

Jaarverslag 2023

Het jaar van opleveringen



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
JAARVERSLAG 2023	
Kerncijfers 2023	5
Woord vooraf	7
Woord vooraf van directeur-bestuurder	8
Verslag van de Raad van Commissarissen	10
Woord vooraf van voorzitter RvC	11
Verslaglegging RvC	13
Verklaring Raad van Commissarissen	18
BESTUURSVERSLAG	
Welkom in ons HUIS	19
Welkom in ons HUIS	20
Missie, visie en strategie van Woonforte	21
'Oog voor mensen, hart voor wonen'	22
Doel 1: Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen binnen 1 jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.	25
2.1 Doelen en ambities	26
2.2 Onze aanpak (2021 - 2031)	26
2.3 Woningbezit	27
2.4 Nieuwbouw	29
2.5 Woningtoewijzing	32
2.6 Urgent woningzoekenden en statushouders	34
2.7 Partners in Wonen en Zorg	35
2.8 Verkoop	35

Doel 2: Mensen met een laag (of midden) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.	36
3.1 Doelen en ambities	37
3.2 Onze aanpak (2021 - 2031)	37
3.3 Huurbeleid	37
3.4 Aanpak	38
Doel 3: Onze huurders wonen in een kwalitatief goede woning.	39
4.1 Doelen en ambities	40
4.2 Onze aanpak (2021 - 2031)	40
4.3 Uitgaven in onderhoud	40
Doel 4: Onze woningen zijn energiezuinig: lagere woonlasten en tegen klimaatverandering.	42
5.1 Doelen en ambitie	43
5.2 Onze aanpak (2021 - 2031)	43
5.3 Verduurzamen in een hogere versnelling	43
5.4 Prestaties duurzaamheid	44
5.5 CO2 Prestatieladder	45
Doel 5: Onze huurders hebben een fijne woonomgeving waarin zij deel kunnen zijn van een gemeenschap.	46
6.1 Doelen en ambities	47
6.2 Onze aanpak (2021 - 2031)	47
6.3 Zelfredzaamheid en samenwerking	47
Doel 6: Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte, toekomstgerichte organisatie met een goede dienstverlening.	49
7.1 Doelen en ambities	50
7.2 Onze aanpak (2021 - 2031)	50
7.3 Meer focus op missie, visie en strategie	51
7.4 Klanttevredenheid	51
7.5 Ontwikkeling van de organisatie	56
7.6 Samenwerking	57
7.7 Medewerkers	58
7.8 Personeelsmanagement	59

8	Duurzaam business model	62
	Financiën	63
9	Risico's 2023	70
	9.1 Risicomanagement	71
	9.2 Prestaties in 2023	73
	9.3 Risico's, onzekerheden en beheersmaatregelen (o.b.v. Richtlijn 400)	74
10	Verbindingen	79
	Verbindingen	80
B	Bijlagen Raad van Commissarissen	81
	B1: Samenstelling Raad van Commissarissen	82
	B2: Besluiten Raad van Commissarissen 2023	83

JAARREKENING

Jaarrekening 2023	85
1. Balans per 31 december 2023 voor resultaatbestemming	86
2. Winst- en verliesrekening over 2023	88
3. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling	89
4. Algemene toelichting	92
5. Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling	96
6. Toelichting op de balans	111
7. Toelichting op de winst- en verliesrekening	132
9. Toelichting op de balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2023	141
10. WNT-verantwoording	147

Bijlage 1: Verbindingen	150
--------------------------------	------------

Ondertekening van het Jaarverslag 2023	153
---	------------

Overige gegevens en controleverklaring	155
---	------------

Colofon	157
----------------	------------

Kerncijfers 2023



Woningen

DAEB-woningen

9.890

Niet-DAEB-woningen

458

Nieuwe verhuringen DAEB-woningen

823



Beschikbaarheid

Woningen nieuw opgeleverd

262

Huurwoningen in voorbereiding / in ontwikkeling

748

Aankoop (terugkoop Koopgarant)

2

Verkoop woningen

71



Betaalbaarheid

Woningen onder 1e aftoppingsgrens
(max € 647,19)

aantal woningen

7.681

gemiddelde huur

€ 525,23

Percentage huurverhoging

Energielabel A

3,1 %

Energielabel B, C en D

2,8 %

Gemiddelde huur sociale huurwoningen

€ 573,18

Gemiddelde huur vrije sector

€ 855,94

Gemiddeld percentage maximale huur

64,7 %



Financiële kengetallen

Geharmoniseerde beïnvloedbare netto-
bedrijfslasten (GBNB) per verhuureenheid

€ 1.179

Huurinkomsten

€ 75,5 mln



Klanttevredenheid

Gemiddelde klanttevredenheid

7,8



Kwaliteit en duurzaamheid

Gemiddeld WWS-punten DAEB en niet-DAEB

151

Renovaties investering (exclusief investering zonnepanelen)

€ 0,1 mln

Investering zonnepanelen

€ 348.460

Onderhoud (inclusief investeringen)

€ 27,7 mln



Waardering vastgoed

DAEB en niet-DAEB in exploitatie

€ 1.928 mln

Beleidswaarde

€ 654 mln

Maatschappelijk offer

€ 1.274 mln

WOZ-waarde (waardepeildatum 1-1-2022, aanslag 2023)

€ 2.490 mln



Leefbaarheid en participatie

Aantal buurtbeheerders (6 buurtbeheerders en 5 huismeesters) per 31-12-2023

11

Kosten leefbaarheid

€ 569.409

Ontruiming (op basis van huurachterstand in combinatie met woonfraude/overlast)

6



Organisatie

Aantal fte per 31-12-2023

107,98 fte

Aantal medewerkers

122

Aantal leden Raad van Commissarissen per 31-12-2023

5

Woord vooraf



Woord vooraf van directeur-bestuurder

Ambities bijgesteld, veel gedaan

Toen we de coronaperiode eindelijk achter ons konden laten, keken we reikhalzend uit naar het nieuwe jaar 2023. De teneur was hoopvol, want met de afschaffing van de verhuurdersheffing rekenden we op meer financiële armslag om te doen wat zo hard nodig is. Die hooggespannen verwachtingen, zowel van onszelf als van de buitenwereld, hebben we moeten temperen. De financiële ruimte werd namelijk grotendeels opgesoupeerd door nieuwe, economische omstandigheden. De hoge bouwkosten, de gestegen rente, de opgelegde huurmatiging en nieuwe belastingen: het leidde ertoe dat we onze ambities moesten bijstellen. Desondanks hebben we in 2023 veel mooie projecten afgerond, en in deze lastige omstandigheden is dat iets om extra trots op te zijn.

Opmerkelijke prestatie

In Alphen aan den Rijn werken we met vereende krachten aan de grote opgaven op de woningmarkt. Met succes. Wethouder Gerard van As sprak zelfs van een “opmerkelijke prestatie” in relatie tot het aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen in onze gemeente: “Nederland als geheel zag vorig jaar de toevoeging van 73.333 nieuwbouwwoningen, wat neerkomt op 0,9 procent van de totale woningvoorraad. Opvallend is dat de nieuwbouw in Alphen zelfs hoger lag, namelijk op 1,2 procent van de lokale woningvoorraad.” Woonforte heeft een belangrijk aandeel in die klinkende cijfers. Van de 585 toegevoegde nieuwbouwwoningen in de gemeente, werd de helft (293 woningen) door onze corporatie gerealiseerd.

Kwantiteit en kwaliteit

Niet alleen de kwantiteit, maar ook de kwaliteit van die projecten spreekt tot de verbeelding. Woonforte investeert doelbewust in innovatieve bouwtechnieken om de grootste nood zo efficiënt mogelijk te ledigen. In de Hellenbroeckstraat te Zwammerdam realiseerden we bijvoorbeeld vier eengezinswoningen door middel van duurzame houtbouw. De woningen werden in de fabriek gebouwd en op locatie alleen nog afgewerkt. Omdat de bouw daarmee vrij is van de invloed van weersomstandigheden, kunnen we het proces veel beter plannen.

Zo'n zelfde efficiëntie hebben we nagestreefd bij de 91 tijdelijke woningen van project De Zaagmolen, voornamelijk bedoeld voor jongeren, statushouders, doorstromers uit de zorg en herstarters. Ook deze woningen zijn modulair geproduceerd in de fabriek, waardoor we niet alleen sneller kunnen opleveren, maar minder overlast voor de buurt realiseren. Deze pilots kenden uiteraard hun kinderziekten, maar omdat we erop gespitst zijn om van die ervaringen te leren, kunnen we grote stappen zetten voor de toekomst.

Van een ander kaliber zijn de 131 nieuwbouwwoningen van De Barones, gerealiseerd in een voormalig kantoorpand. Zo'n herontwikkeling roept weer hele andere uitdagingen op. Omdat deze bouw in een bestaande situatie plaatsvindt, is geen woning hetzelfde en moeten ter plekke oplossingen worden bedacht voor vragen die zich aandienen. Waar we enerzijds dus zoveel mogelijk standaardiseren, doen dit soort projecten juist een groot beroep op onze flexibiliteit en creativiteit.

En dan waren er nog de 67 nieuwe, energiezuinige woningen die huurders konden betrekken in het Rode Dorp, fase 2. Niet alle oorspronkelijke bewoners keren terug naar hun oude wijk, waardoor we andere huurders een kans op doorstroming konden aanbieden naar een zo gewilde eengezinswoning.

Wat een gemene deler is voor al deze projecten, is de nijpende vraag. Waar mogelijk richt Woonforte zich op doelgroepen die het hardst worden geraakt door de tekorten op de woningmarkt, en dan nog worden al onze nieuwbouwprojecten vele malen overtekend. Dat geeft een dubbel gevoel. We zijn blij dat we de hoge druk op de woningmarkt kunnen helpen verlichten, maar het blijft een druppel op de gloeiende plaat.

Groot draagvlak voor verduurzaming

Met alle aandacht die nieuwbouwprojecten opeisen, zouden we haast vergeten dat zij slechts een klein deel van ons bezit vertegenwoordigen. Woonforte investeert een groot deel van haar financiële middelen in de verbetering en verduurzaming van haar bestaande woningen. In 2023 hebben we gezien dat het draagvlak voor deze maatregelen significant is toegenomen vanwege de stijgende energiekosten. De energiewinst die wij kunnen boeken met verduurzaming is groter geworden en dat verschil zien zittende huurders direct terug op hun maandelijkse energienota.

Midden in de samenleving

Plezierig wonen vereist meer dan gestapelde stenen. Vanuit die overtuiging besteden wij veel aandacht aan leefbaarheid. Onze (sociaal) beheerders bekommeren zich om een veilige, schone en prettige leefomgeving. Daarbij komen zij ook in aanraking met zaken als burenoverlast, schuldenproblematiek en zorgvragen. Veel problemen landen in wijken met sociale huurwoningen en van die bewoners wordt veel gevraagd. In Nederland dragen de zwakste schouders steeds vaker de zwaarste lasten. Onze medewerkers komen geregeld achter de voordeur en zien dan dat mensen het moeilijk hebben, financieel en sociaaleconomisch. Daar maken wij ons in toenemende mate zorgen over, en samen met de gemeente en met partners in het sociale domein steken we veel energie in die zogenoemde veerkrachtbuurten. Ons land staat voor grote uitdagingen en daar zijn geen simpele oplossingen voor. Veranderen gaat pijn doen. We kijken dan ook met spanning naar de vorming van het nieuwe kabinet, in de hoop dat de woningcorporaties meer ruimte krijgen om hun rol in dat veranderingsproces te nemen.

Medaille met twee kanten

Aan de mensen van Woonforte zal het intussen niet liggen. In het afgelopen jaar hebben zij zich onverminderd gemotiveerd getoond, terwijl er behoorlijk veel wisselingen van de wacht waren. Zo stapten wij met inzet van alle medewerkers over op een nieuw primair systeem waarbij onze dienstverlening gewoon doorging en hebben wij in 2023 met mooie resultaten de vierjaarlijkse visitatie afgerond. Die vernieuwing van ons personeelsbestand was als een medaille met twee kanten: enerzijds verloren we veel ervaren krachten, maar daar stond tegenover dat nieuwe collega's zich met veel enthousiasme en positiviteit op hun nieuwe taken stortten. Woonforte neemt verantwoordelijkheid voor meer kansengelijkheid, door zich extra in te spannen voor mensen die hun stem niet vanzelfsprekend laten horen. Dat zullen we ook in 2024 blijven doen, want de opgaven zijn groot en onze ambities niet minder!

Monique Brewster, directeur-bestuurder Woonforte

30 mei 2024

Bestuursverklaring directeur-bestuurder

Het bestuur verklaart dat het met zijn functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van volkshuisvesting', en dat hij zijn financiële middelen alleen heeft ingezet in het belang van de volkshuisvesting. Woonforte onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak. Alle activiteiten die Woonforte heeft ontplooid zijn getoetst aan die Governancecode Woningcorporaties en zijn daarmee in overeenstemming.

Monique Brewster

Verslag van de Raad van Commissarissen



Woord vooraf van voorzitter RvC

De volkshuisvestelijke opgave krijgt prioriteit

In 2023 vonden er enkele wisselingen plaats in de Raad van Commissarissen (RvC) van Woonforte. We namen afscheid van Marjolein Buis en Peter de Bois en verwelkomden Birgitte de Maar en Abdelilah Azouz als nieuw lid. Voorzitter Eric Kemperman werd benoemd voor een tweede termijn van vier jaar en is daarmee de oudgediende van het gezelschap. Dat betekent dat de RvC uit een relatief jong team bestaat, dat weer op volle sterkte is. En dat is nodig ook, gezien de grote uitdagingen waarvoor de sociale volkshuisvesting staat in Nederland.

Onder druk

De druk op de woningmarkt was in 2023 onverminderd hoog. Het tekort aan betaalbare woningen liep verder op en dat leidde ook bij Woonforte tot steeds langere wachttijden. Als antwoord op deze onevenwichtigheid probeert de rijksoverheid de regie naar zich toe te halen. De minister stuurt aan op dwingende prestatieafspraken die geen recht doen aan de specifieke lokale uitdagingen, en ook niet aan de expertise die bij volkshuisvesters aanwezig is. De rijksoverheid neigt ernaar om corporaties slechts op uitvoeringsniveau te betrekken, en te weinig op inhoud. En dat is zonde, want bij Woonforte is veel kennis van de regio aanwezig om, samen met de gemeente, de zorgwekkende situatie op de woningmarkt te kenteren. De RvC heeft zijn zorg hierover gedeeld met de bestuurder.

Kansen voor huurders

Uiteraard voelt Woonforte de gedeelde verantwoordelijkheid om de druk op de woningmarkt te verlichten. Huurders moeten de kans krijgen om door te stromen naar nieuwe woningen. Ook voor toekomstige huurders, bijvoorbeeld jongeren, is het belangrijk om uitzicht te houden op een passende woning. Woonforte maakt zich daar sterk voor in onze regio. De RvC bespreekt de initiatieven die bijdragen aan de beschikbaarheid, de betaalbaarheid en waar mogelijk ook de verduurzaming van woningen. Tegelijkertijd houden wij daarbij nauwlettend de beschikbare middelen en de financiële gezondheid in het oog. De hoge kosten voor nieuwbouw, renovatie en verduurzaming leiden steeds vaker tot lastige dilemma's, die we binnen de RvC tegen elkaar afwegen. Tot nog toe hebben we geen voorstellen afgewezen, omdat we prioriteit geven aan de volkshuisvestelijke opgave.

Kennis van zaken en een volkshuisvestelijk hart

Het is in deze tijd dus niet gemakkelijk om een eigen koers te varen. Reden te meer om als RvC onze waardering uit te spreken voor de bestuurder van Woonforte, Monique Brewster. Zij werd in 2023 herbenoemd voor een tweede termijn, en daar zijn wij als RvC blij mee. Met haar ruime ervaring, kennis van zaken en volkshuisvestelijk hart stuurt zij niet alleen de organisatie goed aan, maar heeft zij ook een scherpe kijk op de ontwikkelingen in de sector. Als bestuurder weet zij Woonforte te inspireren tot een optimale bijdrage aan de lokale opgaven van deze tijd. Iedere vierkante meter wordt als het ware doorgelicht en omgekeerd, om alle ruimte te benutten en zo te kunnen doen wat nodig is.

Niet alles is een rekensom

Ik noem hier als voorbeeld de 91 tijdelijke woningen van de Zaagmolen, bedoeld voor bijzondere doelgroepen, zoals (her)starters. Boekhoudkundig zijn dat soort projecten simpelweg niet dicht te rekenen, vanwege de beperkte levensduur van de woningen. Toch kiest Woonforte ervoor om het te doen, omdat zij daarmee ten minste voor tien jaar de woningnood kan lenigen voor deze bewoners. Die kans, die kwaliteit van leven is simpelweg niet in een rekensom uit te drukken. Kijk je puur als boekhouder, dan zou je daar wellicht vraagtekens bij kunnen plaatsen, maar voor Woonforte zijn het doordachte en bewuste keuzes, voortvloeiend uit haar missie.

Daadkracht en slagvaardigheid

In dit soort keuzes voelt Woonforte zich gesteund door haar lokale partners. De samenwerking met gemeente Alphen aan den Rijn is uitstekend. Vanuit de gedeelde lokale opgave weten Woonforte en de gemeente elkaar snel te vinden en zijn de lijnen kort. Dat leidt tot daadkracht en slagvaardigheid, en mede daardoor staat er voor 2024 een mooie ontwikkelportefeuille op de planning. Die samenwerking is ook belangrijk vanwege de specifieke uitdagingen in deze regio. Het energievraagstuk en de overbelasting van het elektriciteitsnet zijn ook hier actueel en daar zullen we tijdig actie op moeten ondernemen. Hetzelfde geldt voor de waterveiligheid en het waterbeheer. De bodem in het Groene Hart is nat en verzadigd en dat speelt zeker in een laaggelegen polder als de Gnephoek een belangrijke rol. Het is bouwen op dik water, zo verzochten de kenners, en ook ons bestaande bezit heeft her en der te lijden van aangetaste funderingen.

Waardevolle kennis en inzet

Als RvC zullen we deze lokale en nationale ontwikkelingen nauwlettend blijven volgen vanuit onze rol als toezichthouder, werkgever en adviseur. Nieuwe vraagstukken vragen om nieuwe kennis en deskundigheid. De RvC bespreekt met de bestuurder hoe de organisatie zich hierop voorbereidt en ontwikkelt. Bij de medewerkers van Woonforte is veel waardevolle kennis aanwezig en zo niet, dan is er de openheid om die te vergaren. Zij houden zich bezig met de bouw en verbetering van sociale huurwoningen, dag in, dag uit, en dat vaak al een hele carrière lang. Dankzij hen kan Woonforte zich ten volle inzetten voor haar (toekomstige) huurders. Ik durf te stellen dat die inzet, kennis en ervaring eerder tot een oplossing voor het veelkoppige monster op de woningmarkt zullen leiden dan welk nationaal geregisseerd programma dan ook.

Eric Kemperman, voorzitter Raad van Commissarissen

Verslaglegging RvC

Inleiding van het verslag

De Raad van Commissarissen (RvC) van Woonforte houdt toezicht op het bestuur van Stichting Woonforte, is de werkgever van de bestuurder en is klankbord voor het bestuur. Raad en bestuur werken samen op basis van vertrouwen en empathie, en vanuit het 'no surprise' beginsel. Dit betekent dat de bestuurder tijdig de Raad van Commissarissen van alle relevante ontwikkelingen binnen, maar ook buiten de organisatie, op de hoogte houdt. Raad van Commissarissen en bestuur hebben hun visie op besturen en toezichthouden beschreven en vastgelegd in een toezichtvisie.

In de toezichtvisie staan ook de gemeenschappelijke waarden op basis waarvan de leden van de Raad en bestuur samenwerken. De Raad van Commissarissen streeft er bij het uitvoeren van het toezicht naar:

- voortdurend te kijken naar de ontwikkelingen in de samenleving en daarmee in verbinding te zijn;
- kritisch te zijn vanuit betrokkenheid en wederzijds vertrouwen, zowel naar elkaar als in het samenspel met de bestuurder;
- ruimte te behouden voor reflectie en tegenspraak, moeilijke gesprekken worden niet gemedend;
- als team te acteren met onderling respect, loyaliteit en humor;
- bestuur en medewerkers van Woonforte te stimuleren zo goed mogelijk maatschappelijk te presteren, binnen de gestelde kaders en met afweging van eventuele risico's.

Werkwijze

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden zoals die zijn opgenomen in de statuten van Woonforte. De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de benoeming, en het ontslag van de bestuurder en stelt de beloning van de bestuurder vast. Toetsing van beleid van Woonforte en besluitvorming door de bestuurder vindt plaats op basis van de wettelijke kaders, de interne statuten en reglementen, en het eerder vastgestelde beleid van Woonforte. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de vierjaarlijkse visitatie.

In de statuten is opgenomen voor welke besluiten het bestuur de (voorafgaande) goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig heeft. In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn de spelregels voor het toezicht nader uitgewerkt. De statuten, integriteitscode, klokkenluidersregeling, de beschrijving van de governancestructuur, de reglementen van de audit- en selectie- en remuneratiecommissie, het bestuursreglement, het verbindingsstatuut, de samenstelling en het schema van aftreden voor de Raad van Commissarissen, het beloningsbeleid van RvC en bestuur en het jaarverslag met de jaarrekening zijn gepubliceerd op www.woonforte.nl.

Governancecode

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonforte onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. De principes en uitwerkingen van deze code worden nageleefd. De Raad van Commissarissen en bestuur van Woonforte zijn in 2023 niet afgeweken van de code.

Onafhankelijkheid en integriteit

De leden van de Raad van Commissarissen voldoen allen aan de eisen van onafhankelijkheid zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen als geheel beschouwt zich daarmee eveneens volstrekt onafhankelijk, zoals bedoeld in de Governancecode.

In 2023 hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen speelden van leden van de Raad van Commissarissen. Ook ten aanzien van de bestuurder is de Raad van Commissarissen niet gebleken dat tegenstrijdige belangen aan de orde waren. Woonforte verstrekt geen leningen dan wel garanties aan leden van de Raad van Commissarissen of aan de bestuurder.

De Bestuurder heeft in 2023 nevenfuncties bekleed waarover zij de Raad heeft geïnformeerd.

Samenstelling van de Raad

De Raad van Commissarissen bestond op 31 december 2023 uit 5 leden; 2 van hen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie: Stichting Huurdersorganisatie Groene Hart. Dit zijn de heer A. Azouz en mevrouw B. de Maar.

Mevrouw M. Buis is per 3 februari 2023 op eigen initiatief afgetreden. Op 1 januari is mevrouw B. de Maar benoemd op basis van het profiel Vastgoedontwikkeling en –beheer. En op 1 september is de heer A. Azouz, benoemd op basis van het profiel digitalisering, data en innovatie.

In bijlage 1 is het overzicht opgenomen van de functies die de leden van de Raad in de Raad van Commissarissen en in de verschillende commissies hebben vervuld.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen streeft naar een evenwichtige spreiding over de leden van de kennis van volkshuisvesting, maatschappelijke ontwikkelingen, politiek-bestuurlijke verhoudingen, financiën, bedrijfsvoering, onroerend goed, projectontwikkeling, juridische zaken, techniek en beheer, digitalisering, ondernemerschap, zorg en welzijn, veiligheid en organisatieontwikkeling. Een onafhankelijke opstelling, aantoonbare adviesvaardigheden en een breed en adequaat netwerk zijn aanvullende vereisten.

De Raad van Commissarissen is van mening dat alle relevante deskundigheden in de Raad zijn vertegenwoordigd en verwijst voor een beschrijving van de achtergronden, expertises en zittingstermijnen van de individuele leden naar bijlage 1.

Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de Raad van Commissarissen over zijn (financiële) taak en bereidt de besluitvorming daarover voor. Daaronder vallen (niet limitatief) het toezicht op interne risico- en controlesystemen, naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, informatieverwerving en –verschaffing en contact en toezicht op de externe accountantsdiensten. Daarnaast wordt besluitvorming van de Raad van Commissarissen over investeringen in vastgoed voorbereid. De commissie heeft de werkzaamheden in 2023 volgens de taakopdracht zoals beschreven in het reglement auditcommissie uitgevoerd.

De belangrijkste onderwerpen die in de auditcommissie zijn besproken, zijn de jaarstukken 2022, de begroting 2024, de managementletter van de accountant, het controleplan 2023, het treasuryjaarplan 2024 en een aantal voorgenomen vastgoedinvesteringen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie gaat over de aanstelling, beoordeling en beloning van de bestuurder en verzorgt de werving en selectie van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen.

Op 1 december 2023 liep de 1e benoemingstermijn van Monique Brewster, als directeur-bestuurder van Woonforte, af. Mede op basis van een evaluatie onder interne en externe stakeholders heeft de Raad van Commissarissen in juni 2023 het voornemen uitgesproken Monique Brewster te herbenoemen. Na ontvangst van een positief advies van de OR is de Autoriteit Woningcorporaties (AW) gevraagd om haar zienswijze. Voor de herbenoeming van Monique Brewster, voor haar 2e termijn als directeur-bestuurder per 1 december 2023, heeft de Autoriteit Woningcorporaties een positieve zienswijze afgegeven.

In 2023 is de werving van het lid met een (nieuw) profiel Digitalisering, data en innovatie als vervanging voor het afgetreden lid mevrouw Buys door de leden van de remuneratiecommissie onder begeleiding van een externe partij uitgevoerd, waarbij de bestuurder als adviseur betrokken is geweest. Advertenties zijn gepubliceerd in landelijke dagbladen, op LinkedIn en op de website van Woonforte. Op 20 juni heeft de raad het besluit genomen om de heer Azouz te benoemen als lid onder voorwaarde van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties. Hij trad per 1 september 2023 als lid van de RvC van Woonforte aan.

Op 1 september 2023 liep de eerste benoemingstermijn van de heer Kemperman, voorzitter RvC Woonforte af. In april 2023 heeft de Raad van Commissarissen besloten om onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister van Volkshuisvesting de heer Kemperman te herbenoemen, De Raad van Commissarissen heeft hiermee de procedure tot herbenoeming in gang gezet. In augustus 2023 heeft de Autoriteit Woningcorporaties een positieve zienswijze afgegeven en per 1 september 2023 is de tweede termijn van vier jaar voor van de heer Kemperman gestart.

Naast de herbenoemingen en de werving van het nieuwe lid waren de belangrijkste onderwerpen van gesprek in de remuneratiecommissie het functioneren en beloning van bestuur en RvC.

Remuneratierapport

Het gehele jaar is Woonforte geleid door bestuurder M.F. Brewster. De remuneratiecommissie heeft twee keer formeel vergaderd met de bestuurder. Ook de samenwerking met de Raad van Commissarissen kwam aan de orde.

De bestuurder heeft in 2023 36,5 PE-punten behaald. De beloning van de bestuurder voor 2023 valt binnen de toepasselijke grenzen van de WNT. De honorering van de leden van de Raad van Commissarissen valt eveneens binnen de vigerende wettelijke kaders en is in het jaarverslag vermeld. Het jaarverslag wordt op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen heeft plaatsgevonden op 22 februari 2023. De zelfevaluatie wordt om het jaar extern begeleid, dit jaar was externe begeleiding aanwezig. Er is gesproken over de invulling van de verschillende rollen van de Raad van Commissarissen, de samenwerking binnen de Raad van Commissarissen zoals de individuele leden die ervaren en de invloed van de economische ontwikkelingen op Woonforte en de rol van de Raad van Commissarissen hierin.

De Raad van Commissarissen sprak over het eigen functioneren, en formuleerde een aantal opvolgingsafspraken over invulling geven aan waarde gedreven toezicht en aandacht geven aan stakeholdersmanagement. De algemene conclusies waren positief.

Deskundigheidsbevordering

Toezichthouders

Interne toezichthouders bij woningcorporaties ontwikkelen zich voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven, zowel in de

praktijk van *good governance* als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder.

Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag dat nodig is om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Op 18 november 2014 heeft de ALV van de VTW ingestemd met het Permanente Educatie-systeem (PE). Dit kan worden gezien als een formalisering van het feit dat VTW-leden hun eigen permanente educatie als corporatiecommissaris en die van hun Raad van Commissarissen serieus nemen. Op basis daarvan worden commissarissen van woningcorporaties geacht per jaar minimaal vijf uren aan PE-activiteiten te besteden. Alle leden van de Raad van Commissarissen van Woonforte hebben hieraan voldaan. Een volledig overzicht staat in bijlage 1 van dit jaarverslag van de Raad van Commissarissen.

Overleg met stakeholders

Voor de Raad van Commissarissen staat maatschappelijk presteren voorop. Van belang is niet alleen 'wat' we doen en 'hoe', maar vooral ook de vraag "waarom"? Woonforte is een organisatie met een maatschappelijke opdracht en een volkshuisvestelijk doel met de bijbehorende wettelijke en morele verplichtingen. Het bestuur is daar verantwoordelijk voor. De Raad van Commissarissen houdt daar toezicht op. Bestuur en Raad van Commissarissen zijn zich daarvan bewust, hanteren waarden en normen die daarbij passen en geven daarin het goede voorbeeld. Zij beijveren zich voor een bijbehorende effectieve en efficiënte organisatie, met een open cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. In dat licht wordt veel belang gehecht aan contact met en inbreng van de verschillende stakeholders.

In 2023 is een afvaardiging van de leden van de Raad van Commissarissen aanwezig geweest bij een bijeenkomst van de Huurdersorganisatie Groene Hart. Tijdens deze bijeenkomst werd onder andere gesproken over de relatie met het bestuur en de organisatie.

De Raad van Commissarissen heeft gesproken met de ondernemingsraad (OR), de accountant en de controller. Waarvan één keer in afwezigheid van de bestuurder. Van de overleggen is verslag gedaan aan de voltallige Raad van Commissarissen.

Controller én manager Financiën en Bedrijfsvoering zijn standaard aanwezig in de vergadering van de Raad van Commissarissen. Zo ook bij de behandeling van respectievelijk de begroting, het jaarplan en het auditplan en van de jaarstukken met de bevindingen van de accountant. Ook waren zij aanwezig bij de bespreking van de managementletter.

De manager Vastgoed is aanwezig geweest bij vergaderingen met vastgoed gerelateerde onderwerpen van substantiële omvang en de goedkeuring van investeringsbesluiten. Gezien de ontwikkelopgave die uit de portefeuillestrategie van Woonforte voortvloeit, is dit met regelmaat gebeurd.

De manager Strategie, Vastgoedsturing & Communicatie is aanwezig bij vergaderingen over missie, visie, strategie en portefeuillestrategie. Dat laatste is overigens het hoofdonderwerp bij de jaarlijkse afstemming met het voltallige managementteam van Woonforte. In deze terugkerende strategische sessie worden de Kaderbrief en het bod aan de gemeente behandeld. Het voltallige Managementteam en de bestuurder zijn aanwezig, zodat de leden van de Raad van Commissarissen de gelegenheid hebben deze - formeel en informeel - te horen en te spreken. In 2023 vond deze sessie plaats op 9 juni.

Met de accountant vindt één keer per jaar overleg plaats door de auditcommissie (op basis van het auditplan) en minstens één keer per jaar met de gehele Raad van Commissarissen. Normaliter bij de behandeling van de jaarstukken, waarvan een deel zonder bestuurder. Dat is ook in 2023 gebeurd.

Jaarlijks vindt een stakeholdersbijeenkomst plaats waarbij de gehele Raad van Commissarissen aanwezig tracht te zijn. Op 26 juni heeft deze plaatsgevonden. Het thema van deze bijeenkomst was het Kwestival, onderdeel van de visitatie. Ook woonde de Raad van Commissarissen een informele stakeholderbijeenkomst in december 2023 bij. Ook heeft in

2023 een beoordeling plaatsgevonden van het functioneren van de externe accountant door het bestuur en de auditcommissie. Deze beoordeling vindt tenminste eenmaal per vier jaar plaats. De beoordeling is besproken in de RvC vergadering op 29 november. De accountant wordt als professioneel kritisch ervaren en daagt Woonforte voldoende uit. De RvC is over het geheel genomen tevreden over de accountant en de opdracht wordt verlengd.

Inhoud van het toezicht

De Raad van Commissarissen heeft in 2023 6 keer regulier vergaderd. Een overzicht van de besluiten is opgenomen in bijlage 2.

De auditcommissie is in 2023 5 keer bijeengewees. Eén bijeenkomst stond vooral in het teken van de jaarstukken en de bevindingen van de accountant. Daarnaast heeft een bijeenkomst met name in het teken gestaan van de begroting 2024. Andere onderwerpen die veel aandacht hebben gevraagd, zijn het vaststellen en volgen van het interne controleplan, enkele voorgenomen bestuursbesluiten met betrekking tot investeringen in vastgoed.

De remuneratiecommissie is twee keer formeel bijeengewees. Dit betrof bijeenkomsten met de bestuurder, met onder andere het beoordelingsgesprek. Daarnaast is regelmatig overlegd over de profielen en de werving van de nieuwe commissaris en de herbenoeming van bestuurder en voorzitter Raad van Commissarissen. Ook zijn voorstellen gedaan voor de aanpassing van de bezoldiging en het studiebudget van de Raad van Commissarissen.

Goedkeuring operationele en strategische doelstellingen

In de vergaderingen met de Raad van Commissarissen heeft – conform de statuten – de bestuurder de onderdelen over de planning- en control-cyclus ter goedkeuring voorgelegd. Dit betreft de Kaderbrief, het jaarverslag en de jaarrekening, het jaarplan en de begroting 2024, het meerjarenbeleid en de meerjarenbegroting (inclusief een treasury- en risicoparagraaf). Deze zijn vastgesteld en goedgekeurd.

Daarnaast is ieder kwartaal de Balanced Scorecard van Woonforte waarin opgenomen de bedrijfsresultaten over het afgelopen kwartaal en de afwijkingen van begroting en jaarplan, besproken.

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en verklaart hiermee in overeenstemming te hebben gehandeld.

Namens de Raad van Commissarissen,

Dhr. E. Kemperman
Voorzitter

Welkom in ons HUIS



Onze missie: Wij zorgen voor een passend thuis voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen.



1. Energiezuinig wonen

[Ga direct naar de pagina 'energiezuinig wonen'](#) >

2. Passende woning binnen 1 jaar

[Ga direct naar de pagina over 'passende woning binnen 1 jaar'](#) >

3. Betaalbaar wonen

[Ga direct naar de pagina 'betaalbaar wonen'](#) >

4. Kwalitatief goede woningen

[Ga direct naar de pagina 'kwalitatief goede woningen'](#) >

5. Fijne woonomgeving

[Ga direct naar de pagina 'fijne woonomgeving'](#) >

6. Duurzaam businessmodel

[Ga direct naar de pagina 'Financiën'](#) >

7. Wendbare organisatie met goede dienstverlening

[Ga direct naar de pagina 'organisatie en dienstverlening'](#) >

8. Missie, visie en strategie

[Ga direct naar de pagina 'Missie, visie en strategie'](#) >

Missie, visie en strategie van Woonforte

” Onze droom is een wereld zonder ongelijkheid met duurzame steden en gemeenschappen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op gelijke kansen, om in vrijheid en veiligheid te leven en om deel te nemen aan de samenleving.

Maatschappelijke meerwaarde van Woonforte

Als woningcorporatie zit het leveren van maatschappelijke meerwaarde in ons DNA. Al meer dan 100 jaar zorgen wij voor goed en betaalbaar (t)huis, een basisbehoefte voor ieders leven. Daarnaast hebben wij geïnvesteerd in de renovatie en verduurzaming van onze woningvoorraad, waardoor wij niet alleen het wooncomfort hebben verbeterd, maar ook hebben bijgedragen aan een vermindering van de CO₂-uitstoot. Via de nieuwbouw dragen we ook bij aan verduurzaming en aan het bieden van betaalbare woningen voor mensen die anders niet in betaalbare huisvesting kunnen voorzien. In samenwerking met lokale organisaties zorgen we voor sociaal kapitaal en economische groei en ondersteunen we programma's die kansengelijkheid vergroten. Dit alles is geheel in lijn met onze missie en visie.

1.1 Onze missie

Onze droom is een wereld zonder ongelijkheid met duurzame steden en gemeenschappen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op gelijke kansen, in vrijheid en veiligheid te leven en om deel te nemen aan de samenleving. Een passende betaalbare woning, is de basis voor al die dingen.

Een huis, laat staan een passend thuis is niet zomaar voor iedereen weggelegd. Als woningcorporatie is het onze missie om een passend thuis te bieden voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen. Wij werken aan (beter) wonen dat aan de basis staat van (beter) leven. Wij willen dat huidige en toekomstige generaties goed kunnen wonen en leven in een duurzaam en inclusief Alphen aan den Rijn.

1.2 Onze opgave: bijdragen aan maatschappelijke opgaven

1. Wooncrisis: Wij hebben een belangrijke rol in het oplossen van de wooncrisis door nieuwe woningen te bouwen en doorstroming te bevorderen.
2. Klimaat opgave: Wij verduurzamen onze woningvoorraad en nemen maatregelen om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen.
3. Economische opgave: de stijgende energieprijzen en inflatie vragen om aandacht voor de betaalbaarheid van wonen.
4. Toename van kwetsbare bewoners en de veranderende samenleving vragen om nieuwe woonvormen, ander beheer en intensieve samenwerking met huurders en partners. We handelen ieder vanuit onze eigen rol en kerntaak, maar wel vanuit een gezamenlijke visie.

1.3 Onze zes doelen

Vanuit onze missie en de uitdagingen die voor ons liggen, hebben wij onszelf zes doelen gesteld:

1. Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen gemiddeld binnen een jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.
2. Mensen met een laag of (midden) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.
3. Onze huurders wonen in een kwalitatief goede woning.
4. Onze woningen zijn energiezuinig, waardoor wij zorgen voor lagere woonlasten en klimaatverandering tegengaan.
5. Onze huurders hebben een fijne woonomgeving waar zij naar mogelijkheden en behoefte deel uitmaken van de gemeenschap.
6. Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte en toekomstbestendige organisatie met goede dienstverlening.

1.4 Het fundament

Samen met partners

Deze opgaven en doelen kunnen we alleen in samenwerking met onze stakeholders realiseren. De gemeente is een zeer belangrijke partner als het gaat om de warmtetransitie, verduurzaming en de nieuwbouw. Maar ook Huurdersorganisatie Groene Hart, zorg- en welzijnsorganisaties, aannemers en huurders spelen een belangrijke rol. Wij hechten daarom veel belang aan een goede relatie met onze partnerorganisaties. We zijn samenwerkingsgericht, transparant, open, empathisch en respectvol. Wij denken vanuit onze gezamenlijke doelen, zijn oplossingsgericht en streven naar win-win-situaties.

We geven onze partners invloed op ons beleid. Bijvoorbeeld door jaarlijks een stakeholdersbijeenkomsten te houden om een of meerdere opgaven te bespreken en om de prioriteiten te bepalen. Tijdens de gesprekken en bijeenkomst in het kader van de visitatie en tijdens de Winterborrel hebben we gevraagd welke opgave prioriteit heeft. De overgrote meerderheid vindt nog steeds dat investeren in nieuwbouw de hoogste prioriteit heeft.

Financieel gezonde en wendbare organisatie

De opgave waar we voor staan is zeer groot en vraagt veel van de organisatie. Wij houden daarom voortdurend oog voor onconventionele oplossingen, zowel op technologisch als organisatorisch vlak. Zo hebben we aan de Hellenbroeckstraat geëxperimenteerd met duurzame houten woningen (CLT-bouw) die kant en klaar uit de fabriek kwamen. In project de Zaagmolen hebben we flexwoningen opgeleverd voor jongeren, mensen in scheiding, uitstromers uit zorginstellingen en statushouders. En een voormalig kantoorgebouw hebben we omgebouwd voor jongeren en spoedzoekers. Mooie vernieuwende initiatieven met veel maatschappelijke waarde.

Om al ons werk goed te kunnen doen, is een goedlopende organisatie nodig. We hebben doorgewerkt aan het meer op orde krijgen van de processen, zodat we doelmatig kunnen werken aan onze maatschappelijke opgave. Ter ondersteuning daarvan lanceerden we een nieuw primair systeem - Tobias 365 - waarmee we volledig in de cloud werken. Daarmee kunnen we als medewerkers nóg beter samenwerken. Zo werken we aan een wendbare, toekomstgerichte organisatie met een goede dienstverlening.

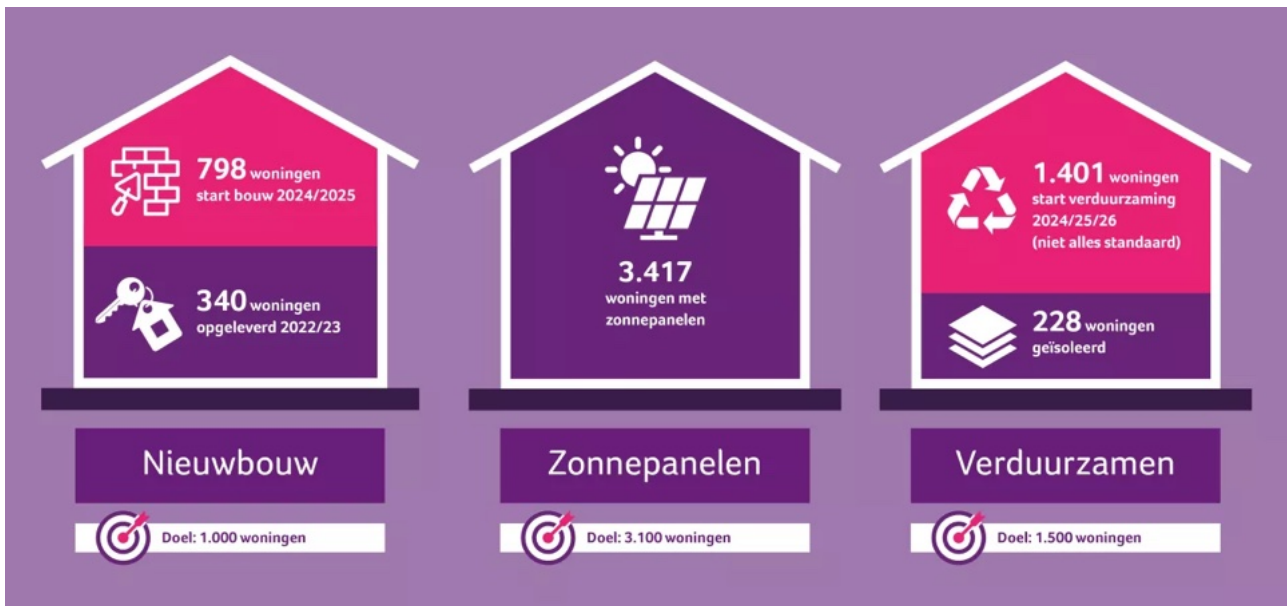
Woonforte zorgt voor een gezonde financiële huishouding zodat we ook in de toekomst maatschappelijke waarde kunnen blijven leveren. Wij noemen dit ons duurzaam businessmodel.

1.5 Realisatie opgave onder druk

De rente, belastingen, bouw- en organisatiekosten zijn afgelopen twee jaar enorm gestegen en de inkomsten staan onder druk door de huurverlaging uit 2022. Dat heeft gevolgen voor de haalbaarheid van onze ambities en opgaven. Waar Woonforte eind 2022 de opgave van de lokale en nationale prestatieafspraken financieel nog aankon, hebben wij als gevolg van de stijgende kosten in 2023 scherpe keuzes moeten maken in onze programma's. Vooral nog kunnen wij de lokale prestatieafspraken 2022 - 2027 nog realiseren.

Zo bouwen we 1000 nieuwe woningen in deze periode. We verduurzamen meer woningen dan afgesproken, maar niet op het niveau van de standaard (lager niveau). Wel isoleren we alle E,F en G woningen uiterlijk in 2028 tijdig naar minimaal energielabel B, met uitzondering van enkele complexen die wij in de periode daarna gaan vervangen.

De lokale afspraken voor de periode na 2027 en de ambitieuze opgave van de Nationale Prestatieafspraken verwachten wij niet meer waar te kunnen maken. Om binnen de financiële normen te kunnen blijven hebben wij een flinke verlaging van de ambitie moeten inrekenen.



**Doel 1: Vanaf 2030 vinden mensen die op ons
zijn aangewezen binnen 1 jaar een passende
woning in Alphen aan den Rijn.**



2.1 Doelen en ambities

- Wij breiden onze portefeuille uit naar in totaal 11.060 sociale huurwoningen in 2030, in combinatie met betaalbare verkoop van 850 woningen en bevordering van de doorstroming.
- Wij halen de taakstellingen voor huisvesting van mensen uit de contingentregeling, urgentieregeling en voor huisvesting van vergunninghouders.
- Woningzoekenden met een urgentieverklaring vinden binnen een half jaar woonruimte.

2.2 Onze aanpak (2021 - 2031)

Wij werken aan een gespreide en evenwichtige woningportefeuille om zo te voldoen aan de vraag nu en in de toekomst. Onze portefeuille moet groeien naar ruim 11.060 sociale huurwoningen en bijna 600 vrijesectorwoningen in 2031. Dit omvat de volgende transformaties:

- bouwen van zo'n 2.500 nieuwe huurwoningen;
- vervangen van bijna 300 verouderde woningen en daarbij waar mogelijk meer woningen terugbouwen (verdichten);
- transformeren van zorgvastgoed en kantoren;
- groeien naar 600 woningen voor niet-DAEB om doorstroming op gang te brengen;
- verkopen van zo'n 850 huurwoningen waarmee we de eenzijdigheid van onze woningvoorraad bestrijden, geld genereren voor de nieuwbouw en bovenal woningzoekenden met een middeninkomen een unieke kans bieden op een betaalbaar koophuis. Wij kijken daarbij ook naar (nieuwe) koopvormen en -instrumenten.

We brengen doorstroming op de woningmarkt op gang via een voorrangsregeling voor senioren die uit een eengezinswoning willen verhuizen. Door vervolgens de eengezinswoning toe te wijzen aan huurders van Woonforte die beter passend gaan wonen, komt ook een woning vrij voor een (her)starter op de woningmarkt. Zo maken we efficiënt gebruik van onze woningvoorraad.

Wij bieden startende jongeren kansen op een woning via een voorrangsregeling voor \pm 1.900 woningen.

Wij bestrijden dak- en thuisloosheid. Wij reserveren woningen voor bijzondere doelgroepen. Wij reserveren ook woningen voor spoedzoekers in een flexibele schil. Dit zijn kleine woningen, van mindere kwaliteit, doorgaans bieden wij deze aan in combinatie met een tijdelijk huurcontract. Met dit type aanbod doen wij ook recht aan de overige woningzoekenden die lang staan ingeschreven.

Wij leveren woningen voor zorg en wonen (door derden).

Wij maken gebruik van het regionale woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland.

Wij zoeken naar nieuwe contract- en woonvormen om de wooncrisis te bestrijden en/of aan te sluiten bij de woonwensen van onze huurders en woningzoekenden.

Wij bestrijden woonfraude zodat woningen beschikbaar blijven voor de mensen die hier recht op hebben.

Activiteiten en resultaat 2023

Prestatieafspraken 2022-2026

Woonforte heeft voor de jaren 2022-2026 prestatieafspraken gemaakt met de gemeente, collega-corporatie Habeko wonen en met beide huurdersorganisaties Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH) en Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw). De focus van deze prestatieafspraken ligt op vier thema's:

- voldoende bereikbare woningen;
- senioren en bijzondere doelgroepen in passende woningen;
- gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking;
- verduurzaming.

Ook zijn afspraken gemaakt over de samenwerking en de manier van meten en evalueren. De afspraken zijn SMART.

Portefeuille woningvoorraad

We hebben ons in 2023 actief ingezet voor

- locaties voor spoedzoekers;
- acquisitie voor nieuwbouwlocaties;
- leefbare buurten zonder segregatie;
- transitie naar een CO2-neutrale woningvoorraad (2050);
- aanbod voor starters;
- het aanbod betaalbare koop voor middeninkomens;
- betaalbare huurwoningen via gematigde huurverhoging.

2.3 Woningbezit

Activiteiten en resultaat 2023

We willen zorgen dat mensen met een lager inkomen snel een passende woning vinden. Huishoudens met een middeninkomen hebben het ook zwaar bij het vinden van een andere huurwoning. Daarom bieden wij huurwoningen in de middenhuur aan, waardoor zij kunnen doorstromen naar een meer passende huurwoning.

SOCIALE HUURWONINGEN (DAEB)

9.890

Huurprijs € 557,00 (gemiddeld)

HUURWONINGEN ONDER DE 1E AFTOPPINGSGRENS (TOT MAXIMAAL € 647,19)

7.681

Huurprijs gemiddeld € 525,23 (doel 70%: resultaat 65%)

HUURWONINGEN ONDER DE 2E AFTOPPINGSGRENS (TOT MAXIMAAL € 693,60)

8.413

Huurprijs gemiddeld € 537,57

WONINGEN ONDER GRENS KWALITEITS-KORTING (TOT MAXIMAAL € 452,20)

1.289

GEMIDDELD WWS-PUNTEN

151

WONINGEN VRIJE SECTOR (NIET-DAEB)

458

Huurprijs € 855,94 (gemiddeld)

NETTOHUUR T.O.V. MAXIMALE HUUR

64,7 %

gemiddeld over het woningbezit

2.4 Nieuwbouw

Activiteiten en resultaat 2023

Vorbereidingen voor de komende vijf jaar (1.000 nieuwe woningen)

Woonforte heeft een goed gevulde acquisitieportefeuille. Onze ambitie kunnen we grotendeels vullen met concrete plannen. Dat komt mede omdat de gemeente Alphen aan den Rijn ook groot inzet op nieuwbouw. Daarin is een percentage van 30% voor sociale huurwoningen bestemd.

In totaal is voor de komende jaren de bouw van 763 nieuwe woningen in uitvoering of in bouwvoorbereiding. 10 hiervan zijn betaalbare koopwoningen in project Koopse Glorie.

2023 was het jaar van de opleveringen

- We mochten 67 eengezinswoningen in fase 2 van sloop/nieuwbouw Rode Dorp opleveren.
- In De Barones realiseerden we in een voormalig kantoorgebouw 131 appartementen voor jongeren, herstarters en statushouders. (Stond oorspronkelijk voor 2022 op de planning.)
- In Zwammerdam (Hellenbroeckstraat) hebben we door middel van conceptbouw vier houten eengezinswoningen geplaatst. Ook deze woningen zijn in de fabriek in elkaar gezet en kant-en-klaar in Zwammerdam afgeleverd. De bewoners wonen er sinds maart 2023 naar volle tevredenheid.
- De Zaagmolen werd in november opgeleverd. Na het bouwrijp maken van de grond zijn in mei 2023 de 91 woningen kant en klaar vanuit de fabriek naar de locatie in Alphen aan den Rijn gebracht om verder afgewerkt te worden op locatie. De studio's, twee- en driekamerwoningen zijn bedoeld voor starters, herstarters, cliënten uit de zorg en statushouders. De nieuwe huurwoningen in De Barones en Zaagmolenweg zijn verhuurd doormiddel van loting, waardoor jongeren t/m 27 jaar en eenoudergezinnen met kinderen (herstarters) een woning toegewezen kregen.

Nieuwbouw

OPGELEVERD

262

36 Rode Dorp fase 2, 131
Barones, 91 Zaagmolenweg, 4
Hellenbroeckstraat

Sloop en nieuwbouw

Woonforte heeft twee sloop/nieuwbouwprojecten in ontwikkeling.



Rode Dorp

In het Rode Dorp bouwen we 172 nieuwe eengezinswoningen terug. De oude woningen zijn gesloopt. Dit project vindt plaats in drie fasen:

- fase 1 (47 woningen) is opgeleverd in 2022 (34 huurders keerden terug),
- fase 2 (67 woningen) is opgeleverd in 2023 (31 huurders keerden terug uit fase 2 en 3),
- fase 3 start sloop in 2024

Magnolia Bospark

De 28 oude huurbungalows in Magnoliastraat en Bosparkweg staan op de nominatie voor sloop. Ook het bijbehorende complex met 58 appartementen gaan we slopen. In 2023 hebben alle bewoners van de bungalows vervangende woonruimte gevonden. De nieuwbouw vindt in twee fasen plaats: fase 1 (67 nieuwe appartementen) in 2025 en fase 2 (68 nieuwe appartementen) in 2027. Aannemer Niersman begint in 2024 met het slopen van de bungalows. 43 huurders hebben aangegeven naar de nieuwbouw te willen verhuizen.

Nieuwbouw in voorbereiding (bouw)

23

woningen Mendelweg (afhankelijk van sloop gymzaal Boskoop)

58

woningen herontwikkeling Rode Dorp fase 3 (sloop-nieuwbouw)

135

woningen herontwikkeling Magnoliastraat/Bossparkweg (sloop-nieuwbouw)

177

woningen Noorderkeerkring (bestaat nu nog uit woonunits voor opvang Oekraïense vluchtelingen)

257

woningen Noorderlicht (stationslocatie)

60

woningen in Waterrijk West te Boskoop, zowel eengezinswoningen als appartementen

43

woningen in Klompenmaker

10

woningen Koopse glorie

Aankoop 10 koopgarant woningen

In bouwproject Koopse Glorie hebben we 10 eengezinswoningen aangekocht. De aankoop vloeit voort uit de afspraken tussen de projectontwikkelaar en de gemeente Alphen aan den Rijn om op deze plek 15% sociale huurwoningen te realiseren.



De aankoopprijs van de woningen is te hoog om deze in de sociale huur te exploiteren. Wij hebben de woningen gekocht, om deze vervolgens in 2024 met korting te verkopen aan huurders van Woonforte. De woningen die door deze vorm van doorstroom vrijkomen worden weer ingezet voor verhuur.

Woonforte maakt bij deze verkoop gebruik van het product KoopGarant. Dit is een verkoopvorm waarin Woonforte met korting op de aankoopprijs een woning verkoopt aan een kandidaat. Door deze korting maken we koopwoningen betaalbaar en haalbaar voor gezinnen uit Alphen aan den Rijn met een middeninkomen. Als de

koper te zijner tijd de woning wil verkopen, dan dient deze de woning aan te bieden aan Woonforte. Woonforte heeft een terugkoopplicht.

2.5 Woningtoewijzing

Activiteiten en resultaat 2023

AANTAL NIEUWE
VERHURINGEN

823

Waarvan aantal opleveringen
nieuwbouw: 262

AANTAL DAEB-WONINGEN
NIET PASSEND
TOEGEWEZEN

2,11 %

In 2022: 1,9%

AANTAL DAEB-WONINGEN
PASSEND TOEGEWEZEN

97,90 %

aan huurders met een inkomen tot
€ 44.035,- (bij
eenpersoonshuishoudens). In
2022: 92,60%

GEMIDDELDE
INSCHRIJFTIJD BIJ
TOEWIJZING

72,3 maanden

In 2022: 78,7 maanden

GEMIDDELDE ZOEKTIJD

34,4 maanden

In 2022: 16,4 maanden

KORTSTE INSCHRIJFTIJD
BIJ TOEWIJZING

0,9 maanden

In 2022: 0,9 maanden

WONINGEN VERHUURD
MET EEN HUUR TOT DE
2E AFTOPPINGSRENS (IN
2023 € 678,66)

84,30 %

In 2022: 82,9%

Maatwerk in de kleine kernen

Voor Aarlanderveen en Zwammerdam is maatwerk toegepast. Woningzoekenden met lokale binding krijgen voorrang bij de woningtoewijzing.

Spoedzoekers en dak- en thuisloosheid

In de nieuwe complexen De Zaagmolen en De Barones hebben spoedzoekers huisvesting gevonden. In woongebouw De Jozef zijn 96 studio's en 10 tweekamerwoningen beschikbaar. Hier kunnen spoedzoekers (zonder huisdieren, zonder kinderen) voor maximaal twee jaar wonen. Bij toewijzing behouden ze hun inschrijftijd als woningzoekende. In De Jozef wonen ook cliënten van Prodeba. Daarnaast krijgt in De Jozef ook aan aantal thuislozen (via De Binnenvest) een kans om onder begeleiding te wonen in een eigen woning. In de vestiging van De Binnenvest in de Prins Bernhardlaan 8a is dagopvang voor daklozen mogelijk (het Open Venster).

Tijdelijke huurcontracten in sloopprojecten

Woonforte verhuurt woningen in het Rode Dorp die op de nominatie staan voor sloop met tijdelijke huurcontracten. Daarnaast verhuren we 28 huurbungalows in het sloop/nieuwbouw-project Magnolia Bospark ook met tijdelijke huurcontracten. De oorspronkelijke huurders van deze bungalows verhuizen naar een wisselwoning omdat deze woningen gesloopt worden. Door deze tijdelijke verhuur biedt Woonforte aan spoedzoekers een alternatieve oplossing voor woonruimte.

Passend (t)huis

Passend (T)huis – Met voorrang een beter passende woning.

Sinds medio 2020 bieden we via Huren in Holland Rijnland onder verschillende labels huurwoningen aan voor specifieke groepen woningzoekenden. Dit doen we om meer beweging in de woningmarkt te krijgen zodat meer mensen kunnen verhuizen naar een beter passende woning. We verlengen met Passend thuis verhuisketen. De primaire focus ligt hierbij op de doorstromers (50+) die een eengezinswoning of, sinds oktober 2023, een maisonnette leeg achterlaten voor een (startend) gezin, de zogenoemde doorgroeiers.

Ook in 2023 is Passend (T)huis via diverse kanalen breed onder de aandacht gebracht. Naast de wekelijkse digitale nieuwsbrief met passend aanbod stonden we ook weer op jaarmarkt van Alphen aan den Rijn (20 september), namen we deel aan de Gezond & Vitaal beurs in Alphen aan den Rijn (19 september) en Boskoop (29 september) en verschenen er diverse artikelen en een [interview](#) met een doorgestroomd echtpaar.

Passend thuis labels

Label Doorstomer sociaal en middeninkomen

Huurders 50+ met een sociaal inkomen die in een eengezinswoning of maisonnette wonen kunnen met voorrang verhuizen naar een kleinere, gelijkvloerse woning en daarbij hun huidige kale huurprijs meenemen. Huurders met een midden inkomen kunnen ook met voorrang verhuizen maar gaan dan de reguliere sociale huurprijs betalen. Beide groepen krijgen daarnaast de eerste 10 dagen huurvrij.

Label Doorstomer vrije sector

Huurders 50+ met een hoog inkomen die een eengezinswoning of maisonnette leeg achterlaten kunnen ook met voorrang verhuizen. Zij betalen dan een maandhuur vanaf de liberalisatiegrens en groeien dan in 5 jaar naar een vooraf afgesproken eindhuur. Ook deze groep krijgt de eerste 10 dagen huurvrij.

LABEL DOORSTROMER

20 woningen toegewezen

55 beschikbaar: 29 label doorstomer (waarvan 20 Passend Thuis en 29 regulier)

LABEL DOORSTROMER

4 woningen toegewezen

6 beschikbaar: 5 label vrije sector, 4 succesvol toegewezen, 1 regulier toegewezen

2.6 Urgent woningzoekenden en statushouders

Taakstellingen 2023

Taakstelling voor gemeente Alphen aan den Rijn: huisvesting 236 statushouders.

Urgent woningzoekenden: minimaal 90% huisvesten.

Taakstelling contingentenregeling: 39 (+4 van vorig jaar).

Activiteiten en resultaat 2023

Taakstellingen

AANTAL WONINGEN
AANGEBODEN AAN
STATUSHOUDERS

61

AANTAL STATUSHOUDERS
GEHUISVEST

236

(incl. gezinshereniging)

AANTAL WONINGEN
TOEGEWZEN AAN
URGENT
WONINGZOEKENDEN

25

(exclusief stadsvernieuwing en
bijzondere doelgroepen)

WONINGEN
STADSVERNIEUWINGS-
URGENTIE

2

(toegewezen aan mensen met een
stads-vernieuwingsurgentie - in geval
van sloop)

BIJZONDERE TOEWIJZINGEN

28

(woningen die buiten 'Huren in
Holland Rijnland' om zijn
toegewezen aan mensen in
noodsituaties en in geval van
overlast)

CONTINGENTREGELING

39

(woningen toegewezen, verdeeld
over cliënten van diverse
instellingen)

2.7 Partners in Wonen en Zorg

Prestaties in de zorg

AANTAL ONZELFSTANDIGE
WONINGEN
(INTRAMURAAL)

319

Grotendeels verhuurd via
zorgpartijen.

Zorgvastgoed

Woonforte zocht ook in 2023 met zorgpartijen naar alternatieven voor passende woonruimte voor cliënten. We kijken zowel naar bestaande (zorg)complexen als mogelijkheden voor nieuwbouw. Voor de nieuwbouw Klompenmaker en de nieuwbouw Noorderkeerkring zijn gesprekken met zorgpartijen.

2.8 Verkoop

Resultaten 2023

VERKOCHTE WONINGEN

71

TERUGKOOP WONINGEN

2

Doel 2: Mensen met een laag (of midden) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.



3.1 Doelen en ambities

Wij houden 95% van onze woningen bereikbaar voor de sociale doelgroep. Daarvan labelen wij 80% van de woningen voor mensen die zijn aangewezen op huurtoeslag:

- 10% tot 2e aftoppingsgrens
- 55% tot 1e aftoppingsgrens
- 15% tot kwaliteitskortingsgrens (jongeren).

3.2 Onze aanpak (2021 - 2031)

- Wij wijzen woningen passend toe: mensen die aangewezen zijn op huurtoeslag kunnen alleen een woning huren onder de voor hen geldende aftoppingsgrens.
- Huishoudens met een middeninkomen bieden wij een vrijesectorhuurwoning. Wij stellen hiervoor 5% van onze woningen beschikbaar. Dit verlicht de ergste nood voor deze groep. Onze focus ligt wel voornamelijk bij doorstroming van middeninkomens vanuit sociale huurwoningen.
- Huishoudens met een middeninkomen kunnen ook een voormalige huurwoning bij ons kopen. Huurders hebben hierbij voorrang.
- Huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum kregen in 2023 een huurverlaging naar € 562,65 als hun geregistreerd inkomen in 2021 voldeed aan de inkomensvoorwaarden.
- Wij laten de huren jaarlijks gemiddeld niet meer stijgen dan de inflatie, maar in 2023, 2024 en 2025 hanteren we een gemiddelde maximale stijging gelijk aan CAO-loonontwikkeling van het jaar ervoor min 0,5%.
- Wij bieden maatwerk aan huurders die de huur niet kunnen betalen.
- De verduurzaming van onze woningen draagt bij aan lagere woonlasten voor onze huurders.

3.3 Huurbeleid

Activiteiten en resultaat 2023

Huurverhoging sociale huur

Huurverhoging sociale doelgroep

EFG-labels 0%
 Sloopwoningen 0%
 Energielabel B,C of D 2,8%
 Energielabel A 3,1%

Inkomensafhankelijke huurverhoging

Hoog middeninkomen €25/ hoog inkomen € 50

Aantal huishoudens inkomensafhankelijke huurverhoging

1048

Huurverlaging

Huurders met een inkomen onder 120% van het sociaal minimum hebben een huurverlaging ontvangen naar € 575,03.

AANTAL HUURVERLAGINGEN VOLGENS DE WET

1843

ZELF HUURVERLAGING AANGEVRAAGD

39

aangevraagd en gekregen wegens gewijzigde inkomenssituatie na 2021

3.4 Aanpak

Onze aanpak

Woonforte pakt betalingsproblemen zo vroeg mogelijk aan en probeert huisuitzetting te voorkomen. We voorkomen ontruiming op basis van alleen huurschuld.

Activiteiten en resultaat 2023

HUURACHTERSTAND

0,96 %

ONTRUIMINGEN VANWEGE HUURACHTERSTAND

6

Convenant Voorkomen Huisuitzetting

In dit convenant slaan de gemeente Alphen aan den Rijn, GGD Hollands Midden en Woonforte de handen ineen om schuldensituaties en dreigende huisuitzetting zoveel mogelijk te voorkomen. Dit maakt dat het aantal ontruimingen al jarenlang heel laag is. Omdat het bij huurders vaak gaat om meer uitstaande schulden, melden wij betaalachterstanden bij de gemeente (vroegsignalering).

Doel 3: Onze huurders wonen in een kwalitatief goede woning.



4.1 Doelen en ambities

- Wij streven naar het behouden van een gemiddelde conditiescore van minimaal 3.
- Onze huurders zijn net zo tevreden over hun huis als huurders van vergelijkbare corporaties in Nederland. Hiervoor gebruiken we de Aedes Benchmark.

4.2 Onze aanpak (2021 - 2031)

Wij voeren adequaat onderhoud uit aan onze woningen.

Huurders kunnen via klantgestuurd onderhoud hun keuken, badkamer en toilet vernieuwen als de afschrijvingstermijn is verstreken.

Wij renoveren en moderniseren woningen die verouderd zijn. Wanneer de kosten niet in verhouding staan tot de mogelijk te halen kwaliteit kan sloop een betere optie zijn.

Als iets stuk is, nemen onze huisaannemers binnen 48 uur contact op voor het maken van een afspraak op een door de huurder gewenst moment. Huurders beoordelen de snelheid waarmee een reparatie wordt opgelost met een 8,1.

Wij nemen maatregelen om bovenmatige hitte in woningen te voorkomen. Dit doen wij bijvoorbeeld door het plaatsen van warmtewerende raamfolie.

Wij nemen maatregelen om wateroverlast door hevige regen te voorkomen.

4.3 Uitgaven in onderhoud

Activiteiten en resultaat 2023

Onderhoud

PLANMATIG ONDERHOUD

€ 10,1 miljoen

CONTRACTONDERHOUD

€ 4,2 miljoen

REPARATIEONDERHOUD

€ 5,0 miljoen

MUTATIEONDERHOUD

€ 4,2 miljoen

RENOVATIEONDERHOUD

0,3 miljoen

KLANTGESTUURD
ONDERHOUD

€ 3,9 miljoen

843 (keukens, badkamers of toiletten)

Klantgestuurd onderhoud

Jaarlijks wordt een deel van huurders aangeschreven wanneer de afschrijvingstermijn verloopt van badkamer, keuken en/of toilet. Dan kunnen zij zich aanmelden voor een vervangingstraject van deze onderdelen, waarbij zij zelf ook invloed hebben in de uiteindelijke uitvoering, volgens vooraf gedefinieerde mogelijkheden.

**Doel 4: Onze woningen zijn energiezuinig:
lagere woonlasten en tegen
klimaatverandering.**



5.1 Doelen en ambitie

5.1 Doelen en ambitie

- Wij realiseren 55% afname van CO₂-uitstoot in 2030 t.o.v. 1990.
- In 2030 zijn minimaal 3.500 van onze woningen op het niveau van de nieuwe Standaard of beter.
- In 2028 hebben wij alle woningen met energielabel E, F en G geïsoleerd tot minimaal energielabel D, tenzij de woningen binnen vijf jaar worden gesloopt. Daarnaast begeleiden wij VvE's in verduurzamen.
- Extra doelstellingen vanaf 2030, voor 2050: wij gebruiken uitsluitend hernieuwbare grondstoffen en energiebronnen.

5.2 Onze aanpak (2021 - 2031)

Vanwege oplopende bouwkosten, rente en inflatie hebben wij prioriteiten moeten aanbrengen in onze aanpak van de bestaande voorraad. De nieuwbouw (recent gebouwd en nog op te leveren) is al aardgasvrij en draagt dus bij aan de transitie naar een duurzame woningvoorraad.

In de bestaande voorraad is de eerste focus gericht op de woningen met een lager energielabel (E, F en G). Deze willen en moeten we uiterlijk 2028 uitfaseren. Hiervoor zijn maatregelen opgenomen. Daar waar het veel woningen binnen een complex zijn kijken we welke maatregelen en combinatie van maatregelen nodig zijn, rekening houdend met het bereiken van onze ambitie 'De Standaard' in de toekomst. Naast deze aanpak gaan we vanaf 2025 bij het reguliere schilderwerk het nog aanwezige enkel glas vervangen.

Wij hebben zonnepanelen aangebracht op eengezinswoningen en onderzoeken de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op appartementen.

Onze doelstelling om minimaal 3.500 woningen te isoleren zullen wij bereiken, maar op een later tijdstip dan 2030. Uitgangspunt is dat wij de energetisch slechtste woningen en woningen in buurten waar een warmtenet komt als eerste aanpakken. Wij werken ook mee aan het opstellen van een uitvoeringsplan van de gemeente voor de Warmte Transitie Visie en nemen deel aan haalbaarheidsonderzoeken voor de realisatie van een warmtenet.

Onze (vervangende) nieuwbouw is NOM (nul-op-de-meter) of Beng (Bijna Energieneutraal Gebouw).

5.3 Verduurzamen in een hogere versnelling

Activiteiten en resultaat 2023

Het uitvoeren van dak-, vloer- en gevelisolatie is voor de komende jaren opgenomen in de projecten planmatig onderhoud. De (vervangende) nieuwbouw (recent gebouwd en nog op te leveren) draagt bij aan een duurzame woningvoorraad. Nieuwbouwwoningen zijn duurzaam gebouwd en aardgasvrij.

Op weg naar de Standaard

Vorbereiden van isolatie naar de Standaard

Vanuit het klimaatakkoord moeten in 2050 alle woningen voldoen aan de 'Standaard voor isolatie'. De Standaard geeft aan of de woning goed genoeg is geïsoleerd. In veel gevallen kan de woning daarmee aangesloten worden op een warmtepomp of een warmtenet en afgekoppeld van het aardgas.

Energie neutraal en isoleren huurwoningen

Woonforte heeft de ambitie om zoveel mogelijk huurwoningen energie neutraal te maken voor 2050. We hebben een plan voor de isolatie van alle woningen die meegaan naar de toekomst op het niveau van De Standaard. Dit doen wij stapsgewijs. Woningen die niet of onvoldoende toekomstbestendig zijn, gaan we slopen. Als we woningen op (iets) langere termijn gaan slopen, nemen we nog wel enkele isolerende maatregelen. Dit ligt vast in een portefeuilleoverzicht.

Het verbeteren van de energiezuinigheid van huurwoningen binnen een VvE is lastiger te realiseren. We vinden het belangrijk dat ook deze huurders een beter geïsoleerde woning huren. Wij zetten ons daarom in om duurzaamheid op de agenda van de VvE te krijgen en hiervoor een plan te laten uitwerken.

Zonnepanelen voor appartementen

Bij appartementsgebouwen doen we onderzoek naar het plaatsen van zonnepanelen. De opbrengst wordt in dat geval gebruikt voor de elektra in de algemene ruimten: verlichting en liftbediening.

Samenwerking Transitievisie Warmte

De gemeente is bezig met het opstellen van een plan voor de warmtetransitie om woningen van het gas af te halen. Bijvoorbeeld door een warmtenet of via warmtepompen. Er zijn voor het uitwerken van deze plannen vijf verkenningswijken benoemd. In vier daarvan hebben wij woningbezit en willen we de komende jaren aanhaken bij de planning van de gemeente.

Klimaatadaptatie

De klimaatverandering zorgt voor hogere temperaturen in de zomer. In een aantal complexen klagen bewoners nu al over hittestress. Verder moeten we ons voorbereiden op het voorkomen van wateroverlast door hevige regenval. We hebben in 2023 passende maatregelen in de meerjarenonderhoudsbegroting genomen voor 5 complexen. Ook in het PVE-nieuwbouw en PVE-onderhoud nemen we noodzakelijke klimaatadaptieve maatregelen op.

5.4 Prestaties duurzaamheid

Activiteiten en resultaat 2023

AANTAL WONINGEN
VOORZIEN VAN GRATIS
ZONNEPANELEN IN 2023

79 woningen

KOSTEN INVESTERING
ZONNEPANELEN 2023

€348.460

TOTAAL AANTAL

3.348

(inclusief renovatie en nieuwbouw
NOM- en BENG-woningen)

Verdeling in energielabel-categorieën woningbezit 2023

Afgemelde labels			
Energielabel	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
A+++	133	0	133
A++	34	9	43
A+	103	15	118
A	2580	102	2682
B	1897	87	1984
C	2852	197	3049
D	1087	23	1110
E	634	8	642
F	217	4	221
G	205	2	207
Totaal	9742	447	10189

Nieuwbouw aardgasvrij

Alle nieuwe eengezinswoningen zijn nul-op-de-meterwoningen (NOM). De nieuwbouw van appartementen is ook aardgasvrij, maar deze zijn in eerste instantie BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Vergroenen van tuinen

Vergroening van tuinen

In alle nieuwe huurcontracten staat dat huurders een bepaald percentage van de tuin groen moet houden (20-40% moet groen zijn). Als een woning leegkomt bij mutatie en de tuin is versteend, dan verwijderen wij een groot deel van de stenen zodat er weer tuin is voor de volgende huurder (minimaal 20%). Voor de vergroening van de openbare ruimte zijn de Buurtbeheerders in de Zeeheldenbuurt en de Paddestoelenbuurt samen met de gemeente opgetrokken: tegels eruit, planten erin.

5.5 CO2 Prestatieladder

Voor de bedrijfsvoering is een CO2-beleid voor de periode 2020-2023 opgesteld. Om onze ambities kracht bij te zetten, en hier intern actief en bewust mee aan de slag te gaan, is ervoor gekozen om de methodiek van de CO2 Prestatieladder verder door te zetten. Op basis van de CO2-footprint werken we aan meer reductie zowel bedrijfsmatig als in ons woningbezit. Voor ons woningbezit geldt dat we maatregelen nemen in de algemene ruimten om CO2 te reduceren. Voor onze bedrijfsvoering hebben we in 2023 ons wagenpark deels vernieuwd, waardoor we geen diesel meer rijden. Daarnaast hebben we de trend naar ledverlichting bij vervanging doorgezet. Zo nemen we telkens een stap in onze CO2-reductie.

Doel 5: Onze huurders hebben een fijne woonomgeving waarin zij deel kunnen zijn van een gemeenschap.



6.1 Doelen en ambities

- Onze buurten scoren gemiddeld minimaal een 7 op vitaliteit in de vitaliteits- en veerkrachtmeting van VNG of groen op de veerkrachtmeting van Aedes.
- De huurders zijn tevreden over de wijze waarop wij hen betrekken bij ons beleid en bij de plannen voor hun complex. Ze waarderen dit gemiddeld met minimaal een 7.

6.2 Onze aanpak (2021 - 2031)

Wij zetten huismeesters, buurtbeheerders en sociaal beheerders in die samen met bewoners en partnerorganisaties zorgdragen voor de leefbaarheid in de wijk. Wij letten op het schoon, heel en veilig zijn van de buurt en waar nodig nemen wij hiervoor fysieke maatregelen in- of rondom onze gebouwen. Wij stimuleren huurders deel te nemen aan het prettig en veilig maken en/of houden van hun woonomgeving.

Huurders kunnen meedenken en/of meebeslissen over plannen voor hun complex en omgeving.

Wij stimuleren verbondenheid tussen bewoners door ontmoeting te faciliteren en stimuleren.

Wij stimuleren waar nodig participatie in buurten door het werven en faciliteren van Buurtkanjers.

Wij constateren multi-problematiek, schulden, overlast of eenzaamheid snel en bieden samen met partners een passende oplossing.

Wij melden criminele activiteiten bij de politie.

Wij houden bij toewijzing en vastgoedsturing rekening met een evenwichtige samenstelling van buurten en dragen daarmee bij aan een ongedeelde stad.

6.3 Zelfredzaamheid en samenwerking

Activiteiten en resultaat 2023

Buurtkanjers

Buurtkanjers zijn actieve bewoners/huurders die nauw samenwerken met vooral de buurtbeheerder, de gebiedscoördinatoren van de gemeente en de wijkagent, en die activiteiten organiseren voor andere bewoners.

ACTIEVE BEWONERS

81

Buurtbeheerders en huismeesters

BUURTBEHEERDERS

6

zorgen voor buurten en complexen die schoon, heel en veilig zijn

HUISMEESTERS

5

houden zich bezig met technische zaken rond complex en/of gebouw

LOONKOSTEN BUURTBEHEERDERS EN HUISMEESTERS

€ 569.409,-

DOORBELAST

€ 39.996,-

(doorbelast aan huurders in de servicekosten)

AANTAL ONTRUIMINGEN TOTAAL

16

Huurachterstand, overlast, woonfraude

Verbeteren van de leefbaarheid in buurten

Beheerplannen bijzondere woonvormen

Huisvesting van spoedzoekers, jongeren, statushouders en mensen uit contingents vraagt om andere wijzen van beheer. In 2023 zijn de complexen Zaagmolenweg en de Barones opgeleverd. Hierin hebben we verschillende doelgroepen gehuisvest. Door samen met de bewoners verschillende activiteiten binnen het complex te organiseren en zaken die van invloed zijn op de leefbaarheid met elkaar te delen, dragen wij bij aan een fijne woonomgeving. Zo zijn bijvoorbeeld bewoners verantwoordelijk voor koffieochtenden of andere activiteiten, anderen houden een oog op de schoonmaak. Ook is er een spreekuur met de buurtbeheerder. In het kader van leefbaarheid trekken we op met maatschappelijke partijen, zoals de politie, Participe, Alphen Vitaal en de gemeente.

Veerkrachtbuurten/leefbaarheid

Enkele buurten scoren te laag op veerkracht. We willen gemiddeld een 7 scoren in de vitaliteits- en veerkrachtmeting van VNG of minimaal alle wijken groen in de veerkrachtmeting van Aedes. In 2023 hebben we een keuze gemaakt waar we actief met het verbeteren van veerkracht gaan starten. De voorbereidingen en start van de uitvoering vindt plaats in 2024.

Input van huurders op ons beleid

We betrekken huurders bij het opstellen van plannen voor hun buurt en/of complex. Daarnaast willen we input van huurders op ons beleid in brede zin. In het najaar vond tweemaal een klantenpanel plaats waarbij huurders konden meedenken over beleid, doorstroming en nieuwe woonvormen.

Doel 6: Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte, toekomstgerichte organisatie met een goede dienstverlening.



7.1 Doelen en ambities

- Wij willen dat onze huurders onze dienstverlening gemiddeld met ten minste een 8 waarderen.
- Wij streven ernaar dat onze partnerorganisaties tevreden zijn over de samenwerking (gemiddeld minimaal een 8, bij de visitatie).
- We willen qua bedrijfslasten minimaal de B-categorie (het gemiddelde) in de Aedes Benchmark scoren.

7.2 Onze aanpak (2021 - 2031)

Wij zorgen dat wij duidelijke afspraken maken en dat wij onze afspraken nakomen. Wij communiceren helder over wat kan en wat we doen.

Wij signaleren wat er in de samenleving, ons werkveld en onze directe omgeving speelt. We verplaatsen ons in onze huurders en relaties en hun belangen. Bij samenwerking streven wij zoveel mogelijk wederkerigheid na.

Wij betrekken huurders en de gemeente bij het opstellen en uitvoeren van ons beleid.

Wij maken prestatieafspraken met de gemeente en huurderorganisatie en zorgen dat wij deze halen.

Wij willen dat Woonforte een organisatie is waar mensen met plezier werken. Om dit te bereiken is het belangrijk dat er een goede energiebalans wordt ervaren. Door aandacht te geven aan persoonlijke ontwikkeling, afwisselend, uitdagend werk en de samenwerking binnen en tussen de teams, proberen we de juiste balans te houden.

Wij trainen, coachen en sturen op handelen volgens de bedoeling van onze missie en visie, en onze kernwaarden 'STOER'.

Wij streven diversiteit en inclusiviteit in onze eigen organisatie na, zodanig dat deze een afspiegeling is van de samenleving.

Wij zorgen dat wij talent aantrekken en aanwezig talent in de organisatie optimaal benutten.

Wij investeren in ontwikkeling, opleiding en duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

Wij zijn een lerende organisatie. Wij gebruiken fouten als een waardevolle les. We bespreken casussen met elkaar om samen nieuwe oplossingen te bedenken.

We werken doelmatig. Wij houden voortdurend voor ogen dat wij met maatschappelijke middelen werken en dat wij daar zorgvuldig mee moeten omgaan.

We houden ons aan wet- en regelgeving.

Wij zorgen dat onze organisatie adequaat en efficiënt ingericht is en blijft. Daartoe herijken wij regelmatig onze processen.

Wij digitaliseren, gebruiken data en nieuwe technologieën om onze dienstverlening, en bedrijfsvoering te optimaliseren en om onze woningen te verduurzamen.

Via ons financieel beleid zorgen wij dat Woonforte nu, en op de lange termijn, een financieel gezonde organisatie is.

7.3 Meer focus op missie, visie en strategie

Activiteiten en resultaat 2023

Woonforte is een ambitieuze corporatie. Om deze ambities te kunnen halen, gaan we de SSP (strategische personeelsplanning) in 2024 uitwerken.

Handelen volgens de bedoeling

Door de basisprocessen meer te standaardiseren, is meer tijd en ruimte om 'maatwerk' bij klanten toe te passen waar nodig.

Ontwikkeltraject

We organiseren trainingen voor leidinggevendenden, teams en medewerkers individueel over de uitgangspunten van STOER (Samen, Transparant, Open, Eerlijk en Respect).

Hybride werken

Ook bij Woonforte wordt hybride gewerkt. De combinatie thuiswerken en op kantoor werken is niet meer weg te denken. Daarover hebben we goede afspraken gemaakt zodat de processen optimaal blijven lopen. Daarnaast is veel gedigitaliseerd, zoals digitale ondertekening in huurcontracten. Om nog beter hybride te kunnen werken implementeerden we een nieuw primair systeem - Tobias 365 - waarmee we volledig in de cloud werken. Daarmee kunnen we nóg beter samenwerken. Zo werken we aan een wendbare, toekomstgerichte organisatie met een goede dienstverlening.

7.4 Klanttevredenheid

Activiteiten en resultaat 2023

Wij zorgen dat wij duidelijke afspraken maken en dat wij onze afspraken nakomen. Wij communiceren helder over wat kan en wat we doen.

Klanttevredenheid

GEMIDDELD (BEREKENING
AEDES BENCHMARK 2023)

7,8

NIEUWE KLANT

7,3

VERTREKKENDE KLANT

7,5

REPARATIEVERZOEKEN

8,2

Klantcontacten

VIA MIJN WOONFORTE

7.463

4.155 via het huurdersportaal en
3.308 reparatieverzoeken (zonder
inloggen) (24% van het totaal
aantal reparatieverzoeken)

TOTAAL

62.000

alle contacten via telefoon, balie,
whatsapp, digitaal

Klachtencommissie

BEHANDELING DOOR DE ONAFHANKELIJKE KLACHTENCOMMISSIE

8 klachten

waarvan 3 gegrond, 4 ongegrond,
1 deels ongegrond is verklaard

De meest voorkomende klachten hebben betrekking op de communicatie vanuit Woonforte naar de huurder. In de kwartaalreportage naar de RvC worden deze klachten behandeld.

Regionale klachtencommissie

Woonforte maakt gebruik van de regionale klachtencommissie Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH).

Overleg met bewonerscommissies

AANTAL (INFORMELE) BEWONERSCOMMISSIES WAARMEE WOONFORTE OVERLEG HEEFT GEVOERD

12

Overleg met de huurdersvertegenwoordiging

Woonforte hecht veel waarde aan de Huurdersorganisatie Groene Hart als vertegenwoordiger van alle huurders en als gesprekspartner. Het bestuur scheidt randvoorwaarden om te komen tot sterke en professionele huurdersorganisatie. In 2023 was er op een aantal onderwerpen verschil in inzicht tussen huurdersorganisatie Groene Hart en Woonforte. Met een mediator is hierover gesproken. We gaan in vol vertrouwen de toekomst in. Onderwerpen die in 2023 zijn besproken:

Besproken onderwerpen

- Adviesaanvraag huuraanpassing 2023
- Werkplan en begroting HOGH 2023
- Evaluatie Samenwerkingsovereenkomst
- Financiën HOGH
- Servicekostenbeleid
- Kaderbrief
- Voortgang compensatie blokverwarming

AANTAL X OVERLEG MET
HUURDERSORGANISATIE
GROENE HART

3

In 2024 zijn 4 overleggen gepland.

Relatie en communicatie met stakeholders

Het oordeel in de visitatie was dat Woonforte ruim voldoende scoort op het samenwerken met stakeholders en open staat voor beïnvloeding. De commissie constateerde dat de relatie met de huurdersorganisatie om aandacht vraagt. Via een bemiddelaar is de relatie verbeterd en staan we weer op goede voet met elkaar. De commissie constateerde ook dat de relatie met de gemeente goed is. Op bestuurlijk niveau kan structureel overleg tussen Woonforte en gemeente over de integrale aanpak van opgaven meer opleveren. De visitatiecommissie attendeerde ons erop om aandacht te blijven schenken aan het meenemen van je omgeving in integrale beleidsvorming. Zorg dat het sociaal domein hierin een duidelijke positie heeft.

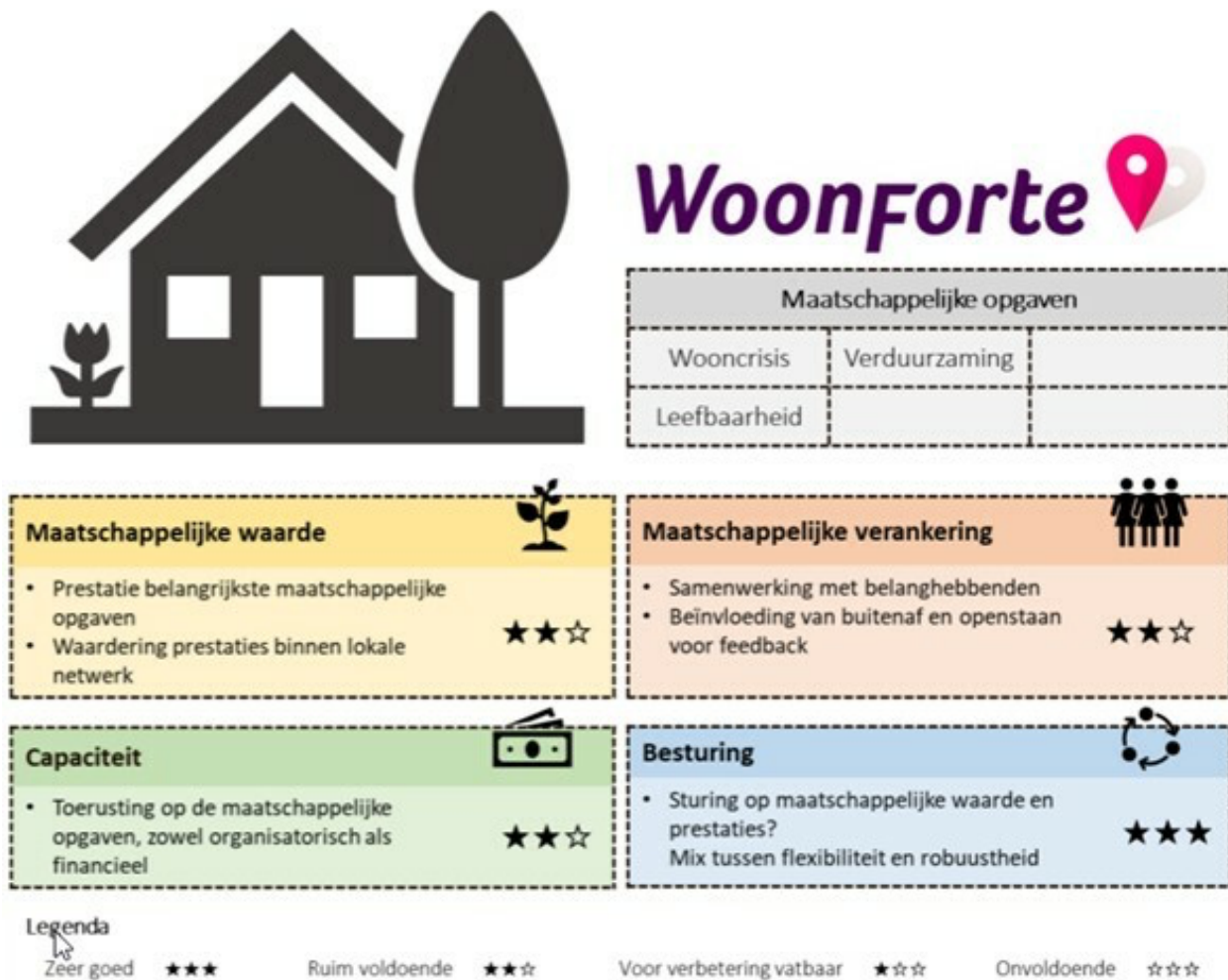
Visitatie

In 2023 heeft Woonforte een visitatie laten doen voor de periode 2019 tot en met 2022. De visitatiecommissie heeft veel documenten bestudeerd, een enquête gehouden en met belanghouders gesproken.

De visitatie richt zich op vier onderwerpen:

1. Maatschappelijke waarde: wat doet de corporatie?
2. Maatschappelijke verankering: hoe verbonden is de corporatie met haar huurders en belanghouders?
3. Besturing: hoe doet de corporatie het?
4. Capaciteit: kan de corporatie de opgave aan (financieel en organisatorisch)?

Belangrijkste bevindingen op de vier aandachtsgebieden



Sterke punten

De visitatiecommissie heeft de volgende sterke punten van Woonforte uitgelicht:

- Op financieel vlak maakt Woonforte de nodige scherpe keuzes op basis van scenario-planning en prioritering in afstemming met haar belanghebbenden.
- Sturing maatschappelijke waarde op basis van datagedreven management en instrumentarium.

- Op organisatorisch vlak heeft Woonforte veel aandacht besteed aan het teamproces en aan de individuele werknemer. Medewerkers zijn zeer tevreden over Woonforte als werkgever. Enthousiasme, passie en inzet zijn duidelijk zichtbaar.

Aanbevelingen

Natuurlijk zijn er ook zaken waarop wij ons nog verder kunnen ontwikkelen. De commissie geeft ons de volgende aanbevelingen:

- De relatie met de huurdersorganisatie vraagt aandacht. Daar wordt door Woonforte en de huurdersorganisatie hard aan gewerkt.
- De relatie met de gemeente is goed. Op bestuurlijk niveau kan structureel overleg tussen Woonforte en gemeente over de integrale aanpak van opgaven meer opleveren. Woonforte toont de wil om dit (weer) actief op te pakken.
- Blijf aandacht schenken aan het meenemen van je omgeving in integrale beleidsvorming. Zorg dat het sociaal domein hierin een duidelijke positie heeft.
- Het betrekken van de bewonerscommissies. De huurdersorganisatie heeft hierop gesprekken gevoerd met bewonerscommissies. Hieruit is een aantal actiepunten naar voren gekomen. Ook Woonforte voert via de buurtconsulent gesprekken met bewonerscommissies.

In lijn met het advies om onze stakeholders goed te blijven meenemen bij de beleidsontwikkeling, -uitvoering en de keuzes van Woonforte zijn we in 2023 gestart met een digitale nieuwsbrief voor onze stakeholders. Deze is in 2023 twee keer verstuurd.

De jaarlijkse stakeholderbijeenkomst vond plaats op 26 juni en maakte deel uit van het visitatieproces. Tijdens het Kwestival zijn enkele dilemma's die uit de enquête en gesprekken voortkwamen, voorgelegd aan een grotere groep stakeholders en huurders. Ook bespraken we de ideale wijk van de toekomst via een korte managementgame.

7.5 Ontwikkeling van de organisatie

Activiteiten en resultaat 2023

Organisatiestructuur

In 2023 is de organisatiestructuur van Vastgoed veranderd. Om de opgave beter aan te kunnen en de span of control van de manager vastgoed te verminderen is de afdeling opgesplitst in drie teams met allen een eigen manager of teamleider:

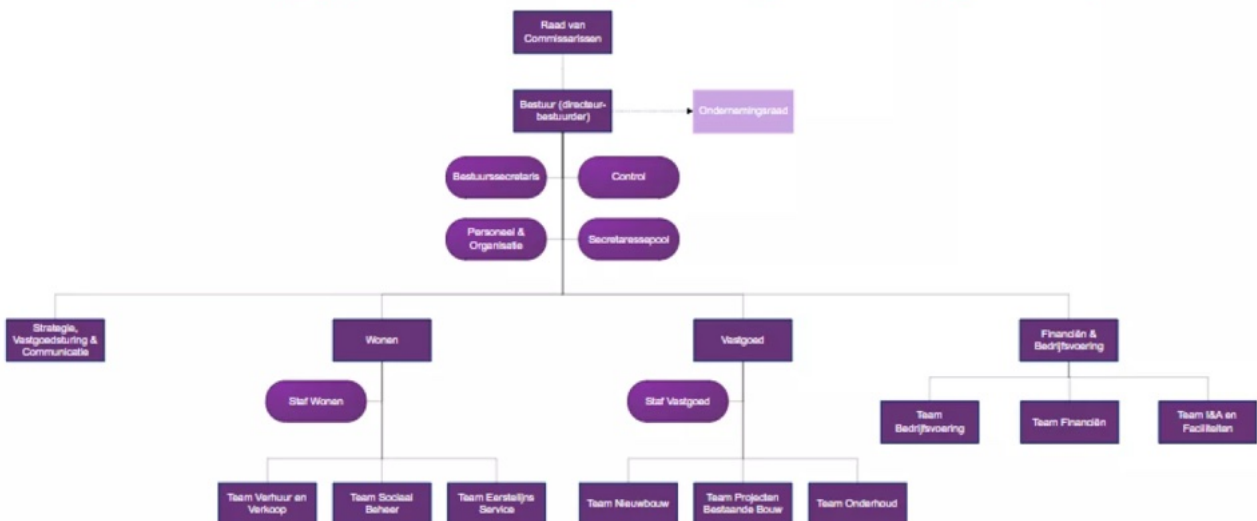
- Team Ontwikkeling
- Team Onderhoud
- Team Bestaande bouw

Daarnaast heeft de afdeling Vastgoed een stafafdeling.

Deze verandering is in samenwerking met de OR in goede afstemming verlopen. Dit betekende voor Woonforte dat er 5 nieuwe functies ontstonden.

Het organigram ziet er als volgt uit:

Mens en maatschappij (klant/huurder/woningzoekende, gemeenschap/gemeente)



7.6 Samenwerking

Activiteiten en resultaat 2023

Huren in Holland Rijnland

Samen met de andere woningcorporaties in regio Holland Rijnland biedt Woonforte haar vrijkomende huurwoningen aan via het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. We werken binnen de samenwerking samen aan gemeente-overstijgende zaken waarbij de partijen elkaar versterken en ondersteunen.

Zo zijn er verschillende programma's:

- Versnellen woningbouw
- BLOEI en arbeidsmarktcampagne
- Duurzaamheid
- Wonen en zorg
- Gemeenschappelijke inkoop

7.7 Medewerkers

Resultaat 2023

AANTAL FTE

107,98

(31-12-2023)

AANTAL MEDEWERKERS

122

VERZUIMPERCENTAGE

4,8 %

In 2022: 5,65%

VERZUIMFREQUENTIE

1,06 %

In 2022: 1,36%

VERHOUDING
MAN/VROUW

51/71

Binnen wetgeving voldoen wij aan 30% vrouw in de (sub)top:
Bestuurder 1 x vrouw,
Managementteam 1 x vrouw/3 x man, Raad van Commissarissen 2 x vrouw/3 x man

GEMIDDELDE LEEFTIJD

50

INHUURKOSTEN

€ 816.000

(vervanging in verband met ziekte en nog niet ingevulde vacatures)

7.8 Personeelsmanagement

Activiteiten en resultaat 2023

Klokkenluidersregeling en integriteitscode

De meldregeling (eerst klokkenluidersregeling) is in 2023 aangepast aan de nieuwe wet- en regelgeving. Daarnaast besteedden wij aandacht aan integriteit door onder andere:

- de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen;
- de controller houdt een register bij met integriteitsmeldingen;
- maatregelen te nemen op het gebied van administratieve organisatie/interne controle, met zowel interne als externe audits;
- een jaarlijkse rapportage door HR aan het MT, de OR en de RvC;
- op de introductiedag voor nieuwe medewerkers aandacht te hebben voor de integriteitscode.

Agressieprotocol en agressieprocedure

Woonforte heeft een agressieprotocol. Deze wordt ook behandeld bij de introductie van nieuwe medewerkers. Er is veel aandacht voor preventie en opleidingen.

INCIDENTMELDINGEN

13

(2022: 6)

Asbestincidenten

We blijven aandacht besteden aan asbestherkenning bij medewerkers en aan een heldere communicatie naar bewoners toe.

GEMELDE INCIDENTEN

6

(2022: 1)

Integriteitsmeldingen

De controller houdt een register bij met integriteitsmeldingen.

AANTAL MELDINGEN INTEGRITEIT

2

Exitgesprekken

Het is lastig als medewerkers weggaan. Toch is een bepaalde mate van doorstroming prettig om frisse ideeën, meningen en nieuwe competenties binnen te halen.

MEDEWERKERS UIT DIENST

16

(2022:10)

Personeelstevredenheid

Dit jaar is er geen medewerkerstevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Deze wordt in 2024 uitgevoerd onder alle medewerkers van Woonforte en is gelijk aan het onderzoek in 2022.

Kennisontwikkeling van medewerkers

Woonforte faciliteert opleidingen en trainingen voor haar medewerkers. Woonforte heeft een groot netwerk aan opleiders waarmee zij nauw samenwerkt, maar ook daarbuiten worden opleidingen gevolgd.

In 2023 zijn opleidingen georganiseerd op verschillende terreinen:

- Organisatie brede opleidingen (collectieve opleidingen waar alle medewerkers aan kunnen deelnemen). Voorbeelden hierbij zijn de training 'omgaan met agressie', 'jouw grenzen stellen' en voor onze nieuwe medewerkers is er de training 'Oriëntatie Volkshuisvesting'.
- Functie specifieke opleidingen (opleidingen gericht op een bepaalde functiegroep of functie). Voorbeelden hierbij zijn de workshops 'Inkomensregistratie' en de cursus 'Techniek voor Verhuur'.
- Individuele opleidingen (opleidingen gevolgd door specifieke een medewerker met als doel om zijn functie optimaal te kunnen uitvoeren)
- ILOB: het individuele loopbaanbudget van onze medewerkers wordt gebruikt voor opleidingen die een verbreding van de toekomstige loonbaan zijn.

Strategische personeelsplanning

We staan voor veranderingen en uitdagingen, hier zijn we actief mee bezig als organisatie. Het is belangrijk dat de medewerkers over de juiste competenties en kennis beschikken, nu en in de toekomst. Als corporatie zorgen we voor ontwikkeling en opleiding van onze medewerkers, dat is een continu proces. Daarnaast zullen we in 2024 een uitgebreidere visie maken op onze strategische personeelsplanning die in relatie staat tot onze visie en missie. In verband met personeelwisseling bij HR is dit in 2023 uitgesteld.

8 Duurzaam business model



Financiën

Financiële continuïteit, toereikende financieringsruimte, rendement, verhoging van efficiency en voldoende financiële bewegingsruimte als dat nodig is. Dat zijn de randvoorwaarden waaraan Woonforte moet voldoen om de doelstellingen te realiseren. Daarbij houden we rekening met aanvaardbare risico's.

Bij het plannen, begroten en werken is ons uitgangspunt om op alle beleidsterreinen zo optimaal mogelijk te presteren, op basis van een flinke mate van zekerheid over de realisatie van de plannen, handhaving van een gezonde financiële situatie, en voldoende financiële ruimte om te schakelen als dat nodig is. Daarbij hanteren we de uitgangspunten van een duurzaam bedrijfsmodel. Het alloceren van de beschikbare middelen staat daarbij centraal.

Duurzaam bedrijfsmodel

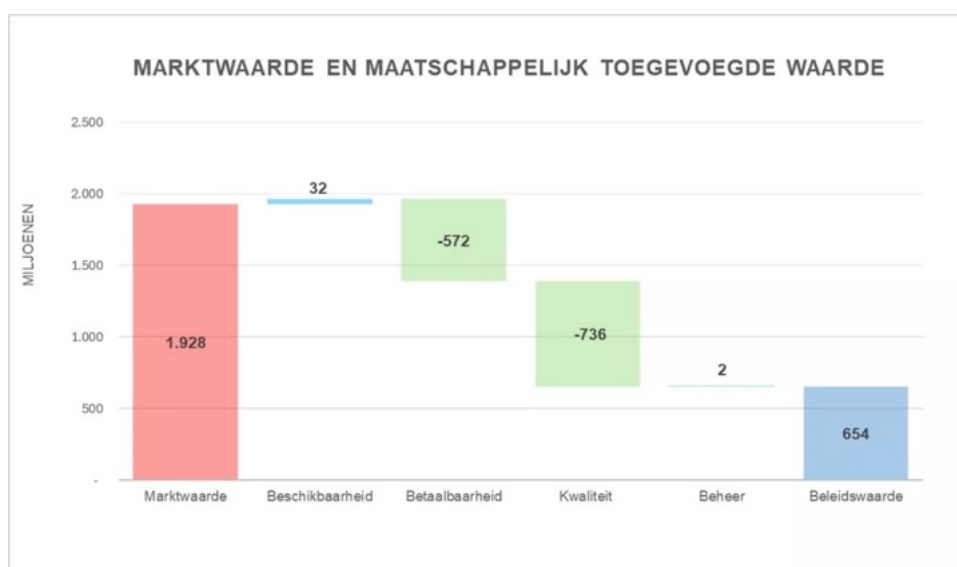
Woonforte streeft naar werken volgens de uitgangspunten van een duurzaam bedrijfsmodel. Daarmee borgen we dat we ook op de langere termijn voldoende financiële armslag hebben om de continuïteit van de sociale volkshuisvesting in Alphen aan den Rijn te waarborgen. Deze uitgangspunten zijn toegepast in de Kaderbrief en de Begroting en worden periodiek getoetst. De essentie van dit model is dat het kasstroomgenererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een minimaal niveau blijft. Het duurzaam bedrijfsmodel heeft een rechtstreekse relatie met het financieel beleid. Ook zijn de belangrijkste uitgangspunten gedeeld met de autoriteit woningcorporaties (AW).

Maatschappelijk offer

Woningcorporaties voeren het beheer over het maatschappelijk gebonden vermogen dat ligt opgesloten in hun vastgoedportefeuille. De omvang van het beheerd maatschappelijk vermogen komt tot uitdrukking in de marktwaarde van het bezit.

De marktwaarde in verhuurde staat van het bezit van Woonforte bedraagt ultimo 2023 € 1.928 miljoen. Vanwege maatschappelijke doelstellingen realiseren woningcorporaties een lager rendement dan vastgoedbeleggers. Op basis van het huidige beleid zal Woonforte € 654 miljoen realiseren. Dit noemen we de beleidswaarde.

Het verschil van € 1.274 miljoen is de in geld uitgedrukte maatschappelijk toegevoegde waarde die Woonforte realiseert bij het behalen van haar doelstellingen. De maatschappelijk toegevoegde waarde is te onderscheiden naar vier belangrijke maatschappelijke effecten: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (onderhoud) en beheerkosten. Deze beleidswaarde wordt door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW met ingang van 2019 gebruikt als onderdeel van het beoordelingskader voor toezicht en voor de borging.



Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale marktwaarde in verhuurde staat van de woningportefeuille is met € 10,5 miljoen gedaald tot een waarde van € 1.928 miljoen (-0,54%). De daling is beperkt gebleven door een toename van het aantal woningen in 2023 door meer opgeleverde nieuwbouw ten opzichte van verkoop en sloop. Zonder dit effect is de autonome waardedaling van ongewijzigd bezit € 41,9 miljoen (-2,2%). Deze negatieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de gestegen overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 en de gemiddeld gestegen disconteringsvoet als gevolg van de gestegen rente en het toegenomen marktrisico.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De onderhoudsnorm is gestegen vanwege een toename van de verwachte onderhoudslasten. De verwachte onderhoudskosten is de beste inschatting die wij nu kunnen maken. De hoogte ervan baart ons zorgen. Om deze reden gaan we onderzoeken hoe onze kosten zich verhouden tot andere corporaties. Dit onderzoek verwachten wij in september 2024 af te ronden. Het onderzoek kan tot gevolg hebben dat het ingeschatte toekomstige onderhoud in de meerjarenbegroting 2025 wordt herzien.

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

Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit is de maatschappelijk toegevoegde waarde. Deze bedraagt in 2023 € 1.274 miljoen (2022: € 1.070 miljoen). De toename wordt veroorzaakt door de gedaalde beleidswaarde. Door het sociale huurbeleid van Woonforte blijft betaalbaarheid, met een afslag (of toegevoegde waarde) van € 572 miljoen een groot verschil met de marktwaarde. Ook op het gebied van kwaliteit (onderhoud) is er een groot verschil met de waarde in de marktsector van € 736 miljoen. Woonforte heeft hogere onderhoudskosten, omdat wij ons vastgoed met een hoger minimaal kwaliteitsniveau exploiteren ten opzichte van een commerciële belegger. Met name deze twee elementen verklaren het grote verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

Beoordelingen van Woonforte in 2023

Woningcorporaties worden door verschillende instanties beoordeeld om te bewaken dat zij volkshuisvestelijk en financieel verantwoord te werk gaan. Deze instanties zijn:

Autoriteit woningcorporaties (Aw)/ILT

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt individuele woningcorporaties integraal op hun financiën, de rechtmatigheid, good governance, de integriteit en hun manier van omgaan met de staatssteun- en passendheidsnorm. De Aw beoordeelt ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd.

- In november oordeelde de Aw over de rechtmatigheid in het verslagjaar 2022. Op grond van de Woningwet houdt alleen de Aw toezicht op rechtmatigheid. Daarmee valt dit onderdeel buiten het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en WSW.
- De Aw oordeelde dat Woonforte voldoet aan de criteria voor rechtmatigheid op het gebied van passend toewijzen, de huursombenadering, de overcompensatie van staatssteun voor niet-DAEB-activiteiten, de Wet Normering Topinkomens, het aflossingsschema voor interne (start)leningen, de toetsing verlicht regime, en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Woonforte voldoet daarmee aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.
- De Aw oordeelde positief over Woonforte op basis van het jaarverslag 2022, de dPi 2022 en de dVi 2022.
- De Aw oordeelde in februari 2023 in de Toezichtbrief 2023 dat er voor Woonforte geen aanleiding is voor nader onderzoek. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat interventies niet nodig zijn, net zomin als (aanvullende) toezichtafspraken.
- Op 9 februari 2023 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance-inspectie uitgevoerd bij Woonforte. Dit om te toetsen of wij voldoen aan de criteria voor good governance. Tijdens de inspectie is gesproken met de manager vastgoed, de controller en de bestuurssecretaris.

WSW: Woonforte is borgbaar

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) draagt als 'hoeder van de borg' bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. Het WSW stelt vast of een woningcorporatie kredietwaardig is, of financiering mogelijk is en of de corporatie borgbaar is.

- Het WSW gaf Woonforte in 2023 over het jaar 2022 een positieve beoordeling. Woonforte is financieel gezond en voldoet aan de financiële kaders en ratio's.
- Woonforte verkreeg voor de jaren 2023-2024 het gevraagde borgingsplafond. Voor het jaar 2025 heeft het WSW nog geen aanvullende borgingsruimte afgegeven.

Oordeel onafhankelijke accountant: Woonforte is financieel gezond

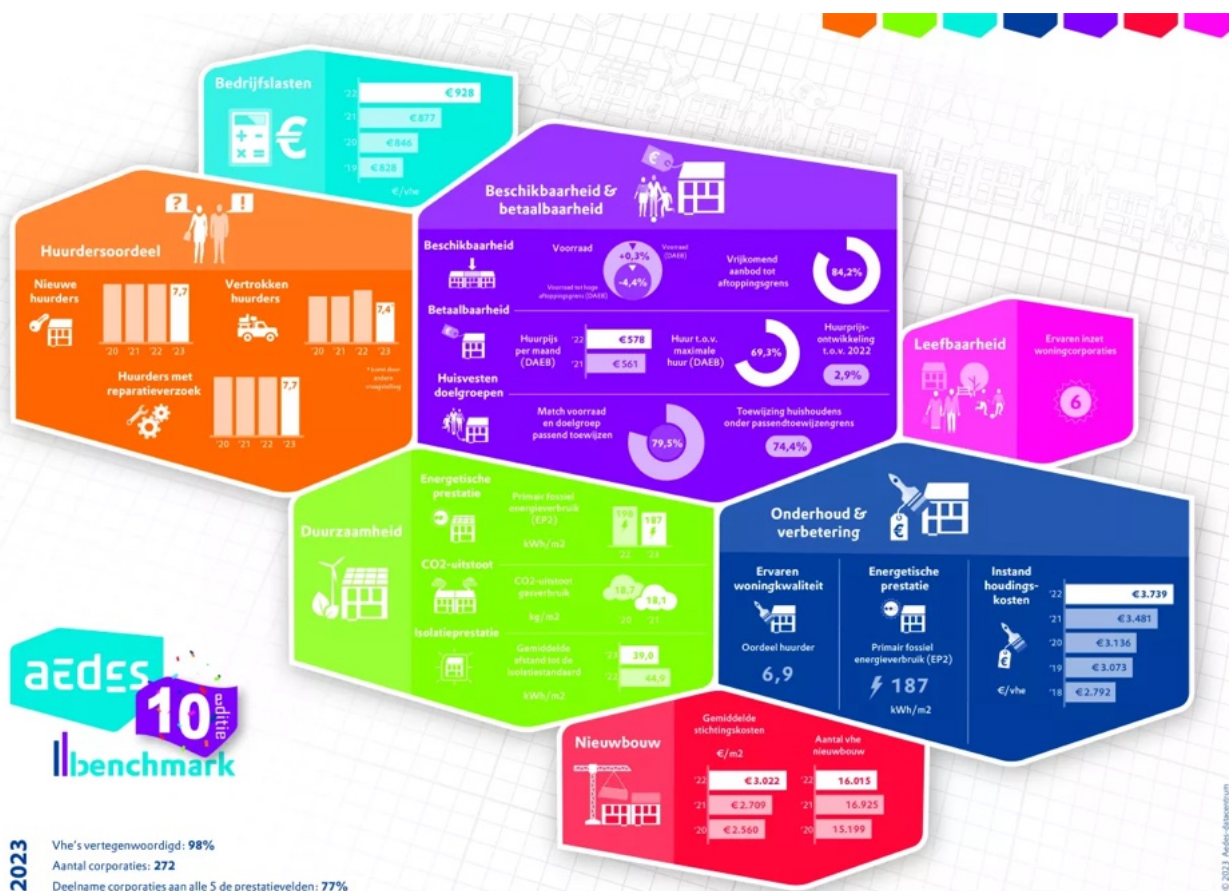
- De onafhankelijke accountant van Woonforte, BDO, benoemd door de Raad van Commissarissen, controleerde de jaarrekening 2022. De accountant gaf een positief oordeel. Kort samengevat komt het hierop neer: Woonforte heeft een goedkeurende controleverklaring ontvangen bij de jaarrekening 2022. De jaarverslaggeving van Woonforte (bestuursverslag, jaarrekening en overige gegevens) voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Alle bevindingen voortvloeiend uit de accountantscontrole van de jaarrekening 2022 zijn afdoende opgevolgd.
- Woonforte heeft onzekerheden in de beleidswaarde toereikend toegelicht.
- Woonforte heeft een gezonde financiële positie en voldoet zowel voor de DAEB- als de niet-DAEB-tak aan de (voorlopige) normen van de toezichthouder. De continuïteit van de stichting is gewaarborgd.
- In november gaf BDO in de managementletter 2023 (onder meer) aan dat de interne organisatie en administratieve processen, welke relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, voldoen aan de daaraan te stellen eisen en overall van goed niveau zijn. Ten aanzien van de interne beheersing zijn géén significante tekortkomingen geconstateerd. Wel zag BDO dat er ruimte is voor verdere aanscherping van de interne beheersing ten aanzien van een aantal meer operationele aspecten. Het integrale risicomanagement kent een toereikende mate van volwassenheid. Er is een frauderisicoanalyse uitgevoerd door de controller van Woonforte. Deze analyse sluit op hoofdlijnen aan met de risico-inschatting van BDO en geeft geen aanleiding tot bijstelling van de risico-inschatting of controle aanpak. Er is tevens voldoende aandacht voor omgevingsontwikkelingen (stijgende rente, bouwkosten etc.) in de risicorapportages. Het Three Lines Model, wordt bij Woonforte toegepast.

Convenant Horizontaal Toezicht

Het bestaande convenant met de Belastingdienst is geëindigd op 31 december 2022. Woonforte continueert de huidige werkwijze op informele basis met de Belastingdienst.

Aedes Benchmark

In de Aedes Benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De resultaten hiervan maakt Aedes zichtbaar op brancheniveau en per individuele corporatie. Corporaties worden onderling vergeleken op vijf zogenoemde prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. Ten slotte kijkt Aedes ook naar Nieuwbouw en leefbaarheid.



Aedes Benchmark 2023

Uit de benchmark over het jaar 2022, gehouden in 2023 (zie ook afbeelding) blijkt dat Woonforte in 2022 goed heeft gepresteerd. Het huurdersoordeel over ons bleef stabiel. Hetzelfde geldt voor onze duurzaamheidsprestaties. Terwijl de bedrijfslasten van alle corporaties in Nederland toenamen, was bij Woonforte een daling te zien.

Kasstroomsturing

- Woonforte stuurt maandelijks op de kasstroom met een rapportage over het kasstroomverloop en prognoses.
- Per kwartaal werkt Woonforte met een Balance Score Card.

Andere ontwikkelingen

Woonforte heeft in 2023 verder gewerkt aan verbetering van het informatiemanagement en de datakwaliteit. In samenwerking met andere woningcorporaties hebben we verdere voorbereidingen getroffen voor de migratie van ons softwarepakket Tobias AX naar Tobias 365. De feitelijke implementatie heeft in oktober 2023 plaatsgevonden.

Kwaliteit en auditing

Woonforte werkt voortdurend aan verbetering van de kwaliteit. Het project Actualiseren processen is in 2023 verder uitgevoerd. De processen Afsluiten en wijzigen huurovereenkomst BOG, Behandelen klachten en behandelen klachten Klachtencommissie, Realiseren Nieuwbouw, Uitvoeren jaarlijkse huurverhoging, Uitvoeren Klantgestuurd onderhoud en Verwerken verkoop verhuureenheden zijn (verder) uitgewerkt, vastgesteld en geïmplementeerd. Fase 2 (Afrekenen stook- en servicekosten, Uitvoeren mutatieonderhoud en Uitvoeren reparatieverzoeken) is opgestart en is eind 2023 nagenoeg klaar voor vaststellen en implementeren. In 2023 is begonnen met het overdragen van de geïmplementeerde processen uit het project actualiseren processen aan de verantwoordelijke proceseigenaren en procesmanager. Met hen hebben diverse workshops en bijeenkomsten plaatsgevonden met als doel het beheer en onderhoud van de geïmplementeerde processen te borgen in de organisatie van Woonforte.

Een administratieve organisatie met werkende interne beheersingsmaatregelen is van groot belang voor een efficiënte en effectieve organisatie. Een goed ingerichte AO/IC zorgt ervoor dat onze organisatie in-control is op zowel operationeel als op tactisch en strategisch niveau. Als onderdeel van een goede, zichtbare en uitgebalanceerde interne beheersing worden interne controles uitgevoerd, waarvan de resultaten worden vastgelegd en besproken. In de organisatie houdt een controller (0,89 fte) zich bezig met de beoordeling van de interne beheersing en de naleving op het gebied van wet -en regelgeving en interne kaders maar ook of er verantwoord beleid gevoerd wordt (governance). Volgens de richtlijnen van de Woningwet 2015 wordt de control-functie onafhankelijk ingevuld rechtstreeks functionerend onder de directeur-bestuurder. Indien noodzakelijk heeft de controller een directe verbinding met de voorzitter van de auditcommissie.

In het verslagjaar zijn op basis van het interne controleplan interne controles uitgevoerd. De controller voert audits uit op de naleving van de vastgestelde bedrijfsprocessen. De bevindingen vanuit deze controles zijn besproken met de proceseigenaar en indien nodig met de directeur-bestuurder. In het kader van control heeft de controller de begroting, de managementrapportages en de jaarrekening beoordeeld.

Financiële resultaten en financieel perspectief

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2023 is € 25 miljoen negatief (voor belastingen). Het jaarresultaat komt hiermee € 58 miljoen lager uit dan begroot. Met als belangrijkste verschillen:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 88,1 miljoen hoger dan begroot.

Ten opzichte van verslagjaar 2022 is de totale marktwaarde 0,54% gedaald. De daling is beperkt gebleven door een toename van het aantal woningen in 2023, door meer opgeleverde nieuwbouw t.o.v. sloop en verkoop. De autonome daling van de marktwaarde in het bestaande bezit was in 2023 2,2%. Dit is zichtbaar gemaakt in onderstaande verlooptabel van de marktwaarde van 2022 naar 2023.

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 34,3 miljoen lager dan begroot

Vanwege het doorschuiven van nieuwbouwprojecten zijn de mutaties op de onrendabele toppen lager dan begroot. Deze worden genomen op het moment dat de (nieuwbouw)projecten daadwerkelijk in uitvoering zijn.

Verloop marktwaarde 2022-2023 (€ 1.000)		Marktwaarde	
Jaarrekening 2022		1.938.537	
<i>Uit exploitatie in 2023:</i>			
Verkocht	-8.530		
Sloop	-4.089		
Overig	-3.725		
		-16.344	
Waardeontwikkeling		-41.859	-2,18%
<i>Nieuw in 2023:</i>			
Nieuwbouw	45.524		
Nieuw overig (o.s. terugkoop)	2.065		
		47.589	
Jaarrekening 2023		1.927.923	-0,55%

Kasstroom

Bij Woonforte wordt heel kort op de bal gezeten waar het gaat om kasstromen. Desondanks wijken de uitkomsten flink af van de begroting. Deze afwijkingen zijn voor een groot deel niet of moeilijk beïnvloedbaar. De operationele kasstromen zijn lager dan begroot. De (des)investeringskasstromen zijn aanmerkelijk lager dan begroot. De belangrijkste oorzaken van deze afwijkingen zijn:

- Meer servicekosten (maar nog te ontvangen Tijdelijke subsidieregeling tegemoetkoming blokaansluitingen Belastingdienst van € 2,7 miljoen)
- Meer overloop planmatig onderhoud van 2023 naar 2024
- Ontvangst vermindering voorlopige aanslag VPB 2019 en 2021
- De overloop van verschillende nieuwbouwprojecten en onderhouds- en renovatieprojecten van 2023 naar het volgende jaar, zoals Noorderlicht, Barones, Noorderbrink en Magnoliastraat.

Efficiency

Woonforte heeft als permanente ambitie om de efficiency van de organisatie te verbeteren. Dat gaat ten eerste om de beheersing c.q. verlaging van de bedrijfslasten. Daarbij gebruikt Woonforte de Aedes Benchmark. Woonforte stelt zich hierbij ten doel meerjarig boven het sectorgemiddelde te presteren. Dat wil Woonforte bereiken en continueren door verlaging van de bedrijfslasten waar mogelijk. Maar ook door de noodzakelijke groei van de portefeuille niet gepaard te laten gaan met een evenredige groei van de formatie en/of de bedrijfslasten. Efficiency gaat niet alleen over de Aedes-benchmark of de bedrijfslasten. De kosten die voor of door de organisatie worden gemaakt, moeten ook worden gerelateerd aan prestaties. Klanttevredenheid (ook in de Aedes Benchmark) is daarbij wel een maat, maar niet de enige. Uiteindelijk is het een kosten/baten-analyse. Woonforte vindt het van belang de efficiency van de organisatie ook te beoordelen aan de hand van aspecten als omzet, productie en rendement.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste financiële kerncijfers over 2023 en voor de komende jaren opgenomen. De cijfers over 2024 en verder zijn overgenomen uit de begroting 2024.

Financiële ratio's (totaal DAEB en niet-DAEB)

	31-12-23	31-12-24	31-12-25	31-12-26	31-12-27	30-12-28
AW / WSW beoordelingskader						
Interest Coverage Ratio (ICR)	3,0	2,5	2,2	2,1	1,9	2,0
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	39,8%	40,1%	36,6%	33,9%	33,1%	33,5%
Loan to Value (LTV) (obv beleidswaarde)	57,7%	56,1%	67,6%	64,7%	64,8%	65,3%
Dekkingsratio (marktwaarde)	19,6%	21,8%	27,3%	28,6%	28,5%	28,4%
Onderpandratio	20,6%	22,4%	27,8%	29,2%	29,2%	29,0%
Onrendabel						
Budget ORT marktwaarde sloop/nieuwbouwprojecten (x1000€)	0	-67.369	0	0	0	0
Waardeontwikkeling						
Martwaarde in verhuurde staat full in miljoenen	1.927,9	1.905,6	1.969,7	2.080,0	2.268,5	2.320,3
Maatschappelijke bestemming in miljoenen	1.273,4	1.174,8	1.217,7	1.275,2	1.330,1	1.363,8
Beleidswaarde in miljoenen	654,5	730,9	752,0	804,9	938,4	956,5
WOZ-waarde portefeuille aanslagjaar in miljoenen	2.600,3	2.622,4	2.456,8	2.409,4	2.512,1	2.505,2
Efficiency						
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB) per vhe	1.145	1.104	1.089	1.074	1.111	1.137

9 Risico's 2023



IS
ANK!
ERS ZITTEN...

9.1 Risicomanagement

Het werk van Woonforte gaat gepaard met risico's. Om deze te beheersen, is het belangrijk om inzicht te hebben en te houden in deze risico's. Woonforte is transparant over deze risico's en onzekerheden. Via goed risicomanagement zorgen wij voor voldoende zekerheid om onze strategische doelstellingen uit de Missie, Visie & Strategie (MVS) op een verantwoorde manier te behalen.

9.1.1 Risicomanagementproces

Het risicomanagementproces is een manier om risico's op een gestructureerde wijze in kaart te brengen, te beoordelen en te beheersen. Binnen het risicomanagementproces gaat het om identificatie en beoordeling van risico's die de realisatie van de doelstellingen bedreigen. Het gaat om identificeren, classificeren, kwantificeren en beheersen van risico's.

Prioritering van de risico's gebeurt op basis van de omvang van de risico's en is in lijn met de risicobereidheid. Aan de hand van een kans- en impactmatrix wordt aan de voorkant een inschatting gemaakt van de hoogte van de risico's. Door het koppelen van de schadestatistiek kan achteraf bepaald worden hoe vaak een ingeschat risico zich heeft voorgedaan en wat de impact ervan is geweest. De beheersmaatregelen en het risicomanagementproces worden periodiek gemonitord.

Woonforte heeft haar raamwerk voor risicomanagement gebaseerd op het COSO-model. Het COSO-model gaat over strategie, effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsprocessen en de naleving van wet- en regelgeving. Daarbij zijn de volgende invalshoeken relevant:

- governance en cultuur;
- strategie en doelstellingen;
- prestatie;
- review en herziening.

Woonforte wil 'in control' zijn. Dit betekent dat Woonforte:

- haar doelstellingen uit de MVS realiseert tegen acceptabele risico's;
- vaststelt dat de juiste dingen op de juiste manier gedaan worden (o.a. juistheid en betrouwbaarheid van gegevens, naleven procedures);
- de organisatie monitort en zichzelf continu wil ontwikkelen en verbeteren (o.a. uitvoeren audits, risicoanalyses, rapportages, opstellen procesbeschrijvingen, verbetervoorstellen);
- voldoet aan wet- en regelgeving.

9.1.2 Risicobereidheid

Het bepalen van de risicobereidheid maakt deel uit van de strategie. Risicobereidheid is de ruimte die we onszelf als bedrijf geven om te ondernemen.

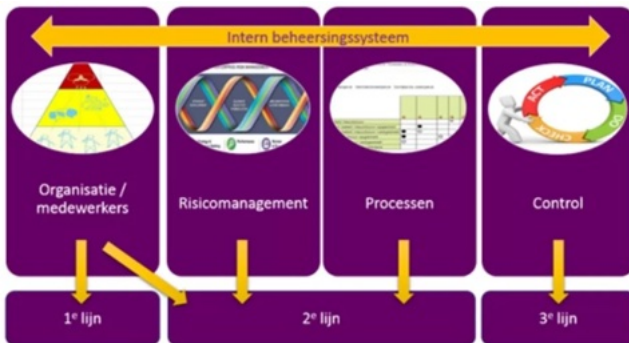
In het beleid risicomanagement is de generieke risicobereidheid van Woonforte beschreven met de focus op het bereiken van strategische en maatschappelijke doelen en de organisatiecultuur. Woonforte wil een professionele, integere, wendbare en toekomstbestendige organisatie zijn waarbij de mens (medewerker en huurder) centraal staat. Woonforte is een maatschappelijke organisatie. Gelet op haar maatschappelijke en sociale taak geeft Woonforte er de voorkeur aan om weinig risico's te lopen. Daarom is de generieke risicobereidheid van Woonforte risicoavers (we vermijden risico's zoveel mogelijk), risicodefensief (we geven er de voorkeur aan weinig risico's te lopen) of risiconeutraal (we wegen risico's en kansen tegen elkaar af, en nemen dan een besluit).

Naast de generieke risicobereidheid hebben we een specifieke tolerantiegrens gesteld per prestatie-indicator. Prestatie-indicatoren worden jaarlijks (opnieuw) bepaald bij het opstellen van de begroting. Afwijkingen in de realisatie ten opzichte van de tolerantiegrenzen worden tussentijds geanalyseerd in de Balanced Score Card en waar nodig vindt bijsturing plaats.

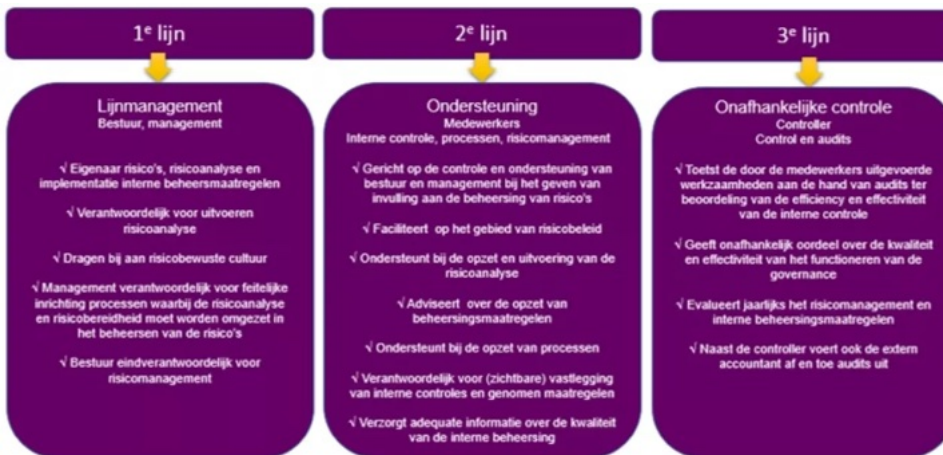
Prioritering van de risico's gaat op basis van de omvang van de risico's en is in lijn met de risicobereidheid. We werken met (financiële normen) en toetspunten.

9.1.3 Verankering risicomanagement in de organisatie

Risicomanagement maakt deel uit van het interne beheersingssysteem van Woonforte. Het is geen op zichzelf staand vakgebied, maar heeft raakvlakken met control en processen. Interne beheersing is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over het bereiken van doelstellingen.



Het 'three lines'-model is een methode om te laten zien dat de organisatie in control is en dat de belangrijkste risico's goed beheerst worden. Woonforte past dit model toe bij de inrichting van het risicomanagement. Het model structureert de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement. Binnen het 'three lines'-model heeft elke 'verdedigingslinie' zijn eigen verantwoordelijkheid in de beheersing van risico's.



9.1.4 Indeling van risico's

Bij Woonforte zijn de risico's ingedeeld in drie categorieën:

1. Strategische risico's die bij de kaderbrief en begroting (tweemaal per jaar) besproken worden (bespreken kerncijfers financiële sturing).
2. Strategische risico's die per kwartaal in het MT worden besproken. Het gaat hier veelal om de prestatie-indicatoren die niet aan de norm voldoen en de te treffen beheersmaatregelen (bespreken sturingsdashboard).
3. Operationele risico's die continu aandacht vragen.

9.2 Prestaties in 2023

9.2.1 Wat is gedaan met betrekking tot strategische risico's?

Vanuit de missie en visie worden strategische doelen geformuleerd. Wat vindt Woonforte belangrijk, waar staat Woonforte voor en waar wil Woonforte een bijdrage aan leveren. Jaarlijks wordt beoordeeld of de strategie nog steeds aansluit op de missie en visie. Ieder strategisch risico heeft een directe relatie met een strategisch doel uit de MVS. Na het aanpassen van de doelen worden ook de strategische risico's opnieuw inhoudelijk geanalyseerd, besproken en vastgesteld. De oorzaken en gevolgen van de risico's worden opnieuw in kaart gebracht om vervolgens beheersmaatregelen te treffen die de kans verkleinen dat de oorzaken zich voordoen.

De strategische risico's zijn uitgewerkt in een risicokaart. Dit is een Infographic met de belangrijkste strategische doelen en de bijbehorende strategische risico's van Woonforte, een toelichting per risico, welke beheersingsstrategie er gekozen is, welke beheers- en verbetermaatregelen er zijn en wie de risico-eigenaar is. De Infographic is in 2023 niet geactualiseerd. In september 2023 heeft het MT besloten om de MVS te herijken (gereed 1e helft 2024). De explosief stijgende bouwkosten, rente, inflatie, belastingen en huurverlagingen hebben een grote impact op onze financiële huishouding. Hoewel we nog steeds een stevig programma kunnen uitvoeren, moeten we wel forse ingrepen op de eerder voorgenomen plannen doen.

Dilemmas zijn:

- Investeren in nieuwbouw versus investeren in verduurzaming
- Inzetten op betaalbaarheid versus het verhogen van de opbrengsten t.b.v. een duurzaam bedrijfsmodel
- Verschuiving naar meer niet-DAEB investeringen t.b.v. een duurzaam bedrijfsmodel
- Minder nieuwbouw, voor welke groepen? Huisvesten starten en senioren (doorstroming) versus bijzondere doelgroepen en zorg

Aanpassing van de strategische doelen bij de herijking van de MVS kan leiden tot aanpassing van de strategische risico's.

9.2.2 Wat is gedaan met betrekking tot operationele risico's?

Woonforte is bezig met het actualiseren en optimaliseren van de processen en het implementeren van een G(overnance) R(isicomanagement) C(ontrol)-platform. Onder procesmanagement verstaan we de interne beheersing en optimalisatie van de bedrijfsvoering van Woonforte.

Processen

Per geüpdatet proces worden de belangrijkste risico's uitgewerkt en vastgelegd in Mavim. De risico-eigenaar is de proceseigenaar en dit is altijd een MT-lid. Het management is verantwoordelijk voor de feitelijke inrichting van processen waarbij de risicoanalyse en risicobereidheid moeten worden omgezet in het feitelijk beheersen van de risico's.

De procesmanagers hebben een 2-daagse training "resultaatgericht sturen" gevolgd. Zij hebben geleerd hoe ze kunnen sturen op processen (met bijbehorende prestatie-indicatoren) en hoe dit te organiseren om zo continu te blijven verbeteren. Inmiddels is het kwartaaloverleg procesverbetering ingepland, waarbij de procesmanagers ieder kwartaal hun ervaringen delen en de procesmanagers van elkaar kunnen leren.

Risicomanagement

Risicomanagement is ook een belangrijk onderdeel van procesmanagement. Ieder proces start met het bepalen van het doel van het proces. Aan de hand van de doelstelling worden de risico's van het proces in kaart gebracht en door erop te anticiperen zorgen we ervoor dat de processen soepel en ongestoord verlopen en we voortdurend in control blijven. Per proces worden alle betrokkenen binnen de organisatie in verbinding gebracht om gezamenlijk de werkwijze vast te leggen. De betrokkenen worden daarbij ook uitgedaagd om na te denken over operationele risico's die er binnen het proces zijn. De betrokkenheid wordt verder vergroot door gezamenlijk KPI's af te spreken. Met

ingang van het 2e kwartaal 2023 voert de medewerker Bedrijfsvoering (accent risicomanagement) gesprekken met de afzonderlijke managers gericht op de top 3 van risico's. Doel van dit gesprek is om dynamiek te creëren en de afdelingen uit te dagen aandacht te besteden aan risico's.

Interne controle

Procesmanagement kan niet zonder interne controle. We controleren regelmatig of de procesafspraken goed worden nageleefd. De informatie over de interne controle heeft een plek in de Mavim Portal.

Het interne controleplan 2023 is opgesteld door de controller en bevat een zichtbare relatie tussen proces, risico en beheersmaatregelen. Als doorvertaling naar en de uitvoering van de controlewerkzaamheden worden door de controller controleprogramma's opgesteld waarin de rolverdeling in de interne beheersing en controlepunten zijn uitgewerkt en vastgelegd. In 2023 is de interne beheersing volgens het 3-lines model verder verbeterd en beschreven vooral ten aanzien van de interne beheersmaatregelen in de 1e en 2e lijn. Dit krijgt steeds meer vorm met de controleprogramma's. De controleprogramma's zijn in 2023 in Mavim opgenomen waarmee de toegankelijkheid en transparantie is vergroot.

In de managementletter 2023 van de externe accountant is, in de vorm van een risicomatrix, een samenvatting opgenomen van de belangrijkste bevindingen met betrekking op de interne beheersing van de bedrijfsprocessen. Deze matrix is opgenomen in het interne controleplan evenals de daarin genoemde onderwerpen. Door deze matrix op te nemen wordt direct gezorgd voor monitoring van de opvolging van de geconstateerde bevindingen. De opvolging van de bevindingen zal worden gemonitord door de manager Financiën en Bedrijfsvoering. De controller rapporteert over de opvolging bij de controle werkzaamheden.

Privacy en informatiebeveiliging

Informatiebeveiliging en privacy moeten we in alle processen goed borgen. Als we dat niet doen, lopen we grote risico's op imagoschade. Omdat het zulke belangrijke randvoorwaarden in alle processen zijn, is privacy opgenomen in Mavim.

9.2.3 Wat is verder nog gedaan?

Over de belangrijkste risico's rapporteren we in de kwartaalrapportages aan het bestuur en de Raad van Commissarissen, daarbij wordt inzicht gegeven in de genomen maatregelen. Als dat nodig is, wordt tussentijds gerapporteerd. In het jaarverslag legt het bestuur hierover verantwoording af.

9.3 Risico's, onzekerheden en beheersmaatregelen (o.b.v. Richtlijn 400)

9.3.1 Risico's ten aanzien van de strategie

De belangrijkste strategische risico's op dit moment:

Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit

Het risico dat veranderingen in het politieke speelveld onze corporatie raken is onverminderd groot. Als de politiek de corporatiesector verplichtingen oplegt, kan dat ertoe leiden dat wij onze eigen strategie niet geheel uit kunnen voeren door gebrek aan tijd en/of geld.

De verhuurdersheffing werd in 2023 afgeschaft, maar hier tegenover staan de Nationale Prestatieafspraken waarin bindende prestatieafspraken staan gericht op een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming, huurmatiging, een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens, investeringen in woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen. Woonforte heeft in 2023 de huurverlaging uit de Nationale Prestatieafspraken doorgevoerd. In 2023 volgden de huren niet de inflatie, maar de cao-loonontwikkeling -0,5%. Voor 2023 betekende dit een huurverhoging die ver onder inflatie ligt. Ook de belastingdruk is hoog door de vennootschapsbelasting en ATAD.

Realisatie nieuwbouwportefeuille

In 2023 en verder, ligt de focus op het realiseren van de nieuwbouwproductie en het op gang brengen van de doorstroming. Vertraging van nieuwbouwprojecten is echter een groot risico. Haalbaarheidsbesluiten leiden om financiële redenen momenteel minder vaak tot uitvoeringsbesluiten, onder meer door gronden die in handen zijn van commerciële partijen die geen sociale grondprijzen doorrekenen. Een reden dat een project niet binnen tijd wordt gehaald is het vergunningstraject. Woonforte heeft in 2023 wel veel nieuwbouwprojecten in voorbereiding, die de komende jaren tot uitvoering zouden moeten komen. Zo werkt Woonforte gestaag door aan het vergroten van de beschikbaarheid van woningen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Door de forse stijging van (bouw)prijzen, inflatie en rente gaat Woonforte in 2024 wel bijsturen door te temporiseren op alle programma's, dus ook op het nieuwbouwprogramma.

Duurzaamheidsopgave

Het risico dat we onvoldoende invulling kunnen geven aan de verduurzaming van de portefeuille en de prestatieafspraken waardoor duurzaamheidsambities niet gerealiseerd worden is hoog. Verduurzaming van bezit hangt af van het budget wat beschikbaar is. We willen ons bezit verduurzamen maar hebben ook andere maatschappelijke taken. In 2022 herijkten we met de Position paper Verduurzaming onze verduurzamingsplannen. Het investeringsstatuut werd in 2023 aangepast met verduurzamingsprojecten. Gelet op de oplopende bouwkosten en rentestijging heeft Woonforte in de begroting 2024 moeten snijden in het verduurzamingsprogramma. Het uitfaseren van de E, F en G labels loopt door, maar de verduurzaming van andere complexen naar de standaard is vanaf 2025 beperkt opgenomen in de begroting. Om duidelijk te maken wat de beste manier is om over te stappen van aardgas op een duurzame warmtebron, stelt de gemeente Alphen aan den Rijn - samen met Woonforte, inwoners en ondernemers - wijkuitvoeringsplannen op voor een aantal verkenningsgebieden. De pilot in de Planetenbuurt bleek niet haalbaar. Momenteel loopt een onderzoek voor de Zeeheldenbuurt. Vooralsnog gaat Woonforte ervan uit dat het daadwerkelijk gasvrij maken voorlopig niet realistisch is.

Kwaliteit van het bezit

Eind 2023 zijn er funderingsproblemen (als gevolg van verzakkingen) geconstateerd in een complex waardoor de woningen in dit complex constructief onveilig blijken te zijn. Voor dit complex zijn inmiddels maatregelen getroffen om de veiligheidsrisico's voor bewoners weg te nemen. Op dit moment is het nog wel de vraag of de kwaliteit van het bezit voldoende in beeld is, de conditiescores actueel en verwerkt in het strategisch voorraadbeheer.

9.3.2 Risico's ten aanzien van operationele activiteiten

Dit zijn risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten beïnvloeden en daarmee vooral betrekking hebben op de processen, mensen en systemen en van invloed kunnen zijn op de kortetermijndoelstellingen.

Informatiebeveiliging en -continuïteit

De belangrijkste risico's het gebied van informatiebeveiliging en -continuïteit zijn: menselijke fouten/handelingen, cybercriminaliteit (ransomware, virussen en cyberattacks), bedrijfsonderbreking, onvoldoende regelen/niet goed regelen van contractvorming en gedeelde verantwoordelijkheid in samenwerkingsverbanden. Het bestuur heeft in 2023 het informatiebeveiligingsbeleid en jaarplan informatiebeveiliging 2023 vastgesteld. Belangrijk onderdeel is bewustwording en aandacht houden voor informatiebeveiliging. Een aantal externe partijen heeft aan Team Informatiebeveiliging gepresenteerd wat zij voor Woonforte kan betekenen op het gebied van cybersecurity en awareness. Begin februari 2024 zijn de offertes besproken in het Team Informatiebeveiliging. Het vergroten van het bewustzijn van medewerkers op gebied van informatiebeveiliging is een doorlopende activiteit. In 2022 is Woonforte samen met andere corporaties een traject gestart om tot een format te komen voor een Business Continuïteitsplan (BCP). In 2023 heeft het Team Informatiebeveiliging, met behulp van dit format, een BCP voor Woonforte opgesteld met het doel het onderbreken van bedrijfsactiviteiten tegen te gaan en bescherming van kritische bedrijfsprocessen tegen de gevolgen van omvangrijke verstoringen in informatiesystemen of rampen en om tijdig herstel te bewerkstelligen. In 2023 is een IT-audit uitgevoerd door de accountant, zijn pentesten en vulnerabilityscans uitgevoerd en heeft de technisch ondersteuner input gegeven ten aanzien van informatiebeveiliging.

Livegang Tobias365

Op 9 oktober was de livegang van Tobias365. Tobias365 is een cloudoplossing, daarmee kunnen we nog beter onafhankelijk van plaats, tijd en apparaat vragen stellen, informatie raadplegen, uitwisselen of bewerken. Kortom meer gebruiksgemak. Ook is de cloudoplossing veiliger. Eind 2023 is het project Tobias 365 afgerond en overgedragen aan de beheerorganisatie.

IT-audit BDO in relatie tot de migratie van Tobias AX naar Tobias365

BDO heeft een risicoanalyse uitgevoerd op de data die BDO relevant acht voor de jaarrekeningcontrole. De door Woonforte uitgevoerde migratiecontroles maken deel uit van de IT-audit van BDO. BDO voert begin 2024 een controle uit op de data als gevolg van de migratie van Tobias AX naar Tobias 365.

9.3.3 Risico's ten aanzien van de financiële positie

Dit zijn de risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van Woonforte, zoals continuïteits-, liquiditeits- en renterisico's. Of Woonforte haar doelen kan realiseren, hangt sterk af van de financiële perspectieven in de komende jaren. In ieder geval moet de financiële continuïteit worden gewaarborgd tegen aanvaardbare risico's en worden de beschikbare middelen doelmatig ingezet.

Continuïteitsrisico

Woonforte past uitgangspunten gericht op een duurzaam bedrijfsmodel toe. De essentie van dit model is dat het kasstromen genererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een bepaald minimaal niveau blijft.

(Her)financieringsrisico en onzekerheden in mogelijkheden om financiering aan te trekken

Gelet op de borgingsmogelijkheden bij het WSW heeft Woonforte geen financieringsrisico. In 2023 is € 17 miljoen niet opnieuw aantrokken door vertraging/uitstel van projecten.

Renterisico

Door renterisicomanagement beperkt Woonforte de gevoeligheid voor renteschommelingen in de tijd door een evenwichtige spreiding van de renterisico's. Zowel het relatief bedrijfseconomische renterisico, als het portefeuille renterisico is in 2023 binnen de intern gestelde norm gebleven.

Liquiditeitsrisico

Het waken over de beschikbaarheid van liquiditeit is een belangrijk aandachtsgebied van treasury. De korte en middellange liquiditeitsplanning zijn in het treasuryjaarplan opgenomen. Deze worden per kwartaal of als dat gewenst is tussentijds in de treasurycommissie besproken. Woonforte heeft in 2023 geen liquiditeitsproblemen gehad.

9.3.4 Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de interne en externe financiële verslaglegging.

Onvoldoende kwaliteit en niet tijdige beschikbaarheid verslaggeving

Er zijn verschillende maatregelen getroffen om deze risico's tot een acceptabel niveau te verlagen. Denk aan het toepassen van definities en standaarden in de eigen administratie en informatievoorziening en het verbeteren en borgen van de kwaliteit van data. In 2023 is gestart met de ontwikkeling van een managementdashboard voor de afdeling Wonen en Vastgoed.

Subjectiviteit waarderingsvraagstukken

Een betrouwbare uitkomst van de waardering van de vastgoedportefeuille op marktwaarde in verhuurde staat is geborgd door verschillende maatregelen.

1. Organisatie: verschillende rollen (beheer vastgoed, vastgoedsturing, administratie en control) zijn op basis van functiescheiding belegd.

2. **Taxatie:** de externe taxateur maakt voor een derde deel van de woningen jaarlijks een volledige taxatie. Het overige deel van de woningen, BOG/MOG en parkeerplaatsen wordt door de taxateur gewaardeerd met een markttechnische update.
3. **Benchmark:** de uitkomsten worden gerelateerd aan marktontwikkelingen en -trends. Daarnaast vindt een analyse plaats met de WOZ-waarden.
4. **Datakwaliteit:** Woonforte heeft maatregelen genomen waardoor de datakwaliteit die relevant is voor de marktwaardewaardering op het vereiste niveau is.
5. **Afstemming:** aan het einde van het proces vindt afstemming plaats tussen alle betrokkenen in het proces. Het betreft medewerkers, taxateurs en accountant. Besproken worden de kwaliteit van het proces, de datakwaliteit, opvallende trends en afspraken over verbeterpunten. Geconcludeerd is dat de datakwaliteit goed is.

9.3.5 Risico's ten aanzien van wet- en regelgeving

Dit zijn risico's en onzekerheden die voortvloeien uit wetten en regels (zowel intern als extern) en die een directe invloed hebben op de organisatie en/of de bedrijfsprocessen.

Woonforte heeft de verantwoordelijkheid voor compliance belegd per discipline. Primair is de proceseigenaar verantwoordelijk. Er wordt onderscheid gemaakt in externe regels (wet- en regelgeving, richtlijnen) en interne regels (reglementen en procedures, toepassen van beleid).

Veiligheid & gezondheid (asbest, legionella, koolmonoxide & brandveiligheid en bouwkundige gebreken)

Er is een stuurgroep Safety en Security die de risico's van veiligheid en gezondheid gestructureerd ter hand neemt aan de hand van de risicokaart Safety & Security. Ieder jaar wordt een risicoanalyse uitgevoerd en de risicokaart geactualiseerd. De uit te voeren activiteiten uit de risicoanalyse worden in een jaarplan voor het volgende jaar opgenomen.

Ieder kwartaal wordt er door Burghgraef van Tiel een risicoanalyse uitgevoerd t.b.v. de brandverzekering. Er wordt een aantal complexen geselecteerd en er wordt een schouw uitgevoerd. De resultaten worden vastgelegd in een schouwrapport. De stuurgroep Safety en Security analyseert de zaken uit de schouwrapporten, prioriteert de eventuele vervolgacties, legt de bevindingen vast in een apart document en rapporteert aan de manager Vastgoed.

In 2023 is een aantal onderwerpen besproken dat betrekking hebben op de veiligheid- en gezondheidsrisico's.

Ten eerste brandveiligheid van isolatiemateriaal naar aanleiding van de uitkomsten van een uitgevoerde risico-inventarisatie. Wat is de risicobereidheid van Woonforte m.b.t. de brandveiligheid van isolatiemateriaal? We voldoen aan het bouwbesluit (brandklasse 2 vlamdovend) en daarmee aan de wettelijke (minimum) eisen. Maar Woonforte wil op gebied van veiligheid meer dan de wettelijke (minimum) eisen. Met ingang van 2025 wordt voor dit soort projecten altijd gekozen voor brandklasse niet brandbaar in plaats van vlamdovend. Voorwaarde veiligheid zo hoog mogelijk, zonder in te leveren op de isolatiewaarde.

Ten tweede een incident doorvalbeveiliging waarbij de doorvalbeveiliging niet voldeed aan het bouwbesluit (enkel glas). Er is geïnventariseerd in welke complexen dit verder voorkomt en per complex zijn de mogelijkheden in beeld gebracht om maatregelen te nemen om meer incidenten te voorkomen.

Verder is onderzoek gedaan naar 'in dak' zonnepanelen en complexen waar veel zonnepanelen liggen n.a.v. een brand in Arnhem.

Europese privacywet

Woonforte vindt het belangrijk dat de privacy van onze huurders, woningzoekenden, relaties en medewerkers goed gewaarborgd is. Het gedrag van medewerkers is een cruciale factor als het gaat om bescherming van persoonsgegevens. De Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming is bij Woonforte geïmplementeerd. De privacy officer is verantwoordelijk voor het compliance-overleg en zorgt dat Woonforte doorgroeit in privacy-volwassenheid. Woonforte is daardoor voldoende compliant. In 2023 hebben 14 incidenten plaatsgevonden waarvan er 1 daadwerkelijk gemeld is aan de Autoriteit persoonsgegevens.

Frauderisicoanalyse en organisatie specifieke risico's

Frauderisico's en risico's die het imago kunnen schaden beïnvloeden meestal de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten en hebben daarmee meestal betrekking op processen, mensen en systemen. Frauderisico's en risico's die het imago kunnen schaden zijn daarom gecategoriseerd onder de operationele risico's.

In januari 2023 is een frauderisicoanalyse uitgevoerd door de controller. De uitkomsten zijn besproken met de accountant en vertaald naar beheersmaatregelen en interne controles om fraude te bestrijden en/of eventuele frauderisico's te verlagen. Met de door de controller uitgevoerde frauderisicoanalyse is op een effectieve en efficiënte manier het gesprek over fraude gevoerd binnen de organisatie. De opvolging van de bevindingen uit de analyse hebben o.a. een doorvertaling gekregen in het jaarplan.

Het risico op fraude maakt integraal onderdeel uit van de interne controlewerkzaamheden. Het heeft verhoogde aandacht bij de volgende processen:

- Verwerken verhuurmutatie (woningtoewijzingen, vaststellen huurprijs, doorbelasten onderhoudskosten, woonfraude)
- Verwerken verkopen verhuureenheden
- Incasseren huur (opbrengstverantwoording)
- (Planmatig) onderhoud (aanbesteden)
- Realiseren nieuwbouw (opdrachtverstrekking)
- Aanbesteden vastgoed (aanbesteden, opdrachtverstrekking)
- Betalingsverkeer
- Crediteurenadministratie
- Controlebestand memoriaalboekingen
- Planning en controlcyclus (verslaglegging)
- Informatiebeveiliging (compliance issues, misbruik)

Het frauderisico krijgt naast interne aandacht ook aandacht van de Aw en de accountant. Er zijn allerlei maatregelen getroffen om dit risico te beheersen. Jaarlijks doet het management een frauderisicobeoordeling en worden maatregelen voor zover nodig aangepast. In 2023 waren er geen incidentmeldingen op het gebied van fraude over medewerkers van Woonforte. Ook waren er geen meldingen bij de anonieme meldlijn.

10 Verbindungen

Verbindingen

Verbindingenstatuut

Woonforte heeft een verbindingenstatuut. Dit verbindingenstatuut is het toetsingskader waarin de criteria worden vastgelegd die het bestuur hanteert bij het aangaan, beheersen en beëindigen van verbindingen. Jaarlijks wordt het belang en risicoprofiel van de verbindingen bepaald en geclassificeerd. Het maakt deel uit van het interne risicobeheersings- en controlesysteem dat is toegesneden op de bedrijfsvoering van Woonforte.

We hebben ultimo 2023 twee verbindingen die nauwelijks impact hebben en voldoen aan juridische eisen (zie jaarrekening).

In 2023 zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan en zijn geen verbindingen beëindigd.

B Bijlagen Raad van Commissarissen

B1: Samenstelling Raad van Commissarissen

	Dhr. drs. E. Kemperman MBA	Mevr. Mr. M.C.J. Schoordijk	Dhr. M. Souverijn
Functie:	voorzitter, lid remuneratiecommissie, lid auditcommissie	vicevoorzitter, voorzitter remuneratiecommissie	lid, voorzitter auditcommissie
Deskundigheidsgebied:	volkshuisvesting, governance, vastgoed, financiën en control	juridisch, governance	financiën en control, volkshuisvestelijk
Beroep	eigenaar Kemperman Holding BV	concernsecretaris bij GVB te Amsterdam	accountant Moore MTH
Nevenfuncties	lidmaatschap Eerste Kamer lidmaatschap Provinciale Staten van Gelderland voorzitter bestuur SJN lid RvT Laurentius, voorzitter auditcommissie voorzitter RvC SSH commissaris OSR Holding B.V.	commissaris bij Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV (tweede termijn) commissaris, voorzitter Remuneratiecommissie en lid Audit Commissie Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland (tweede termijn).	lid RvC woningbouwvereniging Willibrordus in Wassenaar, voorzitter auditcommissie penningmeester St. Ekta Anarosh penningmeester St. Wijnaendts Francken/Boekee Steunfonds
PE-punten 2023:	5	19	11
Benoemd per	1 september 2019	21 januari 2022	1 januari 2021
Aftredend per	31 augustus 2027	21 januari 2026	1 januari 2025
Onafhankelijk:	ja	ja	ja

	Mevr. B. de Maar	Dhr A. Azouz	
Functie:	lid, lid auditcommissie	lid	
Deskundigheidsgebied:	vastgoed	Digitalisering, data en innovatie	
Beroep	Eigenaar De Maar Management en Advies	Eigenaar Dignovation	
Nevenfuncties	Voorzitter Bestuur Van Eesteren Museum, Amsterdam Voorzitter Adviescommissie Academie van Bouwkunst, Amsterdam	Kwartiermaker Digitalisering Toekomstbestendige leefomgeving, DigiGO	
PE-punten 2023:	6	3	
Benoemd per	1 januari 2023	1 september 2023	
Aftredend per	31 december 2026	31 augustus 2027	
Onafhankelijk:	ja	ja	

B2: Besluiten Raad van Commissarissen 2023

Het besluit over de benoeming van mevrouw De Maar van 29 november 2022 is na de positieve zienswijze van de Minister van Volkshuisvesting ontvangen op 19 december 2022, bekrachtigd door de Raad van Commissarissen Woonforte. Mevrouw De Maar is benoemd als lid van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2023 tot 31 december 2026.
De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit haalbaarheid vaststellen van de planvorming voor de renovatie van project Wederikstraat 2-242.
De Raad van Commissarissen keurt het intern controleplan 2023 goed.
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met de keuze voor het bureau Procorp voor de visitatie van Woonforte.
De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit voor actualisatie van het investeringsstatuut.
De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de bestuurder 2023 vast.
De Raad van Commissarissen stelt de bezoldigingen 2023 voor de leden en de voorzitter van de Raad van Commissarissen vast.
Het volgende artikel wordt toegevoegd aan het reglement van de Raad van Commissarissen: Na een half jaar stopt de betaling bij afwezigheid van de commissaris en na maximaal 1 jaar moet de commissaris weer in functie zijn. Zo niet, dan eindigt het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen. Deze periodes laten onverlet dat hiervan afgeweken kan worden als na een aantal maanden blijkt dat terugkeer onwaarschijnlijk is.
De Raad van Commissarissen neemt het voorgenomen besluit om de heer Kemperman per 1 september 2023 te herbenoemen als voorzitter van de Raad van Commissarissen onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister van Volkshuisvesting. Met dit besluit wordt de procedure tot herbenoeming in gang gezet.
De Raad van Commissarissen besluit dat mevrouw Schoordijk voorzitter wordt van de remuneratiecommissie
De Raad van Commissarissen stelt het jaarverslag en de jaarrekening 2022 van Woonforte vast.
De Raad van Commissarissen verleent de bestuurder van Woonforte decharge voor het door haar gevoerde beleid in 2022.
De Raad van Commissarissen neemt het voorgenomen besluit tot herbenoeming van mevrouw M.F. Brewster als bestuurder van Woonforte per 1 december 2023 onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister verantwoordelijk voor Wonen.
De Raad van Commissarissen keurt de kaderbrief 2024 goed
De Raad van Commissarissen gaat akkoord met het Volkshuisvestelijk bod 2024.
De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring op het voorgenomen besluit tot het vaststellen van het geactualiseerde normenkader nieuwbouw 2023.
De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorbereidingsbesluit, inclusief de te verwachten budgetoverschrijding van 9 miljoen (prijsspeil heden).
De Raad van Commissarissen van Woonforte neemt het voorgenomen besluit tot benoeming van de heer Azouz tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonforte per 1 september 2023 onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister van Volkshuisvesting.
Het besluit over de benoeming van de heer A. Azouz is na de positieve zienswijze van de Minister van Volkshuisvesting ontvangen op 17 augustus 2023, bekrachtigd door de Raad van Commissarissen Woonforte. De heer Azouz is benoemd als lid van de Raad van Commissarissen per 1 september 2023 tot 1 september 2027.
Het besluit over de herbenoeming van de heer E. Kemperman is na de positieve zienswijze van de Minister van Volkshuisvesting ontvangen op 11 augustus 2023 bekrachtigd door de Raad van Commissarissen Woonforte. De heer Kemperman is herbenoemd als voorzitter van de Raad van Commissarissen per 1 september 2023 tot 1 september 2027.
De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit fase 1 Magnolia: <ul style="list-style-type: none"> • Het bestuur neemt het uitvoeringsbesluit om voor 60 DAEB appartementen, 7 NIET-DAEB appartementen en 1 ontmoetingsruimte van fase 1 nieuwbouw Project Magnolia. • Het bestuur neemt het besluit om het resterende budget van het desinvesteringsbesluit van voor het slopen en bouwrijp maken vrij te geven.
De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit project Noorderlicht: <ul style="list-style-type: none"> • Het vaststellen van de actuele geprognostiseerde stichtingskosten. • Het voortzetten van de ontwikkeling, ondanks de gewijzigde "markt" omstandigheden van het project Noorderlicht van 199 DAEB en 58 niet-DAEB woningen. • Het vrijgeven van een additioneel budget voor de verdere uitwerking naar het uitvoeringsbesluit. Het additionele budget komt bovenop het reeds goedgekeurde budget van het voorbereidingsbesluit. • Het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van het project van 257 woningen met daarbij 191 inpandige parkeerplaatsen in de stallingsgarage. • Het vaststellen van de te volgen aanbestedingsstrategie van traditioneel aanbesteden (meervoudig onderhands). • Het verder uitwerken van de collectieve WKO-installatie voor de verwarming en koeling en daarvoor het selecteren van de meest geschikte Energy Service Company (ESCO).
De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen bestuursbesluit tot vaststelling van de actualisatie van het investeringsstatuut goed.

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan de voorgenomen bestuursbesluiten:

1. Om, op basis van het Investeringsstatuut, de haalbaarheid vast te stellen van het verbeterproject 2024, scenario WTW, van 152 woningen Herculesstraat (2851-1).
2. Om, op basis van het Investeringsstatuut, de haalbaarheid vast te stellen van het verbeterproject 2024 van 175 woningen in de Ambachtenbuurt.

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om de Prestatieovereenkomst Dagelijks Onderhoud (SamenWerkt) te verlengen, met een contractduur van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2028.

De raad van commissarissen bekrachtigt het besluit om

1. het voorgenomen besluit tot herbenoeming van Mevrouw M.F. Brewster d.d. 31 mei als statutair bestuurder van Woonforte per 1 december 2023 voor een periode van 4 jaar, aldus tot 30 november 2027 te bekrachtigen; en
2. de leden van de Remuneratiecommissie te mandateren om het proces tot ondertekening van arbeidsvoorwaarden te komen, in brede zin van het woord, af te ronden.

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om de begroting 2024, het jaarplan 2024 het treasury jaarplan 2024 vast te stellen.

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan de voorgenomen bestuursbesluiten:

- De turn key aankoop van 10 nieuwbouw eengezinswoningen De Koopse Glorie in Boskoop.
- De woningen als koopgarant woningen te verkopen.

De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit over het toevoegen van een addendum aan het treasury statuut van Woonforte

De Raad van Commissarissen besluit in geval van belet of ontstentenis van de gehele raad, tijdelijke commissarissen te betrekken uit de commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.

Jaarrekening 2023



1. Balans per 31 december 2023 voor resultaatbestemming

Vaste activa

(x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Vastgoedbeleggingen	6.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1.1	1.798.185	1.804.283
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1.1	129.738	134.255
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.1.3	9.545	9.864
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.1.4	3.818	20.890
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.941.286	1.969.292
Materiële vaste activa	6.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.2.1	2.428	2.201
Totaal van materiële vaste activa		2.428	2.201
Financiële vaste activa	6.3		
Latente belastingvorderingen	6.3.5	913	559
Overige vorderingen	6.3.9	2	2
Totaal van financiële vaste activa		915	561
Totaal van vaste activa		1.944.629	1.972.054
Vlottende activa			
Voorraden	6.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	6.4.1	5.530	5.258
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	6.4.2	574	0
Overige voorraden	6.4.3	1.438	0
Totaal van voorraden		7.542	5.258
Vorderingen	6.5		
Huurdebiteuren	6.5.1	1.372	1.196
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.5.6	5.913	6.611
Overige vorderingen	6.5.7	384	597
Overlopende activa	6.5.8	3.112	172
Totaal van vorderingen		10.781	8.576
Liquide middelen	6.6		
Liquide middelen	6.6	578	1.169
Totaal van liquide middelen		578	1.169
Totaal van vlottende activa		18.901	15.003
Totaal van activa		1.963.530	1.987.057

Passiva

(x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Eigen Vermogen	6.7		
Herwaarderingsreserve	6.7.1	1.113.734	1.164.914
Overige reserves	6.7.2	464.258	440.083
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.7.3	-29.797	-27.006
Totaal van eigen vermogen		1.548.195	1.577.991
Voorzieningen	6.8		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	6.8.1	12.890	12.305
Latente belastingverplichtingen	6.8.2	0	0
Overige voorzieningen	6.8.7	89	84
Totaal van voorzieningen		12.979	12.389
Langlopende Schulden	6.9		
Schulden aan banken	6.9.2	372.153	365.782
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.9.3	9.189	9.514
Overige schulden	6.9.4	610	584
Totaal van langlopende schulden		381.952	375.880
Kortlopende Schulden	6.10		
Schulden aan overheid	6.10.1	137	132
Schulden aan banken	6.10.2	3.129	3.772
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.10.3	2.520	5.698
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.10.6	1.921	2.455
Overlopende passiva	6.10.9	12.697	8.740
Totaal kortlopende schulden		20.404	20.797
Totaal van passiva		1.963.530	1.987.057

2. Winst- en verliesrekening over 2023

(x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	7.1	75.295	74.018
Opbrengsten servicecontracten	7.2	6.273	5.591
Lasten servicecontracten	7.3	-6.977	-5.745
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.5	-5.968	-5.432
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.6	-33.034	-27.204
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.7	-3.554	-9.422
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		32.035	31.806
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		15.497	19.015
Toegerekende organisatiekosten		-290	-265
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-11.691	-14.129
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.12	3.516	4.621
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.13	-9.657	-13.259
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.14	-39.946	-34.866
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	7.15	5	108
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-49.598	-48.017
Opbrengsten overige activiteiten	7.16	415	331
Kosten overige activiteiten	7.17	-260	-359
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		155	-28
Overige organisatiekosten	7.18	-3.077	-2.694
Kosten omtrent leefbaarheid	7.19	-958	-635
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.20	133	141
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.21	-7.173	-7.259
Totaal van financiële baten en lasten		-7.040	-7.118
Totaal van resultaat voor belastingen		-24.967	-22.065
Belastingen	7.22	-4.830	-4.941
Totaal van resultaat na belastingen		-29.797	-27.006

3. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

(A) Operationele activiteiten

(x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Ontvangsten			
Huurontvangsten	1.1	75.463	74.339
Vergoedingen	1.2	4.834	4.815
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	549	404
Ontvangen interest	1.5	3	0
Saldo ingaande kasstromen		80.849	79.558
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers	1.7	-8.469	-7.790
Onderhoudsuitgaven	1.8	-27.767	-22.484
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	-17.212	-13.790
Betaalde interest	1.10 a	-7.258	-7.779
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11 a	-554	-243
Verhuurderheffing	1.11 b	0	-6.346
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	-278	-216
Vennootschapsbelasting	1.13	-4.486	-5.306
Saldo uitgaande kasstromen		-66.024	-63.954
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		14.825	15.604

(B) (Des)investeringsactiviteiten

(x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Vaste Activa ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.1	15.505	20.431
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.2	0	0
Verkoopontvangsten grond	2.4	0	87
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		<u>15.505</u>	<u>20.518</u>
Vaste Activa uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	2.6	-33.261	-18.013
Verbeteruitgaven	2.7	-2.133	-3.921
Aankoop	2.9	0	-1.512
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.11	-574	-379
Sloopuitgaven	2.12	-149	-112
Investerings overig	2.14	-668	-328
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		<u>-36.785</u>	<u>-24.265</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	2.16	-21.280	-3.747
Financiële Vaste Activa			
Ontvangsten overig	2.17.2	11	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		11	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-21.269	-3.747

(C) Financieringsactiviteiten*(x € 1.000)*

	Ref.	2023	2022
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	3.1.1	26.000	0
Nieuwe ongeborgde leningen	3.1.3	0	0
		26.000	0
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	3.2.1	-20.149	-21.800
Aflossing ongeborgde leningen	3.2.3	0	0
		-20.149	-21.800
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		5.851	-21.800
Mutatie kort geld	4.1	2	-54
Mutatie liquide middelen	4.1	-593	-9.943
Liquide middelen per 1-1		1.169	11.166
Liquide middelen per 31-12		578	1.169

4. Algemene toelichting

Activiteiten

Woningcorporatie Woonforte is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn. Zij heeft specifieke toelating in de Regio Holland Rijnland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonforte is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Bedrijven te Den Haag/kantoor Leiden onder nummer 28023102 en statutair gevestigd aan de Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn. Het vestigingsadres is eveneens Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn.

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.

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. Woonforte heeft geen transacties met verbonden partijen verricht en er zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan.

Woonforte heeft een belang in de volgende verbindingen:

- Holland Rijnland Wonen te Lisse
- Woningnet N.V. te Utrecht

Verenigingen van Eigenaars

Met 2088 appartementen participeert Woonforte als eigenaar in 69 verschillende Verenigingen van Eigenaars (VvE's) per ultimo 2023.

In 26 VvE's heeft Woonforte een meerderheidsbelang in de complexen waarin particuliere eigenaren participeren. De werkzaamheden van deze VvE's betreffen het beheer van gemeenschappelijke zaken en delen van de appartementsgebouwen.

De jaarlijks geactualiseerde meerjarenonderhoudplanning in combinatie met de actuele reserve binnen een VvE bepaalt de benodigde onderhoudsreservering per individuele VvE. Deze benodigde onderhoudsreservering bepaalt samen met de jaarlijkse exploitatiekosten de uiteindelijke hoogte van de VvE-bijdrage die door alle gezamenlijke eigenaren jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld. Deze huidige voorzieningen worden in relatie tot de actuele meerjarenonderhoudplanningen en geprognostiseerde inkomsten binnen de afzonderlijke VvE's voor de middellange termijn grotendeels als toereikend geacht. Op de korte en langere termijn zullen de VvE-bijdragen binnen de VvE's gaan stijgen. Deze stijging wordt mede veroorzaakt door de sterke inflatie in 2022 en 2023 en de opgave voor de warmtetransitie. Voor de komende jaren is er ook voor de VvE Complexen een grote uitdaging op het gebied van verduurzaming die extra inzet zal vragen van Woonforte.

Woonforte voert geen beheertaken uit. Woonforte heeft nog wel een langlopend VB&O (verzekerd beheer en onderhoud) contract voor de VvE Ruimzicht. Het betreft een VvE-dienst en een niet meer toegestaan verzekerd onderhoudsproduct ten behoeve van de VvE in een complex waar Woonforte geen bezit heeft en die contractueel vóór 1 juli 2015 is aangegaan. Op basis van de nieuwe Woningwet mag dit VB&O- contract door de niet-DAEB-tak worden voortgezet tot het contract afloopt. Woonforte kan de overeenkomst voor het eerst op 1 juli 2037 opzeggen met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst eindigt derhalve op zijn vroegst op 1 februari 2038.

Stelselwijzigingen

In 2023 zijn er geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonforte zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de toelichting op de balans (6) en de toelichting op de winst- en verliesrekening (7) bij de betreffende jaarrekeningpost.

In 2023 is een schattingswijziging in de berekening van de beleidswaarde plaatsgevonden (zie paragraaf 5.2).

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. Debetstanden op de rekening courant met kredietinstellingen worden ook als liquide middelen gedefinieerd.

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 materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Woonforte heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Bij Woonforte staat de portefeuille niet-DAEB in dienst van de lokale volkshuisvestingopgave. Dat wil zeggen: het bezit in de niet-DAEB-tak bestaat uit woningen die niet nodig of geschikt zijn voor de DAEB-portefeuille, maar wel een bijdrage kunnen leveren aan de huisvesting van huishoudens met een (laag) middeninkomen.

De overige niet-DAEB-activiteiten van Woonforte zien toe op:

- verhuur van parkeervoorzieningen die los verhuurd worden aan huurders van een DAEB- of een niet-DAEB-woning;
- verhuur van parkeervoorzieningen die deel uitmaken van een collectieve (openbare) parkeervoorziening;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat tot de niet-DAEB-tak behoort;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het 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 uiteengezet:

Grondslag voor scheiding

Directe scheiding op vhe-niveau.

De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele vhe die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

Posten in gescheiden verantwoording

Winst- en verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Kosten overige activiteiten

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten huren en vergoedingen
- Desinvesteringskasstromen vastgoedbeleggingen

Balans:

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Winst- en verliesrekening:

- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit (m.u.v. saneringsfonds)
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Kasstroomoverzicht:

- Uitgaven servicecontracten
- Onderhoudsuitgaven
- Investeringskasstromen vastgoedbeleggingen

Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.

Balans:

- Schulden/leningen overheid
- Schulden/leningen banken

Winst- en verliesrekening:

- Rentebaten en rentelasten

Kasstroomoverzicht:

- Financieringskasstroom
- Renteontvangsten en -uitgaven

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB-/ niet-DAEB-tak van Woonforte op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.

De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 93% - 7% (2022: 93%-7%).

Balans:

- Materiële vaste activa
- Latente belastingvorderingen
- Huurdebiteuren
- Belastingen en premies sociale verzekeringen
- Overige vorderingen
- Overlopende activa
- Voorziening latente belastingverplichtingen
- Overige voorzieningen
- Schulden aan leveranciers
- Schulden ter zake van pensioenen
- Overige schulden
- Overlopende passiva

Winst- en verliesrekening:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit (m.u.v. saneringsfonds)
- Toegerekende organisatiekosten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid

Kasstroomoverzicht:

- Personeelsuitgaven
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat
- Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden
- Overige bedrijfsontvangsten en bedrijfsuitgaven
- Investeringskasstromen in materiële vaste activa
- Desinvesteringskasstromen in materiële vaste activa

5. Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

5.1 Algemeen

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019), de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

In artikel 35 lid 6 van de Woningwet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevatten die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (dVi de verantwoordingsinformatie verslagjaar 2023).

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

Schattingswijziging beleidswaarde

De schattingsmethodiek van de bepaling van de onderhoudsnorm, en hiermee de beleidswaarde, is in 2023 aangepast. Bij de berekening van de gemiddelde onderhoudsnorm is in de beleidswaarde 2023 niet langer rekening gehouden met onderhoud van toekomstige nieuwbouw.

Indien deze nieuwe methode in boekjaar 2022 toegepast zou zijn, zou dit resulteren in een beleidswaarde 2022 van circa € 869 mln. Dit is circa € 147 mln lager dan de in de jaarrekening 2022 gerapporteerde beleidswaarde 2022 (€ 1.016 mln.).

De onderhoudsnorm 2023 is als gevolg van de gewijzigde schattingsmethodiek circa € 140 hoger en heeft hiermee een invloed van minus € 55 mln op de beleidswaarde 2023.

Jaarrekening 2023

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn voor het onderdeel verkopen onder voorwaarden gewijzigd. De verkopen onder voorwaarden werden voorheen gewaardeerd o.b.v. de procentuele mutatie tussen getaxeerde waarde vorig jaar en de getaxeerde waarde van het huidige boekjaar. Er is besloten voortaan gebruik te maken van het percentage gemiddelde leegwaardemutatie zoals dit uit de taxatie van het bezit in het marktwaarde traject komt. Deze waarderingsgrondslag is voor het eerst in 2023 toegepast en de vergelijkende cijfers over 2022 zijn niet aangepast.

De berekening van de voorraad woningen bestemd voor verkoop is dit jaar ook aangepast. Voorheen werd voor deze voorraad nog wel een marktwaarde bepaald en werd de voorraad o.b.v. deze marktwaarde opgenomen onder de post voorraad bestemd voor verkoop. In 2023 is voor deze woningen echter geen marktwaarde in verhuurde staat bepaald, daarom is er nu gebruik gemaakt van de actuele leegwaarde.

5.3 Grondslagen voor balanswaardering

5.3.1 Vastgoedbeleggingen (Ref 6.1)

Algemene uitgangspunten

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. De vastgoedbeleggingen worden onderscheiden in DAEB-vastgoed in exploitatie, niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verwerking van uitgaven na eerste verwerking

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

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 tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen een rentepercentage van 2,5%. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (Ref 6.1.1 en ref 6.1.2)

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB.

Classificatie

DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen en overige objecten in exploitatie die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen 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). Woonforte past voor het volledige bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

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 Woonforte maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- 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 (zoals 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 op basis van de systematiek van het handboek.

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt naar vier vastgoedcategorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeervoorzieningen;
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG).

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeervoorzieningen plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het door-exploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG-, MOG- en ZOG-vastgoed is alleen het door-exploiteerscenario van toepassing.

Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur gebeurt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's 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 gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat' zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten vindt op basis van marktconforme uitgangspunten plaats. Daarbij worden parameters gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur (vanaf 2026), de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- *Looninflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur (t/m 2025), als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten.
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Ten aanzien van het gebruik van de parameters voor de vastgoed-categorieën verwijzen wij naar het handboek modelmatig waarden marktwaarde. Woonforte heeft de volgende vrijheidsgraden toegepast:

Impact vrijheidsgraden

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (marktbevijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. De markthuurstijging is op eigen inschatting welke ook aansluit bij de visie van Noordelijke Randstad overleg. De bandbreedte van de markthuur van woningen is € 425 t/m € 1.450.

Onderdeel	Toelichting
Exit Yield	Niet afgeweken van de basisversie.
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbevings), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden. De leegwaardestijging is op eigen inschatting welke ook aansluit bij de visie van Noordelijke Randstad overleg. De bandbreedte van de leegwaarde van woningen is € 100.000 t/m € 465.000.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de ingeprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt. De bandbreedte van de disconteringsvoet van woningen is 4% t/m 8%.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad in het doorexploiteerscenario is vastgesteld op basis van het 5-jaars gemiddelde. Voor de boven en ondergrens van de mutatiekans wordt rekening gehouden met het type woning en de omvang van het complex. De mutatiekans uitponden is bij sommige complexen aangepast door de taxateur. De bandbreedte van de mutatiekans van woningen is 4% t/m 12%.
(Achterstallig) Onderhoud	Niet afgeweken van de basis versie. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de huurwoning (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2023. Achterstallig onderhoud is bij 2 complexen van toepassing, namelijk complex 5171-1 en 7041-1.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht.
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basisversie.

BOG/MOG/Intramurale zorg

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie.
Markthuurstijging	De markthuurstijging is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbevings), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuurstijging conform de basisversie. De bandbreedte van de markthuurstijging per m2 voor BOG/MOG/ZOG is € 20 t/m € 200.
Exit Yield	Niet afgeweken van de basisversie.
Leegwaarde(stijging)	Leegwaarde(stijging) niet van toepassing bij BOG/MOG/Intramurale zorg.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de ingeprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt. De bandbreedte van de disconteringsvoet voor BOG/MOG/ZOG is 4,4% t/m 9%.
(Achterstallig) Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Hier wordt onderscheid gemaakt in BOG (exclusief btw), MOG (inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw). De VTW-normen van Koëter zijn gevoeliger voor interpretatie van de verschillende op- en afslagen van de elementen. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de eenheid (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2023. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.
Mutatie- en verkoopkans	Niet afgeweken van de basisversie met dien verstande dat alle contractvoorwaarden en bijzondere afspraken juist zijn ingevoerd (in de waarderingsoftware).
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht.
Exploitatiescenario	Niet van toepassing, inherent aan BOG/MOG/Intramurale zorg is dat uitsluitend het exploitatiescenario wordt doorgerekend.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks laat Woonforte 1/3 deel van haar vastgoed taxeren door een externe taxateur wat betekent dat elk object minimaal eens per drie jaar getaxeed wordt.

Het resterende 2/3 deel wordt bepaald door middel van een markttechnische update. Ook voor het BOG-bezit geldt dat 1/3 deel getaxeed is en 2/3 deel een markttechnische update heeft gekregen.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

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

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonforte en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonforte.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde. Om tot de beleidswaarde te komen, worden - uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat - de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Beschikbaarheid

Voor het gehele bezit wordt uitgegaan van het scenario door-exploiteren (in plaats van de hoogste van door-exploiteren en uitponden in de marktwaarde). De overdrachtskosten worden in deze stap op 0% gesteld aangezien het bezit niet wordt verkocht zoals wordt verondersteld in de marktwaarde. Ook wordt een eindwaarde verondersteld op basis van eeuwigdurend door-exploiteren (in plaats van een eindwaarde uit de marktwaarde).

2. Betaalbaarheid

De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal aangepast tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Woonforte hanteert in haar streefhuurbeleid de volgende uitgangspunten:

Nieuwbouw

Eengezinswoningen: maximaal liberalisatiegrens of minimaal 2e aftoppingsgrens;

Appartementen t/m 55m²: maximaal 1e aftoppingsgrens of minimaal kwaliteitskortingsgrens;

Appartementen vanaf 55m²: maximaal liberalisatiegrens of minimaal 1e aftoppingsgrens.

Bestaande voorraad

- Geliberaliseerd segment: maximaal markthuur
- Bereikbaar segment: maximaal liberalisatiegrens
- Middensegment: maximaal 1e of 2e aftoppingsgrens
- Goedkoop segment: maximaal kwaliteitskortingsgrens

Daarnaast wordt in de beleidswaarde de eigen verwachte reguliere huurverhoging doorgerekend in plaats van de extra opslag boven inflatie die in de marktwaarde wordt gehanteerd.

3. Kwaliteit (onderhoud)

De component instandhoudingsonderhoud (inclusief mutatieonderhoud) uit de marktwaarde is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). De onderhoudsnorm 2023 is overeenkomstig de definitie Onderhoud en Beheer van Aw/WSW bepaald op basis van de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening uit de meerjarenbegroting 2024. Hierbij is gekeken naar een gemiddeld normbedrag van een 15-jaars geprognoseerde winst- en verliesrekening. Op basis van deze berekening is de norm voor DAEB-woningen vastgesteld op € 3.653 (2022: € 3.094) per woning. Voor niet-DAEB-woningen is de norm vastgesteld op € 3.553 (2022: € 3.264) per woning. De totale lasten onderhoudsactiviteiten zijn gestegen ten opzichte van 2022 met name als gevolg van de hoge inflatie die doorwerkt in alle kostensoorten.

De verwachte onderhoudskosten is de beste inschatting die wij nu kunnen maken. De hoogte ervan baart ons zorgen. Om deze reden gaan we onderzoeken hoe onze kosten zich verhouden tot andere corporaties. Dit onderzoek verwachten wij in september 2024 af te ronden. Naar aanleiding is dit onderzoek is het mogelijk dat wij onze toekomstige schattingen zullen aanpassen.

4. Beheerskosten

De beheerskosten uit de DCF-berekening van de marktwaarde zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer. De beheernorm 2023 is overeenkomstig de nieuwe definitie Onderhoud en Beheer van Aw/WSW bepaald op basis van de post 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst- en verliesrekening uit de meerjarenbegroting 2024.

De norm is bepaald op basis van een 15-jaars geprognoseerde winst- en verliesrekening en is voor zowel DAEB- als niet-DAEB-woningen vastgesteld op € 790 (2022: € 743) per woning. De lasten verhuur- en beheeractiviteiten zijn gestegen ten opzichte van 2022. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hoge prijs- en looninflatie van het afgelopen jaar.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 654 miljoen. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2023 is uiteengezet bij de toelichting onder paragraaf 6.1.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Ref 6.1.3)

Voor vastgoed in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting.

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De waardemutatie wordt vanaf 2023 berekend o.b.v. het percentage leegwaardemutatie vastgoed in exploitatie en niet langer o.b.v. een taxatierapport van een externe taxateur. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Ref. 6.1.4)

Dit betreft investeringen ten behoeve van projecten waarin nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/nieuwbouw tot volledig nieuw vastgoed wordt ontwikkeld.

Waardering

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief bijkomende kosten zoals rente).

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschafkosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

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

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

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen.

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

5.3.2 Materiële vaste activa (Ref 6.2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (Ref 6.2.1)

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.

Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Woonforte verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde als wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie is te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.3.3 Financiële vaste activa (Ref 6.3)

Latente belastingvorderingen (Ref 6.3.5)

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in de komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen (Ref 6.3.9)

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen alsmede obligaties die tot het einde van de looptijd worden aangehouden. Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs.

Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden de rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht op basis van de effectieve rente. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.3.4 Voorraden (Ref 6.4)

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop (RJ645.212). De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen actuele waarde. Deze is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop onder voorwaarden betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop onder voorwaarden (RJ645.212). De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen lagere actuele waarde. Deze is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum.

Overige voorraden

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of tegen lagere actuele waarde en opgenomen onder de overige voorraden. Het gaat om grondposities waar nog geen ontwikkelplan/-doelstelling voor aanwezig is of grondposities die aangemerkt zijn om te verkopen.

5.3.5 Vorderingen (Ref 6.5)

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.3.6 Liquide middelen (Ref 6.6)

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

5.3.7 Eigen vermogen (Ref 6.7)

Herwaarderingsreserve (Ref 6.7.1)

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het bedrag van het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Als op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt deze eerst teruggenomen alvorens een herwaarderingsreserve gevormd wordt voor het betreffende complex.

Overige reserves (Ref 6.7.2)

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van de op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.3.8 Voorzieningen (Ref 6.8)

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

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen (Ref 6.8.1)

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

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering specifiek benoemd als het moment waarop het definitieve ontwerp van het project goedkeuring van de Raad van Commissarissen heeft gekregen (vrijgeven uitvoeringsbudget). Er wordt een voorziening onrendabele top gevormd voor de sloopkosten en de inbreng van de waarde van het sloopcomplex. Ieder jaar worden de gerealiseerde sloopkosten afgeboekt van het vastgoed in ontwikkeling tegen de voorziening onrendabele top.

Latente belastingverplichtingen (Ref 6.8.2)

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa (zie paragraaf 5.4.2), latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente

belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen (Ref 6.8.7)

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Woonforte onderkent de overige voorziening 'Jubilea'. De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

5.3.9 Langlopende schulden (Ref 6.9)

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De langlopende 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 in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonforte een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, omdat inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

5.3.10 Kortlopende schulden (Ref 6.10)

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Winsten en verliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.3.11 Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonforte 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.

5.4 Grondslagen voor resultaatbepaling

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 direct zodra deze 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 die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument. De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Het functionele model van de winst- en verliesrekening geeft meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat dan het categorale model.

Bij het verdelen van de opbrengsten en kosten wordt onderscheid gemaakt in direct en niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten. Opbrengsten en kosten worden zoveel mogelijk direct toegerekend, toegewezen aan activiteiten en bij het betreffende onderdeel in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De toerekening van de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels door middel van een verdeelstaat. Toerekening heeft op reële, redelijke en toetsbare wijze plaatsgevonden.

Opbrengstverantwoording

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.

5.4.1 Huuropbrengsten (Ref 7.1)

Hieronder worden de huuropbrengsten opgenomen welke uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd, onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Ook de mutatie van de voorziening dubieuze debiteuren wordt onder de huuropbrengsten verantwoord. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders.

5.4.2 Opbrengsten servicecontracten (Ref 7.2)

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid.

5.4.3 Lasten servicecontracten (Ref 7.3)

Onder de lasten servicecontracten worden de kosten verantwoord van leveringen en diensten.

5.4.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten (Ref 7.5)

Hieronder worden alle kosten verantwoord welke zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten. Dit betreft zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. Onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten worden de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel opgenomen dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed m.u.v. de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, afschrijvingskosten van de activa ten dienste van de exploitatie voor zover indirect toegerekend aan vastgoed in exploitatie, overige lasten en opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten.

Daarnaast zijn het beheerdeel, bankkosten, vergaderkosten en algemene kosten van de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten verantwoord. Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren bevatten naast de component 'beheer' ook een component 'onderhoud' welke onder de lasten onderhoudsactiviteiten is opgenomen.

5.4.5 Lasten onderhoudsactiviteiten (Ref 7.6)

Onder deze post worden alle onderhoudskosten verantwoord welke zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie, inclusief de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, voor zover daadwerkelijk werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Daarnaast is het onderhoudsdeel van de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren onder de lasten 'onderhoudsactiviteiten' verantwoord. Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren bevatten naast de component 'onderhoud' ook onder andere een component 'beheer' welke onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten is opgenomen.

5.4.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (Ref 7.7)

De kosten die samenhangen met het verhuren, beheren en onderhouden van het bezit zijn gegroepeerd in afzonderlijke onderdelen van de winst- en verliesrekening, namelijk lasten verhuur en beheeractiviteiten en lasten onderhoudsactiviteiten. Kosten die niet direct gerelateerd zijn aan de sub-activiteiten verhuren, beheren en onderhouden worden verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Onder de overige directe operationele lasten bezit worden de belastingen (OZB, waterschapslasten), verzekeringen en overige directe operationele lasten exploitatie bezit opgenomen.

5.4.7 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten (ref. 7.9)

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, overige organisatiekosten en leefbaarheid. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting in de winst- en verliesrekening. Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers van Woonforte.

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegde pensioenregeling. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

De belangrijkste kenmerken van deze regeling zijn:

- pensioengevende salarisgrondslag (middelloonregeling);
- afspraken over indexatie;
- beschrijving belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst;
- wijze waarop pensioenregelingen zijn ondergebracht bij de pensioenuitvoerder;
- (maand)dekkingsgraad van de pensioenuitvoerder 128,8% ultimo 2023;
- beleidsdekkingsgraad van de pensioenuitvoerder 131,5% ultimo 2023.

Woonforte heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds heeft Woonforte geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De premies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord voor zover zij in het verslagjaar verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

5.4.8 Afschrijvingen (ref. 7.10)

Afschrijvingen vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille en overige organisatiekosten.

Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting op de winst- en verliesrekening.

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur van het actief. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn inbegrepen onder de afschrijvingen.

5.4.9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (Ref 7.12)

Onder de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille wordt de verkoopopbrengst verantwoord die wordt gerealiseerd op verkopen van vastgoed in exploitatie minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten (externe verkoopkosten).

Naast de direct toerekenbare verkoopkosten worden organisatiekosten toegerekend (interne verkoopkosten). De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich bezighoudt met verkopen en overige toegerekende organisatiekosten. De boekwaarde van de verkochte eenheden wordt per verkoopdatum verwerkt in de winst- en verliesrekening.

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille minus de boekwaarde van de verkochte eenheden minus de toegerekende organisatiekosten resulteert in een netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. Resultaten op verkochte eenheden worden verantwoord op het moment van overdracht van het betreffend vastgoedobject.

5.4.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 7.13)

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden gevormd door waardeverminderingen die ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investering in nieuwbouw, woningverbetering en renovatie (onrendabele toppen). Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen.

Daarnaast hebben de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betrekking op duurzame waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

5.4.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 7.14)

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen).

5.4.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (Ref 7.15)

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

5.4.13 Opbrengsten overige activiteiten (Ref 7.16)

Hieronder zijn de opbrengsten van beheer voor derden en opbrengsten van serviceabonnementen, dakverhuur telefonie (antennes), EPV-vergoedingen en opbrengst verhuur logeerkamer alsmede de opbrengsten van verkoop onder voorwaarden opgenomen.

5.4.14 Kosten overige activiteiten (Ref 7.17)

Hieronder zijn de kosten van beheer voor derden, kosten van overige dienstverlening en incidentele kosten opgenomen alsmede de kosten van verkopen onder voorwaarden.

5.4.15 Overige organisatiekosten (Ref 7.18)

De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel belast met governance & bestuur, jaarverslag & control, P&O, ondernemingsraad en treasury. De toerekenbare organisatiekosten worden bepaald door de ingeschatte uren te vermenigvuldigen met de werkelijke salariskosten. Tevens wordt hier de bijdrage heffing Aw en de saneringsheffing opgenomen.

5.4.16 Kosten omtrent leefbaarheid (Ref 7.19)

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonforte die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Onder leefbaarheid worden de kosten verantwoord welke gerelateerd worden aan leefbaarheid en welke niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

Naast directe kosten bestaan de kosten leefbaarheid uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich specifiek bezighoudt met leefbaarheid alsmede de ingeschatte uren van de ondersteunende afdelingen Communicatie en ICT en overige toegerekende kosten leefbaarheid.

De dekking van de buurtbeheerderskosten die ten laste van de leveringen en diensten wordt gebracht, wordt in mindering gebracht op de toegerekende personeelskosten leefbaarheid.

5.4.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (Ref 7.20)

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

5.4.18 Rentelasten en soortgelijke kosten (Ref 7.21)

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende passiefpost. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Onder deze post worden ook lasten opgenomen voor het vervroegd aflossen en herfinancieren van kapitaalmarktleningen. Deze lasten bestaan uit herbeleggingsverliezen (boeterente), provisies en disagio (borgstelling WSW).

5.4.19 Belastingen (Ref 7.22)

Woonforte is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sinds 2008 verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen corporaties en de Belastingdienst. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. De Belastingdienst heeft de VSO eenzijdig opgezegd per 1 januari 2023. De consequenties voor Woonforte zijn op dit moment beperkt. De gevolgen zien met name toe op gemengde projecten en deze heeft Woonforte vooralsnog niet.

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

6. Toelichting op de balans

6.1 Vastgoedbeleggingen

6.1.1 Vastgoed in exploitatie

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

	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
<i>(x € 1.000)</i>				
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	697.198	704.492	57.371	60.325
Cumulatief waardeveranderingen	1.107.085	1.149.270	76.884	77.977
Boekwaarde per 1 januari	1.804.283	1.853.762	134.255	138.302
Mutaties				
Investerings	1.583	2.860	66	766
Desinvesterings	-10.642	-10.949	-1.049	-3.180
Waardeveranderingen	-37.993	-34.093	-1.954	-772
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-1.723	-2.834	-66	-321
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	51.328	12.838	299	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-4.089	-12.454	0	-129
Overboeking van voorziening ORT	-5.804	0	-299	0
Overboeking (van DAEB naar niet-DAEB en vice versa)	929	411	-929	-411
Overboeking naar voorraden	-4.945	-5.258	-585	0
Overboeking van voorraden	5.258	0	0	0
Totaal mutaties	-6.098	-49.479	-4.517	-4.047
Verrijgings- of vervaardigingsprijs	730.503	697.198	55.459	57.371
Cumulatief waardeveranderingen	1.067.682	1.107.085	74.279	76.884
Boekwaarde per 31 december	1.798.185	1.804.283	129.738	134.255

De posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn als volgt opgebouwd:

	Aantal 2023			Aantal 2022		
	DAEB	Niet- DAEB	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Totaal
Woongelegenheden	9.890	458	10.348	9.676	469	10.145
Intramuraal zorgvastgoed	311	0	311	319	0	319
Maatschappelijk onroerend goed	37	0	37	35	0	35
Bedrijfsonroerend goed	1	87	88	1	87	88
Parkeergelegenheden	129	919	1.048	129	922	1.051
Totaal	10.368	1.464	11.832	10.160	1.478	11.638

Investerings en overboekingen

De totale investeringen voor het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie komen in 2023 uit op € 1,6 miljoen (voor DAEB € 1,6 miljoen en voor niet-DAEB € 66.000).

Het betreft de volgende investeringen:

Aankoop € 55.800

Aankoop en plaatsen van een unit aan de Vennootsweg.

Renovatie € 153.500

- Nagekomen subsidie voor het renovatieproject Prins Hendrikstraat van € 195.000;
- Aan zonnepanelen is € 348.500 besteed.

Dagelijks- en planmatig onderhoud € 1,4 miljoen

- Uitgaven die vanuit dagelijks onderhoud (€ 0,1 miljoen voor woningverbetering) en planmatig onderhoud (€ 1,3 miljoen voor woningverbetering) zijn geactiveerd.

Desinvesteringen

De totale desinvesteringen voor het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie komen in 2023 uit op € 11,7 miljoen. Dit is de marktwaarde van de verkopen.

Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling

- 28 bungalows Magnolia fase 1 € 4,1 miljoen.

Investerings en overboekingen

- 67 eengezinswoningen project Rode Dorp fase 2 € 19 miljoen;
- 91 sociale (flex)huurwoningen + een algemene ruimte project Zaagmolenweg € 10,3 miljoen;
- 4 eengezinswoningen project Hellenbroeckstraat € 1,2 miljoen;
- 131 Sociale huurwoningen project Barones € 21,2 miljoen.

Overboekingen naar voorraden

Het betreft hier leegstaande verhuureenheden uit het bestaande bezit waarvoor per einde boekjaar een verkooptraject loopt. Het aantal woningen voor de verkoop bedraagt 26 woningen en 3 parkeerplaatsen met een marktwaarde van € 5,5 miljoen per ultimo 2023.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen

In 2023 heeft een daling van de marktwaarde in verhuurde staat plaatsgevonden, de daling van de marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 38 miljoen en van het niet-DAEB-vastgoed € 2 miljoen.

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Woonforte. De activa zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Woonforte heeft het WSW gevormachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het DAEB-bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Marktwaaarde in verhuurde staat

Woonforte waardeert haar vastgoed in exploitatie op basis van marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 1.928 miljoen (2022: € 1.939 miljoen).

Deze marktwaaarde in verhuurde staat kan uitgesplitst worden in € 1.798,2 miljoen (2022: € 1.804,3 miljoen) voor het DAEB-bezit in exploitatie en € 130 miljoen (2022: € 134 miljoen) voor het niet-DAEB-bezit in exploitatie.

De Woonforte specifieke parameters worden in onderstaande tabel toegelicht. Het betreft hier de parameters waar Woonforte de vrijheidsgraden heeft toegepast. De gemiddeld percentages zijn vermeld.

Parameter

Mutatiekans door-exploiteren	woningen	5,86%
Disconteringsvoet (%)	woningen	6,11%
Disconteringsvoet (%)	parkeren	6,53%
Disconteringsvoet (%)	BOGMOG	7,34%
Disconteringsvoet (%)	intramuraal zorg	6,25%
Gemiddelde Leegwaarde	woningen	269.147
Gemiddelde Leegwaarde	parkeren	19.164
Gemiddelde Leegwaarde	BOGMOG	197.345
Gemiddelde Leegwaarde	intramuraal zorg	484.672
Gemiddelde markthuur	woningen	904
Gemiddelde markthuur	parkeren	93
Gemiddelde markthuur	BOGMOG	1.315
Gemiddelde markthuur	intramuraal zorg	2.578
Gemiddelde contractuur	woningen	586
Gemiddelde contractuur	parkeren	63
Gemiddelde contractuur	BOGMOG	1.185
Gemiddelde contractuur	intramuraal zorg	2.491

De overdrachtsbelasting is per 1 januari 2023 gestegen naar 10,4%. Verder is disconteringsvoet gestegen als gevolg van de gestegen rente en het toegenomen marktrisico. Vooral deze elementen hebben een negatief effect op de marktwaaarde ten opzichte van voorgaand jaar.

Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te geven in de betekenis van de belangrijkste parameters in de marktwaaarde is ten aanzien van de woningportefeuille (DAEB en niet-DAEB) in onderstaande tabel een gevoeligheidsanalyse opgenomen. Daaruit blijkt dat de leegwaardeontwikkeling en disconteringsvoet een grote invloed hebben op de uitkomst van de marktwaaarde 31 december 2023. De financiële positie is hiermee enigszins gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabelen en in de marktwaaardeberekening.

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2023	Afwijking t.o.v. gehanteerde marktwaarde	Effect op marktwaarde (€ miljoen)	Effect op marktwaarde %
Mutatiegraad	5,86%	-1%	-57,80	-3,00%
Disconteringsvoet	6,16%	+1%	-197,6	-10,25%
Leegwaarde ontwikkeling	1,80%	-1%	-122,40	-6,35%

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2022	Afwijking t.o.v. gehanteerde marktwaarde	Effect op marktwaarde (€ miljoen)	Effect op marktwaarde %
Mutatiegraad	6,40%	-1%	-55,70	-2,87%
Disconteringsvoet	5,89%	+1%	-206,0	-10,63%
Leegwaarde ontwikkeling	1,80%	-1%	-98,30	-5,07%

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het bezit heeft betrekking op het bedrag waarvoor de gemeente de woningen heeft getaxeerd, als ze, vrij van huur, aangeboden zouden worden in de vrije verkoop.

In 2023 is de aanslag opgelegd voor het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de WOZ-beschikkingen met een waardepeildatum 1-1-2022 van € 2.490 miljoen. Hiervan heeft € 2.337 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 153 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

In 2024 is een WOZ-aanslag opgelegd. De waarde van vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen bedraagt € 2.600 miljoen (waardepeildatum 1-1-2023). Hiervan heeft € 2.444 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 156 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 654 miljoen (2022 € 1.016 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000)	
Marktwaarde verhuurde staat	1.927.923
Af:	
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	32.626
Betaalbaarheid (huren)	-572.089
Kwaliteit (onderhoud)	-736.278
Beheer (beheerkosten)	2.307
Totaal maatschappelijke bestemming	-1.273.434
Beleidswaarde	654.489

Schattingswijziging beleidswaarde

De schattingsmethodiek van de bepaling van de onderhoudsnorm, en hiermee de beleidswaarde, is in 2023 aangepast. Bij de berekening van de gemiddelde onderhoudsnorm is in de beleidswaarde 2023 niet langer rekening gehouden met onderhoud van toekomstige nieuwbouw.

Indien deze nieuwe methode in boekjaar 2022 toegepast zou zijn, zou dit resulteren in een beleidswaarde 2022 van circa € 869 mln. Dit is circa € 147 mln lager dan de in de jaarrekening 2022 gerapporteerde beleidswaarde 2022 (€ 1.016 mln.).

De onderhoudsnorm 2023 is als gevolg van de gewijzigde schattingsmethodiek circa € 140 hoger en heeft hiermee een invloed van minus € 55 mln op de beleidswaarde 2023.

Woonforte heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde 2023:

Uitgangspunten beleidswaarde (woningen)	2023	2022
Gemiddelde contractuur	€ 586	€ 582
Gemiddelde beleidshuur	€ 629	€ 616
Beleidsnorm onderhoud Daeb	€ 3.653	€ 3.094
Beleidsnorm onderhoud Niet-Daeb	€ 3.553	€ 3.264
Beleidsnorm beheer	€ 790	€ 743
Gemiddelde disconteringsvoet	5,50%	5,14%

De onderhoudsnorm is gestegen vanwege een toename van de verwachte onderhoudslasten. De verwachte onderhoudskosten is de beste inschatting die wij nu kunnen maken. De hoogte ervan baart ons zorgen. Om deze reden gaan we onderzoeken hoe onze kosten zich verhouden tot andere corporaties. Dit onderzoek verwachten wij in september 2024 af te ronden. Het onderzoek kan tot gevolg hebben dat het ingeschatte toekomstige onderhoud in de meerjarenbegroting 2025 wordt herzien.

Sensitiviteitsanalyse

In de volgende tabel wordt aangegeven welk effect een aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (€ miljoen)	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	1% hoger	-91,4	-14,0%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	51,6	7,9%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-48,8	-7,5%
Norm onderhoud en beheer	beiden € 100 hoger	-78,1	-11,9%
Reguliere huurstijging contractuur	1% lager	-49,0	-7,5%

6.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het navolgende schema samengevat:

<i>(x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Verkrijgingsprijzen	5.706	6.018
Cumulatieve waardeveranderingen	4.158	2.649
Boekwaarde per 1 januari	9.864	8.667
Mutaties		
Investerings	0	0
Desinvesterings	-574	-312
Waardeveranderingen	255	1.509
Totaal mutaties	-319	1197
Verkrijgingsprijzen	5.132	5.706
Cumulatieve waardeveranderingen	4.413	4.158
Boekwaarde per 31 december	9.545	9.864

Gedurende 2023 zijn twee woningen (2022: één woning) teruggekocht die eerder onder een VOV-regeling is verkocht. Deze woningen worden weer verkocht onder voorwaarden en zijn verantwoord onder de voorraden. Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden is ultimo 2023: 26 (2022: 28).

6.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het volgende schema weergegeven.

<i>(x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Investerings	26.189	23.681
Cumulatieve waardeveranderingen	-5.299	-6.910
Boekwaarde per 1 januari	20.890	16.771
Mutaties		
Investerings	31.646	23.341
Overige waardeveranderingen terugname afwaardering	733	0
Overige waardeveranderingen afwaarderingen	-1.735	0
Afboeking sloopuitgaven (impact voorziening ORT)	-2.815	-20.578
Terugname voorziening ORT (impact voorziening ORT)	6.103	9.237
Overboekingen van vastgoed in ontwikkeling - naar vastgoed in exploitatie	-51.627	-12.838
Overboekingen van vastgoed in exploitatie - naar vastgoed in ontwikkeling	4.089	12.583
Overboekingen van voorziening ORT naar vastgoed in ontwikkeling	-3.466	-7.626
Totaal mutaties	-17.072	4.119
Investerings	7.482	26.189
Cumulatieve waardeveranderingen	-3.664	-14.536
Boekwaarde per 31 december	3.818	11.653

Onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn de projecten in ontwikkeling opgenomen die na oplevering worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging. Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw).

Nieuwbouw Rode Dorp fase 3	€	31.900
Nieuwbouw Magnolia/Bosparkweg	€	3.631.600
Nieuwbouw Noorderlicht	€	1.341.400
Nieuwbouw Noorderkeerkring	€	1.520.200
Nieuwbouw Mendelweg	€	85.400
Nieuwbouw Klompenmaker Noorderbrink	€	379.800
Nieuwbouw Waterrijk West IV	€	152.600
Nieuwbouw Nieuwe Sloot	€	3.700
Nieuwbouw Rijnhaven - De Groep	€	21.800
Nieuwbouw Rijnhaven - kop West	€	1.500
Nieuwbouw Zijde 21-31 Boskoop	€	62.100
Nieuwbouw Wonen op Tuinen	€	61.400
Nieuwbouw Churchillaan	€	14.900
Renovatie Wederikstraat	€	172.800
Totaal	€	7.481.100

In 2023 is in het vastgoed in ontwikkeling € 492.500 aan rente geactiveerd. Er is uitgegaan van een rentepercentage van 2,5% (2022: € 279.700).

In 2023 zijn de nieuwbouwprojecten Rode Dorp fase 2, Hellenbroeckstraat, Barones en Zaagmolenweg opgeleverd. Op de waarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is de gevormde voorziening voor onrendabele investeringen van € 3,7 miljoen in mindering gebracht.

Dit betreft de projecten:

Nieuwbouw Rode Dorp fase 3	€	31.900
Nieuwbouw Magnolia	€	3.631.600
Totaal	€	3.663.500

6.2 Materiële vaste activa

6.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

<i>(x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.405	12.480
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.204	-10.066
Boekwaarde per 1 januari	2.201	2.414
Mutaties		
Investerings	675	278
Desinvesterings	0	-45
Afschrijvingen	-448	-446
Waardeverminderingen	0	0
Herrubricering verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	-6.308
Herrubricering cumulatieve waardeverminderingen afschrijvingen	0	6.308
Totaal mutaties	227	-213
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.080	6.405
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.652	-4.204
Boekwaarde per 31 december	2.428	2.201

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

Type activa	Afschrijvingstermijn	Afschrijvingssysteem
Bedrijfsterreinen	geen afschrijving	
Gebouwen	20 jaar/30 jaar	Lineair
Automatisering	3 jaar/5 jaar/10 jaar	Lineair
Vervoermiddelen	5 jaar	Lineair
Inventaris	10 jaar	Lineair

In 2023 is aan investeringen geactiveerd: voor gebouwen € 46.500, voor inventaris € 16.800, voor automatisering € 516.300 en voor vervoermiddelen € 95.800 (aankoop van vier auto's). Door de implementatie van een nieuw primair systeem (Tobias 365) zijn de kosten voor automatisering hoger uitgevallen dan vorig jaar.

6.3 Financiële vaste activa

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

(x € 1.000)

	Latente belasting- vorderingen	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari	559	2	561
Mutaties			
Dotatie	354	0	354
Onttrekkingen	0	0	0
Totaal mutaties	354	0	354
Stand per 31 december	913	2	915

6.3.5 Latente belastingvorderingen

De totale contante waarde van actieve belastinglatenties bedraagt ultimo 2023 € 0,9 miljoen (nominaal € 6,8 miljoen). Ultimo 2022 bedroeg de totale waarde van de actieve belastinglatenties € 0,6 miljoen (nominaal € 4,5 miljoen). De belastinglatenties zijn in 2023 contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet van 2,10% (1,56% na vennootschapsbelasting). In 2022 bedroeg de gemiddelde vermogenskostenvoet 1,99% (1,48% na vennootschapsbelasting).

(x € 1.000)

	31-12-23		31-12-22	
	nominaal	contant	nominaal	contant
Leningen disagio	176	153	196	175
Leningen agio	-8	-7	-10	-9
Vestia lening agio	0	0	0	0
	168	146	186	166
Verkoopprogramma vastgoedportefeuille	2	0	9	0
Vastgoedportefeuille (excl. Verkoopprogramma)	5.759	0	3.910	0
Afschrijvingen	826	767	421	393
	6.755	913	4.526	559

De looptijd van de belastinglatentie op de leningen bedraagt 25 jaar.

Voor de belastinglatentie vastgoedportefeuille en het verkoopprogramma van de vastgoedportefeuille is geen inschatting te maken over de looptijd van de belastinglatentie, omdat het tijdstip van realisatie niet is in te schatten.

Leningen

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 zijn de leningen fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Dit (dis)agio en daarmee de realisatie van de belastinglatentie valt lineair vrij met de looptijd van de betreffende individuele leningen.

Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen een nominale belastinglatentie berekend. Uitgangspunt is dat voor fiscale verkoopresultaten een herinvesteringsreserve gevormd. Om deze reden is geen inschatting te maken omtrent (het tijdstip van) de realisatie en tendeert deze latentie contant tot nihil.

Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)

Er is een nominale belastinglatentie gevormd over het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma). Omdat geen inschatting te maken is omtrent (het tijdstip van) de realisatie tendeert deze latentie contant tot nihil.

Afschrijvingen

De contante latente belastingvordering opgenomen voor de inschatting van het fiscale afschrijvingspotentieel bedraagt op dit moment € 767.000 (2022: € 393.000). De contante latente belastingvordering is opgenomen voor de inschatting van het fiscale afschrijvingspotentieel van de vastgoedportefeuille gedurende vijf jaar.

De renteaftrek is met ingang van 2022 beperkt tot 20% van de fiscale EBITDA. Het niet (fiscaal) aftrekbaar deel van de rentelast, uit hoofde van ATAD-regelgeving bedraagt over 2023 circa € 2,3 miljoen (2022: € 2,3 miljoen). Op basis van de verwachte toekomstige rentelasten en fiscaal belastbare resultaten is het niet waarschijnlijk dat dit bedrag later benut en in aftrek kan worden genomen. Derhalve is hiervoor geen latentie gevormd.

6.3.9 Overige vorderingen

Woningnet N.V.

Woonforte bezit 200 aandelen met in totaal een uitgifteprijs van € 2.455 in de vennootschap. Het aandeel van Woonforte in het geplaatst aandelenkapitaal van Woningnet N.V. bedraagt 0,04%.

6.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2023	2022
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.530	5.258
Totaal van vastgoed bestemd voor verkoop	5.530	5.258

Onder Vastgoed bestemd voor verkoop zijn de leegstaande woningen opgenomen, welke per jaareinde voor verkoop zijn gemarkeerd. Per ultimo 2023 betreft dit 26 woningen en 3 parkeerplaatsen.

6.4.2 Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden

	2023	2022
Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden	574	0
Totaal van vastgoed bestemd voor verkoop	574	0

In 2023 zijn de woningen Goudse Rijweg 242 en Boezemlaan 38 teruggekocht.

6.4.3. Overige voorraden

	2023	2022
Overige voorraden	1.438	0
Totaal van overige voorraden	1.438	0

Onder de overige voorraden zijn vier grondposities verantwoord. In 2023 is de grond van het project Koopse Glorie aangekocht. Hier worden woningen gebouwd voor de verkoop. Voor de overige drie grondposities is nog geen ontwikkelplan en/of doelstelling aanwezig of zijn aangemerkt om te verkopen. Het betreft de grondposities:

- 's -Molenaarspad (€ 0);
- Zuidkade (€ 0);
- Korteraarseweg in Aarlanderveen (€ 0).

6.5 Vorderingen

(x € 1.000)

	2023	2022
Huurdebiteuren	1.372	1.196
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.913	6.611
Overige vorderingen	384	597
Overlopende activa	3.112	172
Totaal vorderingen	10.781	8.576

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter en omdat voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd, als dat nodig is. In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht.

6.5.1 Huurdebiteuren

(x € 1.000)

	2023	2022
Huurdebiteuren huidige huurders	962	723
Huurdebiteuren vertrokken huurders	989	1.070
	1.951	1.793
Voorziening wegens oninbaarheid	-579	-597
Totaal huurdebiteuren	1.372	1.196

(x € 1.000)

	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal 2023
Achterstand huren	639	98	737
Overige vorderingen	20	841	861
Niet-ervallen betalingsregeling	285	31	316
WSNP	18	19	37
	962	989	1.951
Voorziening dubieuze debiteuren	-19	-560	-579
Totaal	943	429	1.372

6.5.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(x € 1.000)

	2023	2022
Omzetbelasting	0	0
Vennootschapsbelasting	5.913	6.611
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	5.913	6.611

De vordering vennootschapsbelasting 2023 bestaat uit (x € 1.000):

Jaar	Saldo per begin boekjaar	Vennootschapsbelasting boekjaar	Betaald/ontvangen in boekjaar	Saldo per ultimo boekjaar
2018	18	0	0	18
2019	945	0	-558	387
2020	2.620	0	0	2.620
2021	1.478	88	-1.139	427
2022	1.550	-155	0	1.395
2023	0	-5.117	6.183	1.066
Totaal	6.611	-5.184	4.486	5.913

6.5.7 Overige vorderingen

(x € 1.000)

	2023	2022
Debiteuren	111	95
Nog te ontvangen rente	4	4
Uitkering verzekeringen	247	475
Overige vorderingen	22	23
Totaal Overige vorderingen	384	597

6.5.8 Overlopende activa

(x € 1.000)

	2023	2022
Vooruitbetaalde kosten	390	76
Teruggave tijdelijke subsidieregeling tegenmoetkoming blokaansluitingen (TTB)	2.489	0
Overige overlopende activa	233	96
Totaal overlopende activa	3.112	172

De vooruitbetaalde kosten zijn kosten die betrekking hebben op 2024:

Verzekeringspremies	€	20
Automatiseringskosten	€	265
Overige	€	105
Totaal	€	390

De tijdelijke tegemoetkoming blokverwarming (TTB), ook wel subsidie, is in september 2023 door Woonforte aangevraagd. De Belastingdienst heeft deze aanvraag bevestigd. Het toekenningsbesluit dat in december 2023 zou volgen is door de Belastingdienst met 13 weken uitgesteld. De verwachting is dat dit uiterlijk eind maart 2024 zal plaatsvinden, waarna uitbetaling volgt. Voor de verantwoording in de jaarrekening is het bedrag als vordering opgenomen op de balans en als reservering geboekt tegenover de kosten.

6.6 Liquide middelen

(x € 1.000)

	2023	2022
Totaal liquide middelen	578	1.169

De liquide middelen staan vrij ter beschikking. Er zijn geen middelen uitgezet in het buitenland. De daling van het saldo liquide middelen wordt veroorzaakt door het vervroegd aflossen van een lening.

6.7 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

(x € 1.000)

	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Resultaat na belastingen van het boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari	1.164.914	413.078	0	1.577.992
Mutaties				
Uit resultaatbestemming	-39.947	39.947	-29.797	-29.797
Gerealiseerde verkopen	-14.509	14.509	0	0
Gerealiseerde slopen	-2.023	2.023	0	0
Realisatie uit herwaarderingsreserve	5.299	-5.299	0	0
Totaal mutaties	-51.180	51.180	-29.797	-29.797
Stand per 31 december	1.113.734	464.258	-29.797	1.548.195

Het eigen vermogen bestaat per 31 december 2023 uit € 1.113,7 miljoen aan niet-gerealiseerde herwaarderingsreserves (herwaarderingsreserve) en € 434,5 miljoen aan gerealiseerde herwaarderingsreserves en operationele winsten (overige reserve € 464,3 miljoen positief en resultaat van het boekjaar € 29,8 miljoen negatief).

Hoe Woonforte haar eigen vermogen inzet en welk maatschappelijk offer Woonforte brengt, is uitgewerkt in het hoofdstuk Financiën van het Bestuursverslag 2023. Uitgaande van waardering tegen marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 1.273 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woonforte niet wordt of kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonforte.

De mogelijkheden 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 DAEB-woningen.

Omdat het de doelstelling van Woonforte is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Woonforte.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten van Woonforte staat geen bepaling omtrent resultaatbestemming vermeld. Het voorstel is om het gerealiseerde resultaat 2023 ten laste van de overige reserves te verwerken.

6.7.1 Herwaarderingsreserve

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2023 in het eigen vermogen opgenomen. Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar van € 39,9 miljoen is ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht.

Er wordt een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs van vastgoed in exploitatie. Waar op complexniveau een negatief verschil is ontstaan, wordt geen toevoeging aan de herwaarderingsreserve gedaan.

6.7.2 Overige reserves

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2023 in het eigen vermogen opgenomen. Indien het voorstel om het gerealiseerde negatief resultaat over het boekjaar van € 29,7 miljoen ten laste van de overige reserves te brengen wordt goedgekeurd ontstaat de volgende situatie:

<i>x € 1.000</i>	
Overige reserve	
Beginstand saldo per 1 januari 2023	440.084
Resultaat na belasting 2022	-27.006
	413.078
af: mutatie herwaarderingsreserve	39.947
bij: gerealiseerde verkopen	14.509
bij: gerealiseerde slopen	2.023
bij: overige mutatie	-5.299
Totaal mutaties	51.180
Eindsaldo per 31-12-2023	464.258
Resultaat boekjaar 2023	-29.797
Totaal saldo per 31 december 2023	434.461

6.8 Voorzieningen

6.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

(x € 1.000)

	2023	2022
Voorziening onrendabele investeringen vastgoedprojecten	17.604	28.077
Voorziening verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling	-5.299	-6.910
Boekwaarde per 1 januari	12.305	21.167
Mutaties		
Mutatie aanpassing onrendabele top	6.866	10.105
Overige waardeveranderingen terugname afwaardering	-733	0
Overige waardeveranderingen afwaarderingen	1.735	0
Afboeking voorziening ORT (impact vastgoed in ontwikkeling)	-2.815	-20.578
Terugname voorziening ORT (impact vastgoed in ontwikkeling)	5.101	9.237
Overboekingen van voorziening ORT naar vastgoed in ontwikkeling	-3.466	-7.626
Overboekingen van voorziening ORT naar vastgoed in exploitatie	-6.103	0
Totaal mutaties	585	-8.862
Voorziening onrendabele investeringen vastgoedprojecten	16.554	17.604
Voorziening verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling	-3.664	-5.299
Boekwaarde per 31 december	12.890	12.305

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van vastgoed bestemd voor eigen exploitatie, waarvoor nog onvoldoende uitgaven zijn gedaan om het voorzieningsbedrag gesaldeerd op te nemen onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Er is geen disconteringvoet gehanteerd, dit heeft namelijk nauwelijks effect op de contante waarde, omdat de voorziening 'onrendabele investeringen en herstructurerings' na circa één jaar vrijvalt.

De voorziening wordt voor zover mogelijk gesaldeerd gepresenteerd met de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (per 31 december 2023 € 3,7 miljoen).

6.8.2 Latente belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen wordt gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de vastgoedbeleggingen, onderhanden projecten in opdracht van derden en financiële activa en passiva in deze jaarrekening. De belastinglatenties zijn, indien van toepassing, contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet 2,10% (1,56% na vennootschapsbelasting). In 2022 zijn de belastinglatenties contant gemaakt tegen 1,99% (1,48% na vennootschapsbelasting).

Voor het ultimo balansdatum niet aangewende deel van de herinvesteringsreserve dient een voorziening voor latente belastingen gevormd te worden. Deze voorziening valt vrij met de toekomstige benutting van de herinvesteringsreserve. Een gevormde herinvesteringsreserve dient binnen drie boekjaren na het jaar van vorming te

worden aangewend. Woonforte is nog steeds voornemens om de volledige herinvesteringsreserve te verrekenen met de oplevering van de geplande nieuwbouw, derhalve hoeft geen latente belastingverplichting te worden gevormd.

De post belastinglatenties is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

	31-12-23		31-12-22	
	nominaal	contant	nominaal	contant
Verkoopprogramma vastgoedportefeuille	137.072	0	138.305	0
Vastgoedportefeuille (excl. verkoopprogramma)	5.079	0	13.300	0
	142.151	0	151.605	0

Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen een nominale belastinglatentie berekend. Uitgangspunt is dat voor fiscale verkoopresultaten een herinvesteringsreserve gevormd. Om deze reden is geen inschatting te maken omtrent (het tijdstip van) de realisatie en tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil.

Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)

Voor de nominale latente belastingverplichtingen is een voorziening gevormd over het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma). De contante waarde tendeert naar nihil omdat het realisatiemoment oneindig ver in toekomst ligt door gebruik van de herinvesteringsreserve (bij verkoopprogramma) en door het voornemen tot door=exploiteren (bij vastgoedportefeuille exclusief verkoopprogramma).

6.8.7 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

(x € 1.000)

	2023	2022
Jubilea	89	84
Totaal overige voorzieningen	89	84

6.9 Langlopende schulden

(x € 1.000)

	2023		2024		2023		2022	
	Looptijd <5 jaar	Looptijd >5 jaar	Totaal	Aflossing	Langlopende schulden	Rentevoet	Langlopende schulden	Rentevoet
Schulden banken	75.661	294.398	370.059	-3.005	367.054	2,10%	360.559	1,99%
Amortisatie agio lening	884	4.339	5.223	-124	5.099		5.223	
	76.545	298.737	375.282	-3.129	372.153		365.782	
Waarborgsommen	166	444	610	0	610		584	
Totaal 31 december	76.711	299.181	375.892	-3.129	372.763		366.366	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting bedraagt voor 2024 € 3,1 miljoen (aan schulden banken € 3 miljoen en aan amortisatie agio lening € 0,1 miljoen). In 2023 was dit € 3,7 miljoen.

De marktwaarde van de bestaande leningcontracten inclusief roll-over leningen bedraagt € 378,6 miljoen (2022: € 353,6 miljoen), exclusief de opgelopen rente. De nominale waarde is € 376 miljoen (2022: € 370,6 miljoen) (inclusief het niet-opgenomen bedrag van € 5,9 miljoen (2022: € 6,4 miljoen) van de roll-over lening). De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis vna de 6-maands Euribor. Voor de toelichting op de financiële instrumenten wordt verwezen naar de paragraaf 5.3.12 Financiële instrumenten.

6.9.2 Schulden aan banken

(x € 1.000)

	Schulden aan banken	Amortisatie agio lening	Totaal
Stand per 1 januari	360.559	5.223	365.782
Ontvangsten wegens afgesloten leningen	26.000	0	26.000
Opname uit roll over	500	0	500
Aflossingen 2023	-17.000	0	-17.000
Aflossingen 2024	-3.005	-124	-3.129
Stand per 31 december	367.054	5.099	372.153

De gemiddelde rente van de hieronder begrepen leningen bedraagt 2,10% (2022: 1,99%). Het betreft hier alle leningen dus ook de roll-over leningen.

Het WSW heeft voor een bedrag van € 362,1 miljoen aan leningen geborgd per 31 december 2023. Het geborgde bedrag is inclusief de aflossingsverplichting van 2024 (€ 3 miljoen).

Het WSW heeft een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht om recht van hypotheek te vestigen op het onderpand voor WSW geborgde leningen.

Eind 2021 heeft Woonforte een ongeborgde lening (€ 10,0 mln) aangetrokken en daarbij een gedeelte van ons niet-DAEB bezit als onderpand verstrekt aan de hypotheekverstrekker.

6.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is:

<i>(x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	5.772	6.080
Waardeverminderingen/vermeerderingen	3.742	2.344
Stand per 1 januari	9.514	8.424
Mutaties		
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-587	-308
Opwaarderingen	262	1.398
Afwaarderingen	0	0
Totaal mutaties	-325	1.090
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	5.185	5.772
Waardeverminderingen/vermeerderingen	4.004	3.742
Stand per 31 december	9.189	9.514

6.9.4 Overige schulden

<i>(x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Overige schulden	610	584
Totaal overige schulden	610	584

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

6.10 Kortlopende schulden

<i>(x € 1.000)</i>		
	2023	2022
Schulden aan overheid	137	132
Schulden aan banken	3.129	3.772
Schulden aan leveranciers	2.520	5.698
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.921	2.455
Overlopende passiva	12.697	8.740
Totaal kortlopende schulden	20.404	20.797

In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.10.1 Schulden aan overheid

(x € 1.000)

	2023	2022
Nog te betalen aan gemeente Alphen aan den Rijn	137	132
Totaal schulden overheid	137	132

6.10.2 Schulden aan banken

(x € 1.000)

	2023	2022
Aflossingsbestanddeel komend jaar	3.005	3.648
Amortisatie agio lening	124	124
Totaal schulden aan banken	3.129	3.772

6.10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De schulden aan leveranciers zijn tegen de nominale waarde verantwoord.

6.10.6 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

(x € 1.000)

	2023	2022
Omzetbelasting	1.716	2.228
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	205	227
Totaal schulden belastingen en premies sociale verzekeringen	1.921	2.455

6.10.9 Overlopende passiva

(x € 1.000)

	2023	2022
Transitorische rente	3.581	3.173
Transitorische kosten	7.256	3.733
Vooruit ontvangen huur	1.076	1.088
Te verrekenen servicekosten	447	429
Reservering vakantiedagen	337	317
Totaal overlopende passiva	12.697	8.740

In de transitorische kosten is een reservering opgenomen voor uitgevoerde maar nog niet gefactureerde projecten van € 5 miljoen (in 2022 € 2,5 miljoen) en de reservering voor het persoonlijk loopbaan budget voor personeelsleden van € 322.000.

6.11 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2023 € 6,7 miljoen aan verplichtingen voor nieuwbouwprojecten aangegaan.

Begin februari 2024 is gebleken dat van een complex in Boskoop de onderhoudsstaat slechter is dan voorzien. De staat van onderhoud is dermate slecht dat besloten is overgaan tot ontruiming en sloop van de woningen. De bewoners zijn middels een bijeenkomst op de hoogte gesteld, de huurders zijn vrijgesteld van huurbetaling per februari 2024 en moeten uiterlijk 1 juli 2024 de woning verlaten hebben. Woonforte zet alles op alles om te zorgen dat de bewoners passende vervangende huisvesting krijgen. Er zijn nog geen verplichtingen aangegaan met partijen inzake de sloop en nieuwbouw.

Onderhoudsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2023 € 16,7 miljoen aan verplichtingen aangegaan op het gebied van nog uit te voeren onderhoud- en renovatiewerkzaamheden. Het is de verwachting dat deze werkzaamheden in 2024 worden uitgevoerd.

Lease en huurverplichtingen

Woonforte heeft per eind 2023 de beschikking over drie leaseauto's. Daarnaast zijn leasecontracten aangegaan voor multifunctionals.

In 2013 is (voorheen) WonenCentraal een huurovereenkomst aangegaan voor het kantoorpand Baronie. Op deze huurovereenkomst is in 2015 een allonge gekomen. De huurprijs is opgebouwd uit de componenten 'huurprijs kantoor en parkeerplaatsen' en 'vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten'.

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren (x € 1.000):

	2023	2022
Binnen een jaar	341	365
Tussen een jaar en vijf jaar	1.354	1.357
Meer dan vijf jaar	0	0

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening verwerkt (x € 1.000):

	2023	2022
Minimale leasebetalingen	353	363
Voorwaardelijke leasebetalingen	0	0
Sub-leaseontvangsten	0	0

Het betreft hier de kosten van de leasecontracten van de leaseauto, de multifunctionals en de huurovereenkomst van het kantoorpand aan Baronie.

Pensioenverplichtingen

Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

Obligo WSW

Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar.

Obligolening

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommiteerd obligo. Het gecommiteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

De obligolening is aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en is afzonderlijk geregistreerd.

Zolang het WSW geen aanspraak doet op (een deel van) de obligolening betaalt Woonforte een bereidstellingsprovisie over het niet opgenomen deel. Deze bereidstellingsprovisie wordt als rentelasten opgenomen, waarmee deze een (zeer beperkt) effect zal hebben op de ICR. De bereidstellingsprovisie is 0,165% per jaar.

Leningen

Per januari 2024 is Woonforte geen verplichtingen aangegaan voor leningen.

Juridische claims

Het juridische geschil wat eind 2022 liep inzake het ontbinden van een huurcontract m.b.t. parkeerplaatsen is eind 2023 nog niet opgelost. Er is nog geen getekende vaststellingsovereenkomst op het moment van het opstellen van de jaarrekening 2023.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

7.1 Huuropbrengsten

(x € 1.000)

	2023	2022
Woningen en woongebouwen	71.704	70.871
Overige woongelegenheden	2.621	2.519
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.262	2.182
Nettohuur opbrengsten	76.587	75.572
Huurderving wegens leegstand	-906	-1.072
Huurderving wegens oninbaarheid	-233	-479
Huurderving wegens verkopen	-144	-213
Huurderving wegens projecten	-26	-3
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	17	213
	-1.292	-1.554
Totaal huuropbrengsten	75.295	74.018

In 2023 zijn de netto huuropbrengsten gewijzigd ten opzichte van 2022 door:

- huurverhoging van de huren van woningen. De huren zijn per 1 juli verhoogd met gemiddeld 2,3%;
- huurverhoging van de huren van niet zijnde woningen;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen;
- het uit exploitatie gaan van woningen door verkopen en sloop.

De post 'huurderving wegens verkopen' heeft betrekking op derving in verband met leegstand van de te verkopen eenheden. De post 'huurderving wegens projecten' heeft betrekking op derving in verband met lopende (groot-) onderhoudsprojecten.

Alle opbrengsten zijn volledig in de gemeente Alphen aan den Rijn gerealiseerd (conform RJ350.208).

7.2 Opbrengsten servicecontracten

(x € 1.000)

	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	6.887	6.144
Vergoedingsderving wegens leegstand	-172	-141
Afboeken wegens oninbaarheid	5	17
Te verrekenen raming	-447	-429
Totaal opbrengsten servicecontracten	6.273	5.591

In 2023 zijn de opbrengsten servicecontracten gewijzigd door:

- verhoging van de voorschotten van de componenten gas en elektra. Dit door de verhoging van gas- en elektra tarieven;
- de afwikkeling servicekosten 2022.

7.3 Lasten servicecontracten

(x € 1.000)

	2023	2022
Lasten servicecontracten	-6.977	-5.745
Totaal lasten servicecontracten	-6.977	-5.745

Door de hoge inflatie en hoge tarieven van gas en elektra in 2023 zijn de servicekosten € 1,2 miljoen hoger dan in 2022.

7.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(x € 1.000)

	2023	2022
Personeelskosten toegerekend aan verhuur en beheeractiviteiten	-3.526	-3.489
Afschrijvingen	-179	-206
Directe overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-930	-600
Indirecte overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.370	-1.186
Opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten	37	49
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.968	-5.432

7.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)

	2023	2022
Personeelskosten toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-3.230	-2.929
Dagelijks onderhoud		
Klachtenonderhoud	-4.959	-3.656
Mutatieonderhoud	-4.228	-4.339
Klantgestuurd onderhoud	-3.943	-2.251
Totaal dagelijks onderhoud	-13.130	-10.246
Planmatig onderhoud		
Contractonderhoud	-3.600	-3.173
Basisonderhoud	-8.826	-7.227
Totaal planmatig onderhoud	-12.426	-10.400
Renovatieprojecten	-148	-79
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-2.136	-2.061
Overige lasten onderhoudsactiviteiten	-351	-223
Indirecte lasten onderhoudsactiviteiten	-1.613	-1.266
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-33.034	-27.204

Naast de bovengenoemde lasten 'onderhoudsactiviteiten' is vanuit dagelijks onderhoud voor € 0,2 miljoen (2022: € 0,2 miljoen), vanuit planmatig onderhoud voor € 1,3 miljoen (2022: € 2,4 miljoen) en vanuit renovatie- en verbeteringsprojecten voor € 0,4 miljoen (2022: € 1,2 miljoen) geïnvesteerd.

In de kosten van dagelijks onderhoud is een bedrag van € 103.700 in mindering gebracht voor door te belasten kosten aan derden (in 2022: € 149.700).

7.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(x € 1.000)

	2023	2022
Belastingen (OZB, waterschapslasten)	-2.507	-2.383
Verzekeringen	-908	-571
Verhuurderbijdrage huurcommissie	-37	-24
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-102	-98
Verhuurderheffing	0	-6.346
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.554	-9.422

Vanaf 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft.

7.9 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(x € 1.000)

	2023	2022
Lonen en salarissen	-6.572	-6.075
Sociale lasten	-1.070	-933
Pensioenlasten	-876	-842
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-8.518	-7.850

	2023	2022
Feitelijke personeelsbezetting in fte's per 31 december	107,9	104,9
Gemiddelde personeelsbezetting boekjaar	107,8	103,8
Gemiddeld salaris per fte (x € 1.000)	61,0	58,5

Werknemers

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 107,8 werknemers in dienst (2022: 103,8). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Per hoofdafdeling is dat:

	2023	2022
Totaal afdeling Vastgoed	29,4	28,0
Totaal afdeling Directie en Staf	13,6	12,9
Totaal afdeling Financiën & Bedrijfsvoering	20,8	19,5
Totaal afdeling Wonen	44,0	43,4
	107,8	103,8

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0).

7.10 Afschrijvingen

(x € 1.000)

	2023	2022
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-449	-491

De niet-direct toerekenbare afschrijvingen van € 449.000 worden via een verdeelstaat verdeeld over de activiteiten (lasten verhuur- en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille en overige organisatiekosten).

7.11 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

(x € 1.000)

	BDO Audit & Assurance B.V. 2023	BDO Audit & Assurance B.V. 2022
Controle van de jaarrekening	-137	-118
Controle van de dVi (andere controleopdrachten)	-17	-16
Fee voor over niet-controle-opdrachten	0	0
Totaal accountantshonoraria	-154	-134

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woonforte zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), alsook door binnenlandse en buitenlandse onafhankelijke accountantskantoren, inclusief hun fiscale afdelingen en adviesafdelingen. De verantwoorde honoraria stemmen overeen met de overeengekomen fees inclusief eventueel meerwerk. Het in rekening gebrachte honoraria is in 2023 met 16% gestegen ten opzichte van 2022, dit komt met name door stijging van de uurtarieven van de accountant.

7.12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2023	2022
Opbrengst verkopen o.b.v. taxatiewaarde	15.695	19.303
Verleende korting zittende huurders	-75	-142
Opbrengst verkopen bestaand bezit	15.620	19.161
Overige verkoopkosten	-123	-146
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	15.497	19.015
Personeelskosten toegerekend aan verkoop	-196	-183
Afschrijvingen toegerekend aan verkoop	-9	-10
Overige toegerekende organisatiekosten	-85	-72
Toegerekende organisatiekosten i.v.m. verkopen	-290	-265
Marktwaaarde verkopen bestaand bezit	-11.691	-14.129
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.516	4.621

Gedurende 2023 zijn 71 woningen verkocht. In 2022 waren dit 83 woningen en 7 garages.

7.13 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2023	2022
Onrendabel deel woningverbeteringen	-1.788	-3.154
Aanpassing onrendabel deel nieuwbouw	1.819	-10.105
Terugname afwaardering	733	0
Onrendabel deel nieuwbouw- en renovatieprojecten	-8.668	0
Terugname onrendabel deel nieuwbouw- en renovatieprojecten	-1.753	0
Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.657	-13.259

De verwerking van woningverbeteringen leidt in 2023 tot waardemutaties in de vastgoedportefeuille.

Woonforte heeft gekozen om de waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in zonnepanelen, woningverbetering en verbeteringen planmatig onderhoud en/of herstructurering met betrekking tot bezit in (of bestemd voor) eigen exploitatie, de zogenaamde onrendabele toppen ten laste van de overige waardeveranderingen te brengen. In 2023 is € 1,78 miljoen als onrendabele top onder de overige waardeveranderingen verantwoord.

Voor de onderstaande nieuwbouwprojecten is in 2023 voor het eerst een onrendabele top opgenomen.

Nieuwbouw Magnolia	€	7.813.500
Nieuwbouw Koopse Glorie	€	854.100
	€	8.667.600

7.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-39.946	-34.866

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (zie 6.1.1).

7.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

(x € 1.000)

	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	5	108

De leegwaardemutatie van het vastgoed in exploitatie betreft gemiddeld 3,1% voor zowel de DAEB als de niet-DAEB woningen. Over 2022 was dit percentage 0,4% voor DAEB woningen en 5,8% voor niet-DAEB woningen.

7.16 Opbrengsten overige activiteiten

(x € 1.000)

	2023	2022
Opbrengsten serviceabbonementen	152	147
Opbrengsten uit beheer voor derden	66	61
EPV-vergoedingen	149	96
In rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten	48	25
Overige opbrengsten activiteiten	0	2
Opbrengsten overige activiteiten	415	331

7.17 Kosten overige activiteiten

(x € 1.000)

	2023	2022
Kosten serviceabbonementen	-171	-154
Verzekerd Beheer & Onderhoud	-71	-44
Lasten verkopen onder voorwaarden	-5	-2
Eigen risicogedeelte verzekeringen	-7	-156
Overige kosten activiteiten	-6	-3
Totaal kosten overige activiteiten	-260	-359

7.18 Overige organisatiekosten

(x € 1.000)

	2023	2022
Personeelskosten toegerekend aan overige organisatiekosten	-1.471	-1.465
Directe overige organisatiekosten	-1.004	-694
Indirecte overige organisatiekosten	-602	-535
Totaal overige organisatiekosten	-3.077	-2.694

De stijging in de overige organisatiekosten wordt veroorzaakt door verhoging van het tarief obligoheffing van het WSW (2023: 0,1383% en 2022: 0,0487%).

7.19 Kosten omtrent leefbaarheid

(x € 1.000)

	2023	2022
Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid	-483	-356
Lasten leefbaarheid	-475	-279
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-958	-635

Door toename van het aantal huismeesters/buurtbeheerders, de automatiseringskosten en meer rechtstreekse uitgaven die betrekking hebben op de leefbaarheid zijn de kosten gestegen.

7.20 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(x € 1.000)

	2023	2022
Banken	127	136
Overige vorderingen	6	5
Totaal van overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	133	141

7.21 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
Rente leningen banken	-7.549	-7.372
Rente tijdens de bouw	493	280
Borgstellingvergoeding WSW	-91	-91
Bijkomende kosten financiering	-26	-28
Overige schulden	0	-48
Totaal van rentelasten en soortgelijke kosten	-7.173	-7.259

In 2023 is een bedrag van € 493.000 in mindering gebracht op de rentelasten en geactiveerd voor het nieuwbouwproject Barones, nieuwbouwproject Rode Dorp, en nieuwbouwproject Zaagmolenweg. Er is een rentepercentage van 2,5% gehanteerd.

7.22 Belastingen

	2023	2022
Acute belasting	-5.184	-4.156
Latente belastingen	354	-785
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-4.830	-4.941

De acute belasting bestaat uit de volgende posten:

Vennootschapsbelasting 2023	-5.117
Aanpassing vennootschapsbelasting 2021	88
Aanpassing vennootschapsbelasting 2022	-155
Totale acute last	-5.184

De latente belastingen bestaan uit:

Beginsaldo 2023	559
Eindsaldo 2023	913
Subtotaal	354

Totaal	-4.830
---------------	---------------

De belastinglast € 4,8 miljoen uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen € 24,9 miljoen negatief bedraagt 19,3%.

Het belastbaar bedrag over het jaar 2023 is als volgt vanuit het bedrijfseconomisch resultaat herleid:

Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen		-24.967
Af:		
Fiscaal lagere rente-activering ter zake van projecten	-379	
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-168	
Dotatie aan de herinvesteringsreserve	-8.434	
Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	-1.553	
Fiscaal hogere afschrijving MVA ten dienste van	-226	
Fiscale afschrijving zonnepanelen	-877	
Fiscale desinvestering containerweg	-26	
Per saldo afschrijving agio/disagio leningen o/g	-41	
		<u>-11.704</u>
Bij:		
Fiscaal niet aftrekbare rente	2.347	
Fiscaal geen waardeveranderingen	49.569	
Fiscaal terugname afwaardering	7	
Fiscaal hoger verkoopresultaat	4.663	
		<u>56.586</u>
Fiscale winst 2023		19.915
Af: verliesverrekening		0
Belastbaar bedrag 2023		<u>19.915</u>

Op basis van het bovenstaande wordt het fiscaal resultaat 2023 ingeschat op € 19.915.000. De acute vennootschapsbelasting over het jaar 2023 bedraagt derhalve € 5.117.000.

De effectieve belastingdruk is circa 19,3% t.o.v. van een nominale belastingdruk van 25%. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen vastgoedportefeuille die commercieel wel, maar fiscaal niet tot de winst worden gerekend.

In de fiscale positie voor de jaarrekening 2022 werd het belastbare bedrag voor het jaar 2022 geschat op € 18,0 miljoen. Voor de jaarrekening 2023 is de conceptaangifte vennootschapsbelasting 2022 gehanteerd met een belastbaar bedrag van € 18,6 miljoen. Het verschil tussen deze bedragen is grotendeels toe te schrijven aan een aanpassing in de afschrijvingen als gevolg van een verandering in de toerekening van de herinvesteringsreserve, waardoor afschrijvingspotentieel is komende te vervallen. Daarnaast is de afwaardering grotendeels teruggenomen terwijl in de fiscale positie 2022 er nog vanuit werd gegaan dat de afwaardering in 2021 volledig zou worden teruggenomen.

In de fiscale positie is een deel van de uitgaven voor de renovatieprojecten Lauwers en Akkerwinde/Boterbloemweg als fiscale last verantwoord. Gezien het totale bedrag aan uitgaven per woning zou de Belastingdienst echter het standpunt kunnen innemen dat op basis van jurisprudentie alle uitgaven dienen te worden geactiveerd. Voorzichtigheidshalve, ter voorkoming van belastingrente, heeft Woonforte haar belastingaangifte hierop aangepast. Een gedetailleerde verdeling tussen de onderhoudskosten en verbeteringsuitgaven ten aanzien van de renovatieprojecten Akkerwinde/Boterbloem en Lauwers is inmiddels voorgelegd aan de Belastingdienst. Een goedkeuring van de Belastingdienst zou leiden tot een lager belastbaar bedrag over de jaren 2019-2021 van per saldo € 110.081, waarbij rekening is gehouden met de impact van de ATAD-renteaftrekbepanking. Gelet op het beperkte belang is bij bepaling van de fiscale positie 2023 nog vastgehouden aan de gehanteerde lijn in de fiscale positie 2021 en 2022.

9.1 Toelichting en balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2023

(x € 1.000)

	31-12-23				31-12-22			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vaste activa								
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.798.185	0	0	1.798.185	1.804.283	0	0	1.804.283
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	129.738	0	129.738	0	134.255	0	134.255
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.437	7.108	0	9.545	2.625	7.239	0	9.864
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.873	945	0	3.818	20.490	400	0	20.890
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.258	170	0	2.428	2.047	154	0	2.201
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	109.893	0	-109.893	0	112.009	0	-112.009	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	21.000	0	-21.000	0	21.000	0	-21.000	0
Latente belastingvorderingen	849	64	0	913	520	39	0	559
Overige vorderingen	2	0	0	2	2	0	0	2
Totaal van vaste activa	1.937.497	138.025	-130.893	1.944.629	1.962.976	142.087	-133.009	1.972.054
Vlottende Activa								
Vorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.286	244	0	5.530	5.258	0	0	5.258
Vastgoed bestemd voor de verkoop onder voorwaarden	233	341	0	574	0	0	0	0
Overige voorraden	0	1.438	0	1.438	0	0	0	0
Vorderingen								
Huurdebiteuren	1.276	96	0	1.372	1.126	70	0	1.196
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.499	414	0	5.913	6.148	463	0	6.611
Overige vorderingen	368	16	0	384	567	30	0	597
Overlopende activa	2.888	224	0	3.112	144	28	0	172
Liquide middelen								
Liquide middelen	578	10.352	-10.352	578	1169	8.394	-8.394	1.169
Totaal van vlottende activa	16.128	13.125	-10.352	18.901	14.412	8.985	-8.394	15.003
Totaal van activa	1.953.625	151.150	-141.245	1.963.530	1.977.388	151.072	-141.403	1.987.057

(x € 1.000)

	31-12-23				31-12-22			
	DAEB	Niet- DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Eliminaties	Totaal
Passiva								
Eigen Vermogen								
Herwaarderingsreserve	1.113.734	75.439	-75.439	1.113.734	1.164.914	78.612	-78.612	1.164.914
Overige reserves	464.258	34.668	-34.668	464.258	440.083	32.455	-32.455	440.083
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-29.797	-214	214	-29.797	-27.006	942	-942	-27.006
Voorzieningen								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	12.036	854	0	12.890	12.305	0	0	12.305
Overige voorzieningen	83	6	0	89	79	5	0	84
Langlopende Schulden								
Schulden aan banken	362.574	9.579	0	372.153	355.782	10.000	0	365.782
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	21.000	-21.000	0	0	21.000	-21.000	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.309	6.880	0	9.189	2.495	7.019	0	9.514
Overige schulden	473	137	0	610	458	126	0	584
Kortlopende Schulden								
Schulden aan overheid	137	0	0	137	132	0	0	132
Schulden aan banken	13.061	420	-10.352	3.129	12.166	0	-8.394	3.772
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.395	125	0	2.520	5.302	396	0	5.698
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.768	153	0	1.921	2.283	172	0	2.455
Overlopende passiva	10.594	2.103	0	12.697	8.395	345	0	8.740
Totaal van passiva	1.953.625	151.150	-141.245	1.963.530	1.977.388	151.072	-141.403	1.987.057

9.2 Toelichting op de Winst- en verliesrekening scheiding DAEB en niet-DAEB over 2023

(x € 1.000)

	31-12-23				31-12-22			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Winst- en verliesrekening								
Huuropbrengsten	69.350	5.945	0	75.295	68.261	5.757	0	74.018
Opbrengsten servicecontracten	6.092	181	0	6.273	5.403	188	0	5.591
Lasten servicecontracten	-6.498	-479	0	-6.977	-5.450	-295	0	-5.745
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.573	-395	0	-5.968	-5.067	-365	0	-5.432
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.026	-2.008	0	-33.034	-25.741	-1.463	0	-27.204
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.333	-221	0	-3.554	-9.110	-312	0	-9.422
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	29.012	3.023	0	32.035	28.296	3.510	0	31.806
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.682	1.995	-1.180	15.497	16.582	3.880	-1.447	19.015
Toegerekende organisatiekosten	-264	-26	0	-290	-245	-20	0	-265
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.810	-1.061	1.180	-11.691	-11451	-4.125	1.447	-14.129
Totaal van netto-gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.608	908	0	3.516	4.886	-265	0	4.621
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.737	-920	0	-9.657	-12.938	-321	0	-13.259
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-37.992	-1.954	0	-39.946	-34.094	-772	0	-34.866
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-3	8	0	5	13	95	0	108
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-46.732	-2.866	0	-49.598	-47.019	-998	0	-48.017
Opbrengsten overige activiteiten	399	16	0	415	317	14	0	331
Kosten overige activiteiten	-229	-31	0	-260	-296	-63	0	-359
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	170	-15	0	155	21	-49	0	-28
Overige organisatiekosten	-2.894	-183	0	-3.077	-2.517	-177	0	-2.694
Kosten omtrent leefbaarheid	-905	-53	0	-958	-601	-34	0	-635
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	658	0	-525	133	666	0	-525	141
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.008	-690	525	-7.173	-7.085	-699	525	-7.259
Totaal van financiële baten en lasten	-6.350	-690	0	-7.040	-6.419	-699	0	-7.118
Toaal van resultaat voor belastingen	-25.091	124	0	-24.967	-23.353	1.288	0	-22.065
Belastingen	-4.492	-338	0	-4.830	-4.595	-346	0	-4.941
Resultaat deelnemingen	-214	0	214	0	942	0	-942	0
Totaal van resultaat na belastingen	-29.797	-214	214	-29.797	-27.006	942	-942	-27.006

9.3 Toelichting op de kasstroomoverzicht scheiding DAEB en niet-DAEB over 2023

(x € 1.000)

	31-12-23				31-12-22			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
(A) Operationele activiteiten								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	69.525	5.938	0	75.463	68546	5.793	0	74.339
Vergoedingen	4.483	351	0	4.834	4.465	350	0	4.815
Overige bedrijfsontvangsten	524	25	0	549	386	18	0	404
Ontvangen interest	528	0	-525	3	0	0	-525	0
Saldo ingaande kasstromen	75.060	6.314	-525	80.849	73.922	6.161	-525	79.558
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	-7.837	-632	0	-8.469	-7.208	-582	0	-7.790
Onderhoudsuitgaven	-26.105	-1.662	0	-27.767	-21.317	-1.167	0	-22.484
Overige bedrijfsuitgaven	-15.961	-1.251	0	-17.212	-12.847	-943	0	-13.790
Betaalde interest	-7.093	-690	525	-7.258	-7.614	-690	525	-7.779
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-554	0	0	-554	-243	0	0	-243
Verhuurderheffing	0	0	0	0	-6.232	-114	0	-6.346
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-257	-21	0	-278	-200	-16	0	-216
Vennootschapsbelasting	-4.149	-337	0	-4.486	-4.922	-384	0	-5.306
Saldo uitgaande kasstromen	-61.956	-4.593	525	-66.024	-60.583	-3.896	525	-63.954
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.104	1.721	0	14.825	13.339	2.265	0	15.604

(x € 1.000)

	31-12-23				31-12-22			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
B (Des)investeringsactiviteiten								
Vaste Activa ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	14.678	2.007	-1180	15.505	16.136	4.295	0	20.431
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0	83	4	0	87
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>14.678</i>	<i>2.007</i>	<i>-1.180</i>	<i>15.505</i>	<i>16.219</i>	<i>4.299</i>	<i>0</i>	<i>20.518</i>
Vaste Activa uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	-31.948	-1.313	0	-33.261	-17.299	-714	0	-18.013
Verbeteruitgaven	-2.071	-62	0	-2.133	-3.219	-702	0	-3.921
Aankoop	-1.168	-12	1.180	0	-945	-567	0	-1.512
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-233	-341	0	-574	0	-379	0	-379
Sloopuitgaven	-149	0	0	-149	-112	0	0	-112
Investerings overig	-626	-42	0	-668	-303	-25	0	-328
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-36.195</i>	<i>-1.770</i>	<i>1.180</i>	<i>-36.785</i>	<i>-21.878</i>	<i>-2.387</i>	<i>0</i>	<i>-24.265</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-21.517	237	0	-21.280	-5.659	1.912	0	-3.747
Financiële Vaste Activa								
Ontvangsten overig	11	0	0	11	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	11	0	0	11	0	0	0	0
Totaal van Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-21.506	237	0	-21.269	-5.659	1.912	0	-3.747

(x € 1.000)

	31-12-23				31-12-22			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
C Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	26.000	0	0	26.000	0	0	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
	26.000	0	0	26.000	0	0	0	0
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-20.149	0	0	-20.149	-21.800	0	0	-21.800
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	5.851	0	0	5.851	-21.800	0	0	-21.800
Mutatie kort geld	2	0	0	2	-54	0	0	-54
Mutatie liquide middelen	-2.551	1.958	0	-593	-14.120	4.177	0	-14.120
Liquide middelen per 1-1	-7.225	8.394	0	1.169	6.949	4.217	0	11.166
Liquide middelen per 31-12	-9.774	10.352	0	578	-7.225	8.394	0	1.169

10. WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op Stichting Woonforte. Het voor Woonforte toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 209.000, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. *Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.*

Gegevens 2023

bedragen x € 1	M.F. Brewster
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	147.945
Beloningen betaalbaar op termijn	21.074
<i>Bezoldiging</i>	<i>169.019</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	169.019
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2022

bedragen x € 1	M.F. Brewster
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.831
Beloningen betaalbaar op termijn	18.758
<i>Bezoldiging</i>	<i>157.589</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	157.589

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

bedragen x € 1	E. Kemperman	M. Buis	M. Souverijn
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 31/1	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.933	1.107	13.289
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	1.775	20.900
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.933	1.107	13.289
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

	B. de Maar	M. Schoordijk	A. Azouz
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/9 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.289	13.289	4.430
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	6.986
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.289	13.289	4.430
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022

bedragen x € 1	E. Kemperman	M. Buis	M. Souverijn
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.371	12.914	12.914
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300
			M.C.J. Schoordijk
Functiegegevens			Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022			21/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging			12.185
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum			19.188

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Bijlage 1: Verbindingen

Bijlage bij het Volkshuisvestingsverslag van Woonforte

Aanvullende informatie verbindingen:

Naam van de verbinding	Holland Rijnland Wonen
Rechtsvorm	Vereniging
Vestigingsplaats	Leiden
Inschrijfnummer KvK	58345302
Aard van de verbinding	Dienstverlening
Statutaire doelstelling	a. Het behartigen van de belangen van de aangesloten leden. b. Het verdelen van huurwoningen van de deelnemende woningcorporaties conform de huisvestingsverordening Holland Rijnland c. Het afstemmen en gezamenlijk ontwikkelen van beleid op het gebied van volkshuisvesting. d. Het bieden van een platform voor uitwisseling van informatie, delen van kennis en innovatie.
Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar	N.v.t.
Omvang geplaatst en gestort vermogen	€ 0 (2022)
Omvang van het agio	€ 0 (2022)
Kwalificatie verbinding	Overig
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Algemene ledenvergadering
Eventuele overige participanten in vennootschap	Ja
Kwalificatie als dochtermaatschappij?	Nee
Kwalificatie als groepsmaatschappij?	Nee
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee
Financiële gegevens:	
Eigen vermogen	€ 1.790.505 (2022)
Balanstotaal van de verbinding	€ 1.901.286 (2022)
Jaaromzet	€ 1.047.416 (2022)
Jaarresultaat	€ 126.943 (2022)
Kapitaaldeelname	€ 0 (2022)
Verstrekte leningen	€ 0 (2022)
Rekening Courant	€ 0 (2022)
Verstrekte garantie	€ 0 (2022)
Percentage deelname TI in de verbinding:	
Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding	0,00% (2022)
Percentage gerechtigd in het jaarresultaat	0,00% (2022)
Percentage financiering TI	0,00% (2022)

Aanvullende informatie verbindingen:

Naam van de verbinding	Woningnet N.V.
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Vestigingsplaats	Utrecht
Inschrijfnummer KvK	30171204
Aard van de verbinding	Dienstverlening
Statutaire doelstelling	Woonruimtebemiddeling
Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar	Woonruimtebemiddeling
Omvang geplaatst en gestort vermogen	€ 4.491.000 (2022)
Omvang van het agio	€ 69.000 (2022)
Kwalificatie verbinding	Overige effecten
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woonforte is aandeelhouder
Eventuele overige participanten in vennootschap	Ja
Kwalificatie als dochtermaatschappij?	Nee
Kwalificatie als groepsmaatschappij?	Nee
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee

Financiële gegevens:

Eigen vermogen	€ 4.873.000 (2022)
Balanstotaal van de verbinding	€ 6.847.000 (2022)
Jaaromzet	€ 14.583.000 (2022)
Jaarresultaat	€ 271.000 (2022)
Kapitaaldeelname	€ 2.455 (2022)
Verstrekke leningen	€ 0 (2022)
Rekening Courant	€ 0 (2022)
Verstrekke garantie	€ 0 (2022)

Percentage deelname TI in de verbinding

Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding	0,04% (2022)
Percentage gerechtigd in het jaarresultaat	0,04% (2022)
Percentage financiering TI	0,00% (2022)

Bijzonderheden:

Tot 1 april 2019 maakte Woonforte, via Holland Rijnland Wonen, gebruik van de dienstverlening door Woningnet N.V. Hierdoor bezit Woonforte 200 aandelen, in verband met de beëindiging van het contract met Woningnet N.V., is de noodzaak tot het houden van de aandelen komen te vervallen. Woonforte onderzoekt de mogelijkheden om deze aandelen te verkopen om daarmee de verbinding daadwerkelijk te beëindigen. Woonforte is echter afhankelijk van nieuwe kandidaat-aandeelhouders van Woningnet N.V., pas dan komen er mogelijkheden tot overdracht van de aandelen.

Ondertekening van het Jaarverslag 2023

Ondertekening

Akkoord

Alphen aan den Rijn, 30 mei 2024

Bestuur:

M.F. Brewster
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen:

Drs. E. Kemperman MBA
Voorzitter

M. Souverijn
Lid

M.C.J. Schoordijk
Lid

B. de Maar
Lid

A. Azouz
Lid

Overige gegevens en controleverklaring



Resultaatbestemming

In de statuten van Woonforte is met betrekking tot de bestemming van het resultaat geen bepaling opgenomen. Woonforte voegt het resultaat toe aan de overige reserves.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant kunt u via onderstaande link als afzonderlijk document downloaden.

Download hier de controleverklaring van BDO

controleverklaring woonforte.pdf

pdf · 5,2 MB [Download](#)

Colofon

Teksten door afdeling Communicatie - met dank aan:

- Esther Daniëls
(Woord vooraf van directeur-bestuurder en Woord vooraf van voorzitter RvC)

Fotografie - met dank aan:

- Hans Doderer
- Gerrit Jan Voerman Fotografie, Alphen aan den Rijn

Het Jaarverslag 2023 is gemaakt met behulp van [iWink Reporting](#).