelingen zijn de belangrijkste elementen aanpassing van leegwaarde en disconteringsvoet.

De historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie bedraagt voor het DAEB vastgoed € 84,4 miljoen en voor het niet-DAEB vastgoed € 12,3 miljoen. Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (verschil tussen marktwaarde en historische vervaardigings- of aanschafprijs) bedraagt ultimo 2023 € 268,8 miljoen voor de DAEB tak en € 23,7 miljoen voor de niet DAEB tak. De totale leegwaarde van de woningen bedraagt € 554,4 miljoen (2022 € 544,2 miljoen).

WVH heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau. Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor WVH bedraagt het validatie effect in corop regio Rotterdam conform de Fakton effectenrapportage mei 2024 0,1% (% of € mogelijk qua toelichting).

#### Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed.

WVH heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 55 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Bouwperiode	Waarderings-complex	Aantal eenheden
Eengezinswoningen	< 1940	1	25
Eengezinswoningen	1940 - 1960	8	533
Eengezinswoningen	1960 - 1975	5	437
Eengezinswoningen	1975 - 1990	3	86
Eengezinswoningen	1990 - 2005	7	122
Eengezinswoningen	> 2005	1	2
Meergezinswoningen	1940 - 1960	2	92
Meergezinswoningen	1960 - 1975	9	376
Meergezinswoningen	1975 - 1990	4	93
Meergezinswoningen	1990 - 2005	2	74
Meergezinswoningen	> 2005	4	153
Zorgcomplexen	< 1940	1	8
Zorgcomplexen	1975 - 1990	1	36
Zorgcomplexen	> 2005	1	1
Bedrijfsonroerend goed	1960 - 1975	1	1
Bedrijfsonroerend goed	> 2005	1	1
Maatschappelijk onroerend goed	< 1940	1	1
Maatschappelijk onroerend goed	> 2005	1	2
Parkeerplaatsen	1990 - 2005	1	9
Parkeerplaatsen	> 2005	1	7
<b>Totaal</b>		<b>55</b>	<b>2.059</b>

## Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Scenario's	Marktwaarde x €1.000	Effect marktwaarde x €1.000	Effect marktwaarde percentage
Disconteringsvoet -1,0%	540.403	151.623	39,00%
Disconteringsvoet +1,0%	329.751	-59.029	-15,18%
Markthuurstijging +1,0%	392.107	3.328	0,86%
Markthuurstijging -1,0%	385.452	-3.328	-0,86%
Mutatiegraad +1,0%	401.472	12.692	3,26%
Mutatiegraad -1,0%	382.786	-5.994	-1,54%
Leegwaarde +1,0%	388.950	171	0,04%
Leegwaarde -1,0%	388.611	-168	-0,04%

### *Doorexploiteer- en uitpondscenario*

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Btiv.

De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuurstijging of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Vanaf het 16e jaar wordt het onderhoud berekend op basis van specifieke normen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en parkeergelegenheden is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing. Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het einde van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

### Macro-economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening van 2023 te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters.

Deze parameters staan vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2023.

De prijsinflatie wordt gehanteerd voor de jaarlijkse indexering van de volgende posten:

- De contractuur
- De maximale huur en liberalisatiegrens
- De markthuurlast
- De belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

De loonstijgingsparameter vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten. De bouwkostenstijging bepaalt de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten. De leegwaardestijging bepaalt de stijging van de verkoopopbrengst.

Parameter	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	10,00%	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,10%	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-0,59%	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

### Objectgegevens

Naast de 4 genoemde macro-economische parameters worden objectgebonden parameters gehanteerd bij de berekeningen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

- Objectgebonden gegevens woningen

Deze gegevens zijn beschreven in hoofdstuk 5 van het waarderingshandboek en vormen grootheden die onderdeel uitmaken van de berekeningsmethodiek.

- Objectgebonden gegevens bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

In hoofdstuk 6 van het handboek vinden we de gegevens van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

- Objectgebonden gegevens parkeergelegenheden

Hoofdstuk 7 van het handboek beschrijven de objectgegevens van de parkeergelegenheden.

### Disconteringsvoet

Alle kasstromen worden contant gemaakt tegen een zogenaamde disconteringsvoet. Deze disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende elementen:

- Een vast basisdeel dat bestaat uit het 24-maands gemiddelde van de 10-jaars Euro Interest Rate Swap (IRS). De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op Triple A rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB10. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.
- Een vastgoed specifieke opslag. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente.
- Een opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden: bouwjaar, type en regio. Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject.

## Beleidswaarde

### *Uitgangspunten beleidswaarde*

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 0,05%-punt (Corop regio Rotterdam). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met plus 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 17 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (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 5,75% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 5,93% 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 zowel de Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:



Overzicht beleidswaarde versus marktwaarde x € 1.000	beleidswaarde	marktwaarde	verschil
Woningen	171.178	384.104	-212.926
Zorgvastgoed	4.061	4.061	0
Bedrijfsonroerend goed	232	232	0
Maatschappelijk onroerend goed	311	311	0
Parkeervoorzieningen	72	72	0
<b>Totaal</b>	<b>175.854</b>	<b>388.780</b>	<b>-212.926</b>

Verloopoverzicht van marktwaarde naar beleidswaarde 2023 x € 1.000		
Marktwaarde		388.780
Beschikbaarheid	73.118	
Betaalbaarheid	-204.835	
Onderhoud	-66.012	
Beheer	-15.197	
Totaal afslagen	-212.926	
Beleidswaarde		175.854

Verloopoverzicht beleidswaarde 31-12-2022 naar 31-12-2023 x € 1.000		
Beleidswaarde 31-12-2022		187.265
Mutatie voorraad	0	
Mutatie vastgoedgegevens	1.616	
Wijziging parameters marktwaarde	12.628	
Wijziging parameters beleidswaarde	-30.331	
Totaal mutaties	-16.087	
Beleidswaarde woningen		171.178
Beleidswaarde niet-woningen		4.676
Beleidswaarde 31-12-2023		175.854

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten 2023 en 2022 (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Bedragen x € 1	2023	2022
Disconteringsvoet	5,77 / 6,51	5,62 / 6,41
Streefhuur	679,91	654,34
Onderhoudsnorm	2.774,82	2.529,58
Beheernorm	1.051,67	1.012,11

### Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Er zijn een viertal scenario's uitgewerkt in Wals om het effect op de beleidswaarde te zien.

Per uitgangspunt is een nieuwe beleidswaarde bepaald. Het effect is te zien in onderstaande tabel.

Uitgangspunt	Beleidswaarde x € 1.000	Effect Beleidswaarde x € 1.000	Effect Beleidswaarde percentage
Disconteringsvoet 0,5% hoger	158.912	-16.942	-9,63%
Disconteringsvoet 0,5% lager	196.235	20.380	11,59%
Onderhoudsnorm €100 hoger	168.912	-6.942	-3,95%
Onderhoudsnorm €100 lager	182.797	6.942	3,95%
Beheernorm €50 hoger	172.383	-3.471	-1,97%
Beheernorm €50 lager	179.326	3.471	1,97%

De WOZ waarde van het totale vastgoed in exploitatie is op 31 december 2023 afgerond €578 miljoen.

De aanslagen hiervoor zijn ontvangen in 2023, de waardebepalingsdatum hiervan is 1 januari 2022.

Op 31 december 2022 bedroeg de WOZ waarde afgerond 512 miljoen (waardebepalingsdatum 1 januari 2021).

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijzen	0	13.292
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	95	969
Waarderingsverschillen	-31	0
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen	-63	-14.261
Totaal mutaties	0	-13.292
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	22	0
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-22	0
Boekwaarde per 31 december	0	0

In 2023 zijn nagekomen investeringen (63K) voor het in 2022 opgeleverde nieuwbouwproject aan de Prins Hendrikstraat verwerkt. Deze zijn vervolgens overgeboekt naar vastgoedbeleggingen in exploitatie. De overige investeringen (22K) betreffen ontwikkelkosten voor het nieuwbouwproject Lemairehof. Deze kosten worden in afwachting van het investeringsvoorstel afgewaardeerd. Het project sloop/nieuwbouw complex 010 gaat definitief niet door. De gemaakte kosten (9K) zijn afgewaardeerd.

### 3. Materiële vaste activa

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.005	1.097

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.258	3.335
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.161	-2.155
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.097</u>	<u>1.180</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	15	22
Desinvesteringen	-49	-98
Afschrijving desinvesteringen	49	98
Afschrijvingen	-107	-105
Totaal mutaties	<u>-92</u>	<u>-83</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	3.225	3.258
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.219	-2.161
Boekwaarde per 31 december	<u>1.005</u>	<u>1.097</u>

De materiële vaste activa bestaat uit een kantoorpand € 940.000 en inventaris/ ICT € 65.000. De investeringen in 2023 bestaan met name uit investeringen in installaties en ICT/Telefonie.

#### *Waarderingsmethode*

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

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 3 jaar;
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- kantoorgebouw: 40 jaar;
- grond: geen afschrijving;
- liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
- verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

#### **4. Financiële vaste activa**

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
WVH Deelnemingen B.V. te Hoek van Holland (100%)	<u>12</u>	<u>12</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>WVH Deelnemingen B.V.</i>		
Stand per 1 januari	12	12
Stand per 31 december	<u>12</u>	<u>12</u>

De waarde van de deelneming betreft het aandelenkapitaal (€ 18.000) en de cumulatieve resultaten (- € 6.000).

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Latente belastingvorderingen</b>		
Belastinglatenties	<u>72</u>	<u>13</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Belastinglatenties</i>		
Stand per 1 januari	13	181
Mutatie	<u>59</u>	<u>-168</u>
Stand per 31 december	<u>72</u>	<u>13</u>

De actieve belastinglatentie ad € 72.002 (2022 € 13.468) ziet op (een) pand(en) waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de WOZ-waarde. Mogelijk kan daar nog enkele jaren op worden afgeschreven. De nominale waarde bedraagt € 72.884 (2022 € 13.659). Er is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 1,21% (2022 1,4%).

## VLOTTENDE ACTIVA

### 5. Vorderingen

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Huurdebiteuren</b>		
Te vorderen van huurders	174	167
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	<u>-42</u>	<u>-37</u>
	<u>132</u>	<u>130</u>

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	37	31
Dotatie	15	15
Afboeking	-10	-9
Stand per 31 december	<u>42</u>	<u>37</u>

De huurachterstand van zittende huurders bedraagt € 137.000 (2022 € 136.000). De achterstand van vertrokken huurders € 37.000 (2022 € 31.000).

De verwachting is dat 10% van de zittende huurders uiteindelijk niet betaalt en dat 75% van de vertrokken huurders niet betaalt. Er is daarom een voorziening gevormd van € 42.000 (2022 € 37.000).

De huurachterstanden bedragen op balansdatum 1,15% (2022 1,12%) van de bruto jaarhuur en vergoedingen.

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Overige vorderingen</b>		
Overige vorderingen	104	72
Af: voorziening dubieuze overige debiteuren	-67	-54
	<u>37</u>	<u>18</u>

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Af: voorziening dubieuze overige debiteuren</i>		
Stand per 1 januari	54	75
Dotatie	38	16
Afboeking	-24	-37
Stand per 31 december	<u>67</u>	<u>54</u>

Dit betreft vorderingen op huurders (mutatieonderhoud, servicekosten e.d.) en instanties. Aangenomen wordt dat 75% van de vorderingen op huurders niet wordt ontvangen. Er is daarom een voorziening gevormd van € 67.000 (2022 € 54.000).

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting	<u>0</u>	<u>1.652</u>

Van de in 2022 gevormde vordering vennootschapsbelasting voor de aangiftejaren 2021 en 2022 resp. € 638.386 en € 1.013.550 is na het indienen van de VPB aangifte 2021 en 2022 in 2023 resp. € 638.386 en € 845.247 terugontvangen. Het verschil ad € 168.303 is te laste van het resultaat 2023 gebracht.

#### **Overlopende activa**

Vooruitbetaalde assurantiepremie	0	21
Overige vooruitbetalingen en nog te ontvangen bedragen	186	195
	<u>186</u>	<u>216</u>

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<b>6. Liquide middelen</b>		
Rekening-courant	321	419
Spaarrekening	<u>1.005</u>	<u>126</u>
	<u><u>1.326</u></u>	<u><u>545</u></u>

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking. WVH heeft een kredietfaciliteit van € 500.000.

## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	268.347	283.265
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	24.140	22.738
	<u>292.487</u>	<u>306.003</u>
	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	306.003	289.479
Mutaties a.g.v. investeringen	-1.068	-5.062
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-12.447	21.586
Totaal	<u>292.487</u>	<u>306.003</u>

De totale ongerealiseerde waardeverandering van het vastgoed bedraagt in 2023 € 12,4 miljoen en komt ten laste van de herwaarderingsreserve.

### Overige reserves

Stand per 1 januari	49.826	43.219
Resultaatbestemming boekjaar	-11.539	23.130
Mutatie herwaarderingsreserve	13.515	-16.523
Stand per 31 december	<u>51.802</u>	<u>49.826</u>

De overige reserves zijn in 2023 toegenomen met een positief resultaat van € 2.020.582 (2022 € 6.606.520).

## 8. VOORZIENINGEN

### Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	0	625
Dotatie	1.533	0
Vrijval	0	-584
Onttrekking	-171	-41
Stand per 31 december	<u>1.362</u>	<u>0</u>

In 2023 is een voorziening gevormd voor de planontwikkeling voor de renovatie van complexen 010 (platte daken) en 310 (oranje daken) totaal 522 woningen. De investering in deze woningen is hoger dan de beperkte stijging van de marktwaarde. In 2022 is de voorziening deels verlaagd op basis van een geactualiseerde berekening einde verslagjaar en verlaagd met het bedrag aan besteedde investeringen in het verslagjaar.

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Overige voorzieningen</b>		
Overige voorzieningen	60	72

Deze voorzieningen zijn opgenomen voor de verwachte jubilea en het loopbaanontwikkelbudget.

## 9. LANGLOPENDE SCHULDEN

### Schulden aan kredietinstellingen

Alle leningen die W VH heeft aangetrokken bij kredietinstellingen zijn voor 100% geborgd door het WSW.

### Leningen o/g

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Leningen</i>		
Stand per 1 januari	46.643	44.344
Opgenomen gelden	6.000	6.900
Agio Vestialening	-21	-21
Aflossing	-7.980	-4.580
Stand per 31 december (langlopend + kortlopend)	44.642	46.643
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.101	-5.901
Stand per 31 december (langlopend)	42.541	40.742

De gemiddelde rente van de langlopende schulden is 1,58% (2022 1,55%). Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd. In de onderstaande tabellen is de agio van de Vestialening (€885.371) niet meegenomen.

Rente %	x €1000
0% - 1%	25.500
1% - 2%	3.360
2% - 3%	6.000
3% - 4%	4.300
4% - 5%	4.597
<b>Totaal</b>	<b>43.757</b>

Resterende looptijd	x €1000
< 1 jaar (kortlopend)	2.000
van 1 tot 5 jaar	8.800
van 5 tot 10 jaar	12.000
van 10 tot 15 jaar	10.000
van 15 tot 20 jaar	1.360
Langer dan 20 jr	9.597
<b>Totaal</b>	<b>43.757</b>

Aflossingsvorm	x €1000
Fixe	41.097
Roll-over	1.300
Lineair	1.360
<b>Totaal</b>	<b>43.757</b>

De marktwaarde (inclusief opgelopen rente) ultimo 2023 van de langlopende schulden bedraagt €45,7 miljoen (2022 €42,6 miljoen). De stijging wordt veroorzaakt door het over de gehele portefeuille meer berekende marktwaarde per lening en de opname van 2 langer lopende leningen. De marktwaarde wordt bepaald met verdiscontering tegen de 6-maands swapcurve.



## 10. KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	2.101	5.901

Dit betreft de eindaflossing van een fixe lening, een aflossing van de lineaire lening en de kortlopende agio van de Vestialening

### Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	737	1.493
-------------	-----	-------

### Schulden aan groepsmaatschappijen

WVH Deelnemingen B.V.	12	12
-----------------------	----	----

Dit betreft de rekening-courant verhouding met WVH deelnemingen BV. Er wordt geen rente berekend.

### Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting	61	0
Omzetbelasting	71	142
Loonheffing en sociale lasten	49	58
Pensioenen	18	17
	<u>199</u>	<u>217</u>

#### Vennootschapsbelasting

Na het indienen van de aangifte vennootschapsbelasting 2021 is een vordering ontstaan ad € 244.870. Bij het bepalen van de fiscale positie 2023 is ingeschat dat er nog aanvullend € 305.824 vennootschapsbelasting voor het aangiftejaar 2023 verschuldigd is.

De overige posten hebben betrekking op de aangiften/afdrachten over de maand december 2023.

### Overige schulden

Te verrekenen leveringen en diensten	18	40
--------------------------------------	----	----

### Overlopende passiva

Niet vervallen rente langlopende schulden	275	299
Vooruitontvangen huren	180	173
Overige overlopende passiva	207	434
	<u>662</u>	<u>907</u>

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *Operationele leaseverplichting*

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele lease overeenkomsten bedragen in totaal €63.000 (2022 €58.000) in de periode 2024 t/m 2030. Van dit bedrag heeft €35.000 betrekking op contracten die in 2022 nog liepen en in 2023 is een nieuw contract ingegaan voor de printers.

#### *Verplichtingen uit aanneemovereenkomsten*

Eind 2023 heeft WVH verplichtingen uit aanneemovereenkomsten van €0,2 miljoen voor planmatig onderhoud en €0,2 miljoen voor project Oranjepannenbuurt.

#### *Erfpacht*

WVH heeft in 2008 de totale erfpachtverplichting afgekocht. Er resteren nog enkele kleine percelen waarvoor een jaarlijkse canon wordt betaald. Totaal €2.900 per jaar.

#### *Fiscale eenheid*

WVH vormt met WVH Deelnemingen BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn WVH en haar dochteronderneming hoofdelijk aansprakelijk voor de door de entiteiten verschuldigde belastingen.

#### *Pensioenverplichtingen*

De gehanteerde pensioenregeling van WVH 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 zowel 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 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 jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 128,8% (ultimo 2021: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 131,5% (ultimo 2021 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 2,40% (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%.

#### *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 bijdrageheffing is een jaarlijks terugkerende heffing. In 2023 is € 11.841 betaald. De komende 5 jaren wordt in de MJB met € 114.000 rekening gehouden.

#### **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. Er zijn op dit moment geen indicaties die erop wijzen dat in de komende 5 jaren sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

#### **Verhuurderbijdrage**

In 2018 is de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) gewijzigd. In de wetwijziging 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 € 6.800 betaald. De komende vijf jaren is een totaalbedrag voorzien van € 28.000.

#### **Obligoheffing**

Het WSW gaat het borgstelsel veranderen omdat in 2018 voor het eerst aanspraak is gemaakt op het vermogen van het WSW. Om toch in de toekomst leningen te kunnen aantrekken tegen een acceptabele rente wordt het stelsel robuuster gemaakt. Dit leidt ertoe dat jaarlijks aan de corporatie een obligoheffing wordt opgelegd. Deze heffing is ingerekend in de meerjarenprognose 2024-2028 voor een totaalbedrag van € 584.000.

#### **Wet ketenaansprakelijkheid**

WVH maakt voor haar werkzaamheden gebruik van onderaannemers. WVH maakt bij haar onderaannemers gebruik van de BTW verleggingsregeling wat inhoudt dat WVH de verschuldigde BTW afdraagt aan de fiscus. WVH betaalt daarnaast de verschuldigde loonheffingscomponent op de G-rekening van de onderaannemers. Door deze maatregelen heeft WVH het risico uit hoofde van ketenaansprakelijkheid geminimaliseerd.

## 10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

### 11. Huuropbrengsten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	13.566	13.216
Onroerende zaken niet zijnde woningen	20	21
	<u>13.586</u>	<u>13.237</u>
Huurderving wegens leegstand	-105	-272
Huurderving wegens oninbaarheid	-26	-29
	<u>13.455</u>	<u>12.937</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.433	1.355
Onroerende zaken niet zijnde woningen	34	52
	<u>1.467</u>	<u>1.407</u>
Huurderving wegens leegstand	-17	-30
Huurderving wegens oninbaarheid	-26	-2
	<u>1.424</u>	<u>1.375</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>14.879</u>	<u>14.312</u>

De huursomstijging is in 2023 uitgekomen op 1,82% (2022 1,58%), terwijl 2,6% was toegestaan. De huuropbrengsten stijgen ten opzichte van 2022 door de huurverhoging per 1 juli 2022 (effect in 2023) € 140.000, harmonisatie en verbetering in 2022 en 2023 € 132.000 en oplevering van het nieuwbouwcomplex Prins Hendrikstraat in 2022 (effect in 2023) € 181.000. De huurverhoging per 1 juli 2023 genereert per saldo een negatief effect van € 44,000, vanwege het feit dat naast huurverhoging er ook 546 keer een huurverlaging naar € 575,03 werd toegepast.

Gemeente Rotterdam	<u>14.879</u>	<u>14.312</u>
--------------------	---------------	---------------

### 12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	347	251
	<u>347</u>	<u>251</u>
Derving leegstand	-3	-5
Af te rekenen met huurders	-20	-39
	<u>325</u>	<u>207</u>

De opbrengsten zijn toegenomen door aanpassingen per 1 juli 2022/2023 en de oplevering van het nieuwbouwcomplex Loef en Lij in 2022. Het grootste deel van de stijging ten opzichte van 2022 van zowel de opbrengsten als lasten is toe te schrijven aan het plaatsen van zonnepanelen bij 259 woningen. De bewoners betalen een vergoeding aan WvH en WvH betaald een vergelijkbare vergoeding aan Wocozon. Per saldo stijgen de lasten iets meer dan de opbrengsten, waardoor er per saldo minder aan de bewoners gerestitueerd kan worden.

### 13. Lasten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	<u>327</u>	<u>258</u>
--	------------	------------

De kosten stijgen vooral door de plaatsing van zonnepanelen bij 259 woningen, maar ook door het wegvallen van compenserende overheidsmaatregelen op de elektrakosten in 2022. Daarnaast brengen de netwerkbedrijven (elektra) hogere kosten in rekening.

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>		
Toegerekende bedrijfslasten	761	885
Toegerekende personeelslasten	454	480
Toegerekende afschrijvingen	79	51
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	<u>1.294</u>	<u>1.416</u>

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

#### 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig en contractonderhoud	2.858	3.849
Mutatie-onderhoud	1.957	1.598
Reparatieverzoeken	1.111	1.126
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	<u>1.194</u>	<u>1.231</u>
	<u>7.119</u>	<u>7.804</u>

#### 16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen	0	1.501
Belastingen en verzekeringen	1.103	1.061
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>1.106</u>	<u>2.565</u>

#### 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop woningen (vrije rubriek)	0	173
Verkoopopbrengst	<u>0</u>	<u>-2</u>
	<u>0</u>	<u>170</u>

#### 18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>0</u>	<u>42</u>
---	----------	-----------

In 2022 is een bedrijfspand verkocht.

#### 19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Mutatie voorziening onrendabele top	-1.533	729
Afwaardering diverse vastgoedprojecten	<u>-357</u>	<u>-239</u>
	<u>-1.890</u>	<u>490</u>

In 2023 zijn na het nemen van besluiten voorzieningen getroffen voor onrendabele investeringen ten behoeve van de complexen korrelbeton, platte dakenbuurt en oranje dakenbuurt. De afwaardering diverse investeringen vastgoedbeleggingen 2023 heeft voornamelijk betrekking op investeringen in rookmelders, bergzolders en mechanische ventilatie.

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Af- / toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	-13.675	21.586
Toename marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	1.183	9
	<u>-12.492</u>	<u>21.594</u>

#### 21. Opbrengst overige activiteiten

Verhuur antennes	8	7
Exploitatie WKO Nieuwbouw	26	25
Overige opbrengsten	3	0
	<u>37</u>	<u>32</u>

#### 22. Overige organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten en overige kosten	618	563
	<u>618</u>	<u>563</u>

#### Accountantshonoraria

In de overige organisatiekosten zijn de honoraria van de accountants opgenomen.

Honoraria accountants	2023	2022
Controle van de jaarrekening	63	56
Andere controleopdrachten	0	6
Andere niet-controle opdrachten	0	3
Fiscale adviesdiensten	0	0
<b>Totaal Honorarium</b>	<u><b>63</b></u>	<u><b>65</b></u>

De accountants-, advies- en andere controlekosten hebben betrekking op de in rekening gebrachte honoraria voor het betreffende boekjaar ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. In de cijfers van 2022 is een bedrag opgenomen voor de extra controle van de toewijzing en voor de controle van de IT-conversie uitgevoerd door Q-Concepts accountancy.

#### 23. Kosten omtrent leefbaarheid

Uitgaven leefbaarheid	8	8
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	263	238
	<u>271</u>	<u>246</u>

De uitgaven leefbaarheid (out of pocketkosten) hebben betrekking op groenonderhoud en het plaatsen van camera's ten behoeve van een veilige leefomgeving.

#### 24. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rente liquide middelen en belastingrente	6	0
Agio Vestialening	21	21
	<u>27</u>	<u>21</u>

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<b>25. Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente langlopende leningen banken	-738	-784
Rente liquide middelen	0	-1
	<u>-738</u>	<u>-785</u>

De in 2022 en 2023 geherfinancierde leningen zorgen voor een lagere rentelast (resp. 100K en 15K) in 2023. De gestegen korte rente van de Roll-over lening zorgt voor een hogere rentelast (83K). Daarnaast zijn de overige rentelasten en kosten voor afsluiten/borging in 2023 lager.

## 26. Belastingen

### *Belastingdruk winst-en-verliesrekening*

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting	-1.086	-2
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	76	153
Mutatie actieve belastinglatentie	59	-168
	<u>-951</u>	<u>-17</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€ 1.000	€ 1.000
Commercieel resultaat	-10.588	23.147
Verschillen:		
Fiscaal geen waardeveranderingen	14.262	-22.120
Fiscaal hogere afschrijvingen onroerend goed	70	-54
Fiscaal lager verkoopresultaat	-74	-8
Toerekening financieringslasten projecten	-	-444
Afboeking projecten	-	-
Fiscaal hogere onderhoudskosten	585	-426
Aanwending HIR	-	-85
Gemengde kostenaftrek	5	5
Investeringsaftrek	-4	-
Belastbaar bedrag	<u>4.256</u>	<u>15</u>
Fiscale verliescompensatie	-	-
Fiscaal resultaat	<u>4.256</u>	<u>15</u>
Verschuldigde acute winstbelasting	1.086	2
	-10,3%	0,1%

#### *Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief*

Over de eerste € 200.000 wordt 19% (2022 15% over € 395.000 ) vennootschapsbelasting berekend. Daarboven is het belastingpercentage 25,8% (2022 25,8%). De effectieve belastingdruk over 2023 bedraagt - 10,3% (2022 0,1%). Het verschil in belastingdruk ten opzichte van 2022 ontstaat met name door de hogere huuropbrengsten, het wegvallen van de verhuurderheffing en lagere (planmatige) onderhoudskosten in 2023 ten opzichte van 2022. De belastingaanslagen zijn opgelegd tot en met 2018. De aangiftes voor 2019 t/m 2022 zijn ingediend, maar nog niet opgelegd. De aangifte van 2023 moet nog definitief worden ingediend. Er is geen sprake van verliescompensatie.

### 27. Resultaat uit deelnemingen

	2023	2022
Resultaat deelneming WVH deelnemingen BV	-181	-65
Totaal deelnemingen	<u>-181</u>	<u>-65</u>

WVH heeft een dochtermaatschappij: WVH deelnemingen BV. Het resultaat over 2023 bedroeg € 181 negatief (2022 € 65 negatief). In deze entiteit zijn geen activiteiten verricht.

### 28.1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2023	2022
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	169	105
<b>Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa</b>	<b><u>169</u></b>	<b><u>105</u></b>

De verdeling van de afschrijvingskosten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	79	51
Lasten onderhoudsactiviteiten	73	44
Leefbaarheid	17	9
<b>Totaal</b>	<b><u>169</u></b>	<b><u>105</u></b>

### 28.2 Lonen, salarissen, sociale- en pensioenlasten

	2023	2022
Lonen en salarissen	995	1.034
Pensioenpremies	134	137
Sociale lasten	149	140
<b>Totaal lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten</b>	<b><u>1.278</u></b>	<b><u>1.312</u></b>

De verdeling van de lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	454	480
Lasten onderhoudsactiviteiten	420	410
Overige organisatiekosten	303	340
Leefbaarheid	102	82
<b>Totaal</b>	<b><u>1.278</u></b>	<b><u>1.312</u></b>



Afdelingen	Formatie		Bezetting in fte		Aantal medew	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Directeur-bestuurder	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Controller	0,2	0,2	-	-		
Afdeling Algemene zaken	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0
Afdeling Finance & Control	3,6	3,6	3,6	3,6	4,0	4,0
Afdeling Vastgoed	4,9	4,9	3,9	2,9	4,0	3,0
Afdeling Wonen	6,9	6,9	6,9	5,5	8,0	7,0
<b>Totaal</b>	<b>18,5</b>	<b>18,5</b>	<b>17,3</b>	<b>14,8</b>	<b>19,0</b>	<b>17,0</b>

In 2023 waren gemiddeld 14,66 fte in dienst (2022: 15,78 fte), deze waren alle werkzaam in Nederland.  
In 2023 hebben 5 medewerkers hun dienstverband beëindigd en kwamen er 7 medewerkers bij WVH in dienst.

### 28.3 Overige bedrijfslasten

	2023	2022
Overige personeelskosten	922	1.072
Kosten RvC	51	66
Huisvestingskosten	80	66
Algemene kosten	787	864
Doorberekeningen	0	-35
<b>Totaal overige bedrijfslasten</b>	<b>1.840</b>	<b>2.032</b>

De verdeling van de overige beheerlasten is als volgt:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	761	885
Lasten onderhoudsactiviteiten	702	777
Overige organisatiekosten	233	223
Leefbaarheid	145	147
<b>Totaal</b>	<b>1.840</b>	<b>2.032</b>

### 28.4 Totaal organisatiekosten

Lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten	1.278	1.312
Overige bedrijfslasten	1.840	2.032
Afschrijvingen	169	105
<b>Totaal</b>	<b>3.287</b>	<b>3.448</b>

Totaal toegerekende organisatiekosten	Totaal	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	Lasten onderhoudsactiviteiten	Overige organisatiekosten	Leefbaarheid
Lonen en salarissen	1.278	454	420	303	102
Afschrijvingen	169	79	73	-	17
Overige bedrijfslasten	1.840	761	702	233	145
<b>Totaal</b>	<b>3.287</b>	<b>1.294</b>	<b>1.194</b>	<b>536</b>	<b>263</b>

De verdeling van de kosten is gebaseerd op de verdeelsleutels zoals deze gelden vanaf 1 januari 2023. Daarnaast is bij de verdeling rekening gehouden met de memo van Ilt-Aw d.d. 3 juli 2019 waarin de definities van onderhoud en beheer zijn verduidelijkt.

## 11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2023

### Toelichting op de kasstromen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen. In het kasstroomoverzicht is onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutatie in de hoofdsom (verantwoord onder financieringsactiviteiten) en rente langlopende schulden (verantwoord onder operationele activiteiten).

Samenstelling geldmiddelen:

Geldmiddelen per 31 december 2022	545
Balansmutaties geldmiddelen in 2023	<u>781</u>
Geldmiddelen per 31 december 2023	<u><u>1.326</u></u>

## 12 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

### Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b>				
<b>Immateriële vaste activa</b>				
Software (licenties)	431	0	320	0
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	352.737	0	366.098	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	36.042	0	35.110
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>352.737</b>	<b>36.042</b>	<b>366.098</b>	<b>35.110</b>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.005	0	1.097	0
<b>Financiële vaste activa</b>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	31.660	12	29.759	12
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.526	0	5.173	0
Latente belastingvorderingen	68	4	13	0
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>36.254</b>	<b>16</b>	<b>34.945</b>	<b>12</b>
<b>TOTAAL VAN VASTE ACTIVA</b>	<b>390.427</b>	<b>36.058</b>	<b>402.460</b>	<b>35.122</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	123	10	120	10
Overige vorderingen	27	10	23	-4
Vorderingen op groepsmaatschappijen	647	0	647	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	1.520	132
Overlopende activa	172	12	198	17
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>969</b>	<b>32</b>	<b>2.508</b>	<b>155</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>466</b>	<b>860</b>	<b>38</b>	<b>507</b>
<b>TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>1.435</b>	<b>892</b>	<b>2.546</b>	<b>662</b>
<b>TOTAAL VAN ACTIVA</b>	<b>391.862</b>	<b>36.950</b>	<b>405.006</b>	<b>35.784</b>

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	292.487	23.736	306.003	22.738
Overige reserves	51.802	7.924	49.826	7.021
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>344.289</b>	<b>31.660</b>	<b>355.829</b>	<b>29.759</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	1.362	0	0	0
Overige voorzieningen	55	4	66	6
	1.417	4	66	6
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	42.541	0	40.742	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	4.526	0	5.173
<b>TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>42.541</b>	<b>4.526</b>	<b>40.742</b>	<b>5.173</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	2.101	0	5.901	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	672	65	1.374	119
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	658	0	658
Belastingen en premies sociale verzekeringen	186	13	200	17
Overige schulden	15	3	36	3
Overlopende passiva	641	21	858	49
<b>TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>3.615</b>	<b>760</b>	<b>8.369</b>	<b>846</b>
<b>TOTAAL VAN PASSIVA</b>	<b>391.863</b>	<b>36.950</b>	<b>405.006</b>	<b>35.784</b>

## Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	13.455	1.424	12.937	1.375
Opbrengsten servicecontracten	304	21	200	7
Lasten servicecontracten	-305	-23	-250	-8
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.206	-88	-1.306	-110
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.736	-384	-7.429	-375
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.011	-95	-2.413	-153
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>4.501</b>	<b>856</b>	<b>1.739</b>	<b>736</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	325	0	170
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-251	0	-42
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>0</b>	<b>74</b>	<b>0</b>	<b>128</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.949	-14	496	-6
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.675	1.183	21.586	9
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-15.624</b>	<b>1.169</b>	<b>22.082</b>	<b>3</b>
Opbrengst overige activiteiten	2	35	0	32
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-579</b>	<b>-39</b>	<b>-518</b>	<b>-45</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-253</b>	<b>-18</b>	<b>-246</b>	<b>0</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-11.953</b>	<b>2.076</b>	<b>23.056</b>	<b>854</b>
Rentebaten interne lening	106	0	118	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27	0	21	0
transporteren	133	0	139	0

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	133	0	139	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-738	-106	-785	-118
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-605</b>	<b>-106</b>	<b>-646</b>	<b>-118</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-12.558</b>	<b>1.970</b>	<b>22.411</b>	<b>736</b>
Belastingen	-882	-68	-16	-1
Resultaat uit deelnemingen	1.901	0	735	0
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-11.539</b>	<b>1.901</b>	<b>23.130</b>	<b>735</b>

## Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000	DAEB x € 1.000	Niet-DAEB x € 1.000
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	13.488	1.428	12.986	1.380
Vergoedingen	326	22	219	7
Overige bedrijfsontvangsten	4	6	15	32
Ontvangen interest	107	0	118	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	13.925	1.456	13.338	1.419
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	0	-2	0	-3
Betalingen aan werknemers	-1.208	-94	-1.216	-99
Onderhoudsuitgaven	-6.457	-356	-6.242	-366
Overige bedrijfsuitgaven	-3.071	-254	-2.991	-239
Betaalde interest	-761	-106	-838	-118
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-81	-6	-30	-3
Verhuurderheffing	0	0	-1.347	-117
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-8	0	-13	0
Vennootschapsbelasting	653	51	-705	-61
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-10.933	-768	-13.382	-1.006
<b>KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>				
	2.992	688	-44	413
transporteren	2.992	688	-44	413

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	2.992	688	-44	413
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>				
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoed</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	0	325	0	170
<i>Uitgaande kasstroom verwerving vastgoed</i>				
Aankoop huur	-325	0	0	0
Nieuwbouw huur	-24	0	-764	0
Verbeteruitgaven	-448	-14	-2.014	-220
Investerings overig	-434	0	-179	0
<i>Totaal van verwerving vastgoed</i>	-1.231	-14	-2.958	-220
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-1.231	311	-2.958	-50
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Ontvangsten overig	647	0	647	0
<b>KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>				
	-584	311	-2.311	-50
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe geborgde leningen	6.000	0	6.900	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-7.980	0	-4.580	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	-647	0	-647
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-7.980	-647	-4.580	-647
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>				
	-1.980	-647	2.320	-647
Toename van geldmiddelen	428	353	-35	-283



	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<b>Liquide middelen</b>				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	38	507	72	790
Geldmiddelen aan het einde van de periode	466	860	37	507
	<u>428</u>	<u>353</u>	<u>-35</u>	<u>-283</u>

## **WNT-VERANTWOORDING 2023 WONINGBOUWVERENIGING HOEK VAN HOLLAND**

Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor WVH is op basis van de klasseindeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse D.

Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 140.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum Bezoldiging topfunctionarissen. De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT).

## 1. Bezoldiging topfunctionarissen

### Gegevens 2023

**M.A.H.  
Korthorst**

#### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023  
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)  
Dienstbetrekking?

Directeur-  
Bestuurder  
1/1 - 31/12  
1,0  
ja

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen  
Beloningen betaalbaar op termijn

121.527  
18.373

*Subtotaal*

139.900

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

140.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

#### Bezoldiging

139.900

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan  
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.  
N.v.t.

### Gegevens 2022

#### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022  
Omvang dienstverband 2022 (in fte)  
Dienstbetrekking?

Directeur-  
Bestuurder  
1/1 - 31/12  
1,0  
ja

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen  
Beloningen betaalbaar op termijn

117.235  
18.691

*Subtotaal*

135.926

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

136.000

#### Bezoldiging

135.926

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

**Gegevens 2023**

	<b>C.G. Sleddering</b>	<b>J.C. Koster</b>	<b>H.M. van der Kolk</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter RVC	Voorzitter RVC	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	n.v.t.	01/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	-	13.800	11.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	21.000	14.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>-</u>	<u>13.800</u>	<u>11.200</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2022**

	<b>C.G. Sleddering</b>	<b>J.C. Koster</b>	<b>H.M. van der Kolk</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter RVC	Voorzitter RVC	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 14/5	15/5 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	6.120	10.200	10.880
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.489	12.911	13.600

## Gegevens 2023

	P.C. Zwart	J.J. Manusama
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	11.200	11.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.000	14.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>11.200</u>	<u>11.200</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

## Gegevens 2022

	P.C. Zwart	J.J. Manusama
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	15/5 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Bezoldiging	10.880	6.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.600	8.607

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT.

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

### **Ondertekening van de jaarrekening**

De Directeur-Bestuurder heeft de jaarstukken 2023 (bestuursverslag en jaarrekening) opgesteld. De Raad van Commissarissen heeft de jaarstukken 2023 op 4 juni 2024, op voorstel van de Directeur-Bestuurder vastgesteld en de Algemene Ledenvergadering stelt het bestuursverslag vast op 12 juni 2024. Tijdens de Algemene Ledenvergadering is zowel aan de Directeur-Bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid als aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Rotterdam, 4 juni 2024

w.g. M.A.H. Korthorst  
(Directeur-Bestuurder)

w.g. J.C. Koster (voorzitter Raad van  
Commissarissen)

w.g. J.J. Manusama (lid Raad van Commissarissen)

w.g. P.C. Zwart (lid Raad van Commissarissen)

w.g. H.M. van der Kolk (lid Raad van Commissarissen)

## DEEL 3 OVERIGE GEGEVENS

## **OVERIGE GEGEVENS**

### **1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

De verklaring van de accountant is toegevoegd aan het einde van dit verslag.

### **2 Statutaire bepaling van het resultaat**

De vereniging kent geen statutaire bepalingen over de resultaatverdeling. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting. De Directeur-Bestuurder bepaalt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen dat het resultaat van een boekjaar wordt toegevoegd aan het eigen vermogen.