



Jaarverslag 2022

Inhoudsopgave

In profiel: Woonplus Schiedam	3
Voorwoord	4
Verslag directeur-bestuurder.....	6
Verslag van de Raad van Commissarissen	11
Onze ambities	17
Hoofdstuk 1 Zichtbaar maken wat we doen	19
Hoofdstuk 2 Coalities aangaan voor de buurt.....	23
Hoofdstuk 3 Presteren voor onze huurders.....	27
Hoofdstuk 4 Werken aan de woningen.....	31
Hoofdstuk 5 Weten en meten.....	36
Hoofdstuk 6 Volkshuisvestelijke prestaties en kengetallen	39
Hoofdstuk 7 Cijfers in beeld.....	47
Hoofdstuk 8 Risicomanagement	54
Bijlagen	59
Bijlage 1 Samenstelling en nevenfuncties raad van commissarissen	60
Bijlage 2 Nevenfuncties directeur-bestuurder	62
Bijlage 3 Verbindingen.....	63
Bijlage 4 Adviesforum.....	64
Bijlage 5 Organisatieschema.....	67



In profiel: Woonplus Schiedam

Bezoekadres

Valeriusstraat 3
3122 AM Schiedam
010-2045100
wps@woonplus.nl
www.woonplus.nl

Postadres

Postbus 25
3100 AA Schiedam

Oprichting

Stichting Woonplus Schiedam is ontstaan op 1 juni 1999 door een fusie tussen Woningbouwvereniging Schiedam en Woningstichting Noordvest.

Statuten

De laatste wijziging in de statuten is bij notariële akte vastgelegd op 14 december 2018.

Bestuur

drs. E.S.F. Klep, directeur-bestuurder
(per 1 juli 2019)

In 2022 waren we aangesloten bij:

- Maaskoepel
- Aedes, vereniging van woningcorporaties
- De Vernieuwde Stad
- SUWR (Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond)
- Geschillenadviescommissie
- Stroomversnelling
- Platform 31
- Urban Land Institute (ULI)

Woonplus maakt het verschil

Woonplus investeert volop in de leefbaarheid van Schiedam. Onze woningvoorraad bedraagt iets meer dan 30% van het totaal. Vanuit die positie zijn wij in samenspraak met onze huurders gericht op het sterker maken van Schiedam.

Onze missie - Woonplus is er voor mensen die zich moeilijk kunnen redden op de woningmarkt. In Schiedam bieden wij hen voldoende betaalbare en passende woningen aan die bijdragen aan leefbare, diverse en duurzame wijken. Daarbij zetten wij de bewoner centraal, we bieden een thuis en dragen daarmee bij aan een goede basis in het leven van onze huurders en woningzoekenden.

Voor Schiedam - We voelen ons verantwoordelijk voor een kwalitatief goede en betaalbare sociale woningvoorraad in de gemeente Schiedam. In goed overleg met de gemeente dragen we bij aan de woonvisie van de gemeente en komen we samen met de huurdersorganisatie tot concrete prestatieafspraken. Wij gaan ons huidige bezit de komende jaren optimaliseren en blijven investeren in goede, betaalbare en gevarieerde huisvesting. Wij willen onze doelgroep, en de lagere middeninkomens van Schiedam, de mogelijkheid geven om wooncarrière te maken in de eigen buurt, wijk of stad. Zowel in bestaande bouw als in nieuwbouw.

In samenwerking - Sociale huisvesting gaat over meer dan 'stenen'. Net zo belangrijk is hoe er wordt samengeleefd in onze complexen en buurten. Als Schiedamse woningcorporatie willen wij een bijdrage leveren aan welzijn en zorg in de stad. Hiervoor nemen wij deel aan samenwerkingsverbanden gericht op wonen en zorg en werken we samen met de gemeente, onze partners in de wijk, stakeholders en leveranciers aan een vitaal woonklimaat in Schiedam.

Vanuit de buurt - In de wijken zien we dat het aantal kwetsbare bewoners toeneemt en daarmee ook de complexiteit van de 'klantvraag'. Daarom wil Woonplus zichtbaar aanwezig zijn in de buurten en worden herkend als een organisatie van bevlogen en betrokken medewerkers.

Met een enthousiast team - Wij werken met een enthousiast team van medewerkers. Zij voelen zich betrokken bij Woonplus en werken intensief samen om huurders vooruit te helpen. Hierbij krijgen en nemen medewerkers de ruimte om zichzelf verder te ontwikkelen.



Voorwoord

In dit jaarverslag over 2022 vertellen we over onze dagelijkse praktijk. Het is een jaar geweest van uitvoering na een strategische herijking en reorganisatie in de jaren ervoor. Het was ook een jaar van normalisatie waarin we alleen in de beginmaanden nog hinder ondervonden van Covid. Dat gaf ons de ruimte om op alle fronten een beweging in de gewenste richting op gang te brengen. Die gewenste richting is te vinden in ons ondernemingsplan 'Met ons in de buurt', dat onze leidraad tot en met 2025 vormt.

Aan de slag dus! En dat hebben we gedaan: we zijn als Woonplussers weer zichtbaar in de buurt, we hebben weer oog voor de sociale aspecten van het wonen én we spannen ons stevig in om het onderhoud aan onze woningen te intensiveren en onze portefeuille te vernieuwen. Nu we er weer zijn 'in de buurt' worden we er sterker mee geconfronteerd dat veel van onze huurders ondersteuning nodig hebben. Het aantal leefbaarheidsdossiers is sterk gegroeid en onze medewerkers die zich met sociale problematiek 'aan beide kanten van de voordeur' bezig houden, hebben het druk. Dit werk is dankbaar, want we willen 'met onze huurders mee wonen' bij Woonplus. Dat is de opdracht die we onszelf in 2022 expliciet hebben meegegeven in onze communicatiecampagne.

De dienstverlening aan onze huurders - 'We wonen met je mee' is zoals gezegd een opdracht aan onszelf, want de kern van onze herijking is dat we de dienstverlening aan onze huurders naar een hoger niveau willen brengen. Dat raakt alle onderdelen van de organisatie. In 2022 hebben we stevig ingezet op de verbetering van de procesinrichting en resultaten op het gebied van Dagelijks Onderhoud. We hebben nadere afspraken gemaakt met de aannemers met wie we concreet uitvoering geven aan de reparatieverzoeken van onze huurders. Duidelijk is dat dit verbeterproces enkele jaren zal vergen. Met name op het gebied van data- en procesbeheer hebben we een 'stevig been bij te trekken'. We leggen de vastgoeddata nu beter vast en hebben afgelopen jaar in brede zin een forse impuls gegeven aan onze digitaliseringsaanpak. Actualisatie van (het databeheer in de) primaire informatiesystemen heeft veel tijd gekost, maar maakt het mogelijk om de komende jaren ook de ambities op het gebied van informatiesturing waar te maken.

Nieuwe Energie voor Groenoord - Dit werk achter te schermen valt natuurlijk niet zo op als de oplevering van onze nieuwe woningen in de Wiltonflats of In de Buurttuin. Deze maken de vernieuwing van onze portefeuille én Schiedam prachtig zichtbaar en laten zien welke kwaliteit we voor onze huurders willen leveren. In dit rijtje dient direct ook ons programma Nieuwe Energie voor Groenoord te worden genoemd. Dit programma is volledig op stoom als het gaat om de huurcomplexen van Woonplus, maar in 2022 zijn ook in de eerste (gemengde) VVE-complexen investeringsbesluiten genomen om 'warmtenetready' te worden. Het negatieve geluid rondom het programma is zo goed als verstomd en we mogen met recht stellen dat we met Woonplus aan de wieg hebben gestaan van een van de, of misschien wel, het grootste energietransitietraject van Nederland. Vanuit OESO, Aedes, Rijksoverheid en landelijke politiek wil men van ons programma leren. Uiteraard delen wij onze kennis en ervaring graag.

De Staatsliedenbuurt - We liggen op vrijwel alle onderdelen van onze ondernemersstrategie behoorlijk op koers. Daarop geldt één belangrijke uitzondering en dat is de voortgang van de herstructurering van de Staatsliedenbuurt. Er zit een belangrijke zorg bij het tempo waarin we erin slagen om met de gemeente afspraken te maken over de programma aanpak voor dit gebied en dat vertraagt ook de afspraken over de buurten in Nieuwland en Oost die de komende jaren moeten volgen. Dit alles dient in samenhang te gebeuren om tot meer gemengde buurten te komen. Voor Woonplus en onze huurders zijn deze afspraken essentieel om invulling te geven aan de noodzakelijke vernieuwing van onze woningportefeuille en onze duurzaamheidsaanpak die nog is aangescherpt door de Nationale Prestatieafspraken van afgelopen jaar. Door de ontstane vertraging kunnen wij onze huurders in de Staatsliedenbuurt nog geen concreet perspectief bieden wat op zijn zachtst gezegd ongewenst is.

Krappe arbeidsmarkt - Dat gezegd zijnde ben ik zeer verheugd om zoveel mooie resultaten in dit jaarverslag te mogen presenteren. Resultaten die wij leverden in een krappe arbeidsmarkt. Die maakte dat wij een fors beroep hebben gedaan op ingehuurde medewerkers die zich voor een opdracht of



periode aan Woonplus hebben verbonden. Dat bracht een flexibele dynamiek in de organisatie die veel heeft gevraagd van alle Woonplussers om hen wegwijs te maken. Zonder al deze eigen en ingehuurde collega's was het niet gelukt. Veel leesplezier!

Emile Klep
Directeur-Bestuurder



Verslag directeur-bestuurder

In dit verslag worden taken en werkwijze van de directeur-bestuurder toegelicht vanuit de visie, missie en ondernemingsdoelstellingen. Naast een algemene (systeem)beschrijving worden enkele activiteiten en resultaten uitgelicht omdat die in 2022 in het bijzonder hebben bijgedragen aan de invulling van de volkshuisvestelijke taak van Woonplus in Schiedam en voor onze huurders.

De taken

Het bestuur van Woonplus wordt ingevuld door één directeur-bestuurder. Hij is belast met het besturen van de woningcorporatie. Dat houdt onder meer in dat hij verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie en het beleid;
- de financiering;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

De directeur-bestuurder legt hierover verantwoording af aan de raad van commissarissen (RvC). Hij houdt bij de vervulling van zijn taak altijd het belang van de woningcorporatie voor ogen en de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Hij weegt daarbij de relevante belangen af van hen die betrokken zijn bij de woningcorporatie. De directeur-bestuurder geeft de RvC tijdig de informatie die de raad nodig heeft voor de uitoefening van zijn taken.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's die zijn verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Hij rapporteert hierover aan de RvC en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de auditcommissie en de RvC. Daarnaast stelt de concerncontroller onafhankelijk de werking hiervan vast en rapporteert hierover aan de RvC.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de directeur-bestuurder zijn in artikel 5 van de statuten van Woonplus omschreven. Woonplus gebruikt een bestuursreglement dat laatstelijk in 2019 is geactualiseerd. De directeur-bestuurder laat investeringen voor vastgoedprojecten boven een limiet van € 3 mln. goedkeuren door de RvC. Er is sprake van een 5% marge waarbinnen de directeur-bestuurder bevoegd is om zonder goedkeuring van de RvC begrotingsposten bij te stellen.

De werkwijze en resultaten

Woonplus werkt vanuit haar maatschappelijke betekenis voor Schiedam. Deze is vertaald naar strategische ondernemingsdoelstellingen en vastgelegd in het ondernemingsplan 'Met ons in de buurt' (2021-2025) en jaarlijks vertaald naar een jaarplan. De taken van de directeur-bestuurder zijn hiervan afgeleid. Elke afdeling binnen Woonplus is verantwoordelijk voor het realiseren van een deel van de doelen en prestaties en de inzet van middelen, zoals vastgelegd in het jaarplan. De voortgang ervan wordt gevolgd aan de hand van maand- en tertiaalrapportages. In het jaarverslag wordt verslag gelegd over de mate waarin de doelen in het jaarplan zijn gerealiseerd.

Om ervoor te zorgen dat de missie en ondernemingsdoelstellingen gerealiseerd worden:

1. zijn er spelregels voor goed bestuur ('good governance');
2. wordt invulling gegeven aan interne beheersing en risicomanagement;
3. is er aandacht voor onze bijdrage aan de volkshuisvesting;
4. wordt gewerkt aan de professionalisering van onze organisatie.

1. Spelregels voor goed bestuur

Woonplus is gebonden aan de Governancecode Woningcorporaties 2020. Er is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur-bestuurder, zoals bedoeld in artikel 3.7 van de Governancecode. In de statuten van Woonplus zijn de spelregels vastgelegd en afspraken gemaakt



tussen het bestuur en de RvC. Een van die afspraken is dat de directeur-bestuurder belangrijke besluiten ter goedkeuring aan de RvC voorlegt. Het bestuur informeert de RvC over de doelen, prestaties en de middelen aan de hand van het jaarplan, tertiaalrapportages, vastgoedrapportage en het jaarverslag. De interne besluitvorming wordt vastgelegd in bestuursbesluiten.

Er zijn daarnaast 'checks and balances' in het systeem ingebouwd om goed bestuur te borgen. Zo benoemt de RvC de externe accountant en beschikt Woonplus naast statuten over vereiste reglementen gericht op treasury, financieel beleid en beheer, en investeringen. Het reglement financieel beleid en beheer is in 2017 goedgekeurd door de Autoriteit woningcorporaties (en begin 2023 geactualiseerd). De integriteitscode en klokkenluidersregeling zijn beide in 2019 herzien.

Woonplus staat als maatschappelijke onderneming midden in de Schiedamse samenleving en daarbij hoort een voortdurende dialoog over onze doelen en prestaties. In dat kader kent Woonplus een Adviesforum met daarin een brede vertegenwoordiging (zie bijlage 5) uit de stad bij wie Woonplus periodiek toetst of we nog voldoende aangehaakt zijn op 'onze burens in de wijk'. Daarmee vormt deze dialoog een belangrijke aanvulling op de samenwerking en afstemming conform de Woningwet met de HOW. De Huurdersorganisatie Woonplus is in 2018 opgericht en bestaat uit vertegenwoordigers van onze huurders. Woonplus heeft daarnaast op alle niveaus structureel en incidenteel overleg met de gemeente en partners op het gebied van zorg, welzijn en veiligheid.

2. Interne beheersing en risicomanagement

Interne beheersing

Het bestuur van Woonplus is verantwoordelijk voor de opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze systemen hebben tot doel de risico's van het niet realiseren van de bedrijfsdoelstellingen optimaal te beheersen. Ze kunnen echter nooit absolute zekerheid bieden dat zich geen onjuistheden van materieel belang zullen voordoen.

Na de start in 2021 heeft Woonplus in het verslagjaar alle resterende primaire processen opnieuw ingericht en beschreven. Daarmee is het management van processen door proceseigenaren, en met behulp van keyusers voor de informatiesystemen, een beduidende stap verder gebracht en dat brengt de ambities op het gebied van continue verbetering in het presteren van de organisatie dichterbij. In 2022 is veel aandacht besteed aan datakwaliteit. In combinatie met de (voorbereiding van) implementatie van de nieuwste releases van de informatiesystemen en betere koppeling van databestanden, wordt steeds meer toegewerkt naar het gewenste niveau van informatiesturing zoals beschreven in het ondernemingsplan.

Risicomanagement

Risicomanagement richt zich op het beheerst bereiken van onze doelstellingen. In 2020 is het visiedocument risicomanagement vastgesteld en is een stappenplan om te komen tot integraal risicomanagement opgesteld. In dat document zijn de uitgangspunten en principes opgenomen die Woonplus ten behoeve van het risicomanagement hanteert. Daarnaast zijn de activiteiten en de taken en verantwoordelijkheden binnen het proces van integraal risicomanagement beschreven. De risicobereidheid en strategische (sub)risico's zijn op basis hiervan intern bepaald en vastgesteld door de toezichthouders.

Risicobereidheid - De risicobereidheid is in kwalitatieve termen beschreven en waar mogelijk kwantitatief geïndiceerd. Daarbij is een koppeling gelegd met de doelstellingen uit het ondernemingsplan. Met zoveel mogelijk kwantitatieve indicaties kunnen risico's en kansen beter worden afgewogen. Het realiseren van de maatschappelijke doelen van Woonplus staat voorop en de financiële continuïteit geldt daarbij als randvoorwaarde. Bij de taakopdracht van een woningcorporatie past in principe een behoedzame (defensieve/neutrale) houding ten aanzien van risico's. Soms is op onderdelen een neutrale/offensieve houding nodig om datgene wat onze huurders en andere stakeholders van ons verwachten waar te kunnen maken. Hiervan is in ieder geval sprake van bij de energietransitie. Een wijkaanpak als Nieuwe Energie voor Groenord komt niet tot stand zonder een voortrekkersrol van Woonplus. Overigens is het dan zaak om binnen het programma aan passend risicomanagement te doen.

Strategische risico's - Ontwikkelingen binnen en buiten Woonplus hebben invloed op het realiseren van onze strategische doelstellingen. Het is belangrijk om deze ontwikkelingen voortdurend in beeld te hebben en zo nodig maatregelen te treffen om de invloed ervan in lijn te brengen met onze risicobereidheid. Er zijn vermijdbare en onvermijdbare strategische risico's. Onvermijdbare risico's zijn onlosmakelijk verbonden met algemene bewegingen in de volkshuisvesting. Denk hierbij aan politieke risico's, macro-economische risico's en demografische risico's. Rentestanden en het aantal te huisvesten statushouders zijn actuele voorbeelden. Vermijdbare strategische risico's worden bewust aangegaan omdat zij direct verband houden met de eigen doelstellingen van de organisatie zoals opgenomen in ondernemingsplan en portefeuillestrategie. Woonplus kampt met een woningportefeuille die voor ongeveer een derde geen tot weinig toekomstwaarde heeft. De ambitie om qua kwaliteit op het landelijk gemiddelde te komen is niet te realiseren zonder risico's.

Operationele risico's - Nadat als gevolg van de (voorbereiding van de) reorganisatie in 2021 vertraging was ontstaan, is in het verslagjaar extra inspanning gepleegd op de risico-inventarisatie in de beschreven primaire processen. Zo is een beeld ontstaan van de operationele risico's als bedoeld in het stappenplan uit 2020. In het komend jaar wordt het risicomanagementsysteem voor operationele risico's op basis van dit beeld verder ontwikkeld.

Interne controlesysteem en rapportagesystematiek

De interne controlefunctie die vaststelt of het interne controlesysteem afdoende werkt, wordt uitgevoerd door het team Financial Control op basis van het interne controleplan. De onafhankelijke concerncontroller geeft daarnaast op basis van zijn intern auditplan opdracht tot audits of voert deze zelf uit. Hij ziet toe op de juistheid en de volledigheid van uitgevoerde interne controles en rapporteert rechtstreeks aan het bestuur en de RvC. Woonplus hanteert daarmee voor de beheersing van risico's de methode van de Three Lines of Defense.

- De eerste lijn wordt gevormd door de medewerkers van de lijn- en stafafdelingen in de organisatie. Zij zijn integraal verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's binnen de primaire en ondersteunende processen.
- De tweede lijn wordt gevormd door de teams Business Control (verantwoordelijk voor de advisering en facilitering van de eerste lijn) en Financial Control (verantwoordelijk voor interne controles en risicomangement). Financial Control monitort dus een goed verloop van het proces van integraal risicomangement.
- De derde lijn wordt gevormd door de concerncontroller die ter invulling van zijn interne auditfunctie onafhankelijk van de eerste twee lijnen een beoordeling op de risico's en de werking van de beheersmaatregelen binnen de processen uitvoert, of laat uitvoeren door het team Financial Control. Hiermee is het onafhankelijke (eind)oordeel gewaarborgd.

Er wordt gebruik gemaakt van maandrapportages voor het managementteam. De tertiaalrapportages worden samen met de rapportages over interne controles en audits (op basis van respectievelijk interne controleplan en auditplan) en andere risicoanalyses besproken met de auditcommissie en RvC. Daarbij wordt de werking van de beheersmaatregelen actief aan de orde gesteld en eveneens met de accountant besproken aan de hand van de managementletter. De beraadslagingen geven input aan de op te stellen plannen voor het volgend kalenderjaar.

3. Bijdrage aan de volkshuisvesting

Woonplus is er voor mensen die zich moeilijk kunnen redden op de woningmarkt en biedt voor hen voldoende betaalbare en passende woningen aan die bijdragen aan leefbare, diverse en duurzame buurten. Kernwoorden zijn mensen, woningen en buurten. In ons ondernemingsplan 2021-2025 komt dit naar onze mening goed tot uiting in de titel 'Met ons in de buurt'. Volkshuisvesting krijgt alleen goed invulling als er dichtbij en in samenspraak met huurders invulling aan wordt gegeven. In dit bestuurlijk deel van het jaarverslag over 2022 dienen enkele bijzondere activiteiten en resultaten van afgelopen jaar te worden uitgelicht. Voor het overige wordt verwezen naar de andere delen van dit verslag.

- Woonplus werkt aan de kwaliteit van haar woningportefeuille. Daartoe is een intensivering van onderhoud en versnelling in de vernieuwing van de woningvoorraad nodig. Een derde deel van onze woningen heeft geen toekomstwaarde en bijna een kwart heeft een slechte of matige energieprestatie. Nadat we over 2021 rapporteerden dat we ons volledige budget voor planmatig onderhoud hadden weten te realiseren, zijn we erin geslaagd om in 2022 die realisatie met een kwart te laten stijgen. Die trend van stijging zetten we naar de komende jaren door. We verzamelen immers steeds meer data over onze woningen en verwerken deze in een steeds scherpere MJOB (meerjaren onderhoudsbegroting).
- Qua duurzaamheid komen we steeds beter op stoom. Nieuwe Energie voor Groenord ligt inmiddels goed op koers. Als gevolg van de Nationale Prestatieafspraken werden we geconfronteerd met de noodzaak om te sturen op energielabels. Wij stuurden op CO₂-uitstoot richting nul in 2050 en daar is nu het tussentijdse doel om in 2029 geen EFG-labels meer in de portefeuille te hebben aan toegevoegd. Hierop hebben we onze duurzaamheidsinspanningen aangepast en van de gelegenheid gebruik gemaakt om de Standaard voor het isolatieprogramma en een ambitie voor zonne-energie toe te voegen. Onze meerjarenbegroting is hierop aangepast (isolatie wordt met ingang van het lopend jaar zonder huurverhoging doorgevoerd als landelijke betaalbaarheidsmaatregel) en zo werken we de komende jaren gericht en in aansluiting op het landelijk beleid aan de kwaliteit van onze voorraad.
- Betaalbaarheid is belangrijk voor onze huurders. Als gevolg van de gestegen gasprijzen en een aflopend energiecontract voor de collectieve warmtevoorziening voor ongeveer een kwart van onze woningen, waren we verplicht om in een tijd van grote onzekerheid over de prijsontwikkeling een moeilijke keuze te maken. Om te kunnen kiezen voor flexibiliteit zijn we overgestapt van energieleverancier. Dat blijkt een goede keuze te zijn geweest omdat we anders op het hoogst van de markt de prijzen voor 24 maanden hadden moeten vastleggen. Uiteraard zijn de energieprijzen nog steeds hoger dan voorheen en we hebben een verscherpte monitoring op betalingsachterstanden in werking gesteld. Op deze manier willen we snel in actie kunnen komen indien we huurders in problemen zien komen. Ons programma PPH gericht op preventie van huisuitzettingen loopt inmiddels al enkele jaren en heeft ons veel kennis opgeleverd over hoe tijdig in actie komen en maatwerk leveren voor de huurder grotere problemen kan voorkomen.
- Onze ondernemingsstrategie zet in op het maken van betere buurten. In 2022 hebben we op basis van een zorgvuldig selectieproces een marktpartij als partner geselecteerd voor de ontwikkeling van Groenord-Zuid. Op basis van een met stakeholders op te stellen integrale ontwikkelvisie gaan we hier aan de slag met de vernieuwing van ons bezit en werken we aan de doelstelling om tot meer gemengde buurten te komen. Daarvoor is een programma dat ook ruimte voor koopwoningen biedt nodig. Woonplus legt in Groenord-Zuid haar focus op middenhuur en sociale huur voor senioren om naast de opleveringen in de Wiltonflats en In de Buurttuin ook in Schiedam-Noord aan de beschikbaarheid voor de seniorendoelgroep te werken.

4. Professionalisering van de organisatie

Woonplus wil een lerende organisatie zijn. Dat betekent dat we als woningcorporatie als geheel maar ook als individuele medewerker, voortdurend in ontwikkeling willen zijn. We gaan actief in op vragen van de klant, we staan open voor vernieuwing en we leren van de fouten die we daarbij nog maken. Een organisatie is nooit helemaal af want er zijn steeds weer wijzigende contexten om rekening mee te houden.

Na de reorganisatie in 2021 is het verslagjaar 2022 het eerste volledige jaar waarin we in de nieuwe structuur en met de (deels) nieuwe functies werkten. De conclusie is dat het organisatie- en formatiemodel goed gekozen lijken. De plattere structuur met een groter managementteam werkt in de praktijk de onderlinge samenhang in de hand. De oriëntatie op processen en samenwerking tussen afdelingen die daarmee gepaard gaat, krijgt steeds beter invulling. Nu ook het deelteam gericht op informatiesturing op sterkte is en betere managementinformatie beschikbaar komt, stijgen plezier en



bereidheid bij de andere onderdelen om samen te werken aan verbetering. De gebiedsteams versterken onze integrale aanpak van problemen in complex en buurt. Woonplus ontvangt in de buitenwereld lof voor het feit dat we (weer) zichtbaar zijn op leefbaarheid en er met nieuwe functies 'aan beide kanten van de voordeur' voor onze huurder zijn als het (even) niet makkelijk gaat. In 2022 voerden we een medewerkerstevredenheidsonderzoek uit en de algehele tevredenheid kreeg een 7,2. Daarmee mogen we in het jaar na de reorganisatie zonder meer tevreden zijn.

Uiteraard resteert er nog het nodige om aan te werken. Niet in de minste plaats leidt een aantal hardnekkige vacatures (bij technisch beheer, vastgoedontwikkeling, financiën en control) door de moeilijke arbeidsmarkt tot vertraging in (proces)verbetering en zijn afdelingen elkaar nog niet altijd van dienst op het niveau dat we voor ogen hebben. De onduidelijkheid hierdoor kan aanleiding zijn voor onnodige werkdruk. Het werken met een flexibele schil heeft op vraagstukken waar specialistische kennis of juist tijdelijk extra capaciteit nodig is, toegevoegde waarde bewezen. Ook voor een in het oog springend programma als Nieuwe Energie voor Groenoord of het leveren van extra ruimte bij het KCC is dit het geval. Voor de doorontwikkeling van de organisatie Woonplus is de werving van nieuwe collega's die zich structureel aan de (ontwikkeling van de) organisatie willen verbinden essentieel. Tegelijkertijd zien we, naast het belang van inhuur omwille van kennis en flexibiliteit, ook het belang om in de actuele omstandigheden zo effectief mogelijk met flexibele inzet te leren werken om onze ondernemingsdoelen te bereiken.

Tot slot: actualiteit

Vorig jaar rapporteerden we over de gevolgen van corona voor ons werk. Op het ogenblik zijn vooral de stijging van de rentes en de sterk gestegen bouwrijzen relevant voor ons werk. In de laatste versie van onze MJB hebben we eind 2022 (opnieuw) een aantal worst case scenario's doorgerekend en de conclusie is dat Woonplus in alle gevallen het komend decennium door kan en moet gaan met haar maatschappelijke opdracht in en voor Schiedam. En daar gaan we dan ook graag voor natuurlijk!

E.S.F. Klep
Directeur-Bestuurder
Stichting Woonplus Schiedam



Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Inleiding

In dit jaarverslag geeft de raad van commissarissen weer hoe zij toezicht heeft gehouden in 2022. Omdat de rvc van samenstelling veranderde gaan we daar hier ook op in. Ook de context van Woonplus veranderde, hetgeen gevolgen heeft voor besluiten die de raad heeft genomen en zal gaan nemen.

Voor de raad van commissarissen is het vastgestelde ondernemingsplan voor Woonplus 2021 – 2025 een van de belangrijkste leidraden voor het houden van toezicht. Woonplus vervult een belangrijke rol in de volkshuisvesting van de gemeente Schiedam, voor Schiedammers en anderen die hier willen wonen en in de regio. Het uitbouwen van die rol in alle wijken, maar ook het ontwikkelen van meer gemengde wijken zien we als belangrijke ambitie. Duurzaamheid en betaalbaarheid en ook beschikbaarheid en kwaliteit van woningen zijn belangrijk voor de huurders, voor Woonplus en dus ook voor de rvc.

De rvc heeft wettelijk drie rollen, waarover we in dit jaarverslag ook verslag doen: de raad is toezichthouder, werkgever van de directeur-bestuurder en klankbord voor directeur-bestuurder en organisatie.

In 2022 veranderde de raad van samenstelling. De voorzitter Hans van der Vlist en commissaris Rosemarie Weber verlieten de raad. Susan van der Steen als lid en Enno Zuidema als voorzitter van de rvc pakten de handschoenen eind juni op, om toezicht te houden op de organisatie en te agenderen wat nodig is om de ingeslagen richting succesvol uit te bouwen.

Veranderingen in onze omgeving, de wereld, Nederland, Schiedam

Eind februari 2022 zorgde de invasie van Rusland in Oekraïne tot een nieuw wereldbeeld; oorlog op het continent was een nieuwe werkelijkheid met invloed op het dagelijks leven van inwoners van Schiedam en voor huurders van Woonplus. Door het effect op de energieprijzen kwam betaalbaarheid van wonen verder onder druk te staan. Stijgende inflatie maakt het moeilijker om rond te komen voor mensen met een bescheiden inkomen. Voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen werden gelukkig geschikte plekken gevonden binnen Schiedam.

Voor het oplossen van de woningtekorten in Nederland – ook van betaalbare woningen – trok de regering de regierol naar zich toe en maakte Nationale Prestatieafspraken. Meer sociale woningen, een snellere verduurzaming van woningen zijn onderdeel van de afspraken tussen het rijk, de provincie en de gemeente. Dat heeft gevolgen voor Woonplus. Corporaties krijgen een grotere rol toebedeeld in de verduurzaming, het onderhoud en het bouwen van nieuwe woningen in zowel sociale als middeldure huur.

Daarnaast werken in Schiedam de gemeente en Woonplus aan vervolgstappen in de vernieuwing van wijken.

Voor onze huurders

Stijgende energieprijzen hebben gevolgen voor de huurders van een Woonplus woning. Binnen Woonplus wordt – ook op verzoek van de raad – gezocht naar mogelijkheden de woonlasten te beperken en huurders te laten profiteren van bestaande en nieuwe regelingen. Hierbij gaat het om het energieplafond op korte termijn en beperking van kosten voor energie op lange termijn door verdere verduurzaming van de voorraad en goede contracten met leveranciers van warmte en energie af te sluiten. Woonplus zet ook energiecoaches in om snelle besparingen te realiseren. Betaalbaarheid is een belangrijk onderwerp voor de rvc, dat we de komende tijd op de agenda houden.

Open en toegankelijk

De rvc wil open en toegankelijk zijn voor bewoners, medewerkers en betrokken partijen in en rond Schiedam. Niet in de vorm van een vraagbaak of balie, maar de raad wil in gesprek zijn en gaan met alle betrokkenen binnen en rond Woonplus. We zien de samenwerking met HOW (Huurdersbelangen Organisatie Woonplus) als een belangrijk onderdeel hiervan.



2. Toezicht en besturen

De rvc houdt toezicht op het beleid en de algemene gang van zaken van Woonplus. Ook vervult de rvc de rol van werkgever en houdt hij toezicht op het functioneren van de statutaire bestuurder van Woonplus. De rvc geeft de accountant opdracht voor controle van de jaarstukken. De rvc adviseert daarnaast de bestuurder gevraagd en ongevraagd. Onze visie op toezicht en bestuur is hiervoor de basis.

De bevoegdheden van de rvc staan omschreven in de statuten van Woonplus. Het reglement van de rvc beschrijft de werkwijze van de raad. De raad werkt met twee aparte commissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie. Beide commissies adviseren de raad en bereiden besluitvorming in de rvc voor. De verslagen van beide commissies komen in de rvc ter informatie aan de orde. De auditcommissie adviseert de raad over het financiële reilen en zeilen van Woonplus, inclusief het aanstellen van de accountant. De remuneratiecommissie adviseert de raad over de werkgeversrol, het functioneren van de bestuurder, bezoldiging en arbeidsvoorwaarden. De raad besluit in alle gevallen.

De toezichtvisie van de raad beschrijft waarom de rvc bestaat, wat deze onder goed toezicht verstaat en namens wie deze toezicht houdt. De toezichtvisie beschrijft ook wat de rol van commissarissen is en hoe de raad zich verhoudt tot externe belanghouders, belangrijke partijen, organisaties en personen buiten Woonplus.

In 2023 zal de rvc een nieuwe toezichtvisie en toezichtkader opstellen en daarbij ook de reglementen voor rvc, auditcommissie en remuneratiecommissie vernieuwen. We zullen deze toezichtvisie uitdragen zodat bewoners, gemeente en andere betrokkenen weten waarop zij mogen rekenen.

Verslag vanuit de toezichthoudende rol

Toezicht op strategie - De Rvc ziet het ondernemingsplan 2021-2025 onveranderd als de leidraad voor de koers van Woonplus. Ook zien zij dat de uitvoering onder druk staat, doordat in samenwerking met de gemeente minder snel resultaten geboekt worden dan gewenst. En doordat de opgave groter wordt, wat betreft verduurzaming en aantallen woningen. Daarbovenop komt nog de stijging van kosten voor de uitvoering van projecten. In de rvc is gesproken over de grotere opgave die volgt uit de Nationale Prestatieafspraken en hoe het nieuwe beleid over Wonen en zorg een plek te geven. Naar aanleiding van presentaties over deze onderwerpen stond de raad stil bij de gevolgen van dit beleid voor de meerjarenbegroting en de portefeuillestrategie.

Verder keurde de rvc het jaarplan en de begroting voor 2023 en de meerjarenbegroting 2023 – 2033 goed met daarin eerste verkenningen voor mogelijke aanpassingen van de strategie.

Stakeholders - Woonplus heeft vele stakeholders. De regionale woningmarkt is sterk verbonden; de rvc nam deel aan een kennissessie over de woningmarkt Rijnmond. Binnen de gemeente Schiedam werkt Woonplus samen met vele partijen op het vlak van onder meer welzijn, zorg, veiligheid. De samenwerking met de gemeente kreeg speciale aandacht van de rvc aangezien een goede samenwerking cruciaal is om resultaten te boeken. Dat blijkt onder meer uit de positieve resultaten in het sociaal domein en wat betreft veiligheid en leefbaarheid. De rvc ziet voor zichzelf een rol om ook de relatie met het gemeentebestuur te versterken om te komen tot een gezamenlijke agenda en ambities voor de uitvoering van wijkvernieuwing, verduurzaming en woningbouwprogrammering. In 2022 heeft helaas geen overleg met het gemeentebestuur plaatsgevonden. Dat staat voor 2023 op de agenda.

HOW als huurdersvertegenwoordiging - Met het bestuur van HOW overlegt de rvc jaarlijks tweemaal en vinden regelmatig informele gesprekken plaats met de huurderscommissarissen. De samenwerking met HOW is goed. HOW weet voorbeelden te noemen en legt accenten die voor de rvc van belang zijn.

Eind 2022 besloot de rvc om HOW uit te nodigen voor de selectieprocedure van een nieuwe commissaris. Twee bestuursleden van HOW vertegenwoordigen de stem van de huurders in de selectie van een nieuwe commissaris.



Verbindingen - Woonplus neemt deel in een groot aantal VvE's. Deze deelnemingen zijn gebundeld in Woonplus VvE beheer BV. Op de resultaten van deze BV houdt de Rv apart toezicht.

Toezicht op financiën en operationele prestaties - De auditcommissie kwam in 2022 vijf maal bijeen. Een belangrijke factor in het toezicht op financiën is de invulling van de MT functie manager Financiën & Informatie. De rvc is blij met de invulling van deze functie, en daarmee met het compleet worden van het MT.

Besproken punten in de auditcommissie 2022:

- Managementletter 2021
- Intern controleplan 2022
- Frauderisicoanalyse
- Treasury jaarplan 2022
- Intern auditplan 2022 (concern controller)
- Auditplan 2022 (accountant)
- Jaarverslag 2021 en Jaarrekening 2021
- Accountantsverslag
- Internal control framework
- Begroting 2023
- Jaarplan 2023
- Accountant
- Voortgangsrapportages
- Vastgoedrapportages

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties - Nieuwe Energie voor Groenord is een enorm programma, met een sleutelfunctie voor bewoners en voor de stad. De rvc is positief over de goede resultaten van het programma dat nu echt vol in uitvoering is. Besproken werd ook de doorontwikkeling van het programma in de komende jaren. Complimenten van de raad gaan naar de organisatie, ook gezien de gestegen bewonerstevredenheid na de isolatie van de woningen.

De rvc keurde het investeringsbesluit Nieuwe Energie voor Groenord cluster 3 goed.

Van belang voor de rvc is dat naast het project Nieuwe Energie voor Groenord ook de vernieuwing van Groenord met succes wordt vervolgd. En dat volgende stappen voor wijkvernieuwing worden gezet in Nieuwland en de Staatsliedenbuurt. In 2023 moeten hiervoor onomkeerbare besluiten genomen worden door Woonplus en gemeente samen. Dit is des te belangrijker nu door Nationale Prestatieafspraken en door aanpassingen in het beleid rond langdurige zorg (en thuis wonen) ook een extra opgave ontstaat voor sociale woningbouw in Schiedam en daarmee voor Woonplus.

In 2022 heeft de raad eveneens het investeringsbesluit de Meesterstraat complex 443 en 444 goed gekeurd. En de raad stemde in met de intentieovereenkomst met marktpartijen over de stedelijke vernieuwing Nieuwland. De rvc besprak ook het vastgoedprojecten overzicht voor 2022.

Voor de rvc is betaalbaarheid van wonen (inclusief energielasten) een belangrijk onderwerp. Dit kwam naar voren in overleggen over de stijgende prijzen, maar ook bij de bespreking van investeringsbesluiten bij de constatering dat de buitenwereld fors verandert terwijl ratio's en regels hetzelfde blijven.

Jaarlijks bespreekt de rvc de risicobeheersing. Waar de accountant dat vanuit een externe positie bekijkt, bekijkt de rvc dat vanuit het interne toezicht. De raad constateert dat risico bewustzijn en inventarisaties op het niveau van projecten goed geïmplementeerd zijn. Zij besprak ook het risicomanagement voor Woonplus als geheel. Op de agenda voor 2023 staat een herijking van het organisatie brede risicomanagement, zodat organisatie, bestuur en rvc geregeld de belangrijkste risico's en aanpakken kunnen bespreken.

Verder besprak en behandelde de raad de volgende onderwerpen:

- Volkshuisvestelijk verslag – *goedgekeurd/vastgesteld*
- Klachtenbehandeling
- Tertiaalrapportages T1 (januari-april) en T2 (mei-augustus)
- Vastgoedrapportages
- Wijziging investeringsbesluit s'MAAK – goedgekeurd
- Jaarplan en begroting 2023 en meerjarenbegroting 2022 - goedgekeurd.

Verslag vanuit de werkgeversrol

Het is de taak van de rvc dat de corporatie over goed bestuur beschikt, dat de bestuurder zijn competenties volledig kan inzetten voor de corporatie en dat de rvc zelf haar toezichthoudende taak goed kan uitvoeren.

Beoordeling - De voorzitter van de rvc spreekt de bestuurder driewekelijks tot maandelijks over het reilen en zeilen van de corporatie, vooral over de grotere beleidsmatige kwesties en om vergaderingen van de rvc voor te bereiden.

De renumeratiecommissie en bestuurder bespraken onderling tussentijds de afspraken die voor 2022 waren gemaakt. In december bespraken de renumeratiecommissie en bestuurder het functioneren van de bestuurder over 2022. Dit werd voorbereid met een 360' feedback vanuit de organisatie, aangevuld met enkele externe stakeholders. Het beeld van de renumeratiecommissie is dat de bestuurder goed functioneert, de organisatie inhoudelijk en wat betreft samenwerking en prestaties sterk laat groeien. Hierdoor is de corporatie in een nieuwe, uitvoerende fase terechtgekomen waarin de bestuurder zijn meerwaarde goed laat blijken.

Beloning - Aan het begin van de benoemingstermijn van de bestuurder zijn afspraken gemaakt over de salarisontwikkeling in de eerste vier jaar. Vanwege de indexering van de WNT-norm is de salarisontwikkeling lager uitgevallen. De renumeratiecommissie heeft een aangepast voorstel gemaakt die zorgt dat bij goed functioneren in twee jaar alsnog het afgesproken niveau wordt bereikt. Het salaris inclusief alle emolumenten viel in 2022 binnen de WNT-norm.

Cultuur - Nu de organisatie steeds beter gevuld wordt, ziet de rvc dat ook de gewenste cultuurverandering gestalte krijgt. Woonplus kan haar doelstellingen en maatschappelijk taak alleen uitvoeren in een open, integere en huurdergerichte cultuur waarbinnen de organisatie op alle niveaus kan leren. Dit heeft tijd nodig én dagelijkse aandacht. Daarvoor is van iedereen, op alle niveaus en op alle mogelijke manieren inbreng gewenst. De rvc ziet de stappen die hierin gemaakt worden.

Op onderdelen is de organisatie nog niet op de sterkte die Woonplus en de huurders nodig hebben. Het geeft aan de ene kant energie om te zien hoeveel je met een kleine groep mensen voor elkaar kunt boksen, maar soms kan het ook frustrerend zijn, om te merken dat zaken langer blijven liggen dan de bedoeling is. Het is in dat licht een goed teken dat de afdeling financiën weer volledig bezet is.

Het verder bouwen aan een weerbare, wendbare en mensgerichte organisatie die Woonplus wil zijn ziet de raad als een belangrijke prioriteit voor 2023.

Verder besprak de rvc in 2022 nog de volgende onderwerpen in het kader van zijn werkgeversrol:

- Regeling voor waarneming directeur-bestuurder 2022 – 2023 - vastgesteld
- Overleg met de ondernemingsraad
- Bespreking nevenfunctie van de directeur-bestuurder – goedgekeurd
- Prestatieafspraken 2022 bestuurder en beoordelingskader



Verslag vanuit de klankbordrol

Voor de rvc is de klankbordrol een belangrijke rol. Dit is de rol waarin – vooruitlopend op toezichttaken – de agenda en richting van de organisatie kunnen worden geagendeerd.

En waarin maatschappelijke werkelijkheden, nieuw beleid, externe invloeden tegen het licht van de doelen van de corporatie kunnen worden gehouden.

De rvc bespreekt enkele keren per jaar onderwerpen die voor de raad van belang zijn en laat zich ook informeren over nieuw beleid en nieuwe (externe) ontwikkelingen door de organisatie.

Onderwerpen die werden besproken:

- Duurzaamheid & energietransitie
- Nieuw beleid wonen en zorg
- Samenwerking gemeente
- Keuzes voor invullen portefeuillestrategie

In 2022 had de raad voor het eerst een strategische bijeenkomst met het voltallige MT. Afgesproken is zo'n bijeenkomst jaarlijks te herhalen. De rvc heeft de belangrijke thema's uit het jaarplan over de leden van de raad verdeeld. Zij zijn op deze thema's aanspreekbaar. De MT leden zijn uitgenodigd proactief hun dilemma's in hun werk aan de raad of de individuele leden van de raad voor te leggen.

3. Samenstellen en functioneren

Voor de werving van twee nieuwe commissarissen zijn de in 2021 vastgestelde profielen gebruikt. Bij het opstellen van deze profielen werkte de rvc nauw samen met de OR en de HOW. Zo startte de rvc begin 2022 de selectieprocedure om een nieuw lid en een nieuwe voorzitter van de rvc te werven. Met inzet van een searchbureau, en advies van OR en bestuurder zijn de nieuwe leden geselecteerd.

Begin 2022 bestond de raad uit Hans van der Vlist, Rosemarie Weber, Wilma Gillis-Burleson, Hans van Leeuwen en Marike Tuinder. We namen in mei afscheid van twee leden van de rvc, Rosemarie Weber (lid sinds 2015) en voorzitter Hans van der Vlist (voorzitter sinds 2015). Vanaf eind juni 2022 traden Susan van der Steen als lid en Enno Zuidema als voorzitter toe tot de raad van commissarissen.

De nieuwe commissarissen zijn begonnen met hun inwerkprogramma, inclusief fietstocht. Het tweede deel van het inwerkprogramma volgt in het eerste deel van 2023.

Door de nieuwe samenstelling zijn ook de commissies van samenstelling veranderd. De renumeratiecommissie bestond tweede helft 2022 uit Wilma Gillis en Enno Zuidema en de auditcommissie uit Hans van Leeuwen, Marike Tuinder en Susan van der Steen

Bijzondere bijeenkomsten

De twee nieuwe commissarissen maakten tijdens een fietstocht kennis met de woningvoorraad en lopende projecten in Noord, Centrum en West.

Nevenfuncties

Besproken zijn verschillende nevenfuncties van commissarissen; sommige daarvan zijn tijdelijk, andere voor een benoemingstermijn.

In enkele van deze functies zouden overlappen kunnen ontstaan met het werkgebied en beleid dat van toepassing is voor Woonplus, de rvc heeft hierover afgesproken dat bij de minste mogelijkheid van strijdige belangen, de betrokken commissaris dit meldt bij de voorzitter. Daarnaast komen nevenfuncties in het jaarlijkse gesprek tussen voorzitter en commissarissen aan de orde.

Zelfevaluatie

Vanwege Corona en ziekte heeft de zelfevaluatie van 2021 pas plaatsgevonden in februari 2022.



Belangrijk aandachtspunt in deze zelfevaluatie was de verdere invulling van het stakeholdersmanagement.

De rvc sprak zich tijdens de zelfevaluatie over 2022 in december uit voor het versterken van de samenwerking met de gemeente. Zij vindt het van belang dat deze samenwerking tot zichtbaar resultaat leidt, zodat er perspectief is voor bewoners, toekomstige huurders en voor Woonplus en de gemeente. De rvc zette zich hiervoor actief in en blijft dat doen in de richting van het gemeentebestuur en de rvc, bewonersorganisaties. De ambities uit het ondernemingsplan – gemengde wijken, betaalbare en goede woningen in iedere wijk, vernieuwen en verduurzamen van de woningvoorraad – staan daarbij fier overeind.

In de zelfevaluatie is tot slot besproken hoe de commissies goed kunnen worden bemenst en besloten om de auditcommissie meer te richten op de controle van processen en van de financiële verslaglegging en onderbouwing en in de raad de onderwerpen integraal te behandelen als onderdeel van de advies en klankbordrol van de rvc. Als gevolg bestaat de bezetting van de auditcommissie miv van december 2022 uit twee leden.

Daarnaast besloot de raad ook tijd te besteden aan een meer informele kennismaking van de rvc en bestuurder.

Vergoeding voor de raad van commissarissen

De rvc volgde ook voor haar bezoldiging in 2022 als basis de adviesbedragen van het VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties). Voor een overzicht van de bezoldiging van de leden en de voorzitter(s) naar de toelichting inzake de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi publieke sector (WNT) wordt verwezen naar pagina 48 van de jaarrekening.

De vernieuwde rvc heeft zich uitgebreid laten voorlichten over de opgave voor Woonplus op het vlak van vernieuwing en verduurzaming, uitbreiding van de woningvoorraad. Daarnaast ziet de raad een actievere rol voor zich als toezichthouder in relatie tot bewoners, partners, de eigen organisatie en gemeente. Tot slot oordeelt de raad dat Woonplus als corporatie een complexe opdracht heeft, in een bijzonder krachtenveld die naar de mening van de raad geen reden is voor een afslag van de adviesbedragen voor de vergoeding. Voor 2023 besloot de rvc met de bezoldiging aan te sluiten op het advies van de VTW.

De raad blijft de ontwikkelingen binnen de VTW volgen, inclusief de evaluatie van het stelsel van vergoedingen in 2025 door de corporatiesector.

Over eigen samenstelling en functioneren besprak de rvc de volgende onderwerpen:

- Instelling selectiecommissie voor lid en voorzitter rvc
- Benoeming twee nieuwe commissarissen, lid en voorzitter
- Vervanging bij ontstentenis en belet van de rvc 2023
- Verdeling van personen over commissies
- Instelling selectiecommissie nieuwe commissaris
- Bezoldiging rvc m.i.v. 2023

Aftreden commissaris

Marike Tuinder heeft besloten op 15 mei 2023 terug te treden als commissaris. De rvc respecteert haar besluit. Marike Tuinder is wel betrokken geweest bij de totstandkoming van dit rvc verslag, maar niet bij de vaststelling.

Tot slot

Namens de hele raad willen wij de medewerkers van Woonplus, directeur-bestuurder Emile Klep en onze andere gesprekspartners, bedanken voor de samenwerking en resultaten die in 2022 zijn geboekt.

Namens de raad van commissarissen,

Enno Zuidema,
voorzitter rvc



Onze ambities

In dit verslag kijken we terug op de doelstellingen en activiteiten die we in het jaarplan 2022 hebben opgenomen. Dit doen we per thema.

Geformuleerde ambities 2022

Thema (per hoofdstuk)	Ambitie
1 - Zichtbaar maken wat we doen	<ul style="list-style-type: none">• We breiden onze website uit en communiceren actief met huurders over onze plannen.• Buurt- en wijkbeheerders maken binnen twee maanden kennis met nieuwe huurders.• We zijn aanwezig bij minimaal 75% van alle VvE ledenvergaderingen.• We nemen actief deel aan wijk overleggen.• We dragen zo breed mogelijk bij aan de ontwikkeling van Schiedam(mers).
2 - Coalities bouwen voor de buurt	<ul style="list-style-type: none">• We maken bestuurlijke afspraken met de gemeente voor de komende 10 jaar.• We geven verder vorm aan de implementatie van Schiedam NODIG.• We verzamelen bruikbare info en data t.b.v. verhogen sociale duurzaamheid.• We vormen een duidelijke visie op inkoop en opdrachtgeverschap.• We maken afspraken over dagelijks onderhoud en optimaliseren het proces.
3 - Presteren voor de huurders	<ul style="list-style-type: none">• We verhogen de kwaliteit van vervolggcommunicatie naar onze huurders.• Het KCC dashboard is in ontwikkeling en de opleverdatum is duidelijk.• We actualiseren al onze primaire processen.• We gaan actief en op eigen initiatief regelmatig het gesprek met huurders aan.• We werken met weekstarts en hebben werkvormen voor intervisie ontwikkeld.
4 - Werken aan de woningen	<ul style="list-style-type: none">• We starten met het herhuisvesten van 113 huishoudens.• We schrijven een gebiedsvisie voor Groenord-Zuid en de Staatsliedenbuurt.• We contracteren onze partners voor ZON en zetten NEvG voort.• We nemen de binnenkant van onze woningen op m.b.v. studenten en een app.• We stellen 1/3 van onze seniorenwoningen beschikbaar voor doorstromers

5 - Weten en meten	<ul style="list-style-type: none"> • We sturen op duidelijke kengetallen en ontsluiten nieuwe sturingsinformatie. • We verbeteren de MJOB kwaliteit & voeren onderhoud uit binnen planning en budget. • We actualiseren 1/3 van de beheerplannen en toetsen 3x p/jr het exploitatieresultaat. • We ontwikkelen een complexmonitor.
---------------------------	--

Tabel 1: Geformuleerde ambities 2022

Leeswijzer

De hoofdstukken 1 t/m 5 hebben dezelfde opbouw. Eerst geven we een samenvatting van onze ambities uit het jaarplan 2022. Vervolgens lichten we de geleverde prestaties in 2022 kort toe.

Hoofdstuk 5 wordt gevolgd door een samenvatting van de geleverde prestaties en de kengetallen.

Hoofdstuk 6 geeft een samenvatting van de volkshuisvestelijke prestaties en onze kengetallen.

Hoofdstuk 7 geeft de middelen weer, die wij hebben ingezet om onze ambities te realiseren.

Hoofdstuk 8 geeft inzicht in de risico's die onze ambities bedreigen en de wijze waarop wij deze beheersen.

Hoofdstuk 1 Zichtbaar maken wat we doen

Samenvatting ambities uit het jaarplan

Ambitie	Behaald?	Realisatie
We breiden onze website uit en communiceren actief met huurders over onze plannen.	✓	Website is verbeterd Pay-off is ontwikkeld Huurdersversie van portefeuillestrategie en bouwborden-toolkit zijn in ontwikkeling (Sociale) media zijn actief ingezet
Buurt- en wijkbeheerders maken binnen twee maanden kennis met nieuwe huurders.	✓	477 nieuwe huurders zijn binnen twee maanden na verhuurdatum bezocht
We zijn aanwezig bij minimaal 75% van alle VvE ledenvergaderingen.	✓	78% van de VvE-vergaderingen zijn bezocht
We nemen actief deel aan wijk overleggen.	✓	20 wijkoverleggen zijn bijgewoond
We dragen zo breed mogelijk bij aan de ontwikkeling van Schiedam(mers).	✓	Jinc, de kledingbank en de Kleine Ambassade

1.1 Vertellen wat we van plan zijn

Ambitie

We hebben een forse ambitie opgesteld voor onze taak in Schiedam. Er is veel werk aan de winkel en wij moeten onze omgeving veel meer meenemen dan we gewend waren. We starten een open dialoog met de buitenwereld.

● We breiden onze website uit en communiceren actief met huurders over onze plannen

We willen beter dan voorheen verbinden met onze huurders. Daarom hebben we in 2022 een pay-off (belofte) ontwikkeld die leidraad is in al onze communicatie: we wonen met je mee. Ook onze website is in 2022 verbeterd. De navigatie is overzichtelijker en de inhoud informatiever en actueler. Alle informatie van VvE-beheer is ondergebracht in een aparte website. Regelmatig publiceren we nieuwsberichten en huurdersverhalen die grote en kleine onderwerpen onder de aandacht brengen.

In 2022 hebben wij ook gewerkt aan de huurdersversie van onze portefeuillestrategie. Vanwege het feit dat deze herijkt moest worden (in verband met de noodzaak onze woningen met E, F of G-labels versneld te verduurzamen) is publicatie in 2022 niet meer gelukt. De brochure is begin 2023 afgerond. Hierin leggen we onze visie uit en nemen we onze huurders mee in onze plannen. Verder is er een nieuwe herkenbare lijn voor bouwborden en doeken ontwikkeld. Een praktische toolkit waarmee de projectmanagers ze eenvoudig kunnen bestellen, is in de maak. Met deze borden en doeken kunnen we ook op straat veel zichtbaarder maken waar we aan werken.

In 2022 was veel contact met SchieTV, de Schiedammer online en Schiedam24, die onze persberichten regelmatig publiceerden. Op het gebied van social media gebruiken we met name Facebook en LinkedIn. In 2022 is vooral onze zichtbaarheid op LinkedIn, en daarmee het aantal volgers, sterk gegroeid.

1.2 Buiten zichtbaar en benaderbaar zijn

Ambitie

We stimuleren de aanwezigheid van onze medewerkers in buurten en wijken. Daarmee willen we onze veelal kwetsbare huurders proactief ondersteunen. Daar gaan onze medewerkers van leefbaarheid, preventie en wijkbeheer meer dan voorheen naar buiten. Zo kunnen ze signalen van overlast of verkeerd woninggebruik eerder oppikken. Zaken als woonfraude en andere vormen van woningmisbruik pakken we daardoor sneller met gemeente en handhavers aan.

● Buurt- en wijkbeheerders maken binnen twee maanden kennis met nieuwe huurders

Binnen twee maanden nadat een nieuwe huurder de sleutel van zijn of haar nieuwe woning heeft ontvangen, maken de wijk- en buurtbeheerders kennis met de nieuwe bewoners. En, om het ijs te breken, nemen zij altijd een leuke attentie mee. Wij hebben op deze manier 477 nieuwe huurders verwelkomd. Dankzij deze bezoeken leren we onze buurten en hun bewoners steeds beter kennen. En, niet onbelangrijk, we kunnen daardoor kwetsbare mensen en situaties ook al vroeg signaleren. Denken we dat mensen extra hulp nodig hebben? Dan brengen we ze onder de aandacht van onze leefbaarheidsregisseurs of, wanneer specialistische hulp nodig is, van een van onze partners. In 2022 hebben we die stap een aantal keer gezet.

Op onze website stellen we de collega's van Wijk- en buurtbeheer persoonlijk voor en vermelden we hun dagelijkse looproutes. In 2022 is ieder portiek gemiddeld elke twee weken bezocht en gecontroleerd of het nog schoon, heel en veilig is. Alles wat we constateren verwerken we in schouwdossiers.

Buurtposten

Om ontmoetingen te stimuleren heeft de buurtpost op het Heijermansplein in 2022 een opknappbeurt gekregen. Vanaf 2023 organiseren we daar wekelijks een spreekuur voor de bewoners. Mensen kunnen dan terecht met meldingen over bijvoorbeeld de schoonmaak, het wassen van de ramen of overlast. De bewoners geven aan dat ze dit prettig vinden. We merken dat, na de coronaperiode, behoefte is aan ontmoetingen en elkaar fysiek spreken. De buurtpost op de Nieuwe Damlaan is om die reden ook opgefrist en ook daar gaan we spreekuren organiseren.

Woonomgeving

De kwaliteit van de woonomgeving is van invloed op de kwaliteit van leven. Voor bewoners is de omgeving erg belangrijk om prettig te kunnen wonen. Daarom betrekken wij onze huurders bij hun woonomgeving. Zo hebben we in 2022 samen met bewoners onder andere...

Waar?	Wat?
...aan het Lisztplein...	...de buurt samen met eigenaren en huurders opgefrist.
...aan de Loeffstraat, Roelstraat en Piersonstraat...	...de binnenterreinen opgeknapt,
...aan de Van Heuven Goedhartstraat...	...het binnenterrein opgeknapt,
...aan de Snelliussingel...	...de binnentuin opgeknapt,

De samenwerking met de gemeente en andere netwerkpartners heeft extra aandacht gekregen. De goede samenwerking en afstemming met alle partners in de voorbereiding op Oud en Nieuw heeft laten zien hoe prettig het is dit met elkaar aan te gaan.



● **We nemen actief deel aan wijkoverleggen**

Wij willen dat bewoners fijn en veilig kunnen wonen. De gemeente organiseert daarom in iedere wijk van Schiedam overleggen voor bewoners en betrokken partners. Het doel van deze overleggen is om samen afspraken te maken om de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. In 2022 zijn we bij het merendeel van die overleggen fysiek of digitaal aanwezig geweest. Dit komt de samenwerking met de bewoners en de leefbaarheid in de wijken ten goede.

● **We zijn aanwezig bij minimaal 75% van alle VvE-ledenvergaderingen**

Een deel van onze woningen ligt in zogenaamde gemengde complexen. In deze complexen hebben we ook te maken met andere woningeigenaren en zijn we dus lid van een VvE. In 2022 hebben we daarom collega's opgeleid om op een professionele wijze aan de Algemene Ledenvergaderingen van deze VvE's deel te kunnen nemen. Op die manier kunnen we de belangen van onze huurders beter vertegenwoordigen. Onze zichtbaarheid in de VvE's is in 2022 flink verbeterd. In totaal hebben we dit jaar 78% van de vergaderingen bijgewoond.

1.3 Maatschappelijk ondernemerschap

Ambitie

Woonplussers zijn maatschappelijk betrokken en zetten zich in voor een beter Schiedam. Zo dragen we geven wij invulling aan bliksemstages, taaltrips en sollicitatietrainingen. Daarnaast zetten we als organisatie in op minimaal twee stagiaires per jaar. Alle opleidingsniveaus zijn welkom.

● **We dragen zo breed mogelijk bij aan de ontwikkeling van Schiedammers**

Jinc

In 2022 hebben we:

- Bliksemstages georganiseerd voor de basisscholen OBS de Peperklip en Kaleidoscoop;
- Negen collega's hebben sollicitatietrainingen verzorgd voor leerlingen van de Mavo Schravenlant XL;
- Twee leerlingen uit groep 8 hebben een dag met onze Directeur-Bestuurder meegelopen en mochten zichzelf voor één dag de baas van Woonplus voelen.

De interactie met de enthousiaste leerlingen is ook voor onze eigen collega's zeer waardevol gebleken. Het is leuk om jongeren de mogelijkheden van werken binnen onze eigen sector te laten zien. Ook is het mooi om kinderen tijdens de sollicitatietrainingen te kunnen helpen met hun presentatievaardigheden.

Stagiaires

Van september 2021 tot en met juni 2022 liep een 4e jaar student bestuurskunde/overheidsmanagement (HBO) mee via een leerarbeidsplek. In september is op de afdeling Informatiesturing en digitalisering een stagiaire gestart.

Kledingbank Groenord-Zuid

In 2022 hebben we een deel van ons bedrijfsnonroerendgoed om niet ingezet voor maatschappelijke projecten. Hiervan is De Kledingbank een mooi voorbeeld. De kledingbank in Groenord-Zuid heeft een belangrijke maatschappelijke functie. Dit bewonersinitiatief is voor de buurt waardevol en helaas ook noodzakelijk.

Kleine Ambassade

In 2021 is Woonplus gaan samenwerken met de Kleine Ambassade. We hebben op deze samenwerking veel positieve reacties ontvangen en mooie ontwikkelingen gezien. Daarom hebben we de samenwerking in 2022 voortgezet. Dit jaar hebben we ons gericht op de leefbaarheid voor de bewoners in Groenord. Samen hebben we diverse activiteiten vorm gegeven waar zowel onze huurders als andere wijkbewoners aan mee konden doen. Daarbij hebben we gemerkt dat vooral het vele zwerfvuil een doorn in het oog is van veel bewoners. Voor een persoonlijke benadering werkt de Kleine Ambassade zoveel mogelijk samen



met andere partners in de wijk. Zo is er in 2022 onder andere een gezamenlijke moestuin opgezet in samenwerking met diverse partners uit de wijk, waaronder openbare basisschool Loep. Ook zijn er drie activiteiten rondom grofvuilinzameling georganiseerd i.s.m. Irado en de Buurtwerkplaats. Hierbij hebben we samen grofvuil ingezameld en bewoners te woord gestaan. Verder droegen we bij aan huiskameractiviteiten waarin het duurzaam voortzetten van de gezamenlijke moestuin wordt onderzocht én aan een woon&nieuws bijeenkomst. Tijdens deze bijeenkomst zijn bewoners geïnformeerd over verbeteringen en toekomstplannen.



Hoofdstuk 2 Coalities aangaan voor de buurt

Samenvatting ambities uit het jaarplan

Ambitie	Behaald?	Realisatie
We maken bestuurlijke afspraken met de gemeente voor de komende 10 jaar.	X	
We geven verder vorm aan de implementatie van Schiedam NODIG.	✓	Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid Nieuwland en Oost. Uitvoeringsplan wordt uitgewerkt.
We verzamelen bruikbare info en data t.b.v. verhogen sociale duurzaamheid.	✓	Samenwerkingsovereenkomst ROG Convenant gemeente woonfraude
We vormen een duidelijke visie op inkoop en opdrachtgeverschap.	✓	Visie op inkoop en opdrachtgeverschap gevormd Inkoop- en aanbestedingsbeleid vastgesteld Eigenaren aangesteld Inkoopkalender opgesteld
We maken afspraken over dagelijks onderhoud en optimaliseren het proces.	✓	Raamovereenkomsten aannemers DO Ketenoverleggen en procesoptimalisatie

2.1 Partnerschap met de gemeente

Ambitie

Woonplus is (vrijwel) de enige aanbieder van DAEB-woningen in Schiedam. Ook is Schiedam de enige gemeente waarin we actief zijn. Dit maakt dat de gemeente en Woonplus op het terrein van de volkshuisvesting sterk van elkaar afhankelijk zijn. Woningen van Woonplus maken deels plaats voor marktwoningen en onze nieuwe woningen komen deels in andere buurten terug. Er staan de komende 10 jaar veel projecten op stapel op het gebied van sloop-nieuwbouw, (geclusterde) seniorenhuisvesting en warmtetransitie. Daarom zijn afspraken met de gemeente nodig en die willen we in 2022 maken.

● We maken bestuurlijke afspraken met de gemeente voor de komende tien jaar

Met de gemeente (en de HOW) hebben we in 2021 prestatieafspraken voor 2022 en 2023 gemaakt. Eind 2022 kleurt de voortgang hiervan op het thema "Bouwen aan de stad" rood. Er is nog geen start gemaakt met het uitvoeren van de afspraken over Nieuwland en Wonen en Zorg. Ook is het niet gelukt om langdurige afspraken over de wijze waarop we willen komen tot een gelijkmatige samenstelling van onze woningvoorraad in alle wijken en buurten.

Na de verkiezingen in maart ontvingen alle (nieuwe) gemeenteraadsleden een brochure waarin we ons als corporatie voorstelden. We namen de raadsleden mee in onze visie op wonen in Schiedam aan de hand van drie grote opgaven waar onze stad voor staat. Ook reikten we manieren aan waarop de gemeente hieraan zou kunnen bijdragen. De formateur schreven we een brief met vijf concrete punten voor de onderhandelingstafel. Tot onze teleurstelling is geen enkel van deze punten in het coalitieakkoord meegenomen.



In mei zijn we vanwege de moeizame voortgang op projecten, gestart met het ambtelijk management overleg. Dit in aanvulling op het bestuurlijk overleg. We hopen hiermee ook nieuwe samenwerkingen ten behoeve van herstructureringen van wijken en buurten vorm te kunnen geven. Heel langzaam hebben we het vertrouwen tussen de gemeente en Woonplus door dit overleg zien verbeteren.

De beperkte voortgang van de afspraken over Nieuwland komt onder andere doordat we verschillen van inzicht hebben over:

- De toekomstige energievoorziening in Nieuwland;
- De samenwerking met andere partijen bij de herstructurering;
- Afspraken over de erfpachtcontracten bij te vernieuwen buurten.

In hoofdstuk 4.1 over de ontwikkeling van de Staatsliedenbuurt vertellen we hier meer over.

Het is wel gelukt om regionale afspraken te maken. Deze zijn vastgelegd in de actualisatie van het Regioakkoord Rotterdam en op 27 januari 2023 door zowel ons als de gemeente ondertekend. Het regioakkoord voorziet dat 31% van alle nieuwe woningen in Schiedam een DAEB-woning is. Door de ondertekening hebben we ons samen gecommitteerd aan het bouwen van nóg 700 extra DAEB woningen voor 2030. Door de uitvoering van deze afspraken groeit de DAEB-voorraad in Schiedam van 11.480 naar 12.180 in 2030. Hier ligt een grote opgave voor ons; er is een grotere vraag naar DAEB woningen ten opzichte van onze vastgestelde portefeuillestrategie. Snel tot bestuurlijke afspraken komen is daarmee nóg dringender geworden.

● We geven verder vorm aan de implementatie van Schiedam Nodig

In de eerste helft van 2022 waren we actief betrokken bij het ambitiedocument "Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid Nieuwland en Oost". In juni is dit door de Stuurgroep Stadspartners officieel vastgesteld. In dit document zijn de gezamenlijke ambities voor Nieuwland en Oost op het gebied van leefbaarheid en veiligheid voor de komende 20 jaar benoemd. In het laatste tertiaal van 2022 is onder regie van het programmabureau gewerkt aan een uitvoeringsplan. Dit verloopt helaas minder spoedig dan gehoopt. De herstructurering van Nieuwland is een belangrijke fysieke pijler in de uitvoering van dit programma. Zolang hier onduidelijkheid over blijft, kan dus ook het uitvoeringsplan niet worden opgesteld.

2.2 Participatie en buurtbeheer 2.0

Ambitie

We krijgen steeds vaker te maken met complexe problematiek op het gebied van zorg, welzijn, handhaving en schulden. Dat maakt optrekken met andere maatschappelijke organisaties noodzakelijk. We werken samen met partijen die zich richten op wonen, zorg en welzijn, maar ook met partners in de handhaving en schuldproblematiek. Overlast en onveiligheid, zoals ondermijning (bv woonfraude) en verwarde personen, kunnen we alleen het hoofd bieden door samen te werken.

● We verzamelen en delen bruikbare informatie t.b.v. het verhogen van de sociale duurzaamheid

Samenwerkingsovereenkomst ROGplus

Ouderen en mensen met een fysieke beperking moeten veilig, zelfstandig en op een comfortabele manier kunnen wonen. Daar willen wij ons, samen met ROGplus, voor inspanssen. Eind juni hebben wij deze samenwerking bezegeld. We hebben onder andere afspraken gemaakt over duurzaamheid, efficiency, nieuwbouwprojecten en collectieve woningaanpassingen. We streven bijvoorbeeld naar hergebruik van middelen en als een collectieve oplossing niet passend is dan bieden we een maatwerkoplossing aan. Soms is een verhuisadvies naar een andere woning zinvoller dan het aanpassen van een woning. Of juist andersom. Het bevorderen van doorstroming in de woningmarkt is ook een belangrijk thema.

Woonfraude

Wij zetten in op het helpen van huurders die het nodig hebben. Daarom treden we op als er sprake is van ondermijning. Een huurwoning niet bewonen, de woning (deels) aan een ander verhuren, huurwoningen gebruiken voor (illegale) bedrijfsactiviteiten zoals het kweken van hennep, prostitutie of ongevroegde inwoning. In Schiedam constateren we steeds vaker dit soort woonfraude. Daarbij zien we ook dat de dossiers zwaarder worden en de problemen achter de voordeur toenemen. In de huidige tijd van woningtekort is het extra wenselijk dat er zoveel mogelijk woningen beschikbaar komen voor mensen die er wél recht op hebben. Daarom zijn we in 2022 samen met de politie, handhaving en de gemeente regelmatig 's avonds op pad gegaan. Gelukkig kunnen we constateren dat de korte lijnen en het delen van informatie hun vruchten afwerpen.

Buurtbemiddeling

Het project Buurtbemiddeling, waarbij bemiddeld wordt tussen overlastmelder en bureu, is in de loop van 2022 geëvalueerd. Het merendeel van de meldingen heeft betrekking op geluidsoverlast. Als we de bijbehorende kosten afzetten tegen het effect dan komen we tot de conclusie dat te weinig melders baat hebben gehad bij de bemiddeling. We hebben daarom besloten om de deelname aan dit project niet voort te zetten.

Huurachterstanden en huisuitzettingen

Wij willen de huurachterstanden en huisuitzettingen tot een minimum beperken. Daarom hebben we in 2022 veel tijd gestoken in het hervormen van de rollen en taken van onze collega's die zich bezig houden met huurachterstanden. Daarnaast hebben wij goede contacten met wijkondersteuningsteams en Stroomopwaarts. Onze inspanningen lijken succesvol. Ondanks de energiearmoede en de toenemende inflatie zagen we eind december de laagste achterstanden van 2022. Voordat wij een dossier aan de deurwaarder overdragen hebben we veel contact met de klant gehad (c.q. gezocht). Regelmatig doen we dat samen met gespecialiseerde partners zoals wijkondersteuningsteams en Stroomopwaarts. Zo proberen we het aantal huisuitzettingen te beperken. Wordt een huurder, om welke reden dan ook, toch uitgezet? Dan proberen we in ieder geval onderdak te regelen voor het betreffende huishouden. In 2022 hebben wij zeven huishoudens moeten uitzetten. Bij zes uitzettingen was, naast een huurachterstand, sprake van woonfraude.

Realisatie huurachterstand	Jaarplan 2022	Realisatie 2022	Realisatie 2021
Zittende huurder (regulier)	0,80%	0,95%	1,04%
PPH ¹	0,20%	0,12%	0,23%
Vertrokken huurder	0,20%	0,26%	0,18%
Totaal huurachterstand	≤ 1,20%	1,33%	1,45%

Tabel 2: Realisatie huurachterstand

Project Preventie Huisuitzetting

Ons programma PPH richt zich op preventie van huisuitzettingen. Het heeft ons veel kennis opgeleverd over hoe we tijdig in actie kunnen komen en maatwerk kunnen leveren zodat de huurder niet in grotere problemen komt. Het programma richt zich in eerste aanleg op gezinnen met kinderen. In 2022 hebben wij -na onderzoek- besloten om de doelgroep te verbreden.

Samenwerking HOW

We hebben de afgelopen periode een goede relatie opgebouwd met het bestuur van de HOW. Samen hebben we veel geïnvesteerd in kennisopbouw en informatieoverdracht. Daardoor kunnen we de collectieve belangenbehartiging van onze huurders een stuk beter vormgeven. Voor de gewenste ontwikkelingen is het belangrijk om met onze huurders in gesprek te gaan. Om hun wensen en behoeften in kaart te brengen. Per slot van rekening ontwikkelen we voor hén. Niet voor onszelf. Een goede samenwerking met de HOW helpt ons daarbij.

We hebben een jaarplanner (routeplanner) opgesteld waarin we de te bespreken onderwerpen in de tijd hebben gezet. In 2022 zijn we gestart met gesprekken over leefbaarheid. En we hebben belangrijke

¹ Project Preventie Huisuitzetting

inbreng van de HOW ontvangen over onderwerpen als de doorstroomregeling, het sociaal plan en de Participatieovereenkomst.

Huurderstevredenheidsonderzoek

Wij zijn benieuwd wat onze huurders belangrijk vinden. Daarom hebben wij in 2022 aan alle huurders gevraagd om deel te nemen aan een tevredenheidsonderzoek. In november heeft een groot deel van onze huurders een vragenlijst per mail ontvangen. Huurders waar geen e-mailadres van bekend is, konden via een link op onze website de vragenlijst invullen. De uitkomsten van dit onderzoek worden in 2023 gedeeld.

2.3 Opdrachtgeverschap

Ambitie

Met onze nieuwe, hoge ambities is het belangrijk dat we ons opdrachtgeverschap verder professionaliseren. Daarom willen we in 2022 een duidelijke visie op inkoop en professioneel opdrachtgeverschap vormen. Op basis van deze visie stellen we een inkoopbeleid op. Verder maken we met onze partners in het dagelijks onderhoud afspraken voor het lopende jaar en optimaliseren we het onderhoudsproces. Tot slot onderzoeken we nieuwe contractvormen voor de samenwerking op de langere termijn. Dit doen we vanuit onze visie op inkoop.

● **We vormen een duidelijke visie op inkoop en opdrachtgeverschap**

In 2022 is de visie op inkoop en goed opdrachtgeverschap gevormd. Daarnaast hebben we het inkoop- en aanbestedingsbeleid vastgesteld. Onze inkooppakketten zijn in 2022 inzichtelijk gemaakt en toegewezen aan 'eigenaren'. Daarnaast hebben we een inkoopkalender opgesteld. Ons opdrachtgeverschap is hiermee verder geprofessionaliseerd.

Veiligheid

In het kader van professioneel opdrachtgeverschap moeten medewerkers en partners van Woonplus zich bewuster worden van een veilige en gezonde werkomgeving. Hiervoor hebben we in 2022 een externe veiligheidsdeskundige ingehuurd.

● **We maken afspraken over dagelijks onderhoud en optimaliseren het proces**

In coronatijd hebben we veel minder contact gehad met onze dagelijks onderhoud partners. Ook zijn werkafspraken regelmatig aangepast aan de omstandigheden. Dit had zijn weerslag op de klanttevredenheid voor dagelijks onderhoud en nieuwe huurders. Gelukkig hebben we in 2022 onze contacten kunnen hernieuwen. Dit hebben we gedaan in de vorm van het vastleggen van nieuwe processen en werkafspraken.

Eind mei hebben we raamovereenkomsten getekend met de aannemers die ons dagelijks onderhoud verzorgen.

Wat hebben we in grote lijnen met elkaar opgepakt?

- Sinds maart 2022 is een kwartiermaker dagelijks onderhoud actief. Deze heeft onze onderhoudsprocessen geïnventariseerd en waar mogelijk verbeterd.
- We zijn gaan bouwen aan een operationeel dashboard om de dagelijkse operatie beter te kunnen monitoren.
- We hebben structurele, gerichte overleggen ingevoerd. Voorbeeld hiervan is het 2-wekelijks ketenoverleg met de aannemers en de collega's van Woonplus. We willen sneller tot afronding van het onderhoud bij mutatie komen zodat de woningen eerder beschikbaar zijn voor de verhuur. Processen en werkafspraken hierover leggen we centraal vast.
- We hebben kennissessies georganiseerd voor zowel Woonpluscollega's als de aannemers.

Veel is er dus al verbeterd en dat merken we in de samenwerking. Eind 2022 zagen we deze verbeteringsslag nog niet terug in de klanttevredenheid. De verwachting is dat we het effect van de verbeteringen in 2023 in een stijging van onze klanttevredenheid zien.



Hoofdstuk 3 Presteren voor onze huurders

Samenvatting ambities uit het jaarplan

Ambitie	Behaald?	Realisatie
We verhogen de kwaliteit van vervolggcommunicatie naar onze huurders.	✓	Ontwikkelen van kennis Optimaliseren van een kennisbank Reparatieboom optimaliseren
Het KCC dashboard is in ontwikkeling en de opleverdatum is duidelijk.	✓	Mogelijkheid om sturingsinformatie te ontsluiten over wachttijden en herhaalverkeer
We actualiseren al onze primaire processen.	✓	Al onze primaire processen zijn geactualiseerd
We gaan actief en op eigen initiatief regelmatig het gesprek met huurders aan.	✓	We voeren een huurderstevredenheidsonderzoek uit We bevragen onze huurders na verhuizing, reparatieonderhoud of project in het kader van planmatig onderhoud
We werken met weekstarts en hebben werkvormen voor intervisie ontwikkeld.	✓	We werken met weekstarts en intervisie

3.1 Contact met onze huurders

Ambitie

We willen onze huurders zo goed mogelijk bedienen. Dat vraagt om het voortdurend verbeteren van onze processen en het streven naar 'in een keer goed'.

● We verhogen de kwaliteit van communicatie naar onze huurders.

Klantcontactcentrum (KCC) in ontwikkeling

Om de kwaliteit van de communicatie naar onze huurders te verhogen zijn wij in 2022 op diverse gebieden actief geweest.

Kennis ontwikkelen

Alle collega's van het KCC ontwikkelen hun kennis middels 'training on the job'. Daarnaast volgen ze diverse E-learning programma's, bijvoorbeeld op juridisch gebied. Ook in 2022 heeft iedereen weer trainingen gevolgd. Een belangrijk deel van het werk van de collega's van het KCC betreft onderhoud. Daarom hebben verschillende medewerkers deelgenomen aan de extra opleiding "Bouwkunde en technische installaties". Omdat onze onderhoudsgroep in nauw contact staat met de opzichters en overleggen bijwoont, kunnen we bij technische vragen steeds betere ondersteuning bieden.

Kennisbank verbeteren

Om de kwaliteit en first time fix-percentages te verhogen, is het belangrijk dat we op elk moment

toegang hebben tot uitgebreide én actuele informatie. Daarom werken wij met een kennisbank. In 2022 hebben we deze kennisbank verder verbeterd. Het verbeteren van de kennisbank is een continu proces.

Samenwerking

Ook in 2022 hebben we weer ervaringen en tips uitgewisseld met collega's van corporaties die met dezelfde systemen werken. Het bij elkaar in de keuken kijken, komt de kwaliteit van de dienstverlening ten goede.

Reparatieboom

Sinds 1 oktober is de herinrichting van de reparatieboom gereed. De reparatieboom helpt de huurder, die gebruik maakt van een Self-Service scenario, naar het juiste reparatieverzoek.

● **Het KCC dashboard is in ontwikkeling en de opleverdatum is duidelijk**

Sinds eind september krijgen we informatie over wachttijden en herhaalverkeer. Met deze informatie kunnen we gericht aan de slag om onze dienstverlening te verbeteren. We hadden het dashboard wel graag verder ontwikkeld willen zien. De samenwerking tussen ons basissysteem en het klantvolgsysteem vraagt echter meer tijd dan wij op voorhand hadden gehoopt.

3.2 Procesverbetering

Ambitie

We zorgen ervoor dat onze processen gericht zijn op efficiency en klantgerichtheid. Zo willen we het maximale uit iedere euro halen. Onze medewerkers van de afdeling wonen volgen allemaal een Lean Yellow Belt training. De proceseigenaren worden opgeleid tot Green Belt.

● **We actualiseren al onze primaire processen**

We hebben in 2022 al onze primaire processen geactualiseerd. Voor de vastlegging van de processen is aansluiting gezocht bij de standaarden van de corporatiesector (CORA). Ook praten we met elkaar over verstoringen in onze processen (risico's) en de maatregelen die we moeten nemen om die verstoringen te voorkomen of te beheersen.

Yellow Belt - Green Belt

Om het continue verbeteren van processen te borgen zijn in 2022 Yellow Belt en Green Belt trainingen gestart. 40 collega's hebben stilgestaan bij de basisprincipes van Lean. Ze herkennen nu energielekken, verspillingen en toegevoegde waardes. Eind juni zijn de trainingen afgerond.

3.3 Hart voor onze huurders

Ambitie

Onze medewerkers zijn gemotiveerd om onze huurders te helpen. Als ze zien dat ze dat zelf niet kunnen dan zorgen ze voor een warme overdracht aan een collega of externe partner. We willen graag van onze huurders en van elkaar leren. Daarom maken we klantuitslagen bespreekbaar en stimuleren we weekstarts en intervisie.

● **We werken met weekstarts en hebben werkvormen voor intervisie ontwikkeld.**

Om van onze klanten en van elkaar te leren werken we met weekstarts en intervisie.

De opzichters, woonmakelaars, leefbaarheidsregisseurs en regisseurs Preventie kennen allen een wekelijkse aftrap. Tijdens deze starts worden bijzonderheden en de werkzaamheden voor de komende week besproken. Ook worden verbeteracties met elkaar gedeeld. Het KCC en het team van Wijk- en buurtbeheer kennen een dagelijks startmoment. Iedere dag een gezamenlijke kick-off met een terugblik naar de dag van gisteren en afspraken over de werkverdeling van de huidige dag. De projectleiders en



gebiedsmanagers hebben een driewekelijks intervisiemoment en senioren, teamleiders en gebiedsmanagers stemmen eens per drie weken af. Het team Bedrijfsadministratie start de werkdag gezamenlijk en bespreekt de verdeling van de dagelijkse werkzaamheden. Het team van Control komt elke maandag samen om actuele zaken te bespreken.

● We gaan actief en op eigen initiatief regelmatig het gesprek met huurders aan

Door actief aanwezig te zijn bij wijkoverleggen en VvE bijeenkomsten, vaak naar buiten te treden en de klant thuis te ontmoeten leren we wat leeft bij onze klanten.

Klanttevredenheid

Het vorenstaande moet ertoe leiden dat de huurder steeds beter wordt bediend. Om de voortgang op de klanttevredenheid te meten maken we gebruik van diverse informatie, die vooral vanuit enquêtes wordt opgehaald.

12-maands voortschrijdend gemiddelde

We meten onze dienstverlening doorlopend en streven toe te groeien naar een 7,7 gemiddeld. We maken (ook) gebruik van de klanttevredenheid gemeten op basis van een 12-maands voortschrijdend gemiddelde. De enquête die hieraan ten grondslag ligt bevat een breed scala aan vragen waarmee ingezoomd wordt op de ervaring van de huurder. Deze meting geeft ons inzicht in de tevredenheid van de klant. Uit de individuele scores van de enquêtes filteren we knelpunten in de dienstverlening. Deze informatie vormt de basis voor verbeteringen in het proces of de uitvoering.

Eind 2022 bedroeg het 12-maands voortschrijdende gemiddelde van de gemeten processen een 7,3 (2021: 7,6).

De uitkomsten van deze metingen in 2022/2021

Klantwaardering	2022	2021	# geënquêteerd	Aantal respondenten	
Nieuwe huurder	7,5	8,0	640	113	17,7%
Vertrokken huurder	8,0	8,2	414	94	22,7%
Reparatieverzoek	7,1	7,2	8.646	1.407	16,3%
Planmatig onderhoud	6,6	6,9	603	91	15,1%

Tabel 3: Uitkomsten klantwaardering

Aspecten waar onze klanten het meest tevreden/ontevreden over zijn in 2022

Klantwaardering	Tevreden	Ontevreden
Nieuwe huurder	De medewerker(s)	Oplevering van de woning
Vertrokken huurder	Het gemak van het opzeggen van de woning.	De wijze waarop de woning achtergelaten moest worden
Reparatieverzoek	De servicemonteur	Snelheid vanaf melding tot en met afhandeling
Planmatig onderhoud	Duidelijkheid van de informatie	Resultaat van de werkzaamheden

Tabel 4: Tevredenheids-/ontevredenheidsaspecten klantwaardering

Onze nieuwe huurders zijn met name niet tevreden over de staat waarin wij de woning opleveren. Het aantal niet herstelde gebreken en/of uitloop van werkzaamheden ten tijde van de sleuteloverdracht is van grote invloed op de klanttevredenheid. We verwachten dat het aanscherpen van de afspraken met

aannemers en het niet uitgeven van een woning in geval van onvoldoende herstel een positieve invloed op de klanttevredenheid heeft.

De vertrokken huurder is ontevreden over de eisen die wij stellen aan de oplevering van de woning. Ten opzichte van vorig jaar is de tevredenheid gedaald. In coronatijd zijn we soepeler omgegaan met de staat van oplevering. De huurder werd toen telefonisch benaderd in plaats van de fysieke inspecties die we inmiddels weer uitvoeren.

Onze huurders zijn minder tevreden over de uitgevoerde reparaties dan in 2021. Ondanks de procesverbeteringen die zijn doorgevoerd zijn de doorlooptijden in 2022 vaak lang geweest. De huidige arbeidsmarkt is een van de oorzaken; onze aannemers hebben te weinig personeel waardoor doorlooptijden oplopen. Daarnaast hadden wij in 2022 ook te weinig medewerkers om de verzoeken voor reparaties vanuit serviceabbonementen uit te voeren.

Geschillenadviescommissie

Woonplus is aangesloten bij de Geschillenadviescommissie (GAC). De GAC werkt als onafhankelijke geschillencommissie voor verschillende corporaties in de regio Rotterdam. Resultaten van de GAC worden medio mei gerapporteerd over het voorgaande jaar (dus 2021). De GAC komt 15 tot 20 keer bijeen en beschikt over een brede expertise en jarenlange ervaring. Hierdoor zijn klanten verzekerd van een professionele en snelle afhandeling en eventueel bemiddeling bij een geschil met Woonplus. Het GAC houdt Woonplus regelmatig op de hoogte over de klachten die zijn binnengekomen. Als het om ontvankelijke klachten gaat, kan onze organisatie namelijk meteen actie ondernemen.

In 2022 zijn 21 klachten ingediend, acht meldingen waren ontvankelijk en zes klachten zijn in behandeling genomen. Drie klachten zijn gegrond (2x overlast burens en verwijdering schutting) verklaard en drie ongegrond.

Hoofdstuk 4 Werken aan de woningen

Samenvatting ambities uit het jaarplan

Ambitie	Behaald?	Realisatie
We starten met het herhuisvesten van 113 huishoudens.	✓	119
We schrijven een gebiedsvisie voor Groenord-Zuid	✓	We organiseerden een partnerselectie en hebben AM als partner geselecteerd.
We schrijven een gebiedsvisie voor de Staatsliedenbuurt.	✗	Moeizame gesprekken met de gemeente als gevolg van verschillende visie op diverse onderwerpen
We contracteren onze partners voor ZON en zetten NEvG voort.	✓	We hebben voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van zonnepanelen en de uitvoering van de eerste fase van NevG voortgezet
We nemen de binnenkant van onze woningen op m.b.v. studenten en een app.	✓	We zijn gestart met de opname van onze woningen
We stellen 1/3 van onze seniorenwoningen beschikbaar voor doorstromers.	✓	19 woningen zijn beschikbaar gekomen

4.1. Gebiedsontwikkeling

Ambitie

Een belangrijke doelstelling in ons ondernemingsplan is het bijdragen aan een sterk Schiedam met prettige en sociaal gemengde wijken. Daarvoor dienen we het aantal DAEB-woningen in Groenord en Nieuwland te verminderen. Ter compensatie moeten we de voorraad in andere wijken uitbreiden. Ook voegen we om die reden niet-DAEB woningen toe. Dit alles vraagt om gebiedsontwikkeling. In veel gevallen gaat het hierbij om herstructurering die het uitverhuizen en herhuisvesten van onze huidige huurders vereist. Dit vinden wij een vak apart waarin we graag willen uitblinken. We starten in 2022 samen met gemeente en marktpartijen met het schrijven van een gebiedsvisie voor de Staatsliedenbuurt en Groenord Zuid.

We starten met het herhuisvesten van 113 huishoudens

De eerste stap bij gebiedsontwikkeling is het herhuisvesten van de bewoners. Het actief herhuisvesten in de Staatsliedenbuurt en Groenord Zuid wordt opgestart als definitieve overeenkomsten met gemeente over herontwikkeling zijn gesloten. Omdat het maken van afspraken met de gemeente langzamer gaat dan verwacht, loopt de start van het actieve uitverhuizen vertraging op.

In 2021 is wel al besloten tot een reguliere verhuurstop voor de Staatsliedenbuurt en Groenord Zuid.

Vrijkomende woningen worden nu tijdelijk verhuurd. In totaal zijn in 2022 31 woningen vrijgekomen.

In 2022 is actief uitverhuisd ten behoeve van de projecten Parkweg Midden, de Wiltonflats, de A4-flat en de Willem Pijperstraat.



Gebiedsvisie Staatsliedenbuurt

Sinds januari 2022 hebben wij regelmatig met de gemeente Schiedam overlegd om te komen tot een gebiedsvisie voor de Staatsliedenbuurt. Maar het is nog niet gelukt om afspraken te maken over programma, uitstraling, financiën, samenwerking, taken en verantwoordelijken. Dit komt omdat de gemeente en Woonplus een andere visie hebben over:

1. de toekomstige energievoorziening van Nieuwland
2. de samenwerking met marktpartijen
3. de vergoeding voor (te slopen) opstallen die op erfpachtgrond staan

Ad 1: Eind oktober 2022 heeft de gemeente ons laten weten dat zij niet het voortouw neemt in de aanleg van een warmtenet. Het staat ons wel vrij om samen met andere partners een voorstel uit te werken. De gemeente zal bij een dergelijk privaat initiatief voor een warmtenet haar publiekrechtelijke rol vervullen. Wij zijn daarom na de zomer samen met Eneco gestart met het onderzoeken van verschillende scenario's voor een warmtenet voor Nieuwland.

Ad 2: Wij hebben begin 2022 een intentieovereenkomst met ERA-Heijmans gesloten om een gebiedsvisie voor de Staatsliedenbuurt te vormen. Als gevolg van een uitspraak van de Hoge Raad (het Didam-arrest) heeft de gemeente ons gevraagd om een pas op de plaats te maken. Er moest door de gemeente eerst een ruimtelijk raamwerk voor Nieuwland worden vastgesteld. Conform de intentieovereenkomst hebben we met Heijmans en Era wel verder gewerkt aan een buurtontwikkelingsplan. Dit buurtontwikkelingsplan is gebruikt als input voor het ruimtelijk raamwerk, dat uiteindelijk in december is vastgesteld. Daardoor konden we pas eind 2022 met elkaar in gesprek over de wijze waarop we de marktpartijen het beste bij de ontwikkeling van de Staatsliedenbuurt kunnen betrekken. Begin 2023 is afgesproken om gezamenlijk een adviseur in te huren die ons adviseert en begeleidt bij een partnerselectie voor de Staatsliedenbuurt.

Ad 3: Ten aanzien van de vergoeding voor de opstallen die op erfpachtgrond staan, hebben we in 2022 onze standpunten met elkaar uitgewisseld. Daarin is nog steeds een verschil van inzicht. We hebben met de gemeente afgesproken dat we dit parkeren tot we een eerste versie van een gezamenlijke visie op de Staatsliedenbuurt hebben opgesteld.

Gebiedsvisie Groenord-Zuid

De woningen in Groenord-Zuid staan in tegenstelling tot de woningen Nieuwland op eigen grond. Met de gemeente is in het voorjaar van 2022 afgesproken dat de regie voor herstructurering van Groenord-Zuid bij Woonplus ligt. Vervolgens is de voorbereiding opgestart. Net als voor de aanpak van Nieuwland en Schiedam Oost voorzien we voor Groenord een programmatische aanpak. Nadat de programmadoelen zijn vastgesteld, is het programmaplan voor Groenord-Zuid vastgesteld. Het programmaplan kent vier onderdelen:

1. Meer differentiatie in, vernieuwing van en verbetering van de woningvoorraad
2. Woonconcept voor ouderen in Groenord-Zuid
3. Herhuisvesting en verhuur in het kader van een programma
4. Verbeteren van leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie

Voor de vernieuwing en verbetering van de woningvoorraad is eerst een ontwikkelstrategie opgesteld. Daarna, begin september, is de partnerselectie opgestart. Hiervoor zijn drie ontwikkelende bouwers uitgenodigd. In december is AM geselecteerd als partner voor deze herstructurering. We verwachten dat de gebiedsvisie medio 2023 wordt afgerond, waarna we na de zomer van 2023 afspraken met AM en de gemeente kunnen maken.

In het woonprogramma zijn 80 (geclusterde) woningen voor senioren opgenomen, waarvan ongeveer de helft met een migratieachtergrond.

4.2 Verduurzaming

Ambitie

Ons doel is om in 2050 een woningportefeuille te hebben die volledig CO-neutraal is. Om die ambitie waar te maken kiezen wij bewust voor een combinatieaanpak. We zetten primair in op het gasloos maken van onze voorraad middels een warmtenet. In 2022 starten we met voorbereidende werkzaamheden voor het project Zon. Doel van dit project is het plaatsen van zonnepanelen op de daarvoor geschikte woningen. We onderzoeken welke dakconstructies hiervoor het meest geschikt zijn en selecteren en contracteren marktpartijen.

In januari zetten we de uitvoering van de eerste fase van ons project Nieuwe Energie voor Groenord voort. Daarnaast geven wij verdere invulling aan ons sloop-nieuwbouw programma en leveren we 60 nieuwbouwwoningen op.

● We contracteren onze partners voor ZON en zetten NEvG voort

Project Zon

In 2022 is onderzocht welke dakconstructies geschikt zijn voor zonnepanelen, zonder dat er extra voorzieningen nodig zijn. Ook is onderzocht welk stroomverbruik de centrale voorzieningen hebben en hoe de energieprestatie aan de woningen kan worden toegekend. Uit het onderzoek is echter gebleken dat meer dan 1/3 van de daken geen geschikte dakconstructie heeft. Daarom is begin 2022 een andere route ingeslagen. De tweede helft van 2022 is gewerkt aan de voorbereidingen om zonnepanelen te plaatsen (en deze met toestemming van de bewoners aan te sluiten). Eind 2023 willen wij bij 164 meergezinswoningen (62 woningen in Schiedam West en 102 woningen in Schiedam Oost) zonnepanelen op de daken aanbrengen.

Nieuwe Energie voor Groenord

In 2022 hebben we de uitvoering van de eerste fase voortgezet. NEvG is een organisatiebreed programma; veel van onze collega's zijn bij dit project betrokken. De inzet van onze leefbaarheidsregisseurs is cruciaal in de voorbereiding en uitvoering van het project. Zij zetten zich in om akkoordverklaringen te verkrijgen, ze zijn aanwezig tijdens warme opnames, organiseren bewonersbijeenkomsten, staan bewoners bij met het in- en uithuizen van de wisselwoningen, signaleren sociale problematiek en geven opvolging aan de diverse vragen van onze bewoners. Door hun inzet zijn wij goed zichtbaar en benaderbaar in de wijk.

Het gereed maken van de woningen in onze complexen loopt goed op schema. Inmiddels zijn 349 woningen aardgasvrij gereed gemaakt. We hebben gekozen om de woningen nog beter te isoleren waardoor het makkelijker is geworden om 70% instemming te verkrijgen. Het ophalen van 70% akkoord van de bewoners voor de uitvoering van cluster 2 en 3 is goed verlopen. De kosten van dit project zijn als gevolg van de stijgende bouwkosten en de verbeterde isolatie wel toegenomen.

De aannemer voert in opdracht van ons tevredenheidsonderzoeken uit bij NEvG. Bewoners wordt gevraagd hoe tevreden ze zijn over de uitvoering en hoe ze de woning voor en ná de renovatie waarderen. Ook wordt de bewoners gevraagd naar communicatie en of ze tips hebben. Al deze informatie gebruiken we om het project steeds beter te laten verlopen. De klanttevredenheid is na het uitvoeren van de werkzaamheden gestegen van een 5,6 naar een 7,9. We zijn blij dat de tevredenheid van de bewoners hoog is.

Een deel van onze woningen ligt in gemengde complexen. In deze complexen hebben we te maken met andere woningeigenaren en daarom zijn we lid van een VvE. Woonplus heeft het voortouw genomen om ook deze woningen aardgasvrij gereed te maken. In 2022 zijn in de eerste 3 VvE-complexen besluiten genomen om te verduurzamen en de woningen gereed te maken voor aansluiting op het warmtenet. Ook hier zijn de investeringen behoorlijk gestegen als gevolg van stijgende bouwkosten. Daarnaast zijn er 6 VvE's die verduurzaming onderzoeken en we verwachten dat de besluiten hierover in 2023 worden genomen. Voor het verduurzamen van de VvE-woningen hebben we € 1,0 miljoen subsidie ontvangen.

Vastgoedprogramma

Programma	Type	Aantal woningen		Toelichting
		Begroot	Realisatie	
Sloop				
Parkweg Midden	MGW	48	48	Overdracht gemeente
De Meesterstraat	MGW	44	-	Onderhandeling met de gemeente is nog niet afgerond
Nieuwbouw				
Harga Midden fase 2	EGW	8	8	In april 2022 opgeleverd
Parkweg Midden	EGW/MGW	52	27	1 ^e deel is in juni 2022 opgeleverd. 2 ^e deel is opgeleverd in januari 2023.
Renovatie				
Wiltonflats (Noordvestsingel)	MGW	39	39	In september 2022 opgeleverd
Mutatiewijzer	EGW	11	-	Eerste opdrachten zijn in 2022 verstrekt.
Warmtenet (ready)				
Nieuwe Energie voor Groenord	MGW	386	349	5 van de 6 complexen van cluster 1 zijn opgeleverd plus de geplande opleveringen van cluster 2A en 2B. De 70% akkoord voor 1 complex in cluster 1 is pas behaald in april 2023.
Aankopen				
Groenord	MGW	4	4	Bachplein 2 woningen en Bospad 2 woningen
Schiedam Zuid	MGW	1	-	Geen woning beschikbaar gekomen

Tabel 5: Vastgoed programma 2022

Nieuwbouw

In april 2022 zijn 8 eengezinswoningen opgeleverd aan de Inge de Bruijnstraat in Schiedam en in juni 2022 zijn 27 eengezinswoningen aan de Van Heuven Goedhartstraat opgeleverd. De oplevering van dit project "In de Buurttuin" is op 31 augustus 2022 feestelijk gevierd met de huurders. Het zonovergoten feest, georganiseerd door Fijn Wonen (een concept van Van Wijnen om snel duurzame woningen te realiseren) was een mooie gelegenheid voor de huurders om elkaar te leren kennen. Tevens werd ook de start van de koopwoningen gevierd. De 37 huurappartementen in hetzelfde project die gepland stonden voor 2022 zijn net na de jaarwisseling in januari 2023 opgeleverd. Daarmee hebben wij weer 72 nieuwe -duurzame- huurwoningen aan ons bezit toegevoegd.

Renovatie

Na 10 maanden vernieuwbouwen is de eerste flat van de drie Wiltonflats opgeleverd, bestaande uit 39 levensloopbestendige huurwoningen. Ook deze oplevering is feestelijk gevierd met de huurders. De flat kreeg een andere indeling, nieuwe gevels, nieuwe installaties en een extra lift. Het gebouw is geïsoleerd conform de nieuwe richtlijnen en er liggen 100 zonnepanelen op het dak. Ook is de flat voorbereid op een toekomstige aansluiting op het warmtenet. De galerijen zijn tweemaal zo breed geworden en de woningen zijn allemaal rollatoroorgankelijk. Na de verbouwing zijn de flats bestemd voor senioren (55+). De volgende flat zal na de zomer van 2023 worden opgeleverd.

Mutatiewijzers

We hadden ons in 2022 ten doel gesteld om 11 woningen volgens mutatiecijfers te renoveren. De afspraken hierover zijn in de laatste maanden van 2022 gemaakt. Het aantal van 11 als pilot is niet gehaald. Maar door de goede afspraken die er nu liggen, kunnen we het aankomend jaar aan de slag.

4.3 Woonkwaliteit (binnen)

Ambitie

We streven naar een woningvoorraad met toekomstwaarde. Hierbij spelen functionaliteit, technische kwaliteit en wooncomfort een belangrijke rol. Naast ons uitgebreide programma voor verduurzaming van onze woningportefeuille voeren we daarom noodzakelijk (cyclisch) onderhoud aan onze woningen. Daarnaast starten we een project om de kwaliteit en staat van onderhoud van de binnenkant van onze woningen op te nemen.

● We nemen de binnenkant van onze woningen op m.b.v. studenten en een app

Woningkwaliteit

In oktober 2022 zijn wij in samenwerking met Spotr gestart met het in beeld brengen van onze woningkwaliteit. Dit project staat bekend onder de naam 'conditiemeting achter de voordeur' en houdt in dat ongeveer 7000 woningen bezocht worden. Dit project loopt door tot medio 2023 en stelt ons in staat om aan de hand van deze (data)gegevens tot integrale planvorming te komen (geclusterde programmering). De conversie bedraagt momenteel ca. 52% en zal naar verwachting bij afronding van dit project op ca. 60%-65% uitkomen. Dit is een heel goed resultaat dat een representatief beeld geeft van alle woningen. Ondanks dat, gaan we nog een extra ronde langs woningen maken. Daarmee proberen we de totale respons toch nog verder te verhogen.

4.4 Seniorenhuisvesting

Ambitie

We wonen langer thuis. Dat heeft grote betekenis voor de woonvraag in Schiedam. Tot 2040 is er behoefte aan 800 extra (deels geclusterde) sociale huurwoningen voor senioren in nabijheid van of met zorg. In 2022 leveren we woningen op die voldoen aan eisen als een goede toe- en doorgankelijkheid en bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen. Met de toevoeging van extra seniorenwoningen brengen we ook een verhuisketen op gang. Hierdoor komen gezinswoningen weer beschikbaar voor Schiedamse gezinnen. In 2022 stellen we 1 /3 van onze leeggekomen seniorenwoningen beschikbaar voor senioren doorstromers uit een grote Woonplus-woning.

In het laatste kwartaal van 2022 hebben we een verkenning naar wonen en zorg georganiseerd. Totaal hebben vier bijeenkomsten plaatsgevonden, waarbij onze partners in de stad op gebied van wonen en zorg ook aanwezig waren. De verkenning heeft bijgedragen aan meer kennis en een gezamenlijk beeld op de opgave. We hebben veel waardering ontvangen van onze partners naar aanleiding van de verkenning.

In 2022 hebben 19 senioren huishoudens gebruik gemaakt van de doorstroomregeling. Wij zijn blij met dit resultaat. Want dankzij deze doorstroom zijn bijvoorbeeld 12 eengezinswoningen en vijf 5-kamer woningen, vrijgekomen voor gezinnen. De meeste senioren hebben gebruik gemaakt van het aangeboden maatwerk als de klussendienst en korting op de aangeboden verhuisservice. Er waren ook huurders die het maatwerk niet nodig hadden. Die waren al heel tevreden met de directe bemiddeling naar een mooie seniorenwoning door onze seniorenmakelaar.



Hoofdstuk 5 Weten en meten

Samenvatting ambities uit het jaarplan

Ambitie	Behaald?	Realisatie
We sturen op duidelijke kengetallen en ontsluiten nieuwe sturingsinformatie.	X	Invulling van functies was moeilijk en daardoor lopen we een half jaar achter op de planning maar er is wel een start gemaakt.
We verbeteren de MJOB kwaliteit & voeren onderhoud uit binnen planning en budget.	✓	De jaarschijf 2022 is gerealiseerd
We actualiseren 1/3 van de beheerplannen en toetsen 3x pj het exploitatieresultaat.	✓	
We ontwikkelen een complexmonitor.	X	Als gevolg van de noodzakelijke update van de primaire systemen is het ontwikkelen van de complexmonitor vertraagd.

5.1 Van data naar sturingsinformatie

Ambitie

We leggen heel veel data vast in onze systemen. Ook onze huurders en leveranciers leggen hierin gegevens vast. Daarnaast maken we gebruik van externe gegevensbronnen. Deze data stellen ons in staat om goed sturing te geven aan onze organisatie.

We maken gebruik van business intelligence software om deze data om te zetten in bruikbare informatie. Hiermee monitoren wij de voortgang van ons ondernemingsplan. Vanaf begin 2022 hebben we in onze verantwoordings- en sturingsrapportages de kengetallen en sturingsinformatie beschikbaar waarop Woonplus stuurt. In 2022 brengen we ook in kaart over welke informatie we graag nog meer willen beschikken en zorgen we voor het ontsluiten daarvan.

● We sturen op duidelijke kengetallen en ontsluiten nieuwe sturingsinformatie

We hebben in 2022 inzichtelijk gekregen dat de status van onze primaire systemen en ondersteunende pakketten niet up to date is. Om onze organisatie toekomstbestendig te maken moeten we een flinke slag maken. We willen hiervoor zoveel mogelijk gebruik maken van een moderne omgeving (Cloud-oplossingen). Er is een plan van aanpak gemaakt voor de periode tot en met de zomer 2023. Dit plan is in 2022 binnen onze organisatie uitgerold. Het uitgangspunt is dat we meer gebruik gaan maken van de beschikbare, gestandaardiseerde rapportages die de pakketten zelf al leveren. Daarna kunnen we van deze data informatie maken waarmee we kunnen sturen op resultaten. De invulling van vaste medewerkers duurde langer dan verwacht en daardoor lopen we een half jaar achter op de planning. De (sub)afdeling is sinds 1 september op volle kracht.

5.2 Realisatiegraad MJOB

Planmatig onderhoud

Werkzaamheden 2022 <i>(bedragen x € 1.000)</i>	Aantal complexen	Aantal woningen	Realisatie 2022
Prestatiegericht gevelonderhoud	52	1.433	5.447
Ophoogprojecten en bodemafsluiting	3	33	182
Brandveiligheidsmaatregelen	17	927	3.501
Centrale verwarming + mechanische ventilatie	46	1.027	1.358
Dak werkzaamheden	1	14	173
Liftmodernisering	23	693	502
Vervanging hoofdwaterleiding	3	91	45
Radiografische meters	3	231	24
Stelpost asbestsanering			-
Extra projecten	9		826
Overloop 2021			989
Totaal Planmatig OH	174	4.449	13.048

Tabel 6: Planmatig onderhoud naar activiteit

Cyclisch onderhoud

Bedragen x € 1.000 incl. BTW	Jaarplan 2022	Realisatie t.o.v. budget	Realisatie 2022	Realisatie 2021
Contractonderhoud	1.771	109%	1.934	1.771
Planmatig onderhoud	10.239	128%	13.048	6.975
Planmatig onderhoud VvE	1.422	119%	1.699	1.451
Totaal dagelijks onderhoud	13.432	124%	16.681	10.197

Tabel 7: Realisatie cyclisch onderhoud

De maatregelen die we hebben genomen om beter inzicht in de technische staat van onze woningen te krijgen, samen met het optimaliseren van onze processen met betrekking tot het planmatig onderhoud, maakt dat we proactief met onze onderhoudspartners onze meerjaren onderhoudsbegroting kunnen uitvoeren. In 2022 heeft dat ertoe geleid dat we naast de geplande € 10 miljoen nog eens voor € 3 miljoen extra onderhoud aan brand- en constructieve veiligheidsmaatregelen en het aanbrengen van (extra) rookmelders om te voldoen aan wet- en regelgeving, hebben uitgegeven. Zodoende hebben we in 2022 ca. € 13 miljoen aan planmatig onderhoud uitgegeven.

5.3 Assetmanagement

● We actualiseren 1/3 van de beheerplannen

Het actualiseren van de beheerplannen van complexen hangt samen met het begrotingsproces. Onze collega's hebben de complexbeheerplannen geactualiseerd. De complexmonitor moet zorgdragen voor input op het gebied van kwaliteit, financiële prestatie en leefbaarheid waarmee we vervolgens jaarlijks de complexbeheerplannen actualiseren. De complexmonitor wordt door Business Intelligence ontwikkeld. Ons team van Business Intelligence kwam in 2022 op sterkte. Nadat dit team op sterkte was, werd de aandacht gericht op de noodzakelijke update van de (primaire) systemen en het opzetten van BI rapportages. Om die reden is in 2022 geen complexmonitor ontwikkeld.

● We toetsen drie keer per jaar het exploitatieresultaat

In het begin van 2022 zijn we begonnen met het analyseren of het exploitatieresultaat van een complex in overeenstemming is met de begroting. We hebben dit onderzocht op drie onderdelen: huurinkomsten, klachtenonderhoud en mutatieonderhoud. We bespreken de uitkomsten. In de T2-rapportage hebben we gerapporteerd over de procentuele realisatie van het begrote bedrag en de realisatie van KDT. Het is belangrijk om op te merken dat er momenteel nog onvoldoende data beschikbaar is om op complexniveau te vergelijken met de begroting. Om dit mogelijk te maken, moet er een rapport in

PowerBI worden opgesteld. De standaard en maatwerk rapporten zullen naar verwachting medio mei 2023 gereed zijn.



Hoofdstuk 6 Volkshuisvestelijke prestaties en kengetallen

Samenvatting geleverde prestaties

VHV-veld	KPI jaarplan	Realisatie	Behaald?
Verhuur	<ul style="list-style-type: none"> Huurachterstand ≤ 1,20% Oninbare debiteuren ≤ 0,50% Huurderiving ≤ 2,11% Woningtoewijzing 85/7,5/7,5 	<ul style="list-style-type: none"> Huurachterstand 1,33% Oninbare debiteuren 0,43% Huurderiving 2,63% Woningtoewijzing 88/6/6 	<ul style="list-style-type: none"> X ✓ X ✓
Onderhoud	<ul style="list-style-type: none"> Reparatieonderhoud € 3,5 mln. Mutatieonderhoud € 3,5 mln. Keuken/douche/toilet € 3,0 mln. Ontwikkelen mutatielijzers 	<ul style="list-style-type: none"> Reparatieonderhoud € 2,9 mln. Mutatieonderhoud € 3,6 mln. Keuken/douche/toilet € 3,7 mln. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ✓ ✓ X
Sociaal Beheer	<ul style="list-style-type: none"> Leefbaarheid € 0,5 mln. 	<ul style="list-style-type: none"> Leefbaarheid € 0,4 mln. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓

Verhuur

Huurderiving

	Jaarplan 2022	Realisatie 2022	Realisatie 2021
Regulier	1,23%	1,43%	0,81%
Verkoop	0,04%	0,07%	0,07%
Renovatie	0,58%	0,70%	0,77%
Sloop	0,26%	0,43%	0,47%
Totaal huurderiving	2,11%	2,63%	2,13%

Tabel 8: Realisatie huurderiving

De reguliere leegstand is een combinatie van verhuurleegstand en leegstand benodigd voor de aannemer om werkzaamheden uit te voeren (mutatieleegstand).

Zoals bij de kop Dagelijks Onderhoud staat vermeld hebben we in 2022 te maken met aanzienlijke opleveringsvertragingen waardoor de woningen langer leegstonden dan gewenst. Wel is in 2022 een start gemaakt met het verkorten van dit proces. Deze verbetering zal nog enkele jaren vragen. Verder zijn we in 2022 geconfronteerd met een cyberaanval bij onze keukenleverancier, waardoor een vertraging van 9 à 10 weken ontstond. Door een personele in- en uitstroom van Woonmakelaars is de verhuurderiving in 2022 ook boven onze ambitie uitgekomen. Met het oog op de aankomende nieuwe collega's en de verbeterafspraken met de aannemer streven we voor 2023 naar een reguliere leegstand onder de 1%.

Leegstand ultimo jaar	Aantal woningen	
	2022	2021
Verhuur regulier	126	72
Renovatie	139	108
Reguliere verkoop	7	3
Sloop	68	80
Leegstand ultimo periode	340	263

Tabel 9: Bestemming leegstaande woningen

Toewijzen naar inkomen (85%-7,5%-7,5%)

Voor 2022 voldoen wij aan de norm met 88%/6%/6%. De passendheidstoets stelt een norm van > 95%, onze realisatie in 2022 is 98%.

Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud is met een realisatie van 108% rond de begroting uitgekomen.

Bedragen x € 1.000 incl. BTW	Jaarplan 2022	Realisatie t.o.v. budget	Realisatie 2022	Realisatie 2021
KDT vervanging	3.000	95%	2.869	2.500
Reparatieonderhoud	3.500	102%	3.587	4.090
Mutatieonderhoud	3.500	107%	3.760	3.284
Overig onderhoud		-%	610	
Totaal dagelijks onderhoud	10.000	108%	10.826	9.874

Tabel 10: Realisatie Dagelijks onderhoud



Wij voeren de renovatie van keukens, douches en toiletten bij mutatie of na een reparatiemelding uit. Dat betekent dat wij keukens, douches en/of toiletten niet complexmatig renoveren. Bij het project NEVG hebben wij opnames uitgevoerd en naar aanleiding van deze opnames zijn meer KDT renovaties uitgevoerd dan wij in eerste instantie hadden voorzien. Dit heeft ook geleid tot opleveringsvertragingen. De (wijk) aannemer was hier onvoldoende bij betrokken en op voorbereid. Helaas kampen ook de aannemers met problemen om de juiste mensen aan te trekken voor personeelsuitbreiding. Dit zien we ook terug in de cijfers van de reguliere (mutatie) leegstand.

Sociaal beheer

Leefbaarheid

Ons team Sociaal beheer zet zich in om overlastsituaties op te lossen. In 2022 werden in totaal 407 leefbaarheidsdossiers aangemaakt. De top 3 van deze dossiers bestaat uit geluidsoverlast (54%), burenruzie (14%) en psychiatrische problematiek (12%). Naast deze leefbaarheidsdossier heeft Woonplus 146 gevallen/meldingen van woonfraude ontvangen/geconstateerd.

De uitgaven voor leefbaarheid bedragen € 451K voor 2022. Dat hebben we uitgegeven aan:

Schoonmaken	€ 107K
Buurtposten/wisselwoningen	€ 87K
Glasbewassing	€ 54K
Camera's plaatsen	€ 49K
Groenvoorziening/tuinen	€ 47K
De Kleine Ambassade	€ 34K
Adviezen	€ 28K
Ongedierte bestrijding	€ 17K
Onderhoud	€ 7K
Nieuwe huurders/oplevering	€ 5K
Overige	€ 16K

Oog hebben voor bijzondere doelgroepen

Onderdeel van de onze primaire doelgroep zijn klanten die meer nodig hebben dan alleen een dak boven hun hoofd. Wij faciliteren op verschillende plaatsen het concept begeleid wonen. Wij geven in dat geval bestaande complexen een herbestemming, zorgen voor de verbouwing en inrichting van algemene ruimten en berekenen aan de nieuwe bewoners een aangepaste huurprijs.

Intensieve samenwerking met WOT en gemeente voor kwetsbare doelgroepen

Deze samenwerkingspartners ondersteunen op verschillende locaties in ons bezit specifieke, kleinschalige woonprojecten voor uiteenlopende klantgroepen die een vorm van begeleiding nodig hebben. Hierbij gaat het onder meer om voormalig dak- en thuislozen, mensen die eerst begeleid woonden, mensen uit detentie, jongeren, jonge tienermoeders en huurders die de wijkondersteuningsteams aandragen. In de commissie bijzondere woningtoewijzing werken wij samen met de gemeente en zorg- en welzijnsinstellingen aan de huisvesting van deze kwetsbare groepen. Woonplus staat garant voor de woonsituatie van deze huurders.

Verhuur aan bijzondere doelgroepen in cijfers

Met wie?	Vaste woonplek/directe bemiddeling /toewijzen met voorrang in 2022
Pameijer Stichting	92 woningen - doorlopend
Enver	40 woningen - doorlopend
Plusvoorziening	15 woningen
Elckerlyck	5 woningen - doorlopend
Overig	6 woningen - doorlopend
COA	Taakstelling COA 100 %
Garantie na begeleidingstraject/uitstroom instelling/omklappen contract/maatschappelijke opvang	56

Tabel 11: Huisvesting bijzondere doelgroepen

Centraal Orgaan Opvang Asielzoekers (COA)

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om statushouders te huisvesten. Elk half jaar geeft het Rijk aan hoeveel statushouders een gemeente moet huisvesten. Het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) is verantwoordelijk voor de koppeling van statushouders aan de gemeenten en de provincie houdt toezicht op de voortgang. Woonplus verzorgt de uitvoering namens de gemeente Schiedam.

Huisvesting COA

Taakstelling & realisatie	
Restant taakstelling 2021	13
Taakstelling	106
Totaal te huisvesten 2022	119
Gehuisvest	152
Restant taakstelling 2022	-/- 33

Tabel 12: Huisvesting COA

De taakstelling voor 2022 was het huisvesten van 119 statushouders. In 2022 hebben wij 152 statushouders gehuisvest oftewel 127%.

Stook- en servicekosten zijn tijdig en helder afgerekend

De afrekening van de stook- en servicekosten is een belangrijk onderwerp voor onze huurder. Het is ons gelukt om alle servicekosten voor 1 juli af te rekenen. Het stookseizoen loopt van 1 juli tot 30 juni en wordt in de 2^e helft van het kalenderjaar afgerekend. Voor de afrekening maken wij gebruik van de services van Ista Nederland. Ista is eind juli getroffen door een cyberaanval. Onze privacy-officer heeft contact gehad met Ista en zij hebben ons gemeld dat er geen persoonsgegevens van huurders zijn gestolen of ingezien door hackers; de hack heeft zich beperkt tot de Duitse omgeving. Wij hadden op voorhand wel een melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens gemaakt. Deze melding is ingetrokken en onze huurders zijn geïnformeerd.

Ondanks de vertraging in de aanlevering van informatie van Ista, als gevolg van de hack, heeft bijna 80% van onze huurders de afrekening voor de stookkosten op tijd ontvangen.

Nieuw energiecontract en gestegen gasprijzen.

We hebben een nieuw energiecontract afgesloten. Dat contract gaat in op 1 januari 2023. De gestegen gasprijzen hebben invloed op de voorschotten van onze huurders. Wij hebben onze huurders hierover geïnformeerd.

Kengetallen vastgoed

Kengetallen Vastgoed	Realisatie 2022	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Omvang woningbezit:			
DAEB	10.890 98%	10.919 98%	11.037 99%
Niet-DAEB	173 2%	168 2%	167 1%
Totaal	11.063	11.087	11.204
Woningbezit naar woonvorm:			
Eengezinswoningen	1.440 13%	1.405 13%	1.407 13%
Meergezinswoningen zonder lift	5.504 50%	5.562 50%	5.662 50%
Meergezinswoningen met lift	4.119 37%	4.120 37%	4.135 37%
Onzelfstandige overige wooneenheden	- 0%	- 0%	- 0%
Totaal	11.063	11.087	11.204
Woningbezit naar bouwjaar:			
Tot 1945	1.021 9%	1.021 9%	1.023 9%
1945 - 1969	5.377 49%	5.433 49%	5.534 50%
1970 - 1989	2.724 25%	2.728 25%	2.739 24%
1990 - 1999	1.226 11%	1.226 11%	1.226 11%
2000 - 2009	338 3%	337 3%	340 3%
2010 - 2019	250 2%	250 2%	250 2%
2020 en later ²	127 1%	92 1%	92 1%
Totaal	11.063	11.087	11.204
Woningbezit naar wijken:			
Centrum	448 4%	448 4%	449 4%
Oost	1.206 11%	1.206 11%	1.206 11%
West Zuid/Noord	780 7%	782 7%	785 7%
Zuid	1.125 10%	1.125 10%	1.127 10%
Nieuwland	3.374 31%	3.387 31%	3.483 31%
Groenoord	2.549 23%	2.558 23%	2.570 23%
Kethel	388 3%	386 3%	386 3%
Woudhoek	890 8%	892 8%	895 8%
Spaland/Sveaparken	303 3%	303 3%	303 3%
Totaal	11.063	11.087	11.204
Woningbezit naar huurprijsklasse (netto huur):			
Goedkoop < € 442,46	1.354 12%	1.723 15%	1.606 14%
Sociaal bereikbaar tot € 633,25	6.689 61%	7.636 69%	6.900 62%
Sociaal bereikbaar tot € 678,66	1.526 14%	646 6%	1.094 10%
Sociaal betaalbaar tot € 763,47	1.100 10%	728 7%	1.069 9%
Duur ≥ € 763,47	394 3%	354 3%	535 5%
Totaal	11.063	11.087	11.204

Specificatie omvang woningbezit:	Realisatie 2022	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Omvang bezit:			
Woningen	11.063	11.087	11.204
DAEB	10.890	10.919	11.037
Niet-DAEB	173	168	167
Parkeergelegenheden	620	630	662
Winkels en bedrijfsruimten	101	102	106
Totaal	11.784	11.819	11.972
Aantal woningen in aanbouw	73	74	-
Gemiddelde huurprijs per woning	€ 569	€ 549	€ 547
Gemiddeld aantal punten (WWS)	138	139	135
Huur in % van max toegestane huur	72%	75%	78%
DAEB	76%	75%	78%
Niet-DAEB ³	81%	83%	83%
Mutatiegraad ultimo jaar ⁴	6,5%	6,2%	6,9%
Aantal verhuringen	555	551	pm

² In de streefportefeuille is geen onderscheid gemaakt naar dit segment.

³ Strikt genomen is er geen sprake van maximaal toegestane huur voor Niet-DAEB. Het gaat hier om de huur in relatie tot het aantal WWS-punten.

⁴ De mutatiegraad is gebaseerd op contractbeëindigingen inclusief verkoop en sloop.

Kengetallen medewerkers

Kengetallen Medewerkers	Realisatie 2022	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Aantal medewerkers	83	80	101
FTE medewerkers	78,44	74,69	94,08
Aantal inhuurkrachten	47	36	30
FTE inhuurkrachten	34,24	21,62	15,95
Werkbelasting ⁵ : woningen per FTE	98	115	102
Gemiddelde leeftijd personeel	48 jaar	48 jaar	47 jaar
Gemiddelde duur dienstverband	11 jaar	13 jaar	13 jaar
Verhouding fulltime/parttime	73% / 27%	74% / 26%	71% / 29%
Verhouding man/vrouw	45% / 55%	45% / 55%	46% / 54%
Personeelskosten per FTE medewerkers	73.880	76.681	80.924
Opleidingskosten per FTE medewerkers	1.652	1.599	788
Ziekteverzuim	9,6%	9,1%	3,9%
<i>Kort verzuim</i>	1,9%	1,2%	0,6%
<i>Lang verzuim</i>	7,7%	7,9%	3,3%
Gemiddelde meldingsfrequentie	1,7	1,6	0,7
Personeelsverloop:			
Instroom	27	13,5%	18,2%
Doorstroom	0,9%	10,4%	5,5%
Uitstroom	24	38,4%	16,4%
Redenen uitstroom:			
Ontbinding op eigen verzoek	16	14	3
VSO	4	16	7
(Flex)pensioen	1	2	1
Ontbinding op verzoek werkgever	1	4	2
Einde tijdelijk contract	2	-	3
Uitstroom naar WIA	-	1	1
Overlijden	-	-	1

Tabel 13: Kengetallen medewerkers

Overige prestatie indicatoren

Prestatie-indicatoren	Jaarplan 2022	Realisatie 2022	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Verkoop woningen	≥ 19	15	26	6
Sloop	92	48	96	160
Renovatie	436	432	44	80
Nieuwbouw huur ⁶	60	35	-	92
Totaal (des)investeringen	607	530	166	338
Verkoop onder voorwaarden inclusief nog niet teruggekocht	163	164	169	175
Gemiddelde bruto verkoopopbrengst (regulier)	203.000	235.509	216.288	223.333

Tabel 14: Prestatie-indicatoren vastgoed en financieringsruimte

Kengetallen waardeontwikkeling per VHE	Jaarplan 2022	Realisatie 2022	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Beleidswaarde	62.943	67.528	64.269	62.101
Marktwaarde	118.551	130.538	141.187	121.177
Leegwaarde	169.691	212.876	195.996	157.172
WOZ-waarde (per woning) ⁷	173.544	207.450	181.186	156.479

Tabel 15: Kengetallen vastgoedontwikkeling per VHE

De gerealiseerde waarden wijken af van de geprognosticeerde waarden 2022 af omdat externe en interne omstandigheden (zoals hoge rente, hogere inflatie, afschaffing verhuurdersheffing) zijn gewijzigd na het moment van opstellen van de begroting over 2022 (Q3, 2021)

⁵ In de werkbelasting per FTE zijn ook de inhuurkrachten meegenomen.

⁶ IJkpunt is oplevering.

⁷ Peildatum 01-01-2021

Daarnaast is de gestegen leegwaarde in 2022 mede het gevolg van een volledige hertaxatie van het bezit door de taxateurs.

De marktwaarde daarentegen is gedaald ten opzichte van voorgaand jaar door met name de gestegen rente (en daarmee de disconteringsvoet), de toekomstige lagere leegwaardeontwikkeling en hogere inflatieverwachting.

De beleidswaarde is gestegen als gevolg van de afschaffing van de verhuurdersheffing en de streefhuren die gelijk zijn gebleven.

De WOZ-waarden zijn de waarden van peildatum van een jaar eerder.

We streven naar een werkbelasting (woningen per FTE) van 1 op 100. Met een werkbelasting van 1 op 98 zijn we voor nu tevreden.

Overige informatie ten aanzien van BTIV-eisen

Huurverhoging

De maximale huursom stijging per 1 juli 2022 is 2,3%, conform het huurbeleid van de overheid. In 2022 is gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging per 1 juli.

Bij het commerciële segment is de huurverhoging per 1 januari 2022 aangezegd vóór 1 november 2021 volgens de bepalingen in het huurcontract, gemiddeld 3,30%. Effectief was de verhoging 1,25%. De oorzaak daarvan is gelegen in het feit, dat een aantal woningen in het commerciële segment nog door sociale huurders worden bewoond met een sociaal huurcontract. Deze zijn verhoogd conform de huurverhogingsregels per 01-07-2021 (0%).

Huurtoeslag

Met ons huurbeleid streven we naar een goede balans tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van onze woningen. Woonplus wijst woningen passend toe door huurtoeslaggerechtigden voor minimaal 95% te huisvesten in woningen met een huurprijs onder de geldende aftoppingsgrenzen.

Voor de sociale doelgroep hanteren wij minimum-inkomenseisen bij toewijzing van nieuwbouw. Voor het bepalen van die inkomensgrenzen (en daarmee de betaalbaarheid van het wonen) maken wij gebruik van informatie van het Nibud en van algemeen beschikbaar onderzoek.

Stedelijk Sociaal Plan

Het Stedelijk Sociaal Plan bevat een reeks afspraken die gaan over rechten en plichten van onze huurders. Het beschrijft de positie van de bewoner die geconfronteerd wordt met sloop en/of renovatie in onbewoonde staat van de woning. Het Stedelijk Sociaal Plan is getekend door het bestuur van de huurdersorganisatie, Woonplus en de gemeente Schiedam en loopt van 2018-2022.

- *Stadsvernieuwingsurgentie*
Als een huurder een woning moet verlaten vanwege sloop of een ingrijpende renovatie krijgt de bewoner een stadsvernieuwingsurgentie. Met deze urgentie krijgen voorrang op gewone woningzoekenden in de regio Rotterdam bij het zoeken naar een passende, vergelijkbare woning.
- *Ruimere toewijzingscriteria binnen Schiedam*
Met de HOW⁸ en de gemeente Schiedam hebben wij afgesproken dat Woonplus ruimere toewijzingscriteria hanteert als huurders binnen Schiedam willen verhuizen naar een woning van Woonplus. Die ruimere toewijzingscriteria stellen de huurders in staat om te verhuizen naar een ander woningtype, voor zover dit beschikbaar is.
- *Verhuiskostenvergoeding*
De hoogte van de verhuiskostenvergoeding is voor 2022 vastgesteld op € 6.505.
- *Stichting Service Dienst Werk*
Huurders hebben het recht om via Woonplus 35 uur dienstverlening in te kopen door € 200 van hun verhuiskostenvergoeding in te leveren. Voor sociale minima is het mogelijk om voor hetzelfde bedrag 45 uur dienstverlening in te kopen. Zo komt Woonplus een kwetsbare groep huurders tegemoet.

Participatieovereenkomst

Naar aanleiding van de Wet op het verleg huurders verhuurder heeft Woonplus een participatieovereenkomst met de huurdersorganisatie HOW opgesteld. De participatieovereenkomst bevat onder andere afspraken over (over informatie met betrekking) de huurverhoging, het toewijzen van woningen, de sloop en verkoop van woningen, de afrekening van de servicekosten en de kwaliteit van onze dienstverlening. Met deze overeenkomst wordt een betere governance van de huurdersbelangenorganisatie beoogd en een efficiëntere besteding van het subsidiegeld. De looptijd van de overeenkomst is van 2018 tot en met 2022.

Wetgeving/corporatiesector

⁸ Huurdersbelangenorganisatie Woonplus

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties stelt jaarlijks voor 1 oktober de hoogte vast van de saneringsheffing voor het lopende jaar. Voor 2022 stelde de minister de heffing vast op € 0. Dit betekent dat corporaties in 2022 geen bijdrage in het saneringsfonds hoeven te storten.

Corporate sponsoring

Elk jaar doen bewoners en organisaties een beroep op Woonplus voor (financiële) ondersteuning van evenementen of andere initiatieven. Sponsoring is echter niet toegestaan.

Integriteitscode & klokkenluidersregeling

Beide documenten zijn op de website te vinden. Bij www.woonplus.nl/OverWoonplus - verantwoording en toezicht, kunnen medewerkers en belanghouders de regelingen eenvoudig inzien en downloaden.

Financiering

- Wij hebben in 2022 geen financiële ondersteuning gegeven aan buitenlandse instellingen.
- Onze leningenportefeuille voldoet aan de beleidsregels voor het gebruik van financiële derivaten, die per oktober 2012 in werking traden.
- Corporaties mogen uitsluitend middelen uitzetten (beleggen) die aan verscherpte bepalingen van de beleidsregels voldoen. Wij voldoen aan betreffende beleidsregels.
- Woonplus onderneemt maatschappelijk verantwoord. Economische haalbaarheid is voor ons een randvoorwaarde. We streven naar een duurzame woningvoorraad, die aansluit bij de huidige en toekomstige vraag naar huisvesting. Ons beleid op het gebied van duurzaamheid moet passen binnen de regelgeving, convenanten en prestatieafspraken die we hebben.

Hoofdstuk 7 Cijfers in beeld

In dit hoofdstuk geven wij de middelen weer die wij in 2022 hebben ingezet om onze ambities te realiseren.

Bedragen x € 1.000 incl. BTW	Realisatie 2022	Begroting 2022
Ontvangsten en beschikbare middelen		
Huur en overige ontvangsten	73.000	74.500
Verkopen	4.000	7.000
Aangetrokken leningen	22.000	18.000
Liquide middelen op 1 januari	21.000	21.000
Totale beschikbare middelen 2022	120.000	120.500
Bedrijfsuitgaven die we hebben gedaan		
Aflossing van leningen	-13.000	-13.000
Personeel, vast	-4.500	-5.500
Personeel, inhuur flexibele schil	-3.000	-1.500
Verhuurderheffing	-6.000	-7.000
Overige bedrijfsuitgaven	-10.000	-12.000
Vennootschapsbelasting	-5.000	-3.500
Rente op onze leningen	-8.500	-8.000
Bedrijfsuitgaven	-50.000	-50.500
Middelen over om ambitie te bereiken	70.000	70.000
Onderhoud	-27.000	-23.000
Leefbaarheid (inclusief onze medewerkers leefbaarheid)	-2.000	-2.000
Uitgaven voor de projecten Nieuwe Energie voor Groenoord, De Wiltonflats, De Buurttuin etc. en aankopen van woningen	-36.000	-45.000
Liquide middelen op 31 december	5.000	0

Tabel 16: Overzicht van middelen ingezet om ambitie te realiseren

Het verhuren van mutatiewoningen kende, als gevolg van onder andere mutatieonderhoud, in 2022 een langere doorlooptijd dan we hadden verwacht. Hierdoor hebben we ongeveer € 600k minder huuropbrengsten ontvangen. In hoofdstuk 6 lichten we de oorzaken van deze langere doorlooptijd toe.

In 2022 hebben we minder woningen verkocht dan begroot.

Een aantal hardnekkige vacatures (bij technisch beheer, vastgoedontwikkeling, financiën en control) door de krappe arbeidsmarkt leidt tot meer invulling van de flexibele schil dan we hadden gerekend.

Als gevolg van lagere tarieven hebben we in 2022 minder verhuurderheffing betaald.

Als gevolg van een vertraging in de projecten zijn de verwachte betalingen ook met enkele weken vertraagd. Eind december moeten we nog ongeveer € 7 mln. betalen voor de projecten.

Het onderstaande **kasstroomoverzicht** geeft een overzicht van de feitelijke geldstromen die in 2022 zijn ontvangen en uitgegeven.

KASSTROOMOVERZICHT 2022 (directe methode) (in € 1.000)	2022	2021
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	72.995	74.598
Vergoedingen	5.846	5.800
Overheidsontvangsten	406	1.606
Overige bedrijfsontvangsten	51	278
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	79.298	82.282
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-21	-59
Betalingen aan werknemers	-6.208	-6.901
Onderhoudsuitgaven	-26.522	-18.124
Overige bedrijfsuitgaven	-19.064	-23.214
Betaalde interest	-8.521	-8.663
Verhuurderheffing	-6.214	-8.771
Sector specifieke heffing	-55	-57
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	-396	-324
Vennootschapsbelasting	-5.510	-5.206
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-72.511	-71.319
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.787	10.963
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.477	6.875
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV)	901	1.807
(Des)investeringsontvangsten overig	-	3.111
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	4.379	11.793
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	-12.603	-4.897
Verbeteruitgaven	-21.202	-4.133
Aankoop	-705	-2.084
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.196	49
Overige investeringen	-92	-115
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-35.798	-11.180
<i>Saldo in-en uitgaande kasstroom MVA</i>		
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	65	76
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31.354	689
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe te borgen leningen	22.000	3.601
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<i>Tussentelling ontvangen kasstromen</i>	22.000	3.601
<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	-13.079	-3.366
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-13.079	-3.366
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.921	235
Mutatie van geldmiddelen	-15.646	11.889
Geldmiddelen aan begin van de periode	21.011	9.122
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.355	21.011
Mutatie van geldmiddelen	-15.656	11.889

De onderstaande **winst- en verliesrekening** geeft een overzicht van de opbrengsten en de kosten over 2022.

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022				
(in € 1.000)		2022	2021	
Huuropbrengsten	(13)	72.992	72.206	
Opbrengsten servicecontracten	(14.1)	8.735	5.668	
Lasten servicecontracten	(14.2)	-8.703	-6.194	
Overheidsbijdragen		3	6	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(15)	-4.115	-3.834	
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-30.344	-22.560	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-13.005	-15.254	
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		25.563	30.038	
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.170	7.958	
Toegerekende organisatiekosten verkoop		-266	-258	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.103	-4.780	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(18)	801	2.920	
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	(19.1)	-19.202	-18.660	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19.2)	-137.704	226.723	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(19.3)	210	1.369	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-156.696	209.432	
Opbrengsten overige activiteiten		-	-	
Kosten overige activiteiten		-	-	
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-	-	
Overige organisatiekosten	(20)	-3.058	-9.355	
Kosten omtrent leefbaarheid	(21)	-2.404	-2.360	
BEDRIJFSRESULTAAT		-135.793	230.675	
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		-	-	
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		-	-	
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		978	946	
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.138	-9.430	
Totaal van financiële baten en lasten	(22)	-8.160	-8.484	
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-143.953	222.190	
Belastingen		-1.677	-3.810	
Resultaat uit deelnemingen		68	76	
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		-145.562	218.457	

De onderstaande **balans** geeft een overzicht van de bezittingen, de schulden en het eigen vermogen.

Balans per 31-12-2022 (na resultaatbestemming)

ACTIVA		31-12-2022	31-12-2021
Bedragen x1.000 (€)			
Vaste activa			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	(1.1)	1.487.499	1.613.417
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(1.1)	51.218	55.790
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(1.2)	34.297	33.288
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	(1.3)	14.376	3.399
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.587.389	1.705.894
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	(2)	2.427	2.389
Totaal van materiële vaste activa		2.427	2.389
<i>Financiële vaste activa</i>			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen		159	159
Latente belastingvorderingen	(3.1)	-	43
Overige vorderingen	(3.2)	9.627	10.479
Totaal van financiële vaste activa		9.785	10.681
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA		1.599.601	1.718.964
Vlottende activa			
<i>Voorraden</i>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	(4.1)	195	-
Totaal van voorraden		195	-
<i>Vorderingen</i>			
Huurdebiteuren	(5.1)	640	682
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		208	132
Latente belastingvorderingen		-	770
Belastingen en premies sociale verzekeringen	(5.2)	2.444	-
Overige vorderingen	(5.3)	1.014	1.212
Overlopende activa	(5.4)	926	1.315
Totaal van vorderingen		5.232	4.111
<i>Liquide middelen</i>	(6)	5.355	21.011
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA		10.781	25.122
TOTAAL VAN ACTIVA		1.610.382	1.744.087

PASSIVA		31-12-2022	31-12-2021
Bedragen x1.000 (€)			
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserve	(7)	971.822	1.114.740
Overige reserves	(7)	262.057	264.702
Totaal van eigen vermogen		1.233.879	1.379.442
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	(8.1)	32.021	36.158
Latente belastingverplichtingen		-	-
Overige voorzieningen	(8.2)	521	494
Totaal van voorzieningen		32.542	36.652
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	(9.1)	-	610
Schulden aan banken	(9.2)	282.163	268.376
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(9.3)	25.585	24.681
Overige schulden		-	-
Totaal van langlopende schulden		307.748	293.667
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid		610	602
Schulden aan banken	(10.1)	7.486	13.329
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	(10.2)	10.711	3.930
Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	(10.3)	2.648	3.405
Overige schulden	(10.4)	3	9
Overlopende passiva	(10.5)	14.756	13.050
Totaal van kortlopende schulden		36.213	34.326
TOTAAL VAN PASSIVA		1.610.382	1.744.087

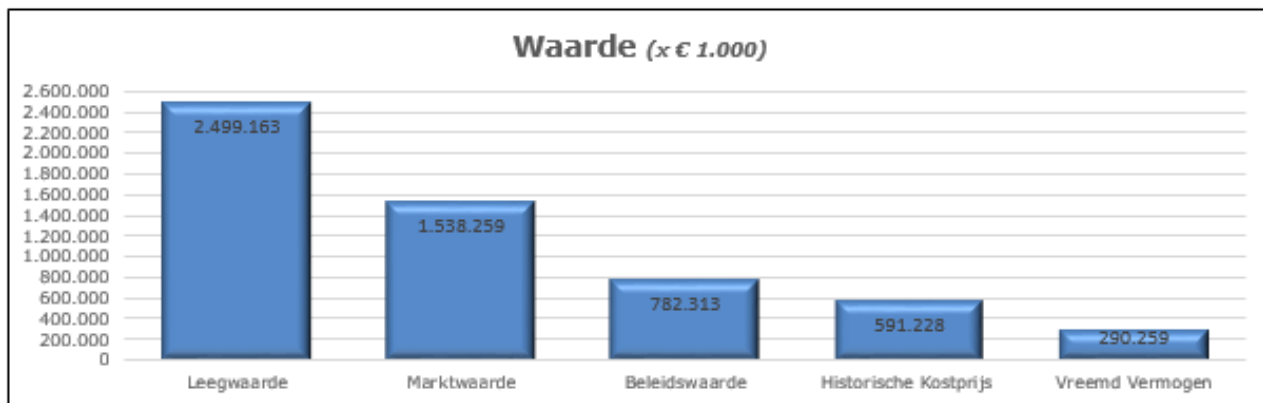
Voor een uitgebreide toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht verwijzen wij naar de jaarrekening.

Onze bezittingen zijn ten opzichte van vorig jaar verminderd (ongeveer € 134 mln.). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de afname van de waarde van onze verhuureenheden (ongeveer € 118 mln.) en een daling van de liquide middelen (ongeveer € 16 mln.).

De afname van de waarde van de vastgoedbeleggingen (€ 118 mln.) wordt veroorzaakt door -enerzijds- een waardedaling van € 137 mln. Anderzijds hebben we per saldo ongeveer € 19 mln. geïnvesteerd in ons bezit (nieuwe en gerenoveerde woningen).

De waardedaling wordt voornamelijk veroorzaakt door de gestegen rente, de toekomstige lagere leegwaardeontwikkeling en de hogere inflatieverwachting.

Overzicht van de verschillende waarde begrippen van ons vastgoed in 2022



Leegwaarde

De leegwaarde is de 'onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik' van ons vastgoed in exploitatie. Dat is een theoretische inschatting van de waarde bij verkoop.

Marktwaarde

Volgens de Woningwet 2015 moeten wij ons vastgoed waarderen op de 'marktwaarde in verhuurde staat' op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). De marktwaarde wordt op basis van de toekomstige kasstromen door middel van de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald. Woonplus hanteert de full-versie van het Handboek. Dat betekent dat onze taxateurs gebruik maken van bepaalde vrijheidsgraden. Voor een uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de de jaarrekening, vanaf pagina 17.

Beleidswaarde

De marktwaarde laat -kort gezegd- zien wat een commerciële verhuurder zou willen betalen voor ons vastgoed. Als woningcorporatie houden wij onze woningen beschikbaar voor onze doelgroep, onze huren zijn lager dan de markthuren en wij hebben een ander onderhouds- en servicebeleid. In de beleidswaarde komt de waarde van dit beleid tot uitdrukking.

De beleidswaarde is een afgeleide van de marktwaarde door toepassing van een aantal afslagen, namelijk:

Een afslag voor beschikbaarheid

Om de sociale huursector in stand te houden wordt in de beleidswaarde uitgegaan van de waarde van het vastgoed bij doorexpluiten. In de marktwaarde wordt, per complex, de hoogste waarde van twee varianten (doorexpluiten of verkopen) opgenomen.

Een afslag voor betaalbaarheid

Woningcorporaties houden sociale huurprijzen in stand. Als een woning opnieuw wordt verhuurd, verhogen wij de huur niet naar de markthuur maar naar onze beleidshuur (streefhuur).

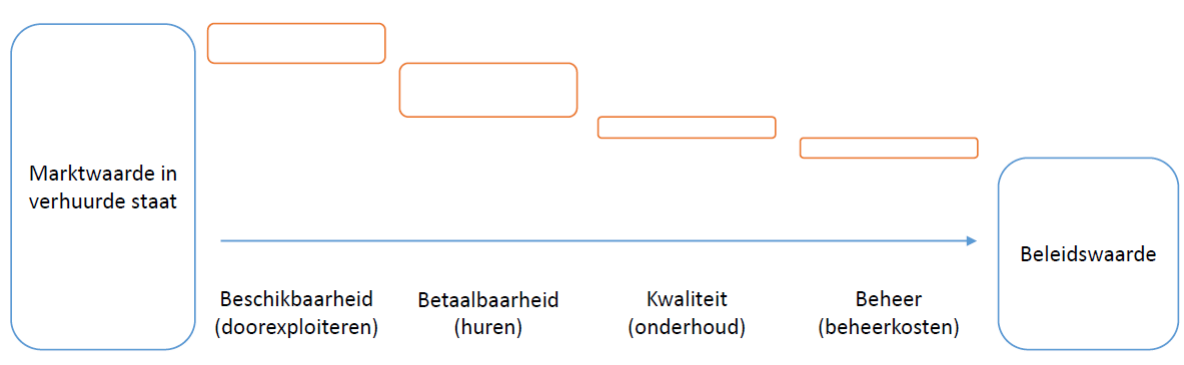
Een afslag voor kwaliteit

Woningcorporaties hanteren een ander onderhoudsniveau dan een commerciële verhuurder. Wij doen bijvoorbeeld onderhoudsuitgaven op het gebied van duurzaamheid die bijdragen aan lagere of maximaal gelijke woonlasten. Daarom wijkt ons onderhoudsniveau af van dat van een commerciële verhuurder en rekenen we in de beleidswaarde met onze eigen onderhoudsnorm. En niet met de norm die het handboek voorschrijft.

Een afslag voor beheer

De service van een woningcorporatie gaat verder dan de service van een commerciële verhuurder. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het bedienen van bijzondere doelgroepen, het ontplooiën van leefbaarheidsactiviteiten, zoals het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving en het voorkomen van en/of het helpen bij problemen bij betalingsachterstanden, zoals het project 'preventie huisuitzetting'.

Schematisch ziet het vorenstaande er als volgt uit:



Voor een meer uitgebreide toelichting verwijzen wij naar de toelichting in de jaarrekening op pagina 23

Historische kostprijs

Dat wat wij -in het verleden- hebben betaald voor de aanschaf (of totstandkoming) ons vastgoed. Er wordt geen rekening gehouden met de toekomstige kasstromen (de verdien capaciteit), zoals bij de marktwaarde en de beleidswaarde wel het geval is.

Vreemd vermogen

Dit betreft het saldo van onze leningen op de lange termijn (€ 282.163) en korte termijn (€ 8.096) ultimo verslagjaar.

Sector ratio's

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de gerealiseerde ratio's.

Sector ratio's	Norm	Realisatie 2022	Realisatie 2021	Realisatie 2020
Solvabiliteit in % (beleidswaarde)	> 15	57	58	57
Loan to value in % (beleidswaarde)	< 85	35	35	37
Dekkingsratio marktwaarde leningen in %	< 70	18	22	26
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,40	1,8	2,3	2,0
Liquiditeitspositie (enkelvoudig)	> € 0	€ 5,4 mln.	€ 21,0 mln.	€ 9,1 mln.

Tabel 17: ratio's

Treasury

Voor een toelichting op onze financiële instrumenten en treasury activiteiten verwijzen wij naar pagina 38 van de jaarrekening.

Hoofdstuk 8 Risicomanagement

Ontwikkelingen binnen en buiten Woonplus kunnen invloed hebben op het realiseren van onze (strategische) doelstellingen en ambities. We hebben deze risico's in beeld en als het nodig is dan treffen we maatregelen om ervoor te zorgen dat het effect van een gebeurtenis binnen onze risicobereidheid valt. Wij hebben een behoedzame (defensieve) houding ten opzichte van risico's. Maar om onze maatschappelijke doelen te kunnen realiseren moeten we soms wat scherper aan de wind zeilen en is onze bereidheid om risico's te nemen wat groter (neutraal/offensief). Uiteraard mag onze financiële continuïteit niet in gevaar komen. De normen van de Aw en het WSW gelden daarom als harde ondergrens. Wij hebben vastgesteld dat wij voldoen aan de normen zoals deze door het WSW en Aw zijn bepaald. Uiteraard willen wij aan wet- en regelgeving voldoen. Daarom is onze risicobereidheid ten aanzien van compliance zeer laag. De cultuur binnen Woonplus is een belangrijke pijler voor het beheersen van risico's. Om die reden is er in 2022 veel aandacht geweest voor integriteit, fraude en softcontrols. Aan de hand van dilemmakaarten is in 2022 de discussie tussen collega's regelmatig op gang gebracht. In diverse workshops is gesproken over de operationele risico's waar onze collega's mee te maken hebben.

Onvermijdbare en vermijdbare strategische risico's

Wij onderscheiden binnen de strategische risico's onvermijdbare en vermijdbare risico's. Onvermijdbare risico's vloeien voort uit het domein waarbinnen wij opereren; de volkshuisvesting. Daarbij denken wij vooral aan gebeurtenissen op het gebied van de macro-economie en landelijke politiek. Vermijdbare strategische risico's zijn risico's die direct verband houden met onze doelstellingen en plannen. Hierna geven wij een toelichting op deze risico's.

Onvermijdbare strategische risico's:

Risico	Het risico dat... <i>Door</i>	<i>Woonplus</i>	Beheersen wij door..
Toenemende lastendruk.	..een stijging van de bouw- en ontwikkelkosten, de WOZ-waarde, de verhuurderheffing en/of de vennootschapsbelasting	..meer financiële middelen moet aanspreken om haar doelstellingen te realiseren	..zoveel mogelijk prestatiegericht samen te werken en prijsafspraken te maken ..de WOZ-waarde diepgaand te controleren en de samenwerking met de RBG te zoeken .. experts op het gebied van belastingen of inkoop in te schakelen ..de interne regels omtrent het inkopen en aanbesteden strikt na te leven
Toenemende kwetsbaarheid van onze huurders	..het stijgende aandeel van kwetsbare mensen (mensen uit lagere sociale klassen qua opleiding en inkomen, zorgbehoevenden, mensen met verward gedrag) in woningen en wijken van Woonplus	..een sterke concentratie van leefbaarheidsproblematiek ziet ontstaan	..het mengen van bezit en doelgroepen in diverse wijken door ons vernieuwbouwprogramma ..te kiezen voor behoud van de sociale voorraad ..het extra realiseren van huisvesting voor ouderen met een zorgvraag
Politieke onvoorspelbaarheid en regelgevingsrisico's	..de stijging van de belastingdruk en het betaalbaar houden van de huren .. besluiten van de lokale politiek	..financieel steeds minder in staat is om haar aandeel te leveren in het verminderen van de druk op de (Schiedamse) woningmarkt en/ of de duurzaamheidsopgave ..haar doelstellingen niet kan realiseren	.. lidmaatschappen van de branchevereniging "Aedes" en andere samenwerkingsverbanden zoals "De Vernieuwde Stad" ...het uitvoeren van scenarioanalyses ..het onderhouden van een goede relatie met de Gemeente ..het maken van heldere prestatieafspraken
Verandering rente en inflatie	.. hogere rentelasten en veranderende inflatie	..minder financiële middelen heeft om haar doelstellingen te realiseren of gefinancierd wordt tegen ongunstigere voorwaarden	..zoveel mogelijk in de tijd spreiden van herfinancieringsmomenten ..een professionele treasury functie ..het uitvoeren van scenarioanalyses
Betaalbaarheid huurders onder druk	..diverse oorzaken ..niet betalende huurders	..een suboptimale match tussen het inkomen van de huurder en huurprijs van de woning ziet ..een stijging van de huurachterstanden en uithuisplaatsingen ziet	..actief te onderzoeken of het inkomen past ..toewijzen volgens de wet- en regelgeving ..bij daling van het inkomen een nieuwe match te zoeken tussen inkomen en huurprijs ..optimalisatie van de aanvangshuren op basis van de veranderopgave. ..een actief aanmaanbeleid, proactieve klantbenadering en passende afspraken te maken met de huurders ..in samenwerking met de gemeente het project "Preventie Huisuitzetting" maximaal in te zetten om huisuitzetting te voorkomen.

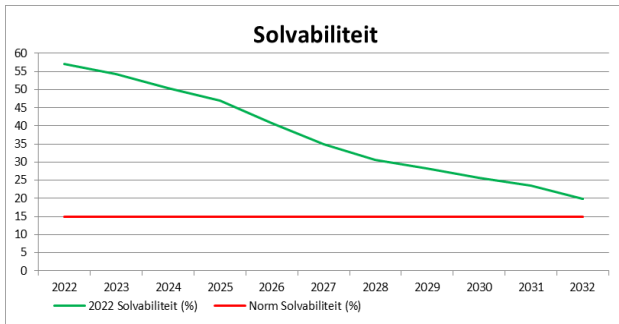
Vermijdbare strategische risico's:

Risico	Het risico dat... <i>Door</i>	<i>Woonplus</i>	Beheersen wij door..
Ambitieuze sloop- en nieuwbouwopgave	<p>..gebrek aan geld en mankracht bij de gemeente</p> <p>..te weinig woningen voor stadsvernieuwingsurgenten en/of langlopende procedures om mensen uit te verhuizen</p> <p>onvoldoende bouwlocaties in andere wijken</p> <p>..onvoldoende beschikbaarheid van (markt)partijen</p>	<p>..vertraging oploopt in het realiseren van de integrale wijkaanpak en/of meer financiële middelen moet aanspreken.</p> <p>..vertraging oploopt in het realiseren van de integrale wijkaanpak</p> <p>..vertraging oploopt in het realiseren van de integrale wijkaanpak</p> <p>..vertraging oploopt in het realiseren van de integrale en/of meer financiële middelen moet aanspreken</p>	<p>..het verrichten van maximale inspanning om subsidies te verkrijgen.</p> <p>..het exploiteren van 150 tijdelijke woningen.</p> <p>..een uitgebreid sociaal plan</p> <p>..gebruik te maken van leegstand-beheerorganisaties</p> <p>..heldere en wijkoverstijgende afspraken te maken met de Gemeente Schiedam</p> <p>..het vroegtijdig selecteren en contracteren van partijen zoals aannemers, adviseurs en architecten</p> <p>..het monitoren van de voortgang door middel van rapportages</p>
Ambitieuze duurzaamheids opgave	<p>..het niet behalen van het akkoord van de huurders voor woningaanpassingen</p> <p>..onvoldoende beschikbaarheid van (markt)partijen</p> <p>..veranderende visies rond energietransities</p> <p>..niet aan subsidievoorwaarden wordt voldaan</p>	<p>..vertraging oploopt in de aansluiting van woningen op het Warmtenet</p> <p>..vertraging oploopt in de duurzaamheids-opgave en/of buiten de financiële grenzen treedt.</p> <p>..vertraging oploopt in de duurzaamheids-opgave en/of buiten de financiële grenzen treedt.</p> <p>..buiten haar financiële grenzen treedt en/of vertraging oploopt in de duurzaamheidsopgave.</p>	<p>..een samenwerkings-overeenkomst met een externe partij om gezamenlijk de instemming van de bewoners te behalen.</p> <p>..het vroegtijdig selecteren en contracteren van partijen zoals adviseurs en aannemers</p> <p>..het monitoren van de voortgang door middel van rapportages</p> <p>..het actief volgen van de ontwikkelingen en de wet- en regelgeving</p> <p>.. lidmaatschappen van de branchevereniging "Aedes" en andere samenwerkingsverbanden zoals "De Vernieuwde Stad".</p> <p>..overeenkomsten en afspraken over het delen van het risico</p> <p>..het volgen van een tweesporenbeleid</p>
ICT Informatie beveiligingsrisico	<p>..datalekken</p> <p>..hacks, d-dos aanvallen en/of de installatie van ransomware</p> <p>..een calamiteit (brand, stroomstoring)</p>	<p>..schade berokkent aan de privacy van haar klanten</p> <p>..geen controle meer heeft over haar eigen data</p> <p>..geen gebruik meer kan maken van het servers, netwerk</p>	<p>..AVG-awareness trainingen, het aanstellen van een privacy-officer en divers beleid op het gebied van informatiebeveiliging en privacy.</p> <p>..beleid en maatregelen op het gebied van informatiebeveiliging en cybersecurity</p> <p>..het businesscontinuïteitsplan waarin wij onder andere disaster-recovery en andere procedures hebben opgenomen</p>
IT omgeving	...grotere afhankelijkheid van IT-giganten	... huidige IT leverancier bepaald planning	<p>... tijdige signalering van upgrades</p> <p>...voldoende capaciteit qua bezetting</p>

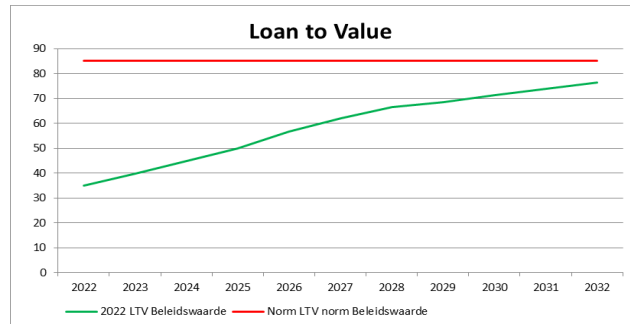
Risico	Het risico dat... Door	Woonplus	Beheersen wij door..
	...2 overgebleven leveranciers	...bedreiging primair systeem uit de lucht ... geen keuze te maken op kwaliteit	... maandelijks gesprekken in MT/directie ...planning tijdig maken ...wederzijdse afhankelijkheid benadrukken en aansluiten bij koplopers
Niet realiseren van de maatschappelijke opgave	..onvoldoende realisatiekracht	..haar maatschappelijke opgave niet realiseert	..de strategische visie op kennis, kunde en kwaliteit van medewerkers .. door persoonlijk loopbaanbudget, studiebudget en andere faciliteiten de ontwikkeling van medewerkers stimuleren ..periodieke ontwikkelingsgesprekken te voeren. ..het maken van prestatieafspraken ..toetsing van de kwaliteit door derden.
Onvoldoende stabiele personeelbestand	..grote arbeidsmarkt krapte ..vertrek van medewerkers	..door enkelvoudige formatiebezetting kwetsbaar is bij vertrek ..geen invulling van formatie ..hogere uitgaven inleen ...vertrek van kennis en ervaring ...organisatie ontwikkeling minder voorspoedig	... actieve werving en selectiebureaus ...dedicated inleen ...diverse arbeidskanalen aanhouden en actief profileren ... aantrekkelijke werkplek creëren. ...meerdere activiteiten en kennismakingen onderling ... veel ruimte voor scholing, ontwikkeling en samenwerking ... teambuilding stimulering
Onvoldoende bevorderlijke cultuur en integriteit	..diverse oorzaken (op het gebied van druk, gelegenheid en motivatie) ..onvoldoende cultuurverandering	..te maken krijgt met ongewenst gedrag van medewerkers en/of integriteits-kwesties ..een wendbare organisatie niet kan realiseren	..het doorlopend actualiseren, publiceren en bespreekbaar houden van onderwerpen op het gebied van integriteit, de klokkenluidersregeling en de grondhouding, mede gestimuleerd door een permanente werkgroep 'integriteit' ..het bespreekbaar houden van onderwerpen die betrekking hebben op cultuurveranderingen ..voorbeeldgedrag van het leidinggevend kader ..medewerkerstevredenheidsonderzoeken

Financiële continuïteit

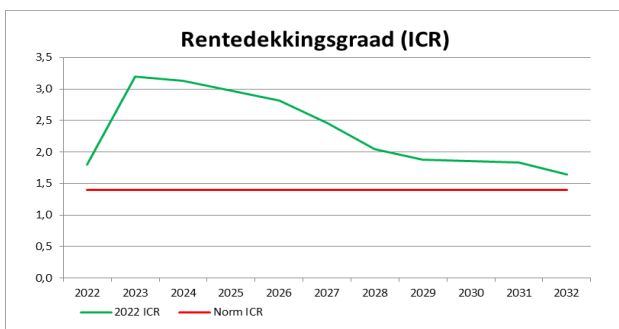
Onze strategie van het zogenaamde duurzame businessmodel zetten we onverminderd voort. Doelstelling van het duurzaam businessmodel is het waarborgen van de financiële continuïteit op zowel de korte als lange termijn. Uit dit model is gebleken dat de financiële continuïteit met onze koers voortdurend is gewaarborgd, nu en in de toekomst. Onze voorgenomen activiteiten passen bij onze vermogenspositie. Hiermee verkrijgen wij een goede beoordeling van de externe toezichthouders. Woonplus voldoet zowel aan de eis dat de continuïteit voldoende is gewaarborgd als aan de eis dat we onze middelen voldoende inzetten in het belang van de volkshuisvesting. Wij hebben vastgesteld dat wij voldoen aan de normen van de toezichthouder.



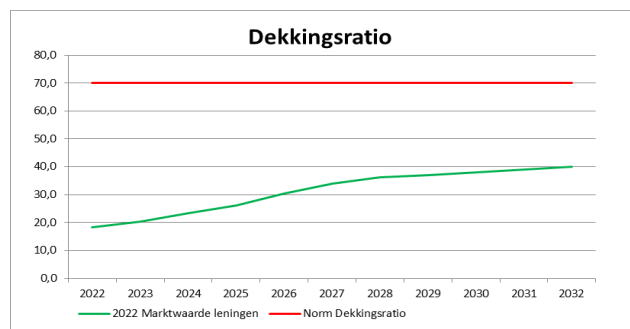
De solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen. Het geeft de financiële buffer weer voor het opvangen van eventuele financiële risico's en/of tegenvallers en de investeringscapaciteit. Het verloop van de solvabiliteit voldoet de komende jaren ruimschoots aan de norm van 15%.



De loan to value geeft de verhouding weer tussen de leningenportefeuille en de waarde van ons bezit. Het geeft de financiële buffer weer indien leningen moeten worden terugbetaald, wanneer wij niet aan onze betalingsverplichtingen kunnen voldoen. Het verloop van de loan to value op basis van de beleidswaarde voldoet alle jaren aan de norm van maximaal 85%. Het verloop van de loan to value op basis van de WOZ-waarde voldoet de komende jaren aan de norm van maximaal 50%.



De rentedeckingsgraad ofwel Interest Coverage Ratio geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de rente aan de verschaffers van het vreemd vermogen kan worden betaald. Het verloop van de rentedeckingsgraad voldoet de komende jaren aan de norm van minimaal 1,4.



De dekkingsratio marktwaarde leningen geeft aan of de (markt)waarde van het bezit voldoende is om de schuldpositie af te lossen. Het verloop van de dekkingsratio marktwaarde leningen voldoet de komende jaren aan de norm van maximaal 70%.

Bijlagen



Bijlage 1 Samenstelling en nevenfuncties raad van commissarissen

De RvC bestaat uit tenminste drie en ten hoogste vijf personen.

Per 31 december 2022 was de RvC van Stichting Woonplus Schiedam als volgt samengesteld:

Naam	Geboortejaar	Functie RvC	Deskundigheidsgebied	Permanente educatie
Mevrouw W.L. Gillis-Burleson	1960	Lid (interim-voorzitter), op voordracht HOW	Governance Juridische zaken HRM	12
	Hoofdfunctie	Directeur eigenaar Legato B.V.		
	Nevenfunctie	Bestuurslid Stichting Bevordering van Volkskracht Bestuurder stichting BforYou Bestuurslid Black Impact Foundation Lid Bestuur stichting Van der Mandele Voorzitter Raad van Toezicht Theater Zuidplein Vicevoorzitter Raad van Toezicht Stichting Hefgroep-Kinderdam Lid Raad van Toezicht Maasstad Ziekenhuis		
De heer J.J.A. van Leeuwen	1966	Lid	Financiën Procurement/inkoop Compliance/Governance	5
	Hoofdfunctie	Zelfstandig adviseur/toezichthouder		
	Nevenfunctie	Lid van het bestuur van Coöperatie Nieuwe Lansinger Stroom U.A. Voorzitter Raad van Toezicht van Stichting Zuid-Holland Bereikbaar Lid Raad van Commissarissen van Oranjewoud N.V. en Strukton N.V. (100% dochter van Oranjewoud) Lid Raad van Toezicht van Stichting Koninklijke Nederlands Normalisatie Instituut Lid Raad van Toezicht van Stichting Reservefonds voor Normalisatie Anno 1949		
Mevrouw M.E. Tuinder	1961	Lid, op voordracht HOW	Governance Vastgoed ontwikkeling & beheer Volkshuisvesting Organisatieontwikkeling	5
	Hoofdfunctie	Board member Colliers t/m 31-08-2022/ zelfstandig adviseur/interim management/toezichthouder		
	Nevenfunctie			
Mevrouw S.A. van der Steen		Lid	Governance Volkshuisvesting Organisatieontwikkeling	26
	Hoofdfunctie	Directeur Wonen Haag Wonen		
	Nevenfunctie	Voorzitter RvC Qua Wonen, Bergambacht Lid Raad van Commissarissen Rabobank Rotterdam Voorzitter a.i. Stek Wonen, Hillegom (per 30-09-2022, op verzoek VTW)		
De heer E.W.R. Zuidema		Voorzitter	Governance Ruimtelijke ordening en bestuur Volkshuisvesting	3
	Hoofdfunctie	Director Urban Studio MVRDV, Rotterdam		
	Nevenfunctie	Lid cross-over commissie Architectenregister		

In 2022 afgetreden:

Naam	Geboortejaar	Functie RvC	Deskundigheidsgebied	Permanente educatie
De heer J. van der Vlist	1947	Voorzitter, op voordracht HOW	Governance Volkshuisvesting Duurzaamheid Vastgoed	4
	Hoofdfunctie	Gepensioneerd		
	Nevenfunctie	Voorzitter Nederlandse Stichting Geluidshinder Voorzitter RvC Warmte Bedrijf Rotterdam (WBR) Lid bestuur stichting Kennis- en Innovatiecentrum Westelijke Veenweiden Bestuurslid stichting Groenendijk-Clemens Voorzitter stichting Schiedamse Molens Lid bestuur aantal energie coöperaties (Energiek Schiedam en Energie Coöperatie Regio Rijnmond en Voorne Putten energie)		
Mevrouw R.M. Weber	1960	Lid, op voordracht HOW	Governance Volkshuisvesting Juridische zaken Wonen en zorg	0
	Hoofdfunctie	Senior adviseur huisvesting gemeente Hoeksche waard, per 1 mei geen hoofdfunctie		
	Nevenfunctie	Zittingslid huurcommissie		

Leden van de RvC kunnen op grond van de statuten en het reglement voor de raad van commissarissen voor een periode van vier jaar benoemd worden. Herbenoeming is één keer mogelijk voor een periode van vier jaar.

Naam	benoemd per	herbenoemd per	aftredend per
Mevrouw R.M. Weber	20-05-2015	20-05-2018	18-05-2022
De heer J. van der Vlist	01-06-2015	01-06-2018	30-05-2022
Mevrouw W.L. Gillis-Burleson	01-06-2015	01-06-2019	31-05-2023
De heer J.J.A van Leeuwen	15-06-2021		14-06-2025
Mevrouw M.E. Tuinder *)	01-07-2021		15-05-2023
Mevrouw S.A. van der Steen	21-06-2022		20-06-2026
De heer E.W.R. Zuidema	24-06-2022		23-06-2026

*) Mevr. Tuinder heeft op 15 mei 2023 besloten terug te treden als commissaris. De rvc respecteert dit besluit.

De RvC heeft uit zijn midden commissies ingesteld. Deze commissies waren in 2021 als volgt samengesteld:

Commissie	Naam
Auditcommissie	De heer J.J.A. van Leeuwen (voorzitter) Mevrouw M.E. Tuinder Mevrouw R.M. Weber (tot 20 mei 2022) Mevrouw S.A. van der Steen (per 21 juni 2022)
Remuneratiecommissie	Mevrouw W.L. Gillis-Burleson (voorzitter) De heer J. van der Vlist (tot 1 juni 2022) Mevrouw M.E. Tuinder (van 1 juni tot 24 juni 2022) De heer E.W.R. Zuidema (per 24 juni 2022)
Wervings- en selectiecommissie	Mevrouw W.L. Gillis-Burleson (voorzitter) De heer J. van der Vlist

Bijlage 2 Nevenfuncties directeur-bestuurder

In het kader van zijn functie als directeur-bestuurder van Woonplus vervult de heer E.S.F. Klep één onbezoldigde nevenfunctie. Hij is lid van het bestuur van ULI Netherlands.

In de privésfeer staat de heer Klep sinds 18 mei 2021 hij bij de KvK ingeschreven als voorzitter van de VVE Maasdam in Rotterdam. Daarnaast maakt hij tot 1 juli 2023 onbezoldigd deel uit van het bestuur van Rotaryclub Rotterdam (eveneens bij de KvK ingeschreven). Eind 2022 is hij toegetreden tot de advisory board van internationale start-up Synergetic gericht op advisering en data-analyse ten aanzien van gebiedsontwikkeling. Het betreft een onbezoldigde adviesfunctie.

Bijlage 3 Verbindingen

Deelneming

VvE Beheer B.V.

Vanuit de gedachte dat Woonplus zich volledig focust op de kernactiviteiten zijn de activiteiten op het gebied van VvE-beheer per 17 december 2014 ondergebracht in Woonplus VvE Beheer B.V. Stichting Woonplus Schiedam is enig aandeelhouder van deze B.V. en heeft € 100.000 kapitaal gestort. Er zijn geen bankgaranties afgegeven. De 100% deelneming is gewaardeerd op basis van de netto vermogenswaarde.

Bijlage 4 Adviesforum

Rol

Het Adviesforum adviseert de directeur-bestuurder van Woonplus over maatschappelijke en volkshuisvestelijke aangelegenheden en geeft Woonplus op die wijze een extra verankering in de Schiedamse samenleving. Het gaat hierbij om:

- de invulling van het maatschappelijk ondernemerschap;
- de uitwerking van de koers in concrete volkshuisvestelijke beleidsdoelen;
- ontwikkelingen die van belang zijn voor de koers van Woonplus.

Samenstelling

Om een zo breed mogelijk spectrum van de Schiedamse samenleving te bestrijken, hebben mensen met uiteenlopende achtergronden zitting in het Adviesforum. De leden hebben een zittingsduur van vier jaar. Zij treden af volgens een door het Adviesforum vast te stellen rooster van aftreden. Aftredende leden zijn eenmaal herkiesbaar.

Woonplus zorgt voor de secretariële en facilitaire ondersteuning van het Adviesforum.

Wijzigingen in de samenstelling van het Adviesforum in 2022:

- De heer P. Poesz heeft met dank voor zijn actieve deelname gedurende aantal jaren afscheid genomen als voorzitter en is per juni 2022 opgevolgd door de heer J.A. de Vos;
- De heer R. Guis, architect, is in september als nieuw lid gestart, met als focuspunt architectuur en stadsvernieuwing.

De samenstelling van het Adviesforum is in 2022 aangepast. Het aantal leden is gereduceerd tot 6 en een voorzitter. Er is een nieuw reglement opgesteld; zodanig dat enerzijds de continuïteit van het Forum is verzekerd, maar tevens met een kortere zittingsduur tijdig 'verfrissing' optreedt door nieuwe leden.

Naam	Benoemd per	Aftredend *)	Herkiesbaar **)	Aftredend
Mw. M. Stijns	2016	2020	1x	2024
Dhr. R. Sinnecker	2016	2020	1x	2024
Dhr. Th. H.J. van Giezen	2016	2020	1x	2024
Mw. Y. Martijn	2019	2023	1x	2025
Dhr. J.A. de Vos	2019	2023	1x	2025
Mw. A. Boedhram - Boekhie	2019	2023	1x	2025
Dhr. R. Guis	2022	2026	1x	2030

*) Datum van aftreden is steeds op 1 mei van het genoemde jaar.

**) Aftredende leden kunnen zich 1 maal herkiesbaar stellen.

Adviesforum 2022

Nieuwe werkwijze vanaf 2022

Binnen de aanvankelijke werkwijze van het Adviesforum was één van de hoofdactiviteiten het zelf schrijven van adviesnota's (gevraagd en ongevraagd). Deze werkwijze had zeker een functie, maar sloot soms onvoldoende aan bij de prioriteiten die op dat moment vanuit de Woonplus organisatie als urgent werden gezien.

De werkwijze is in onderling overleg met de directeur-bestuurder van Woonplus aangepast en sluit meer aan bij de praktische behoeftes van Woonplus:

- elke vergadering vindt een presentatie/discussie met Woonplus plaats over een voor hen relevant onderwerp. Dit kunnen onderwerpen zijn als: Jaarplan 2023 Woonplus; energie-armoede; seniorenhuisvesting en zorg; duurzaamheid; woonvisie etc. Vanuit Woonplus is hierbij altijd aanwezig: directeur-bestuurder Woonplus (Emile Klep), alsmede de secretaris vanuit Woonplus voor het Adviesforum (Wendy Verbaan). Hierbij is de rol van het Adviesforum: inspireren; sparren; positief kritische opstelling en daarop gerichte vragen/opmerkingen en het zo nodig inbrengen van het netwerk van leden van het Adviesforum.
- het Adviesforum heeft vanuit haar midden 2 thematisch gerichte werkgroepen gevormd: Noord/Groennoord en Zuid/Nieuwland; in deze groepen worden met regelmaat de zaken (nieuwbouw; herontwikkeling; wijk-aanpak) besproken die in deze wijken spelen: niet alleen de stand van zaken, maar ook eventuele 'hobbels'. De themagroep geeft aanbevelingen; vormt ogen en oren in de Wijk/stad en geeft een kritische reflectie. Onderstaand worden de highlights en activiteiten van deze werkgroepen kort toegelicht.
- ook maakt het Adviesforum jaarlijks een gezamenlijke fietstocht met Woonplus naar een wijk/nieuwbouwlocatie/innovatieve projecten. Dit om een gezamenlijk gevoel van de praktijk uit te bouwen.

Activiteiten van de thematische werkgroepen

Noord/Groennoord

Werkgroep Groennoord heeft contacten met diverse medewerkers van Woonplus (buurtbeheer; leefbaarheidsregisseur; communicatie) aangehaald om zich te verdiepen in de kansen en uitdagingen die spelen in de wijk Groennoord en deze te spiegelen aan hetgeen waar Woonplus al mee bezig is en/of plannen voor heeft.

Woonplus heeft de wens dat de werkgroep proactief signalen ophaalt uit de wijk, dat kan via: verschillende netwerken, school, sportclubs, wijkoverleggen en uit eigen persoonlijke contacten.

Vanuit de werkgroep zijn de volgende adviezen gegeven:

- Niet alleen huurders maar ook particulieren en VVE 's meenemen in het project Groennoord aardgasvrij;
- Bij uithuizing van aantal bewoners uit de wijk zoveel mogelijk partijen informeren, denk aan scholen, kinderopvang, huisarts in verband met uitloop of vragen vanuit de bewoners;
- Blijf zichtbaar in de wijken.

Zuid/Nieuwland

Soortgelijke aanpak als bij Noord.

Aanbevelingen via de programmanager Nieuwland van Woonplus, waarbij wij ons in eerste instantie hebben gericht op Staatsliedenbuurt /Nolensbuurt.

Werk vanuit een integrale wijkvisie, waarin behalve de woning zelf - en het gunstig ontwerpen hiervan- ook aandacht wordt gegeven aan: leefbaarheid en veiligheid in de wijk ; sociale cohesie (elkaar ontmoeten); toegang tot mobiliteit (OV en andersoortige mobiliteitsconcepten) ; bewegen en spelen (voor kinderen, maar ook voor volwassenen); duurzaamheid (groen in de wijk; schaduw via bomen voor de zomer; (regen)water voor de tuinen; onderwijs en retail liefst op loopafstand). Intentie dat bewoners er langjarig gelukkig én gezond wonen tegen een betaalbare prijs.

- Van belang is naar de toekomst altijd de energie-voorziening en het hierbij zoveel mogelijk streven naar energie-neutraliteit. Gezien de ligging van deze wijken en de beschikbaarheid van een warmtenet in Schiedam, lijkt hierop aansluiten logisch waardoor ook extra budget overblijft voor de invulling van bovengenoemde wijkvisie.
- Probeer de buurt 'mensgericht' te ontwerpen: niet zoals we het altijd al deden. Zorg bijvoorbeeld ook voor gezond binnenklimaat en het gebruik van gezonde materialen voor de woning. Beperk vanaf en met het ontwerp reeds het effect van het buiten- lawaai; een klimaat-adaptieve buiten-omgeving wordt steeds belangrijker.
- Realiseren van deze wijkvisie vergt vooral samenwerken met andere partijen en niet in de laatste plaats met de Gemeente Schiedam; in de Staatsliedenbuurt is landelijk subsidie aan de Gemeente hiervoor toegekend. Meegedacht over de uitdagingen die daarin door de samenwerkingspartners genomen moeten worden en die ook de nodige tijd hebben gekost om te komen tot een werkbaar vorm; door het selecteren van een ontwikkelings-partner voor dit traject lijkt het in de tweede helft van 2023 echt te kunnen gaan starten;
- Ondanks de vertraging en de hieruit resulterende geringe voortgang totnutoe, wel sterk aan te bevelen om de bewoners (en zo mogelijk ook toekomstige) toch goed te informeren over dit traject; zelfs als er weinig te melden is;
- De invulling van de wijkbeheerder is een prima actie vanuit Woonplus, waardoor zij dichtbij de bewoner staan en aanspreekbaar zijn.

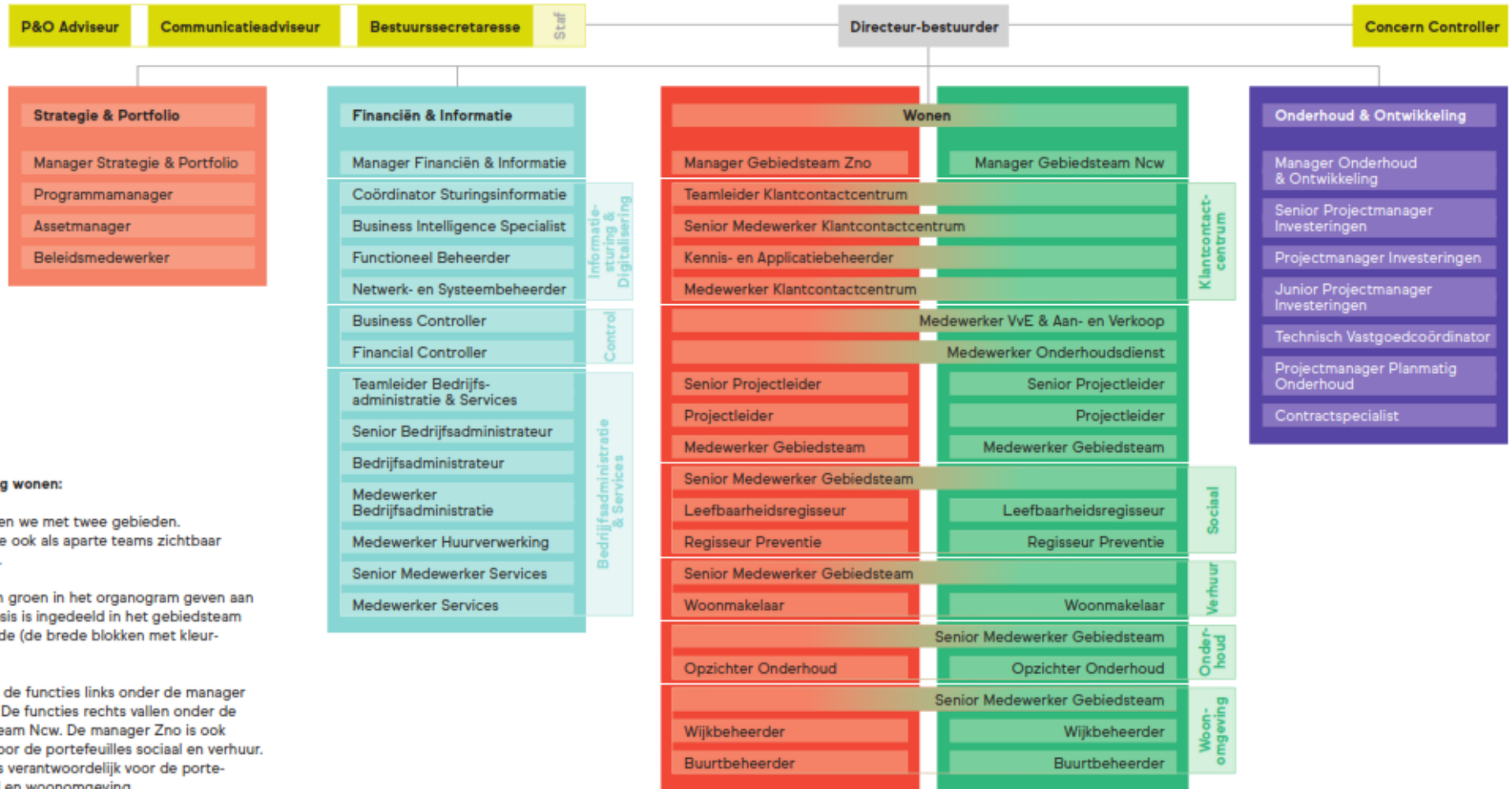
We gaan ons als werkgroep verbreden naar andere trajecten in Zuid.

Namens het Adviesforum,

Jan de Vos
voorzitter Adviesforum



Bijlage 5 Organisatieschema



Leeswijzer afdeling wonen:

Bij Woonplus werken we met twee gebieden. Bij Wonen zijn deze ook als aparte teams zichtbaar in het organogram.

De kleuren rood en groen in het organogram geven aan of iemand in de basis is ingedeeld in het gebiedsteam Zno, Ncw of in beide (de brede blokken met kleurverloop).

Hiërarchisch vallen de functies links onder de manager gebiedsteam Zno. De functies rechts vallen onder de manager gebiedsteam Ncw. De manager Zno is ook verantwoordelijk voor de portefeuilles sociaal en verhuur. De manager Ncw is verantwoordelijk voor de portefeuilles onderhoud en woonomgeving.



Colofon

Woonplus Schiedam

Bezoekadres

Valeriusstraat 3
3122 AM Schiedam
(010) 204 51 00

Postadres

Postbus 25
3100 AA Schiedam

Internet

www.woonplus.nl

Redactie

Woonplus Schiedam

Vormgeving

Woonplus Schiedam

Fotografie

Woonplus Schiedam



Jaar**rekening** 2022

Balans per 31-12-2022 (na resultaatbestemming)

ACTIVA Bedragen x1.000 (€)		31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB-vastgoed in exploitatie (1.1)		1.487.499	1.613.417
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie (1.1)		51.218	55.790
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (1.2)		34.297	33.288
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (1.3)		14.376	3.399
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.587.389	1.705.894
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (2)		2.427	2.389
Totaal van materiële vaste activa		2.427	2.389
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen		159	159
Latente belastingvorderingen (3.1)		-	43
Overige vorderingen (3.2)		9.627	10.479
Totaal van financiële vaste activa		9.785	10.681
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA		1.599.601	1.718.964
Vlottende activa			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop (4.1)		195	-
Totaal van voorraden		195	-
Vorderingen			
Huurdebiteuren (5.1)		640	682
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		208	132
Latente belastingvorderingen		-	770
Belastingen en premies sociale verzekeringen (5.2)		2.444	-
Overige vorderingen (5.3)		1.014	1.212
Overlopende activa (5.4)		926	1.315
Totaal van vorderingen		5.232	4.111
Liquide middelen (6)		5.355	21.011
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA		10.781	25.122
TOTAAL VAN ACTIVA		1.610.382	1.744.087

PASSIVA		31-12-2022		31-12-2021	
Bedragen x1.000 (€)					
Eigen vermogen					
Herwaarderingsreserve	(7)	971.822		1.114.740	
Overige reserves	(7)	262.057		264.702	
Totaal van eigen vermogen			1.233.879		1.379.442
Voorzieningen					
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	(8.1)	32.021		36.158	
Latente belastingverplichtingen		-		-	
Overige voorzieningen	(8.2)	521		494	
Totaal van voorzieningen			32.542		36.652
Langlopende schulden					
Schulden aan overheid	(9.1)	-		610	
Schulden aan banken	(9.2)	282.163		268.376	
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen		-		-	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	(9.3)	25.585		24.681	
Overige schulden		-		-	
Totaal van langlopende schulden			307.748		293.667
Kortlopende schulden					
Schulden aan overheid		610		602	
Schulden aan banken	(10.1)	7.486		13.329	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	(10.2)	10.711		3.930	
Schulden terzake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	(10.3)	2.648		3.405	
Overige schulden	(10.4)	3		9	
Overlopende passiva	(10.5)	14.756		13.050	
Totaal van kortlopende schulden			36.213		34.326
TOTAAL VAN PASSIVA			1.610.382		1.744.087

WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022			
(in € 1.000)		2022	2021
Huuropbrengsten	(13)	72.992	72.206
Opbrengsten servicecontracten	(14.1)	8.735	5.668
Lasten servicecontracten	(14.2)	-8.703	-6.194
Overheidsbijdragen		3	6
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(15)	-4.115	-3.834
Lasten onderhoudsactiviteiten	(16)	-30.344	-22.560
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(17)	-13.005	-15.254
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		25.563	30.038
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.170	7.958
Toegerekende organisatiekosten verkoop		-266	-258
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.103	-4.780
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	(18)	801	2.920
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	(19.1)	-19.202	-18.660
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19.2)	-137.704	226.723
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(19.3)	210	1.369
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-156.696	209.432
Opbrengsten overige activiteiten		-	-
Kosten overige activiteiten		-	-
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-	-
Overige organisatiekosten	(20)	-3.058	-9.355
Kosten omtrent leefbaarheid	(21)	-2.404	-2.360
BEDRIJFSRESULTAAT		-135.793	230.675
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		-	-
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		-	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		978	946
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.138	-9.430
Totaal van financiële baten en lasten	(22)	-8.160	-8.484
TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-143.953	222.190
Belastingen		-1.677	-3.810
Resultaat uit deelnemingen		68	76
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN		-145.562	218.457

KASSTROOMOVERZICHT 2022 (directe methode)		
(in € 1.000)	2022	2021
Operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	72.995	74.598
Vergoedingen	5.846	5.800
Overheidsontvangsten	406	1.606
Overige bedrijfsontvangsten	51	278
Ontvangen interest	-	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	79.298	82.282
<i>Uitgaven</i>		
Erfpacht	-21	-59
Betalingen aan werknemers	-6.208	-6.901
Onderhoudsuitgaven	-26.522	-18.124
Overige bedrijfsuitgaven	-18.935	-23.214
Betaalde interest	-8.521	-8.663
Verhuurderheffing	-6.214	-8.771
Sector specifieke heffing	-184	-57
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	-396	-324
Vennootschapsbelasting	-5.510	-5.206
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-72.511	-71.319
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.787	10.963
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.477	6.875
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	901	1.807
(Des)investeringenontvangsten overig	-	3.111
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	4.379	11.793
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	-12.603	-4.897
Verbeteruitgaven	-21.202	-4.133
Aankoop	-705	-2.084
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.196	49
Overige investeringen	-102	-115
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-35.808	-11.180
<i>Saldo in-en uitgaande kasstroom MVA</i>		
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	65	76
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-31.354	689
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe te borgen leningen	22.000	3.601
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
<i>Tussentelling ontvangen kasstromen</i>	22.000	3.601
<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	-13.079	-3.366
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-13.079	-3.366
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.921	235
Mutatie van geldmiddelen	-15.656	11.889
Geldmiddelen aan begin van de periode	21.011	9.122
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.355	21.011
Mutatie van geldmiddelen	-15.656	11.889

4. TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Algemeen

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

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Woonplus Schiedam, statutair en feitelijk gevestigd te Valeriusstraat 3 3122 AM te Schiedam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 41134252 en is erop gericht mensen te huisvesten in Schiedam.

Groepsverhoudingen

Stichting Woonplus bezit 100% van het geplaatste aandelenkapitaal van Woonplus VvE Beheer B.V. Met ingang van boekjaar 2022 wordt VvE-beheer niet (meer) meegeconsolideerd vanwege het verwaarloosbare belang (conform art. 2:407 lid 1 sub a BW).

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonplus Schiedam is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting Woonplus Schiedam.

De marktwaarde is als volgt te definiëren: Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Naar DAEB en niet-DAEB activiteiten gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de jaarrekening gescheiden balansen, winst- en verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak

opnemen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten, zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel.

Het belang van de toegelaten instelling in de niet-DAEB-tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak. Bij de overzichten in de toelichting van jaarrekening zijn vergelijkende cijfers over 2021 opgenomen.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB-tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens het vermogen van de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de DAEB-tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB-tak.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De direct toe te rekenen posten worden 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, worden deze naar rato van de huuropbrengsten van het bezit toegerekend.

5. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN DE ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde: Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Stichting Woonplus Schiedam hanteert de fullversie voor woongelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt tevens geen rekening gehouden met belastingen.

Onderhoud en verbetering

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. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings- of verbetering uitgaven betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.

4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Woonplus Schiedam 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 Stichting Woonplus Schiedam. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Woonplus Schiedam hanteert in haar beleid een streefhuur van 88% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Stichting Woonplus Schiedam hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Voor het niet-planmatig onderhoud is de norm bepaald op basis van de referentiekwaliteit en vaste prijsafspraken.
 - b. Voor het planmatig onderhoud is de norm bepaald op basis van de conditiemeting conform NEN2767 en de daaruit voortvloeiende gewenste kwaliteit en vaste prijsafspraken
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Stichting Woonplus Schiedam hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a. Maatschappelijke beheerkosten, zoals passend toewijzen, sociaal beheer en incasso vallen onder lasten verhuur en beheer en zijn toegerekend aan de norm beheer.
 - b. Kosten voor het ontwikkelen van vastgoed en assetmanagement vallen onder lasten verhuur en beheer en zijn toegerekend aan norm beheer.
 - c. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit volgens de resultatenrekening zijn toegerekend aan de norm beheer.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Stichting Woonplus Schiedam heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Norm	2022	2021
Streefhuur	88%	88%
Onderhoudsnorm	€2.534	€2.422
Beheerlasten	€979	€1.055
Disconteringsvoet	6,41%	5,8%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie.

Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Deze winsten of verliezen worden opgenomen onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. Indien duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Lease

De materiële vaste activa waarvan Stichting Woonplus Schiedam en haar deelneming, krachtens een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

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

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een kortlopend karakter.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze waarderinggrondslag geldt ook voor het doorzakken van de derivaten. De herstructurering van de derivatenportefeuille (in 2020) vertegenwoordigt de marktwaarde van de beëindigde renteswaps en is hiermee gewaardeerd op reële waarde.

Plottende activa

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop. De teruggekochte woningen worden gewaardeerd tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting en na eerste verwerking rekening houdend met een lagere opbrengstwaarde. De marktwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Vorderingen

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

De onder de overlopende activa opgenomen vordering STEP-subsidie is gewaardeerd tegen de toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen).

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

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

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

Voorziening voor pensioenen

Stichting Woonplus Schiedam heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan.

Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Stichting Woonplus Schiedam en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

Stichting Woonplus Schiedam heeft geen verplichtingen tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere premies. Ultimo 2022 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het bedrijfstakpensioenfonds 133,7% (2021: 118,8%).

Op een langere termijn ligt de vereiste beleidsdekkingsgraad op 126,8%. Het fonds heeft dus geen reservetekort. Indien er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het bedrijfstakpensioenfonds binnen 10 jaren uit het reservetekort kan komen.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Stichting Woonplus Schiedam

beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Stichting Woonplus Schiedam, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld. Ultimo 2022 (en 2021) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige uitgestelde personeelsbeloningen

Overige uitgestelde personeelsbeloningen zijn die welke deel uitmaken van het beloningspakket, zoals beloningen wegens jubilea, tijdelijk verlof en dergelijke, met een langlopend karakter. Hierbij is sprake van opbouw van rechten. De opgenomen verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. Stichting Woonplus Schiedam heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

6. GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 bedroeg de maximale huursomstijging 2,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats (met uitzondering van het glasfonds en rioolontstoppingsfonds). Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overheidsbijdragen

De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd op het moment dat aan de subsidievoorwaarden is voldaan.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

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

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat Stichting Woonplus Schiedam vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder Toerekening baten en lasten.

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in Toerekening baten en lasten. De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

Totaal van financiële baten en lasten

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

Belastingen

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Stichting Woonplus Schiedam heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute (vennootschaps) belastinglast of -bate over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Woningcorporatie ABC heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en de overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Leasing

Operationele lease

Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

7. GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

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

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

8. TOELICHTING OP DE POSTEN VAN DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

VASTE ACTIVA

1.1 Vastgoedbeleggingen			
Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:			
(in €1.000)			
Vastgoedbeleggingen	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
<u>1 januari 2022</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	547.658	28.167	575.825
Cumulatieve herwaarderingen	1.065.759	27.623	1.093.382
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.613.417	55.790	1.669.207
Investeringen (initiële verkrijgingen)	-	357	357
Investeringen (oplevering nieuwbouw)	16.749	-	16.749
Investeringen (renovatie)	-	-	-
Investeringen (teruggekochte woningen)	703	-	703
Investeringen (uitgaven na eerste verwerking)	224	-	224
Investeringen (reguliere na-investeringen)	22.171	-	22.171
Investeringen ten laste van voorziening	-22.171	-	-22.171
Buiten gebruikstellingen en afstotingen (HIKO)	-1.254	-274	-1.528
Buiten gebruikstellingen en afstotingen (Herwaardering)	-3.663	-320	-3.983
Herwaarderingen	-132.558	-5.145	-137.703
Herclassificatie herwaardering	-5.256	-	-5.256
Overboekingen niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie (HIKO)	-545	545	-
Overboekingen niet-DAEB/DAEB vastgoed in exploitatie (Herwaardering)	-506	506	-
Overige mutaties in ontwikkeling	458	-	458
Overige mutaties HIKO	-1.103	-	-1.103
Overige mutaties Herwaardering	833	-242	591
	-125.918	-4.573	-130.491
<u>31 december 2022</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	563.161	28.795	591.685
Cumulatieve herwaarderingen	924.338	22.422	947.031
Boekwaarde per 31 december 2022	1.487.499	51.218	1.538.716

Toelichting:

De investering in de initiële verkrijging betreft een aankoop aan het Bospad (€ 357K). De investeringen in de nieuwbouw ad € 16.749K bestaan uit de realisatie van 35 DAEB-woningen waarvan respectievelijk 27 DAEB woningen aan de Van Heuven Goedhartstraat (€ 8.437K), 8 DAEB woningen aan de Inge de Bruijnstraat (€1.891K) en vernieuwbouw van 39 DAEB-woningen van het project Wiltonflats (€ 6.421K).

De overige investeringen (€224K) bestaan uit de installatie van nieuwe boilers en centrale verwarming.

De investeringen in de teruggekochte woningen bestaan uit het in exploitatie nemen van vier woningen (€ 704K), in het verleden verkocht onder voorwaarden en in 2022 teruggekocht. De desinvesteringen bestaan uit de verkoop van 14 DAEB-woningen en 1 niet-DAEB woning.

De reguliere na-investeringen (€22.171K) zien toe op de investeringen in het kader van Nieuw Energie voor Groenord (warmtenet). De uitgaven van deze na-investeringen zijn geactiveerd als onderdeel van het betreffende complex. Er vindt een onttrekking (overboeking) plaats van de voorziening onrendabele

investeringen naar de post vastgoed in exploitatie voor hetzelfde bedrag van de verrichte uitgaven van deze na-investeringen.

Buiten gebruikstellingen en afstotingen (HIKO) bestaan uit:

- 14 DAEB woningen en 1 N-DAEB woning (-€ 786K)
- 48 DAEB woningen en 10 parkeergelegenheden en 1 BOG (-€742K)

Buiten gebruikstellingen en afstotingen (Herwaardering) bestaan uit:

- 14 DAEB woningen en 1 N-DAEB woning (-€ 1.665K)
- 48 DAEB woningen en 10 parkeergelegenheden en 1 BOG (-2.318K)

Het verschil tussen de historische kostprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt onder de niet gerealiseerde waardeveranderingen: € 137,7 mln. (DAEB: € 132,6 mln. en niet-DAEB: € 5,1 mln.). Door realisatie is de (ongerealiseerde) herwaardering met € 5,3 mln. verminderd.

(in €)	Historische kostprijs	Herwaardering	Resultaat DAEB	Resultaat Niet-DAEB
Overgedragen bezit i.v.m.				
<u>sloop/nieuwbouw</u>				
DAEB	701.155	2.070.738	2.771.893	
Niet-DAEB	41.232	247.644		288.876
<u>Verkocht bezit</u>				
DAEB	552.916	1.592.017	2.144.933	
Niet-DAEB	232.977	72.685		305.662
Totaal	1.528.280	3.983.084	4.916.826	594.538

Voor de positieve niet gerealiseerde waardeverandering wordt een herwaarderingsreserve gevormd in het eigen vermogen. De herwaarderingsreserve bedraagt voor het DAEB-bezit € 930,4 mln. en voor het Niet-DAEB bezit € 22,8 mln. Voor het verloop van het eigen vermogen verwijzen wij naar de toelichting op het eigen vermogen. Negatieve waardeveranderingen worden niet in de herwaarderingsreserve verwerkt, maar ten laste van het eigen vermogen gebracht. De negatieve waardeverandering bedraagt voor het DAEB-bezit € 4,5 mln. en voor het niet-DAEB bezit € 0,4 mln. De cumulatieve herwaardering bedraagt voor het DAEB bezit € 925,8 mln. en voor het Niet DAEB bezit € 22,4 mln.

Marktwaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

- Markthuurl(stijging): door de taxateurs generiek vastgestelde markthuurtabel;
- Leegwaarde(stijging): door de taxateurs op basis van referenties bepaalde leegwaarde;
- Disconteringsvoet: door de taxateurs gehanteerde model ontwikkeld door ValueMetrics conform de Best Practice;
- Onderhoud: op basis van de VTW-norm 2021;
- Mutatie- en verkoopkans: mutatiekans op basis van historie 2018-2022 en daar waar nodig door de taxateurs gecorrigeerd op basis van Best Practice;
- Erfpacht: canon volgens contracten en afkoop conform het grondprijzenbeleid van Schiedam;
- Exityield: in beginsel is het handboek gevolgd en daar waar nodig in een enkel geval door de taxateurs een correctie toegepast.

Bandbreedte parameters

Leegwaarde: de leegwaarde in de full variant heeft een kleinere bandbreedte dan de leegwaarde in de basisvariant, omdat de taxateurs voor het bepalen van de leegwaarde gebruik maken van referenties specifiek gericht op het bezit van Stichting Woonplus Schiedam. Woningen met een hoge leegwaarde > € 300K betreffen voornamelijk nieuwbouwwoningen en relatief grote te liberaliseren eengezinswoningen. Woningen met een lage waarde < € 90K betreffen woningen in sloopcomplexen en relatief kleine woningen (20-40m²).

Disconteringsvoet: de disconteringsvoet van woningen in de full variant heeft een grotere bandbreedte dan de disconteringsvoet in de basis variant. Enerzijds als gevolg van het hanteren van het model ontwikkeld door ValueMetrics conform de Best Practice. Anderzijds als gevolg van een gehanteerde opslag of afslag voor bijzondere complexen. Complexen met een disconteringsvoet < 5% betreffen nieuwbouwcomplexen, complexen in de wijk Woudhoek of complexen met een zeer hoge huurpotentie. Complexen met een disconteringsvoet > 7,5% betreffen sloopcomplexen of relatief oude complexen in de wijken Groenord en Nieuwland op erfpacht.

De disconteringsvoet is bepaald met behulp van het opslagenmodel van ValueMetrics. De basis van het model is getoetst, waarbij is gekeken naar de verhouding tussen het aanvangsrendement en de huur/leegwaarde, en de leegwaarderatio van de marktreferenties. Vervolgens is beoordeeld in hoeverre het te taxeren complex overeenkomt met de markt, op basis van de kasstromen, waarderingsparameters en de disconteringsvoet.

Uitgangspunt is dat de disconteringsvoet, en de marktcorrectie die daaruit volgt, zorgen voor aansluiting op de markt. De disconteringsvoet is gemiddeld 0,5% aangescherpt en zorgt voor een dalend waarde effect van €102 mln.

Markthuurl: De markthuurl van woningen in de full variant is bepaald op basis van de door taxateurs vastgestelde markthuurltabel gespecificeerd naar de regio Rotterdam.

Onderhoud: Het onderhoud van de woningen in de full variant is bepaald op basis van de VTW normering uit de Vastgoed Taxatiewijzer van Koeter. Hierin wordt een normbedrag voor de aanwezigheid van liften opgenomen. Daarnaast wordt de norm op woningniveau naar oppervlakte verfijnd.

Bandbreedte parameters (DE: doorexploiteren, UP: uitponden)

Model		Disconteringsvoet DE			
		Basis		Full	
		Min	Max	Min	Max
Woning		4,96%	5,24%	5,05%	6,51%
Parkeerplekken		6,70%	6,79%	6,05%	7,25%
BOG		8,96%	9,86%	6,00%	10,00%
Model		Disconteringsvoet UP			
		Basis		Full	
		Min	Max	Min	Max
Woning		5,78%	6,10%	5,69%	7,58%
Parkeerplekken		6,70%	6,79%	6,75%	7,50%
BOG		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Model		Leegwaarde (in €)			
		Basis		Full	
		Min	Max	Min	Max
Woning		€ 80.251	€ 505.240	€ 97.500	€ 487.490
Parkeerplekken		€ 1.129	€ 49.662	€ 7.500	€ 26.000
BOG		n.v.t.	n.v.t.	€ 1.091	€ 660.950
Model		Markthuurl (in €)			
		Basis		Full	
		Min	Max	Min	Max
Woning		€ 508	€ 1.500	€ 328	€ 1.415
Parkeerplekken		€ -	€ 275	€ 45	€ 150
BOG		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Model		Onderhoud DE (in €)			
		Basis		Full	
		Min	Max	Min	Max
Woning		€ 1.199	€ 2.289	€ 1.199	€ 2.665
Parkeerplekken		n.v.t.	n.v.t.	€ 60	€ 211

BOG	n.v.t.	n.v.t.	€ 59	€ 5.180
Model	Onderhoud UP (in €)			
	Basis		Full	
	Min	Max	Min	Max
Woning	€ 712	€ 1.332	€ 712	€ 1.777
Parkeerplekken	n.v.t.	n.v.t.	€ 52	€ 202
BOG	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Toepassing van het handboek en de daarbij gehanteerde vrijheidsgraden leidt op de totale portefeuille tot een marktwaardedaling van 8%. Dit wordt met name veroorzaakt door de parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen. Door de aanhoudende druk op de woningmarkt zijn de leegwaardes van woningen met 8% gestegen (WOZ waarden lopen één jaar achter op de markt). De toekomstige leegwaarde (2023) is echter als gevolg van de marktontwikkelingen wel fors naar beneden bijgesteld.

De waardedaling van de portefeuille bedraagt € 130,4 miljoen en is opgebouwd uit de volgende elementen:

Vorraadmutaties	+ 5,4 mln.
Marktontwikkeling	- 139,8 mln.
Mutatie objectgegevens	- 13,5 mln.
Methodische wijziging*	+ 17,4 mln.

* Methodische wijziging bestaat enerzijds uit een verlaging van de marktwaarde (-13 miljoen) door hogere overdrachtskosten en een verhoging van de marktwaarde (+30 miljoen) door hogere indexatie (exit-yield) van de contracturen.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie Type	Bouwjaar	Strategie	Lift	Grondpositie
3111 Eengezinswoning	1900-1919	Doorexploiteren	Ja	Eigendom
3112 Meergezinswoning	1920-1939	Verkoop	Nee	Erfpacht
3114 Parkeerplaats	1940-1959	Sloop		
3116 Garagebox	1960-1969			
3117 Bedrijf sonroerend goed	1970-1979			
3118 Maatschappelijk onroerend goed	1980-1989			
3119	1990-1999			
3121	2000-2009			
3122	2010-2021			
3123				
3124				

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters wooneenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Onderhoud doorexploiteren per vhe - EGW	€ 1.832	€ 1.832	€ 1.832	€ 1.832	€ 1.832
Onderhoud doorexploiteren per vhe - MGW	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540	€ 1.540
Onderhoud uitponden per vhe - EGW	€ 1.044	€ 1.044	€ 1.044	€ 1.044	€ 1.044
Onderhoud uitponden per vhe - MGW	€ 939	€ 939	€ 939	€ 939	€ 939

Beheerkosten per vhe - EGW	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie - zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Mutatieleegstand - gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand - geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - MOG	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90
Mutatieonderhoud per m2 BVO - BOG	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90
Mutatieonderhoud per m2 BVO - MOG	€13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%	0,18%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Onderhoud parkeerplaats per jaar	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00
Onderhoud garagebox per jaar	€ 202,00	€ 202,00	€ 202,00	€ 202,00	€ 202,00
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571
Verkoopkosten per eenheid	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571	€ 571
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%

In 2022 is het gehele vastgoed in exploitatie getaxeerd door een 2-tal onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Stichting Woonplus Schiedam en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting Woonplus Schiedam is 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. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting

Woonplus Schiedam en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Beleidswaarde	31-12-2022	31-12-2021
De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt	742.099	715.427
De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt	40.214	44.168
	782.313	759.595
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:		
	DAEB	Niet-DAEB
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2022	1.487.041	51.218
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	57.882	34
Betaalbaarheid (huren)	-369.470	-5.221
Kwaliteit (onderhoud)	-348.222	-2.480
Beheer (beheerkosten)	-87.436	-1.032
Beleidswaarde per 31 december 2022	742.099	40.214
Voor een uitgebreide toelichting op de beleidswaarde wordt verwezen naar het jaarverslag.		

Sensitiviteitsanalyse

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

Beleidswaarde	Mutatie	Effect
Effect op de beleidswaarde		
Disconteringsvoet	0,5% hoger	- € 88.851
Lasten onderhoud per jaar	€100 hoger	- € 36.579
Lasten beheer per jaar	€100 hoger	- € 36.579

1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

(in € 1.000)	31-12-2022
<u>Boekwaarde per 1 januari</u>	
Cumulatieve verkrijgings-/vervaardigingsprijs	19.778
Cumulatieve herwaarderingen	13.510
Boekwaarde per 1 januari 2022	33.288
<u>Mutaties</u>	
Investeringen	-
Desinvesteringen	-957
Herclassificatie/herkwalificatie	-195
Herwaarderingen	2.161
Totaal mutaties	1.009
<u>Boekwaarde per 31 december</u>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.627
Cumulatieve herwaarderingen	15.671
Boekwaarde per 31 december 2022	34.297

Stichting Woonplus Schiedam heeft in het verleden woningen onder voorwaarden verkocht onder de labels "Slimmer Koop", "Koopplus" "MGE 1997" en " -1999". Aan de kopers van woningen aan o.a. het Bachplein, het Schubertplein, de van Maanenstraat en de Havendijk is een korting verleend tussen de 0% en 20% onder de voorwaarde dat Woonplus bij terugkoop van de woning deelt in de waardeontwikkeling. Dit kan, afhankelijk van het label, variëren van 15% tot 50%. In 2022 zijn vijf woningen teruggekocht, waarvan twee woningen zonder voorwaarden verkocht zijn, twee woningen naar in exploitatie en 1 woning per balansdatum in voorraad. Woonplus heeft ultimo 2022: 164 woningen verkocht onder voorwaarden (2021: 169). De getaxeerde leegwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en terzake kundige taxateur. Voor de bij de bepaling van de

getaxeerde leegwaarde toegepaste uitgangspunten verwijzen wij naar de toelichting bij de vastgoedbeleggingen in exploitatie.

1.3 Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling is hieronder opgenomen

(in € 1.000)	31-12-2022
<u>Boekwaarde per 1 januari</u>	
Cumulatieve verkrijgings/vervaardigingsprijs	21.041
Cumulatieve herwaarderings	-17.642
Boekwaarde per 1 januari 2022	3.399
<u>Mutaties</u>	
Investerings	19.963
Desinvesteringen	-14.960
Herclassificatie/herkwalificatie	-461
Herwaarderings	6.435
Totaal mutaties	10.977
<u>Boekwaarde per 31 december</u>	
Cumulatieve verkrijgings/vervaardigingsprijs	25.583
Cumulatieve herwaarderings	-11.207
Boekwaarde per 31 december 2022	14.376

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd. (2021: 0)

De investeringen (€ 20,0 mln.) in 2022 hebben voornamelijk betrekking op uitgaven ten behoeve van:

- Renovatie van 39 woningen 'Wiltonflats'	€ 4,2 mln.
- 8 nieuwbouw woningen Harga midden fase 2	€ 0,3 mln.
- 68 nieuwbouw woningen aan De Meesterstraat	€ 0,2 mln.
- Parkweg midden herontwikkeling	€ 15,1 mln.
- Uitgaven overige projecten	€ 0,2 mln.

De desinvesteringen (€ 15,0 mln.) bestaan uit de oplevering van:

- 27 nieuwbouwwoningen van Parkweg midden fase A	€ 8,4 mln.
- 8 woningen van Harga midden fase 2	€ 1,9 mln.
- 39 vernieuwbouw woningen 1 ^e Wiltonflat	€ 6,4 mln.
- Overige desinvesteringen i.v.m. vier deelprojecten	€ 1,2 mln.
- Desinvesteringen van inbrengwaarde t.b.v. Parkweg fase D	-/- € 3,0 mln.

2 Materiele vaste activa ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiele vaste activa ten dienste van de organisatie is hieronder opgenomen

(in € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
<u>Boekwaarde per 1 januari</u>		
Aanschaffingswaarde per 1 januari	10.899	10.718
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-8.509	-7.994
Boekwaarde	2.389	2.723
<u>Mutaties</u>		
Investerings	502	181
Desinvesteringen	-398	-398
Afschrijvingen op basis van historische kostprijs	-465	-515
Terugname van waardeverminderingen als gevolg van desinvesteringen	398	398
Totaal mutaties	38	-334
<u>Boekwaarde per 31 december</u>		
Aanschaffingswaarde	11.003	10.899

Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-8.576	-8.509
Boekwaarde	2.427	2.389

De investeringen in de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie hebben onder andere betrekking op:

Gebouwen (nieuw kantoor)	401k
Verbouwing	67k
Smartphone / laptop / cloudoplossing	28k
Transportpomp	5k
Inventaris	2k

In 2022 zijn er geen desinvesteringen in de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Kantoorpand	lineair	40 jaar
Verbouwingen	lineair	10 jaar
Vervoersmiddelen (fietsen)	lineair	5 jaar
Automatisering	lineair	5 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar

3.1 Latente belastingvorderingen

De post latente belastingvorderingen is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
--------------	------------	------------

Latente belastingvorderingen	-	43
-------------------------------------	---	-----------

Toelichting:

De post latente belasting vorderingen heeft betrekking op de latentie die gevormd is uit hoofde van het fiscale afschrijvingspotentieel. Het woningbezit van Woonplus bestaat voor een (gering) deel uit woningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger is dan 100% van de WOZ (de fiscale bodemwaarde). Over dit verschil kan worden afgeschreven. De hoogte van de afschrijving wordt bepaald door de fiscale boekwaarde ultimo jaar af te zetten tegen de (voorlopige) WOZ waarde en de marktwaarde. Slechts indien de fiscale boekwaarde hoger is dan de WOZ én de marktwaarde, wordt een latentie bepaald.

De actieve latentie ten aanzien van het fiscaal afschrijvingspotentieel bedroeg ultimo 2021 € 43K. Door de stijging van de WOZ-waarde is het fiscaal afschrijvingspotentieel dusdanig verminderd dat het belastingvoordeel door de afschrijvingen (en het contant maken) in de komende jaren verwaarloosbaar is. Per 31-12-2022 is daarom de bestaande latentie vrijgevallen.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Het totaalbedrag van de tijdelijke verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt ongeveer € 448.000.000. Hiervan is (nominaal) ongeveer € 112.000.000 niet in de waardering van de latente belastingverplichting opgenomen.

Lening Vestia

Met de belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar was, en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan loopt de latentie die in 2021 is ontstaan per 31 december 2022 af.

3.2 Overige vorderingen

De post overige vorderingen is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Herstructurering derivatenportefeuille	9.627	10.479

Toelichting

In 2020 zijn de drie derivaten 'doorgezakt' in vastrentende leningen. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale van deze leningen is opgenomen onder de post 'herstructurering derivatenportefeuille'. Deze post wikkelt, evenals de schuld 'herstructurering derivatenportefeuille', in de periode tot en met 2033 en 2036 af conform het oorspronkelijke derivatencontract.

VLOTTENDE ACTIVA

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraden bestaan uit vastgoed bestemd voor de verkoop en is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Voorraad teruggekochte woningen	195	-

De teruggekochte woningen (VoV) die bestemd zijn voor de verkoop worden onder de voorraden verantwoord onder de post vastgoed bestemd voor verkoop. In 2022 zijn vijf woningen teruggekocht en twee woningen gekocht. Twee woningen zijn zonder voorwaarden verkocht, vier woningen zijn in exploitatie genomen. Per 31-12-2022 is één woning in voorraad bestemd voor verkoop.

5 Vorderingen

5.1 Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	1.080	1.165
Voorziening wegens oninbaarheid	-440	-483
	640	682

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2022 is 1,33% van de bruto-jaarhuur (2021: 1,45%)
Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	483	478
Dotatie ten laste van de exploitatie	-25	138
Afgeboekte oninbare posten	-18	-133
	440	483

5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De post belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.444	0

De post belastingen en premies sociale verzekeringen bestaat uit:

- Te vorderen belasting over 2022 2.545K
- Te vorderen belasting over 2021 6K
- Nog te betalen belasting over 2020 -108K

5.3 Overige vorderingen

De post overige vorderingen is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Overige debiteuren	1.014	1.212

De post overige debiteuren bestaat voornamelijk uit nog te ontvangen bedragen van:

• Kortlopende deel van de agio;	852
• De gemeente Schiedam	95
• De uitvoerder van de WMO, Rogplus	26
• Enkele VvE's	26
• Overige	15

5.4 Overlopende activa

De post overlopende activa is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Vooruitbetaalde kosten	748	974
Nog te ontvangen bedragen	135	327
Overige overlopende activa	44	14
	926	1.315

6. Liquide middelen

De post liquide middelen is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Bank	5.354	21.011
Kas	1	-
	5.355	21.011

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking van Woonplus.

7. Eigen vermogen - herwaarderingsreserve

De post herwaarderingsreserve is als volgt samengesteld:

(in € 1.000)	31-12-2022
DAEB vastgoed in exploitatie	930.377
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	22.833
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.612
	971.822

De cumulatieve herwaardering voor het DAEB bezit bedraagt € 930,1 mln. bestaande uit € 934,6 mln. positieve herwaardering en € 4,5 mln. negatieve herwaardering wat via het eigen vermogen wordt verwerkt. Voor het niet-DAEB bezit is de cumulatieve herwaardering € 22,9 mln., bestaande uit € 23,3 mln. positieve herwaardering en EUR 0,4 mln. negatieve herwaardering wat via het eigen vermogen wordt verwerkt. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Een negatieve herwaardering mag niet in mindering worden gebracht op de herwaarderingsreserve en wordt derhalve via de resultaatbestemming ten laste van de overige reserves verwerkt.

Voor de onroerende zaken verkocht onder de voorwaarden is de cumulatieve herwaardering 18,6 mln.

Herwaarderingsreserve	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2021	856.881	23.146	13.785	893.812
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.834	-191	-22	-2.047
Realisatie uit hoofde van sloop	-4.162	-658	-	-4.820
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	218.756	5.384	3.763	222.902
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-6	-29	-	-35
Herclassificatie/her kwalificaties	-193	193	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde nieuwbouw/aankopen	-41	-	-	-41
Overige mutaties	17	-49	-	-32
Boekwaarde per 31 december 2021	1.069.418	27.796	17.526	1.114.740
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.069.418	27.796	17.526	1.114.740
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.592	-73	- 513	-1.693
Realisatie uit hoofde van sloop	-2.071	-248	-	-2.318
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	9.789	696	2.161	12.646
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-144.917	-5.759	-	-150.676
Herclassificatie/her kwalificaties	-506	506	-	-
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde nieuwbouw/aankopen	273	-103	-	170
Overige mutaties	-17	17	- 562	-1047
Boekwaarde per 31-12-2022	930.377	22.833	18.612	971.822

Per 31 december 2022 is in totaal € 953 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.093 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 756 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Woonplus Schiedam. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB)huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

7. Eigen vermogen – overige reserves

Het verloopoverzicht van de overige reserves is als volgt:

Stand per 1 januari 2022	264.702
Resultaat boekjaar	-145.562
	119.140
Mutatie herwaardering	142.917
Stand per 31 december 2022	262.057

Negatief resultaat is in zijn geheel ten laste gebracht van de overige reserves.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

(in € 1.000)

31-12-2022

<u>Boekwaarde per 1 januari 2022</u>	36.158
Dotaties	17.254
Oprenting en verandering disconteringsvoet	-
Onttrekking NEvG	-22.571
Onttrekkingen in ontwikkeling	-481
Terugname eerder afgeboekt ten laste van de voorziening	6.915
Reclassificatie ORT (Wiltonflat en Parkweg fase A) naar IE	-5.255
<u>Boekwaarde per 31 december 2022</u>	32.021

Voor de projecten waarvan de 'geprognosticeerde' marktwaarde lager ligt dan de stichtingskosten wordt een voorziening getroffen voor het onrendabele deel.

De voorziening wordt getroffen vanaf het moment dat een investeringsbesluit is genomen. Het project gaat dan de uitwerkingsfase in waarbij onder andere externe communicatie plaatsvindt.

Het effect van de tijdswaarde van geld is niet materieel, derhalve wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

De dotatie is als volgt opgebouwd:

Positieve dotatie:

- Project Nieuw Energie voor Groenord inzake Stadswarmte	€ 15,1 mln.
- Project A4 flats Groenord	€ 1,4 mln.
- Project Wiltonflats	€ 3,9 mln.
- Project de Meesterstraat	€ 2,2 mln.
- Herstructurering Staatsliedenbuurt	€ 0,1 mln.

Negatieve dotatie:

- Parkweg midden fase A,B,D	-/- € 4,5 mln.
- Project Groenord-Zuid einde verhuur exploitatie	-/- € 1,0 mln.

Onttrekking NEvG

De uitgaven van deze na-investeringen zijn geactiveerd onder vastgoed in exploitatie als onderdeel van het betreffende complex. Er vindt een onttrekking (overboeking) plaats van de voorziening onrendabele investeringen naar de post vastgoed in exploitatie voor hetzelfde bedrag (€ 22,6 mln.) van de verrichte uitgaven van deze na-investeringen.

Terugname eerder afgeboekt ten laste van de voorziening:

De terugname ziet toe op de projecten Parkweg fase A,B en D (€ 4,0 mln.), Parkweg einde verhuur exploitatie (€ 0,7 mln.), Wiltonflat (€ 2,2 mln.).

8.2 Overige voorzieningen

Onder de overige voorzieningen zijn opgenomen:

(in € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Voorziening voor loopbaanontwikkeling	208	207
Voorziening voor jubileumuitkering	314	287
	521	494

De voorzieningen loopbaanbudget en jubileum-uitkering zijn per einde van het boekjaar opnieuw bepaald op basis van de CAO.

Voorziening voor loopbaanontwikkeling

Werknemers hebben op basis van de CAO-Woondiensten recht op een individuele loopbaanontwikkelingsbudget. Jaarlijks wordt per medewerker (Fte) maximaal € 900 aan de voorziening gedoteerd (tot een maximum van € 4.500). De uitgaven voor opleidingen worden op de voorziening in mindering gebracht. De voorziening valt vrij bij beëindiging van het dienstverband. Het verloop van de post voorziening voor loopbaanontwikkeling is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	207
Dotaties	32
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0
Onttrekkingen	-2
Vrijval	-29
Boekwaarde per 31 december	208

Voorziening voor jubileumuitkering

Werknemers hebben recht op een extra uitkering bij het vieren van 12,5-, 25- of 40-jarig jubileum, Hier wordt een voorziening voor getroffen. De voorziening valt vrij bij beëindiging van het dienstverband. Van deze voorziening is ongeveer € 275K langlopend. Het verloop van de post voorziening voor jubileumuitkeringen is als volgt

Boekwaarde per 1 januari	287
Dotaties	47
Oprenting en verandering disconteringsvoet	5
Onttrekkingen	-12
Vrijval	-13
Boekwaarde per 31 december	314

9. Langlopende schulden

9 Langlopende schulden

Het verloopoverzicht van de langlopende schulden is als volgt:

(in €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan overheid	-	610
Schulden aan banken	282.163	268.376
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	25.585	24.681
Totaal langlopende schulden	307.748	293.667

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

9.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de post schulden aan overheid is als volgt:

<u>Saldo per 1 januari (lang- en kortlopend)</u>	1.212	1.807
Bij: nieuwe leningen		-
Af: aflossingen	-602	-595
<i>Stand schulden aan overheid</i>	610	1.212
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	-610	-602
<u>Saldo per 31 december (lang- en kortlopend)</u>	-	610

9.2 Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan banken is als volgt:

<u>Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)</u>	281.705	275.623
Bij: nieuwe leningen	22.000	9.798
Af: aflossingen	-14.057	-3.716
	<u>289.648</u>	<u>281.705</u>
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	-7.486	-13.329
<u>Saldo per 31 december (lang- en kortlopend)</u>	282.163	268.376

<u>Marktwaaarde per 31 december 2022</u>	282.541	407.613
--	---------	---------

De 22 mln. aan nieuwe leningen bestaat uit een lening van 15 mln. en een opname van 7 mln. op de LVH (met nog een beschikbare ruimte van 3,0 mln.). De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 283 mln. (31 december 2021: € 408 mln.). De daling wordt veroorzaakt door de sterk stijgende marktrente(s) waardoor het in de markt minder aantrekkelijk wordt om een lening over te nemen.

Leningruil Vestia

Woonplus heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Hierbij zijn dure (hoge rente) leningen van Vestia geruild met goedkopere leningen van Woonplus. Met de leningruil is de rentelast voor Vestia verminderd. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 3.645.334 en een marktconforme rente tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 3.645.334, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 8.868.881. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening heet 'agio' en valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode. Per ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 290.869.000 (ultimo 2021: € 265.388.992) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van vastgoed en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

(in €)	31-12-2022	31-12-2021
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	15.593	16.287
Vermeerderingen/verminderingen	9.088	6.746
Boekwaarde op 1 januari	24.681	23.033
<u>Mutaties</u>		
Opwaarderingen	1.827	2.342
Terugkoop	-924	-694
<u>Totaal mutaties</u>	904	1.648
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	14.669	15.593
Vermeerderingen/verminderingen	10.916	9.088
Boekwaarde op 31 december	25.585	24.681

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

10. Kortlopende schulden

10. Kortlopende schulden

De post kortlopende schulden is als volgt samengesteld:

(in €)	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan overheid (kort)	610	602
Schulden aan banken (kort)	7.486	13.329
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.711	3.930
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.648	3.405
Overige kortlopende schulden	3	9
Overlopende passiva	14.756	13.050
	36.214	34.326

10.1 Schulden aan banken

Woonplus heeft bij de Rabobank een kredietfaciliteit ter grootte van € 3 mln. (2021: € 3 mln.). Op balansdatum is voor € 0 (2021: € 0) van deze faciliteit gebruikt.

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Schulden aan leveranciers en handelskredieten bestaan uit een groot aantal crediteuren. De toename ten opzichte van 2021 uit zich met name in een tweetal grote crediteuren (3,5 mln. en 3,3 mln.) die verband houden met lopende projecten die per balansdatum nog niet zijn betaald.

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

Omzetbelasting	2.402	814
Af te dragen loonheffing	109	268
Te betalen Sociale lasten	65	57
Te betalen pensioenpremies	72	64
Te betalen vennootschapsbelasting	-	2.202
	2.648	3.405

10.4 Overige kortlopende schulden

Rekening-courant met de personeelsvereniging	3	9
	3	9

10.5 Overlopende passiva

Vooruit ontvangen huren	6.078	5.700
Vooruit ontvangen subsidies	3.880	3.155
Niet vervallen rente	3.071	3.358
Nog te verrekenen servicekosten	741	336
Fondsen (serviceabonnement)	233	-36
Overige verplichtingen	753	537
	14.756	13.050

11.FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Treasury

De treasury activiteiten omvatten cashmanagement, financierings- en beleggingsbeleid en (rente)risicomanagement. Woonplus heeft in het treasurystatuut de uitgangspunten en verantwoordelijkheden vastgelegd. Als kader voor de financieringsactiviteiten is in 2022, evenals in voorgaande jaren, een treasury-jaarplan opgesteld. De treasurycommissie bewaakt de risico's met betrekking tot de financiering, indien nodig stelt zij de uitgangspunten bij die zijn opgenomen in het treasury-jaarplan. Hierbij gaat het vooral om het (her)financieringsrisico en het renterisico.

Stichting Woonplus Schiedam heeft sinds ultimo 2020 geen derivaten meer in haar bezit. Hierdoor is ook geen kostprijshedge-accounting meer van toepassing. Het treasurystatuut staat het gebruik van nieuwe complexe derivaten niet meer toe.

Risico's

Kredietrisico

Stichting Woonplus Schiedam beperkt het kredietrisico door gebruik te maken van kredietlimieten per financiële instelling en door uitsluitend zaken te doen met financiële instellingen met een hoge kredietwaardigheid. Op balansdatum waren er geen significante concentraties van kredietrisico.

Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van de groep te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat Woonplus over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Woonplus volgt de beschikbaarheid van liquiditeit op de voet; dit is een vast agendapunt bij de bijeenkomsten van de treasurycommissie. De commissie kijkt of de liquiditeit is gewaarborgd. Zij monitort daarnaast constant de vervalkalender van de leningenportefeuille.

Financieringsruimte vergroten

"Onze doelstelling is kapitaal vrij te maken door herfinanciering van bestaande leningen tegen een gunstiger rentetarief en het aantrekken van nieuwe financiering tegen gunstige voorwaarden.

In 2022 heeft een eindaflossing plaatsgevonden van 10 miljoen en zijn gedurende 2022 meerdere annuïtaire leningen afgelost van in totaal € 2,5 mln.

Gedurende 2022 zijn er drie nieuwe leningen afgesloten. Twee leningen met een vaste hoofdsom van 6 mln. (rente 1,85% en loopt tot 25-08-2067) en € 9 mln. (rente 1,80% en loopt tot 14-09-2072) en een variabele hoofdsomlening van € 10 mln. waar € 7 mln. van is opgenomen (rente 1,69% en loopt tot 18-05-2027).

Het gemiddeld gewogen rentepercentage van de leningenportefeuille is 3,05% (2021: 3,13%). De gewogen gemiddelde restant looptijd van de portefeuille bedraagt 21,0 jaar."

Behoud financieringsruimte voor de lange termijn

De treasury volgt voortdurend de liquiditeit en de renteontwikkeling. Dit zijn vaste agendapunten bij de bijeenkomsten van de treasurycommissie. Woonplus heeft geen leningen aan hoeven te trekken, op de leningen in kader van Strategisch Programma WSW en de Vestia lening ruil na (zie hierboven). Daarnaast heeft Woonplus een rekeningcourantfaciliteit bij de Rabobank van € 3 mln. om onverwachte schommelingen in de liquiditeitspositie op te kunnen vangen.

12. NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

WSW volmacht

WSW staat garant voor (borgt) leningen die Stichting Woonplus Schiedam is aangegaan voor het verkrijgen van vastgoed, het doen van investeringen in het vastgoed en het herfinancieren van leningen. Voor deze borging van leningen verlangt het WSW van Stichting Woonplus Schiedam een zekerstelling dat Stichting Woonplus Schiedam haar verplichtingen aan het WSW nakomt. Daartoe heeft Stichting Woonplus Schiedam een volmacht verstrekt aan het WSW in geval Stichting Woonplus Schiedam haar verplichtingen niet nakomt. Hiertoe is in 2013 een hypothecaire overeenkomst opgesteld, in lijn met artikel 23 van het WSW "Reglement van Deelneming", waarvan het WSW de begunstigde is en gerechtigd is uitgaven te verrichten vanuit deze overeenkomst. De hypotheek staat gelijk aan het saldo van leningen waarvoor WSW borg staat tot een maximum van € 795,6 mln. Aanvullend is een recht van pand verleend aan het WSW op de roerende zaken, rechten en inventaris ter hoogte van € 1,4 mln.

WSW-obligoverplichting

Stichting Woonplus Schiedam heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2022 heeft een hoofdsom van € 6,9 mln. hetgeen overeenkomt met 2,5% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de Stichting Woonplus Schiedam jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien Stichting Woonplus Schiedam niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door Stichting Woonplus Schiedam.

Niet verwerkte activa en rechten/verplichtingen

In 2022 zijn bankgaranties ontvangen voor de projecten cluster 2A van Nieuwe Energie voor Groenord (€ 325k), cluster 2B van Nieuwe Energie voor Groenord (€ 122k), cluster 3 van Nieuwe Energie voor Groenord (€ 883k) en Parkweg Midden, 44 eengezinswoningen (€ 368k).

Daarnaast zijn in 2021 bankgaranties ontvangen voor de actieve projecten Parkweg Midden, 37 appartementen (€ 327k), Wiltonflats (€ 247k) en cluster 1 van Nieuwe Energie voor Groenord (€ 452k).

Nieuwe huisvesting kantoor Woonplus

De aanneemsom voor S'maak – het nieuwe huisvestingskantoor van Woonplus - is vastgesteld op € 2,3 mln. euro exclusief btw. Woningborg (waarborgt het insolventierisico) heeft in februari 2023 geen planacceptatie afgegeven aan de aannemer vanwege het niet voldoen aan een van de essentiële eisen aan de bouwonderneming. Als gevolg hiervan zijn de koopovereenkomsten met de kopers ontbonden. Woonplus en de projectontwikkelaar zijn overeengekomen een addendum op te stellen vanwege de gewijzigde situatie. De Gemeente Schiedam is begonnen met het bouwrijp maken van de locatie. Door de noodzakelijke herontwikkeling is de oorspronkelijke oplevering van de nieuwe huisvesting naar verwachting met 9 maanden vertraagd.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Woonplus Schiedam vormt met de deelneming Woonplus Vve Beheer B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De Stichting staat aan het hoofd van de fiscale eenheid. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld.

Aankopen en investeringen

Per 31 december 2022 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van DAEB-vastgoed in exploitatie ter grootte van € 35,3 mln. (2021: € 16,6 mln.). Ten behoeve van de uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot het planmatig onderhoud € 5,1 mln. (2021: € 2,6 mln.).

Lease verplichting (Leaseauto)

De jaarlijkse leaseverplichting voor het wagenpark bedraagt binnen 1 jaar € 57K. Tussen 1 en 5 jaar bedraagt de leaseverplichting 41K. In 2022 zijn geen nieuwe (operational)leasecontracten gesloten. Naast de leaseverplichting voor het wagenpark is er nog een huurverplichting voor de kopieerapparaten.

Lease verplichting (kopieerapparaat)

De huur bedraagt € 18K excl. BTW. Dit contract eindigde in mei 2021 en is verlengd. Per ultimo 2022 is nog geen nieuw contract afgesloten.

Nieuwe contractbesprekingen lopen, en de verwachting is dat de organisatie na het betrekken van het nieuw te realiseren kantoorpand een nieuw contract wordt afgesloten. In de verplichtingen zijn uitsluitend betalingsverplichtingen van lopende contracten opgenomen.

Erfpachtverplichtingen

Woonplus betaalt de Gemeente Schiedam (de eigenaar van de grond) een vergoeding: de erfpachtcanon, deze wordt voor langere tijd vastgelegd in erfpachtcontracten. In de jaarrekening van Woonplus worden de verplichtingen inzake erfpacht opgenomen onder de post 'niet uit de balans blijvende verplichtingen'. Dit houdt in dat de verplichting niet direct zichtbaar is op de balans, maar wel in de toelichting op de jaarrekening wordt vermeld.

De berekende erfpacht bedragen in de jaarrekening zijn een schatting van de toekomstige betalingen die Woonplus moet doen voor het gebruik van de betreffende grond. Deze schatting is gebaseerd op de voorwaarden van uit de erfpachtcontracten, zoals de looptijd en de erfpachtcanon. Deze vermelde bedragen zijn uitsluitend van toepassing op contracten die binnen 10 jaar (2033) aflopen.

Stichting Woonplus Schiedam heeft 7.374 verhuureenheden op afgekochte erfpachtgrond. Voor de komende 10 jaar loopt voor 2.152 woningen de erfpachttermijn af. Naar schatting zal in de periode 2022-2032 de nieuw te betalen afkoopsom van de erfpachtgronden per ultimo 2022 ca. € 8.4 mln. (2021: € 3,1 mln.).

Onderstaand tabel betreft de onderbouwing van de complexnummers met 'datum t/m afgekocht', het aantal VHE en betreffende bedrag.

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

(in € 1.000)

13 Huuropbrengsten		
Het overzicht van de huuropbrengsten is als volgt:		
(in €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
<u>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</u>		
Woningen en woongebouwen	72.317	71.182
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.076	-737
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-27	-87
Af: huurderiving wegens projecten	-920	-706
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	70.294	69.652
<u>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</u>		
Woningen en woongebouwen	2.553	2.342
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	304	308
Af: huurderiving wegens leegstand	-139	-75
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-20	-
Af: huurderiving wegens projecten	-	-21
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.698	2.554
Totaal huuropbrengsten	72.992	72.206
De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar bij Stichting Woonplus Schiedam is 2,3%.		

14 Servicecontracten		
Het verloopoverzicht van de overige reserve is als volgt:		
(in €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
<u>14.1 Opbrengsten servicecontracten</u>		
Afrekenbare serviceopbrengsten	4.699	4.557
Niet-afrekenbare serviceopbrengsten	4.037	1.111
Totaal opbrengsten servicecontracten	8.735	5.668
<u>14.2 Lasten servicecontracten</u>		
Afrekenbare servicekosten	-4.474	-5.065
Niet-afrekenbare servicekosten	-4.229	-1.129
Totaal lasten servicecontracten	-8.703	-6.194
Niet-afrekenbare servicekosten bestaan uit kosten voor serviceabbonementen voor kleine reparaties zoals hang- en sluitwerk, ontstoppen van binnenriool, stortbakken / vlotter, toiletbrillen etc.		
De mutatie in de niet-afrekenbare servicekosten t.o.v. 2021 (zowel opbrengsten als lasten) komt door een overboeking van de balanspositie in het kader van het servicecontractfonds. Deze worden niet meer als fonds verantwoord waardoor de gehele balanspositie voor zowel de opbrengsten als de lasten is overgeboekt naar de winst en verliesrekening.		

15. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten (in €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Toegerekende overige bedrijfsopbrengsten	165	314
Toegerekende afschrijvingen	-157	-180
Toegerekende personeelskosten	-3.178	-3.091
Toegerekende organisatiekosten	-945	-878
	-4.115	-3.834

16. Lasten onderhoudsactiviteiten (in €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-10.827	-9.874
Onderhoudslasten (cyclisch)	-16.705	-10.197
Toegerekende overige bedrijfsopbrengsten	144	206
Toegerekende afschrijvingen	-109	-117
Toegerekende personeelskosten	-2.195	-2.009
Toegerekende organisatiekosten	-653	-568
	-30.344	-22.560
<u>De onderhoudslasten zijn te verdelen in:</u>		
Planmatig onderhoud	-16.705	-10.197
KDT, renovatie en vervanging	-2.869	-2.117
Mutatieonderhoud	-3.760	-3.365
Reparatieonderhoud	-3.587	-4.066
Overige onderhoudskosten	-610	-326
	-27.532	-20.071

17. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (in €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Verhuurderheffing	-6.214	-8.771
Rioolheffing	-2.912	-2.889
OZB	-1.756	-1.716
Overige belastingen en heffingen	-580	-370
VvE-bijdrage	-479	-386
Contributies	-277	-341
Verzekeringen	-186	-280
Verzekeringen VvE-bijdrage	-233	-243
Brand/storm eigen risico	-210	-
Eenmalige bijdrage VvE	-1	-106
Deurwaarderskosten	-71	-53
Erfpacht	-59	-45
Diverse exploitatielasten	-27	-55
	-13.005	-15.254
<p>Het percentage van de verhuurderheffing is in 2022 vastgesteld op 0,332% (2021: 0,526%). Dit zorgt voor een verlaging van lasten verhuurderheffing.</p>		

18. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden en is als volgt te specificeren:

(in €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
<u>Opbrengsten verkopen bestaand bezit</u>	4.425	8.101
Af: direct toerekenbare kosten	-255	-143
Af: toegerekende organisatiekosten	-266	-258
Af: boekwaarde	-3.103	-4.780
Verkoopresultaat bestaand bezit	801	2.920

Opbrengsten verkopen bestaand bezit bestaat uit de verkoop van 14 DAEB woningen, 1 N-DAEB woning (desinvestering in-exploitatie € 3,5 mln.) en 2 teruggekochte woningen (€ 892K)

Boekwaarde van de verkochte eenheden is onderverdeeld in:

- 14 DAEB woningen (€ 2,1 mln.)
- 1 N-DAEB woning (€ 305 K)
- 2 teruggekochte woningen (€ 652 K)

19.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Het verloopoverzicht van de overige waardeveranderingen is als volgt:

(in €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
<u>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</u>		
Waardeverminderingen	-17.254	-17.342
Terugname waardeverminderingen	-1.948	-1.318
	-19.202	-18.660

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden en de vastgoedbeleggingen.

19.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het overzicht van de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille is als volgt:

(in €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Waardeverandering DAEB-vastgoed in exploitatie	-132.558	221.421
Waardeverandering Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-5.145	5.301
	-137.703	226.723

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de voorraden en de vastgoedbeleggingen.

19.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Het overzicht van de niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden is als volgt:

(in €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-123	-51
Waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2.161	3.763
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-1.827	-2.342
Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	210	1.369

20. Overige organisatiekosten	2022	2021
Bestuur- en toezichtkosten	-340	-364
Accountantskosten	-237	-177
Taxatiekosten	-90	-28
Fiscale advisering	-17	-25
Overige organisatiekosten	-21	-13
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia	602	-6.197
Toegerekende overige bedrijfsopbrengsten	132	207
Toegerekende afschrijvingen	-113	-120
Toegerekende personeelskosten	-2.291	-2.053
Toegerekende organisatiekosten	-681	-585
	-3.058	-9.355

21. Kosten omtrent leefbaarheid	2022	2021
Leefbaarheid	-451	-537
Toegerekende overige bedrijfsopbrengsten	87	148
Toegerekende afschrijvingen	-75	-86
Toegerekende personeelskosten	-1.515	-1.468
Toegerekende organisatiekosten	-450	-418
	-2.404	-2.360

22. Totaal van financiële baten en lasten	2022	2021
<u>Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</u>		
Agiobaten	978	946
Overige rentebaten	-	-
	978	946
De agiobaten bestaan uit de agio op de Vestialening (126K) en amortisatie als gevolg van de herstructurering derivatenportefeuille (852K).		
<u>Rentelasten en soortgelijke kosten</u>		
Rentelasten schulden aan overheid en banken	-8.047	-8.195
Obligo en borgstelling	-1.062	-231
Agiolasten	-	-946
Overige rentelasten	-29	-58
	-9.138	-9.430

23. Lonen en sociale lasten	2022	2021
Lonen en salarissen	-4.445	-4.806
Sociale lasten	-757	-796
Pensioenlasten	-554	-594
Overige personeelslasten (incl. inhuur)	-3.630	-2.634
Salariskosten directeur-Bestuurder	-190	-181
	-9.576	-9.011
Geen van de werknemers is werkzaam in het buitenland. Het gemiddelde aantal in de groep werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg;		
	2022	2021
Wonen	44	54
Onderhoud en ontwikkeling	4	6
Strategie & Portfolio	6	3
Financiën & Informatie	15	21
Directie en staf	4	4
	73	88

24. Accountantshonoraria (in gehele €)	2022	2021
Controle van de jaarrekening	215.153	156.399
Andere controlewerkzaamheden	22.144	20.328
	237.297	176.727
Bovenstaande honoraria betreft de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, andere controleopdrachten, voor adviesdiensten op fiscaal terrein en voor andere niet-controlediensten, uitgevoerd door de externe accountant en de accountantsorganisatie, zoals genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a van de Wet toezicht accountantsorganisaties, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountant reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht. De kosten worden toegerekend aan het jaar dat de controle c.q. de werkzaamheden betrekking hebben. Ongeveer € 36k van de kosten opgenomen onder de post controle van de jaarrekening (2022) heeft betrekking op meerwerk vanuit de controle 2021.		

25. Fiscale positie

Fiscale eenheid

"Stichting Woonplus Schiedam vormt samen met haar dochtermaatschappij Woonplus VvE Beheer B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De vennootschapsbelasting bij de dochtermaatschappij wordt berekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig is. "

Berekening belastbaar bedrag

Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over het boekjaar is als volgt berekend:

(in €1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Resultaat	-143.885	222.292
<i>Waarderingsverschillen</i>		
Fiscaal meer winst a.g.v. verkopen en sloop	1.061	940
Fiscaal minder winst a.g.v. afschrijvingen	-228	-234
Fiscaal meer winst a.g.v. invest. en afschrijvingscor. leefbaarheid	43	43
Fiscaal meer winst overige waardeveranderingen (ORT)	19.202	18.660
Fiscaal meer winst overige waardeveranderingen (vastgoed)	137.118	-226.723
Fiscaal minder winst a.g.v. saldo (niet) te activeren onderhoudslasten	-10.861	-967
Fiscaal minder winst a.g.v. (terugname) waardedaling van >30%	-10	-
Fiscaal meer winst a.g.v. te activeren rente en afschrijving (dis)agio	61	-
Fiscaal minder winst a.g.v. volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-3.098	3.098
<i>Subtotaal waarderingsverschillen</i>	<i>143.288</i>	<i>-205.183</i>
<i>Fiscale verschillen</i>		
Fiscaal meer winst a.g.v. aftrekbeperking	17	36
Fiscaal minder winst a.g.v. gebruik HIR	-2.127	-3.670
Fiscaal meer winst a.g.v. niet aftrekbare rente	5.804	524
<i>Subtotaal fiscale verschillen</i>	<i>3.694</i>	<i>-3.110</i>
Belastbaar bedrag	3.098	13.999
Berekening vennootschapsbelasting		
De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:		
15% over € 395 (2021: 15% over € 245)	59	37
25,8% over restant (2021: 25%)	697	4.683
	756	4.720
De effectieve belastingdruk bedraagt	-0,6%	2,1%

De werkelijk te betalen vennootschapsbelasting 2022 wordt bepaald op basis van de aangifte en kan afwijken van het berekende verschuldigde bedrag. Deze aangifte zal in 2023 worden ingediend.

26. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2022

Toelichting op de kasstromen

De liquide middelen zijn in 2022 afgenomen met ca. € 15,7 mln. tegenover een toename van € 11,9 mln. in 2021. Per saldo een verschil van ca. - € 27,6 mln. Dit is het gevolg van:

- Afname van de kasstroom uit operationele activiteiten € 4,2 mln.
- Afname van de kasstroom uit investeringsactiviteiten € 32,1 mln.
- Toename van de kasstroom uit financieringsactiviteiten € 8,7 mln.

De per 31 december 2022 aanwezige geldmiddelen zijn, evenals in 2021, volledig vrij beschikbaar.

27. WNT-VERANTWOORDING 2022 STICHTING WOONPLUS SCHIEDAM

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Stichting Woonplus Schiedam.

Het voor Stichting Woonplus Schiedam toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000, bezoldigingsklasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	
E.S.F. Klep	
Functiegegevens	Directeur- Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	161.722
Beloningen betaalbaar op termijn	19.740
<i>Subtotaal</i>	<i>181.462</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000
-/-Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	181.462
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021	
bedragen x € 1	
E.S.F. Klep	
Functiegegevens	Directeur- Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.108
Beloningen betaalbaar op termijn	18.744
<i>Subtotaal</i>	<i>172.852</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	197.000
Bezoldiging	172.852

bedragen x € 1	E.W.R. Zuidema	J. van der Vlist	R.M. Weber	M.E. Tuinder	J.J.A. van Leeuwen
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	24-6/31-12	01-01/30-04	01-01/18-05	01-01/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	9.454	7.583	4.698	12.160	12.160
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	15.934	10.011	7.731	20.300	20.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	9.454	7.583	4.698	12.160	12.160
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021					
bedragen x € 1	E.W.R. Zuidema	J. van der Vlist	R.M. Weber	M.E. Tuinder	J.J.A. van Leeuwen
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	N.v.t.	01-01/31-12	01-01/31-12	01-07/31-12	15-06/31-12
Bezoldiging					
Bezoldiging	N.v.t.	18.002	11.640	5.820	6.305
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	29.550	19.700	9.985	10.848

bedragen x € 1	S.A. van der Steen	W.L. Gillis-Burleson
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	21-06/31-12	01-01/31-12
Bezoldiging		
Bezoldiging	6.418	12.160
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.790	20.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	6.418	12.160
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021		
bedragen x € 1	S.A. van der Steen	W.L. Gillis-Burleson
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	N.v.t.	01-01/31-12
Bezoldiging		
Bezoldiging	N.v.t.	12.015
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	N.v.t.	19.700

Balans DAEB per 31 december 2022

Bedragen x1.000 (€)		31.12.2022	31.12.2021	Bedragen x1.000 (€)		31.12.2022	31.12.2021
Activa				Passiva			
Vaste activa				Eigen vermogen			
Vastgoedbeleggingen				Herwaarderingsreserve			
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.487.499	1.613.417		971.822			
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	21.305	21.227		407.619			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.339	3.399		-145.562			
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.523.143	1.638.043		1.233.879			1.379.442
Materiële vaste activa				Voorzieningen			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.427	2.389		Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	32.021	36.158	
Totaal van materiële vaste activa	2.427	2.389		Latente belastingverplichtingen	-	-	
Financiële vaste activa				Totaal van voorzieningen			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen	57.119	60.241		Overige voorzieningen	521	494	
Leningen u/g	2.000	5.600		Totaal van voorzieningen	32.542		36.652
Latente belastingvorderingen	-	43		Langlopende schulden			
Overige vorderingen	9.627	10.479		Schulden aan overheid	-	610	
Totaal van financiële vaste activa	68.746	76.363		Schulden aan banken	282.163	268.376	
Totaal van vaste activa	1.594.316	1.716.796		Verplichtingen uit hoofde van VOV	13.095	12.987	
				Totaal van langlopende schulden			
				Overige schulden			
				-			
				295.258			
				281.973			
Viottende activa				Kortlopende schulden			
Voorraden				Schulden aan overheid			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	195	-		610		602	
Totaal van voorraden	195	-		Schulden aan banken	7.486	13.329	
Vorderingen				Schulden aan leveranciers en handelskredieten			
Huurdebiteuren	601	682		10.711		3.930	
Overheid	-	-		Schulden aan maatschappijen waarin deelnemen	-	-	
Vorderingen op maatschappijen waarin deelnemen	-	-		Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.648	3.220	
Latente belastingvorderingen	-	770		Overige schulden	3	9	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	923	-		Overlopende passiva	14.728	13.074	
Overige vorderingen	954	1.186		Totaal van kortlopende schulden	36.185		34.163
Overlopende activa	849	1.310					
Totaal van vorderingen	3.327	3.948					
Liquide middelen							
	28	11.487					
Totaal van viottende activa	3.549	15.435					
Totaal van activa		1.597.866	1.732.231	Totaal van passiva		1.597.866	1.732.231

Balans Niet-DAEB per 31 december 2022

Bedragen x1.000 (€)		31.12.2022	31.12.2021	Bedragen x1.000 (€)		31.12.2022	31.12.2021
Activa				Passiva			
Vaste activa				Eigen vermogen			
Vastgoedbeleggingen				Herwaarderingsreserve			
N-DAEB-vastgoed in exploitatie	51.218	55.790		Wettelijke en statutaire reserves			
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.992	12.061		Overige reserves			
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	36	-		Resultaat na belastingen van het boekjaar			
Totaal van vastgoedbeleggingen	64.246	67.851		Totaal van eigen vermogen	57.119	60.241	
Materiële vaste activa				Voorzieningen			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-	-		Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	-	-	
Totaal van materiële vaste activa	-	-		Latente belastingverplichtingen	-	-	
Financiële vaste activa				Totaal van voorzieningen			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming	159	159		Overige voorzieningen	-	-	
Leningen U/G	-	-		Totaal van voorzieningen	-	-	
Latente belastingvorderingen	-	-		Langlopende schulden			
Overige vorderingen	-	-		Schulden aan overheid	-	-	
Totaal van financiële vaste activa	159	159		Schulden aan banken	-	-	
Totaal van vaste activa	64.404	68.010		Verplichtingen uit hoofde van VOV	12.490	11.694	
				Schulden aan maatschappijen waarin deeln.	2.000	5.600	
				Overige schulden	-	-	
				Totaal van langlopende schulden	14.490	17.294	
Viottende activa				Kortlopende schulden			
Voorraden				Schulden aan overheid			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-		Schulden aan banken	-	-	
Totaal van voorraden	-	-		Schulden aan leveranciers en handelskredieten	-	-	
Vorderingen				Schulden aan maatschappijen waarin deeln.			
Huurdebiteuren	38	-		Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	-	185	
Overheid	-	-		Overige schulden	-	-	
Vorderingen op maatschappijen waarin deeln.	208	132		Overlopende passiva	28	-24	
Latente belastingvorderingen	-	-		Totaal van kortlopende schulden	28	161	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.521	-					
Overige vorderingen	60	25					
Overlopende activa	77	6					
Totaal van vorderingen	1.905	163					
Liquide middelen							
	5.327	9.524					
Totaal van viottende activa	7.232	9.686					
Totaal van activa	71.636	77.696		Totaal van passiva	71.636	77.696	

GESCHIEDEN WINST-EN-VERLIESREKENING 2022

Bedragen x1.000 (€)	DAEB	31.12.2022	N-DAEB	31.12.2022	DAEB	31.12.2021	N-DAEB	31.12.2021
Huuropbrengsten	70.294		2.699		69.652		2.554	
Opbrengsten servicecontracten	8.645		90		5.581		87	
Lasten servicecontracten	-8.611		-92		-6.110		-84	
Overheidsbijdragen	1		1		4		1	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.110		-6		-3.684		-151	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.520		-824		-21.649		-910	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-12.961		-43		-15.080		-174	
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		23.739		1.825		28.714		1.324
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.999		1.172		5.209		2.750	
Toegerekende organisatiekosten	-266		-0		-248		-10	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.145		-958		-3.064		-1.715	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		588		213		1.896		1.024
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-19.202		-		-18.182		-478	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-132.558		-5.145		221.421		5.301	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	59		152		1.209		160	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-151.702		-4.993		204.449		4.983
Opbrengsten overige activiteiten	-		-		-		-	
Kosten overige activiteiten	-		-		-		-	
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		-		-		-		-
Overige organisatiekosten		-3.054		-4		-9.233		-122
Kosten omtrent leefbaarheid		-2.328		-76		-2.219		-141
Bedrijfsresultaat		-132.757		-3.035		223.607		7.068
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.065		-		1.074		-	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.139		-87		-9.430		-129	
Totaal van financiële baten en lasten		-8.074		-87		-8.356		-129
Totaal van resultaat voor belastingen		-140.830		-3.121		215.251		6.939
Belastingen	-1.610		-67		-3.650		-160	
Resultaat uit deelnemingen	-3.121		68		6.856		76	
Totaal van resultaat na belastingen		-145.562		-3.121		218.457		6.856

GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT 2022			
(in € 1.000)	DAEB	NDAEB	Cumulatief
Operationele activiteiten			
<i>Ontvangsten</i>			
Huurontvangsten	70.296	2.699	72.995
Vergoedingen	5.630	216	5.846
Overheidsontvangsten	404	2	406
Overige bedrijfsontvangsten	49	2	51
Ontvangen interest	87	0	87
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	76.467	2.919	79.385
<i>Uitgaven</i>			
Erfpacht	-21	-1	-21
Betalingen aan werknemers	-5.978	-230	-6.208
Onderhoudsuitgaven	-25.702	-820	-26.522
Overige bedrijfsuitgaven	-18.230	-705	-18.935
Betaalde interest	-8.521	-87	-8.608
Verhuurderheffing	-6.214	-	-6.214
Sector specifieke heffing	-182	-2	-184
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	-322	-74	-396
Vennootschapsbelasting	-5.406	-104	-5.510
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-70.576	-2.022	-72.598
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.891	897	6.787
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN			
<i>Ontvangsten</i>			
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.193	335	4.528
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	445	457	901
<i>Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding MVA</i>	4.638	792	5.430
<i>Uitgaven</i>			
Nieuwbouw huur	-12.603	-	-12.603
Verbeteruitgaven	-21.108	-95	-21.202
Aankoop	-347	-1.409	-1.756
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-401	-795	-1.196
Overige investeringen	-49	-52	-102
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	-34.509	-2.350	36.859
<i>Saldo in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	-29.871	-1.558	-31.429
Financiële vaste activa			
Ontvangsten verbindingen	3.600	65	3.565
Uitgaven verbindingen	-	-3.600	-3.500
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-26.271	-5.094	-31.365
FINANCIERINGSACTIVITEITEN			
Ontvangsten			
Nieuwe te borgen leningen	22.000	-	22.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-
<i>Tussentelling ontvangen kasstromen</i>	22.000	-	22.000
Uitgaven			
Aflossing geborgde leningen	-13.079	-	-13.079
Aflossing ongeborgde leningen	-	-	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-13.079	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	8.921	-	8.921
Mutatie van geldmiddelen			
Geldmiddelen aan begin van de periode	11.487	9.523	21.011
Geldmiddelen aan het einde van de periode	28	5.326	5.354
Mutatie van geldmiddelen	-11.460	-4.197	-15.656

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Omdat Woonplus een woningcorporatie is wordt per definitie het gehele resultaat aan het eigen vermogen gedoteerd.

Ondertekening van de jaarrekening d.d. 14 juni 2023

Vaststelling van de jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt en vastgesteld door het bestuur c.q. de Raad van Commissarissen.

Ondertekening van de jaarrekening

De heer E.S.F. Klep
Directeur-bestuurder

E.W.R. Zuidema
Voorzitter RvC

J.J.A. van Leeuwen
Lid RvC

S.A. van der Steen
Lid RvC

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonplus Schiedam

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Woonplus Schiedam te Schiedam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonplus Schiedam op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022.
2. De winst-en-verliesrekening over 2022.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonplus Schiedam zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 37,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande- dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonplus Schiedam en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de paragraaf Risicomanagement van het bestuursverslag, waarin het bestuur de beheersing rond frauderisico's nader toelicht.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de meldregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Woonplus Schiedam.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager financiën en informatie, de concerncontroller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Woonplus Schiedam door inlichtingen in te winnen bij de concerncontroller en het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van de door de concerncontroller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Woonplus Schiedam onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Woonplus Schiedam en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk Financiële continuïteit van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.

- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Woonplus Schiedam om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1,5 miljard, wat neerkomt op 95% van het balanstotaal van Stichting Woonplus Schiedam. Stichting Woonplus Schiedam waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 8 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting Woonplus Schiedam. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 18-21 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de interne- en externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 18-21 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 9, 21 en 22 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonplus Schiedam gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Woonplus Schiedam, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 9, 21 en 22 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag
- Overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, inclusief volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2013 benoemd als accountant van Stichting Woonplus Schiedam en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Rotterdam, 14 juni 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.A. Spijker RA