

# JAAR VERSLAG 2022



# INHOUD



VOORWOORD

V



BESTUURSVERSLAG

1



KLANT EN  
DIENSTVERLENING

2



SAMENWERKING EN  
NETWERK

3



WONINGEN EN  
PROJECTONTWIKKELING

4



**FLEXIBELE &  
COMPETENTE  
ORGANISATIE**

**5**



**VERSLAG VAN DE RAAD  
VAN COMMISSARISSEN**

**6**



**GOVERNANCE, RISK  
EN COMPLIANCE**

**7**



**FINANCIËLE  
ZAKEN**

**8**



**JAARREKENING**

**9**



**OVERIGE  
GEGEVENS**

**10**

# VOORWOORD

Ook in 2022 heeft Woonpartners Midden-Holland zich volop ingezet om in het verzorgingsgebied goed sociaal wonen mogelijk te maken in een plezierige woonomgeving. Deze maatschappelijke opgave is de rode draad in ons bestaan. In dit jaarverslag staat wat wij allemaal gedaan hebben, onze prestaties, onze cijfers. Het gaat goed met Woonpartners Midden-Holland en hoewel veranderingen om ons heen fors zijn, gaan we ook de komende jaren veel betekenen voor onze huurders én potentiële huurders.



**Focus**

2022 was het eerste volle jaar van de nieuwe directeur-bestuurder. In dat jaar hebben we focus aangebracht. We begroten niet wat we hopen, maar wat we daadwerkelijk verwachten te realiseren en wat de lokale samenleving dus van ons kan verwachten. We laten concreet zien wat we kunnen. Zodat ook beter zichtbaar wordt wat we nodig hebben om méér te kunnen doen. Om die reden heeft Woonpartners Midden-Holland de ontwikkeling van een regionale realisatieagenda omarmd als regionaal uitvloeisel van de nationale prestatieafspraken. Wij staan samen aan de lat voor nog meer sociale huurwoningen voor mensen die dat nodig hebben.

**Samen meer doen**

Er is een nieuw netwerk ontstaan van de regiogemeenten, alle corporaties die actief zijn in de regio Midden-Holland, de waterschappen, het Ministerie van Binnenlandse Zaken, de provincies en huurdersvertegenwoordigers. We gaan voor een samenwerking waarbij we elkaar in een goede sfeer scherp houden, aanspreken en helpen. In het eerste kwartaal van 2023 werd de Realisatieagenda Midden-Holland getekend.

**Samen bouwen aan zekerheid**

De snelle opeenvolging van crises in 2022 maakt werken aan zekerheid voor onze huurders én onszelf noodzakelijk. Veel mensen voelen zich kwetsbaar. 'Samen bouwen aan zekerheid' is daarom het motto van ons nieuwe ondernemingsplan. Om de eigen organisatie mee te nemen in de nieuwe manier van werken hebben we een inrichtingsplan voor de organisatie gemaakt. De komende jaren gaan we van hard werken naar slim werken. Onze prestaties zijn goed, maar worden op spierkracht geleverd. De werkdrukbeleving is daardoor hoog. Met behoud van alles waar we goed in zijn en trots op zijn hebben we daarom gerichte veranderingen ingevoerd in de organisatie.

Onze sector is dynamisch vanwege ingewikkelde en hardnekkige problemen. "When the going gets tough, the tough get going." Dit doen wij samen met onze interne en externe belanghouders. Allemaal kennen we wel iemand die vastloopt op de woningmarkt. Ook onze eigen kinderen. Veel collega's horen zelf bij 'middeninkomens'; de groep die in de knel zit.

**Bijdrage aan geluk**

Er zijn te weinig sociale huurwoningen in ons werkgebied. We werken daarom professioneel samen met ons netwerk aan een

veilige en gezonde plek waar ieder zijn eigen geluk kan maken en een bijdrage kan leveren aan het geluk van anderen in de straat, wijk of buurt. Als woningstichting maken wij het verschil op het vlak van wonen. We nemen het voortouw en tonen lef waar dit tot een versnelling van woningbouw leidt, tot minder energiearmoede voor onze huurders en tot een goede dienstverlening. Dat zijn onze 3 focuspunten voor de komende jaren.

**Samen voor duurzaamheid**

In 2022 hebben onze inspanningen geleid tot circa 400 woningen in voorbereiding. We zijn blij dat we samen met onze gemeenten steeds scherper werken aan gezamenlijke bouwplanlijsten, zodat we onze gezamenlijke middelen en capaciteit trefzeker kunnen inzetten op dezelfde projecten langs eenzelfde tijdslijn. Wij verwachten in 2023 onze aanpak van woningen met een E, F of G label te intensiveren. Door tegenvallende levering van installaties en materialen kunnen we pas vanaf 2024 de versnelling inzetten. Ook de beschikbare capaciteit van medewerkers op de arbeidsmarkt valt tegen. Het is een belangrijke voorwaarde dat wij goede volkshuisvesters vinden en aan ons verbinden.

De rol van de rijksoverheid wordt steeds belangrijker. We zijn daarom blij dat er weer een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is. In 2021 dachten we nog dat we meer prestaties zouden kunnen leveren als de verhuurdersheffing zou vervallen. Door de inflatie, stijging bouwkosten, rentelasten en stijging vennootschapsbelasting is de extra ruimte echter verdampt. Vanwege de huurbevrozing en huurverlaging voor onze zittende huurders zien wij ook dat de investeringen voor woningzoekenden onder druk staan. Woonpartners Midden-Holland is onderdeel van een stelsel dat is ingericht om onrendabele investeringen mogelijk te maken. Maar daar zit wel een grens aan. Het is noodzakelijk dat een minister zorgt voor een gezond investeringsklimaat voor corporaties. Ook richting rijksoverheid zullen wij via Aedes duidelijk maken wat wij nodig hebben om het verschil te kunnen blijven maken voor onze huurders en woningzoekenden op lokaal en regionaal niveau. De organisatie is er klaar voor en wij hopen vele nieuwe woningzoekenden te helpen de komende jaren.

Merlien Welzijn  
directeur-bestuurder



**In 2022 hebben we focus aangebracht in ons handelen.**

# BESTUURSVERSLAG

In dit bestuursverslag beschrijven we de plannen en doelstellingen voor 2022, de resultaten en successen en de manier waarop deze bijdragen aan de ondernemingsstrategie van Woonpartners Midden-Holland. Natuurlijk is er ook aandacht voor de ontwikkel- en verbeterpunten.



## TERUGKIJKEND OP 2022

**2022 begon letterlijk turbulent. De stormen Corrie (31 januari), Dudley (16 februari), Eunice (18 februari) en Franklin (20 februari) raasden over Nederland. Ook onze huurders ondervonden de gevolgen; in enkele gevallen was er schade aan de woningen. We hebben samen met onze verzekeringsmaatschappij de schade passend opgelost. Op 24 februari 2022 viel Rusland Oekraïne aan. Ruim een jaar later is er helaas nog geen lichtpunt en de gevolgen hiervan worden dagelijks en mondiaal gevoeld. We hebben zo goed mogelijk invulling gegeven aan urgentieverzoeken om Oekraïense vluchtelingen te huisvesten.**

2022 was het eerste volle kalenderjaar van onze bestuurder Merlien Welzijn, die op 1 september 2021 directeur-bestuurder werd van Woonpartners Midden-Holland. Als gevolg van deze bestuurswissel is besloten om het nieuwe ondernemingsplan in 2022 af te ronden. In 2021 en in de eerste helft van 2022 hebben medewerkers en belanghouders hieraan gewerkt. In mei 2022 heeft de raad van commissarissen het plan goedgekeurd.

In onze nieuwe strategische koers staat samen bouwen aan zekerheid! centraal. Onderwerpen als de wooncrisis, de toename van het aantal zorgbehoevenden, het klimaat en de stijgende woonlasten zorgen voor stevige uitdagingen en vragen om passende antwoorden. De beperkte middelen maken dat we extra verantwoorde keuzes moeten maken. Dit is een uitdaging, temeer omdat we ook een taak hebben om mee te werken aan een duurzame wereld. De inval in Oekraïne heeft zijn weerslag op onze huurders, ook in 2023. Zekerheid bieden vraagt om keuzes, duidelijkheid en stevige ambities. Hiervoor hebben we onze partners nodig: huurders en maatschappelijke partijen.

Parallel aan het Ondernemingsplan 2022-2026 hebben we een inrichtingsplan opgesteld dat op 28 juni is goedgekeurd. Het kader hierbij werd gevormd door een logische clustering van processen (klantprocessen, pandprocessen,



ondersteunende processen), uitgangspunten van in- en externe samenwerking en gelijkwaardige vertegenwoordiging van drie afdelingen in het MT.

Begin juni leverde Reaflex het concept-visitatierapport op. Het gemiddelde oordeel steeg van 7,2 (2017) naar 7,5 (2021). De visitatie is goed verlopen en wij zijn blij met de resultaten.

Beoordeling in vergelijking met vorige visitatie		
Perspectief	2017	2021
Presteren naar Opgaven en Ambities	7,1	7,2
Presteren volgens Belanghebbenden	6,8	7,5
Presteren naar Vermogen	7,7	8,0
Governance	7,2	7,2

De organisatie heeft zich de afgelopen 4 jaar verder ontwikkeld. Deze ontwikkeling blijkt uit de beoordelingen op de diverse ‘perspectieven’. We zijn verheugd dat we voor het perspectief ‘Presteren volgens Belanghebbenden’ een 7,5 (2017: 6,8) hebben gekregen. Dit is een waardering voor de weg die Woonpartners Midden-Holland is ingeslagen qua communicatie en invloed op het volkshuisvestelijkbeleid. We onderschrijven de conclusies in het rapport en zijn blij met de aanbevelingen, tips en adviezen. Het visitatierapport biedt ons een duidelijke en actuele spiegel van onze organisatie. Het geeft ook aan waar we onze maatschappelijke prestaties nog kunnen verbeteren.

De implementatie van het Vestia-bezit in onze bedrijfsvoering is in 2022 met succes afgerond. Eind 2021 brachten we een bieding uit op ongeveer een derde van het vastgoed van Vestia in de gemeente Zuidplas. Op 19 april 2022 was de ondertekening van de overeenkomst van taakoverdracht Vestia. Vestia heeft haar huurders hierover op 11 mei 2022 geïnformeerd. Het communicatieplan hiervoor is samen met Vestia, Woonbron en Woonpartners Midden-Holland opgesteld.

Op vrijdag 30 september 2022 heeft de formele overdracht plaatsgevonden. We zijn hiermee de volkshuisvestelijke eigenaar van 862 verhuureenheden geworden. In de maanden die volgden hebben we kennisgemaakt met de nieuwe huurders via ‘wijksafari’s’. We zijn de nieuwe woonwijken ingetrokken en hebben geluisterd naar de verhalen en vragen beantwoord van onze nieuwe huurders. We hebben uiteenlopende activiteiten georganiseerd zodat deze huurders zich bij ons thuis gaan voelen.

Na interne ophaalrondes met medewerkers en verwerking van de input hebben we de volkshuisvestingsvisies opgesteld. Daarnaast zijn de biedingen voor de prestatieafspraken 2023 opgesteld. 2023 wordt een overgangsjaar naar een andere vorm van prestatieafspraken (met meer afstemming, samenwerking en monitoring met de gemeenten en collega-corporaties). De biedingen zijn daardoor ‘lean’ geformuleerd. We hebben de volkshuisvestingsvisies en

de biedingen samen aangeboden aan de gemeenten. De ambtelijke en bestuurlijke gesprekken zijn goed verlopen.

De tweede helft van 2022 stond in het teken van het opzetten van regionale samenwerking. Woonpartners Midden-Holland heeft daar op 2 manieren het voortouw in genomen:

1. Door het opzetten van een tafel waaraan alle wethouders Wonen en alle corporatiebestuurders praten over het wonen in Midden- Holland, met als extra aanleiding de regionale woondeal;
2. Door het opzetten van een bestuurlijke gesprekscyclus voor het ontwikkelen van het Middengebied (Vijfde Dorp) Zuidplas.

## 1.1 RESULTATEN 2022

2022 was een overgangsjaar als we kijken naar het Meerjarenbeleidsplan 2017-2021. Dit plan liep eind 2021 af. Na de bestuurswisseling hebben we in 2022 met onze medewerkers en stakeholders gewerkt aan het Ondernemingsplan 2022-2026. Tevens hebben we intern een handzaam Jaarplan 2022 op één A3 opgesteld. In dit plan zijn 11 doelstellingen voor 2022 verwoord en nader uitgewerkt. Hieronder worden op hoofdlijnen de resultaten benoemd voor deze doelstellingen die we in 6 ambities hebben geclusterd.

### 1. Ambitie: Tevreden klanten

De kwaliteit van onze dienstverlening stond in 2022 onder druk. Oorzaak was vooral het niet goed ingerichte onderhoudsproces. Tevens nam het aantal online vragen toe. Oorzaken van deze toename zijn: het grote woningtekort, de wijze van toewijzen in onze gemeentes (hoe hoger de leeftijd, hoe groter de slagingskans; starters zijn hier de dupe van) en de energiecrisis.

Voor het prestatieveld 'huurdersoordeel' van de Aedes-benchmark wordt het oordeel van huurders opgehaald. Het KWH vraagt huurders naar hun mening over de kwaliteit van onze dienstverlening en de kwaliteit van de woning. De Commissie Kwaliteitsverklaringen heeft vastgesteld dat de kwaliteit van dienstverlening volgens onze huurders niet op alle onderdelen voldoet aan de criteria van het KWH-Huurlabel. Omdat dit voor het vierde jaar op rij is, heeft de CKV besloten om het keurmerk niet geldig meer te laten zijn.

In 2022 hebben we samen met KWH onderzocht hoe wij onze dienstverlening kunnen verbeteren. Samen met collega's van verschillende afdelingen en de co-makers hebben we processen doorgenomen en 'klantreizen' gemaakt. Dit heeft geresulteerd in verbeteringen in verschillende processen. In 2023 krijgt dit een vervolg via een plan van aanpak om het huurdersoordeel omhoog te brengen. We willen binnen twee jaar komen tot een klantwaardering van minimaal 8.0 over de volle breedte van onze dienstverlening. Daarnaast willen we het KWH-keurmerk 'terugverdienen'.

Huurders hebben hun eerste contact met ons via het KCC. In 2022 hebben 58.000 mensen gebeld. Hiervan kwamen 31.000 gesprekken uit bij het KCC, de overige 27.000 bij onze contractpartners. Dit is ongeveer gelijk aan het aantal van 2021. Het KCC handelt ten minste 80% van de vragen in één keer af. In 2022 is dat bij 83% van alle gesprekken gelukt. Het KCC heeft in 2022 nog meer gestuurd op digitale contacten. Dit heeft geresulteerd in ruim 10.000 ontvangen en verwerkte mailcontacten; 10% meer dan in 2021.

In het kader van een pilot is het KCC sinds de zomer van 2022 tussen 09.00 en 14.00 uur telefonisch bereikbaar. Huurders met een reparatieverzoek worden via het keuzemenu na 14.00 uur doorgeleid naar de betreffende contractpartner. Online vragen worden tot 17.00 uur gemonitord en opgevolgd. Aanleiding hiervoor was dat de digitale klantvragen toenemen. We hebben aandacht voor een goede opvolging.

Door het aanpassen van de telefonische openingstijden kunnen medewerkers de dienstverlening verbeteren door:

- gezamenlijke overlegmomenten onder werktijd (uitwisselen van ervaring en van elkaar leren);
- contact met collega's uit andere teams voor uitleg over processen (bevorderen van informatie-uitwisseling en samenwerking);
- verwerken van informatie die van belang is voor de dienstverlening (implementatie en verbetering).

Door corona is ons kantoor een periode gesloten geweest. Sinds de zomer is het kantoor weer open voor publiek en kunnen klanten zonder afspraak terecht.





Ontwikkel- en/of verbeterpunten:

- In 2023 geven we invulling aan de 2 sporen van het plan van aanpak Klantgewaardeerde dienstverlening. Spoor 1 betreft snelle interventies om snel en effectief verandering te bewerkstelligen. Spoor 2 betreft het ontwikkelen van een klantvisie, die vervolgens wordt vertaald in een generiek dienstverleningsconcept. Dit generieke dienstverleningsconcept biedt een kader voor ons handelen voor alle dienstverleningsprocessen.

## 2. Ambitie: Betaalbaar en Duurzaam wonen in een leefbare omgeving

Het aanbieden van woningen is één. Er gelukkig en niet in armoede kunnen wonen is twee. Dit laatste wordt onder andere bepaald door de prijs voor het wonen. Die prijs is opgebouwd uit verschillende componenten. Wij hebben invloed op de huurprijs. We hebben gedeeltelijk invloed op de servicekosten en gedeeltelijk op de energiekosten. Samen met belastingen en verzekeringen hebben we het dan over de totale woonlasten. Om te zorgen dat onze klanten in hun woning vanuit dit perspectief gelukkig kunnen wonen, moeten we ons huurbeleid, servicekostenbeleid, duurzaamheidsbeleid (allemaal vormen van facetbeleid) en dus per saldo ons woonlastenbeleid integraal benaderen en opzetten.

Vertrekpunt is ons Ondernemingsplan 2022-2026. Samen met wet- en regelgeving en gemaakte prestatieafspraken vormt dat het kader waarbinnen een portefeuillestrategie kan worden uitgewerkt. Onze portefeuillestrategie is in concept gereed in het eerste kwartaal van 2023. Binnen de vastgoedsturing wordt geborgd dat het facetbeleid op elkaar aansluit. Zo voorkomen we bijvoorbeeld dat een keuze binnen het duurzaamheidsbeleid botst met het huurbeleid. Met ons nieuwe ondernemingsplan en onze geactualiseerde portefeuillestrategie hebben we de basis gelegd voor ons huurbeleid, servicekostenbeleid en duurzaamheidsbeleid; en dus voor betaalbaar en duurzaam wonen

Als het gaat over de leefbaarheid in complexen, buurten en wijken, gebruiken we als uitgangspunt de via Aedes beschikbare veerkrachtkaarten. De veerkracht van een buurt zegt iets over hoe die buurt weet om te gaan met een toenemende concentratie van kwetsbare bewoners. Een buurt heeft veerkracht als die toename niet samengaat met meer

problemen. In dat geval is de samenredzaamheid van de bewoners en instituties blijkaar voldoende om te voorkomen dat de problemen toenemen.

De kaarten vertonen geen absolute waarheid, maar signaleren hoe het staat met de veerkracht in buurten en hoe deze zich ontwikkelt. De kaarten helpen bij het maken van een analyse van de huidige situatie. Op basis daarvan kunnen we een gezamenlijke aanpak formuleren en gericht(er) aan de slag gaan, voor een prettig thuis voor bewoners. In 2022 zijn we in Gouda samen met Mozaïek Wonen en de gemeente gestart met het delen van eigen (corporatie-)ervaringen per wijk en buurt in relatie tot de veerkrachtinformatie. Om van daaruit enerzijds te komen tot een eigen monitoringssystematiek en anderzijds tot wijk- en buurtprioriteiten.

We stimuleren bewoners om mede-eigenaar te zijn van hun woonomgeving en deze leefbaar te houden. Ze kunnen bij ons een beroep doen op een budget voor initiatieven die de leefbaarheid stimuleren. We hebben kaders opgesteld om initiatieven te beoordelen. Als verbindend leefbaarheidsthema besteden we actief aandacht aan het landelijk initiatief om tuinen te vergroenen. Minder steen en meer groen in de tuin betekent meer vogels, insecten, egels en andere dieren. Te veel bestrating geeft bovendien wateroverlast bij hoosbuien. Tegels eruit, groen erin dus!

Ontwikkel- en/of verbeterpunten:

- In 2023 stellen we in samenhang met onze geactualiseerde portefeuillestrategie ons huurbeleid, servicekostenbeleid, duurzaamheidsbeleid en per saldo ons woonlastenbeleid vast.
- In 2023 ontwikkelen we een meerjarige integrale buurtaanpak waarbij problemen in samenhang worden opgepakt. We doen dit in eerste instantie in de gemeente Gouda met hulp van een kwartiermaker en samen met Mozaïek Wonen.

## 3. Ambitie: Beschikbaarheid van passend woningaanbod en kwaliteit van ons vastgoed

In het Jaarplan 2022 hebben we de volgende kritische prestatie-indicatoren verwoord:

- Verbetering van de energieprestatie
- Conditie-score gemiddeld minimaal 2
- Alle woningen hebben een rook- en CO-melder

- Inzicht over aansluiting van doelgroep en voorraad

We zijn in 2022 gestart met een herijking van ons duurzaamheidsbeleid voor bestaande bouw en nieuwbouw. De grillige ontwikkelingen op de energiemarkt, het tegengaan van energiearmoede, compensatieregelingen en beschikbaarheid van materialen en producten maken een zorgvuldige afweging noodzakelijk. Vanwege de urgentie hebben we gelijktijdig met het ontwikkelen van beleid verduurzamingsprojecten opgepakt. Het project renovatie Reitzstraat e.o. in Gouda, grotendeels uitgevoerd in 2022, is een voorbeeld van een ingrijpende renovatie (kwaliteitsverbetering) met verduurzaming. Dit project is uitgevoerd volgens de RGS-werkwijze (resultaatgericht samenwerken). Binnen dezelfde systematiek zijn in 2022 haalbaarheidsonderzoeken voor planmatig onderhoud met kwaliteitsverbetering en verduurzaming uitgevoerd. Dit onderhoud voeren we de komende jaren uit.

Ontwikkel- en/of verbeterpunten:

- Het duurzaamheidsbeleid wordt in 2023 met verhoogde prioriteit uitgewerkt en afgerond.
- In 2023 leveren we een extra inspanning om het aantal woningen met een E-, F- of G-label sneller te doen afnemen.

In 2022 hebben we bekeken in hoeverre de gemiddelde conditiescore van onze woningen een goede graadmeter is voor de kwaliteit. Gemiddeld scoren onze woningen goed, maar per woning verschillen de scores. In de prestatieafspraken voor 2023 geven we aan dat we ons meer richten op kwaliteiten van de woning die voor de huurder van belang zijn. Bij het niet-planmatige onderhoud (reparaties en mutaties) halen we nog niet de gewenste resultaten. We werken aan een verbeterplan. Urgente veranderingen voeren we direct door.

Ontwikkel- en/of verbeterpunten:

- Het verbeterplan niet-planmatig onderhoud wordt in 2023 afgerond en geïmplementeerd.

Sinds 1 juli 2022 zijn rookmelders verplicht in alle woningen. Ons beleid is al langer om in elke woning met een gasaansluiting ook een CO-melder aan te brengen. Dit is nog niet in alle woningen gelukt. Als huurders de toegang tot

de woning weigeren om melders aan te brengen, zullen we indien nodig de rechter inschakelen.

Ontwikkel- en/of verbeterpunten:

- Onze data van rook- en CO-melders zijn onvolledig. Uiterlijk zomer 2023 zijn de data op orde.

In 2022 zijn we op basis van het ondernemingsplan begonnen met het opstellen van de nieuwe portefeuillestrategie. Hierin worden doelgroepen omschreven, de (verwachte) omvang bepaald en het daarbij passende aanbod van woningen gespecificeerd. Een belangrijk middel om de strategie uit te voeren is het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen. In 2022 hebben we 64 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Ultimo 2022 hadden we 149 huurwoningen in aanbouw, waarvan 20 voor de middeldure huur en 129 voor de sociale huur. Daarnaast hebben we ruim 400 huurwoningen (sociaal en middelduur) in voorbereiding.

In 2022 zijn we gestart met het formuleren van doorstroombeleid. Op basis van data (zoals leeftijd van de huurder en bewoningsduur) is een aantal complexen met eengezinswoningen geselecteerd. Met de bewoners hebben we woonpleziergesprekken gevoerd. Dit heeft interessante informatie opgeleverd over de al dan niet aanwezige interesse in een andere woning en de redenen daarvoor. Met deze informatie kunnen we verder uitwerken hoe we huurders kunnen helpen om door te stromen.

Ontwikkel- en/of verbeterpunten:

- We gaan meer gebruik maken van beschikbare data van de doelgroepen, de woningvoorraad en andere demografische ontwikkelingen. Dit is nadrukkelijk onderdeel van de portefeuillestrategie.
- We maken procesafspraken om de interne afstemming rond de totstandkoming van de strategie te verbeteren.

#### 4. Ambitie: Tevreden, wendbare en ontwikkelgerichte medewerkers in een Optimaal ingerichte organisatie

Door het aflopen van het huidige ondernemingsplan, de bestuurswissel en de veranderende omgevingsdynamiek is Woonpartners Midden- Holland toe aan het bepalen van de volgende stap in haar ontwikkeling. Met de komst van een nieuwe bestuurder wordt de ontwikkeling van de

organisatie en daarmee de ontwikkeling van medewerkers in de context geplaatst van wendbaarheid en robuustheid. Het strategisch kader hiervoor is het Ondernemingsplan 2022-2026. Met leidende principes werken we uit welk gedrag bij medewerkers nodig is. Op deze principes zijn we aanspreekbaar en laten we ons leiden in ons handelen. In het in 2022 vastgestelde inrichtings- en formatieplan streven we een optimaal ingerichte organisatie na. Dit biedt kansen voor medewerkers om op andere functies te opteren en/of zich verder te ontplooiën. Een vacaturestop was hierbij nadrukkelijk niet aan de orde. Jaarlijks evalueren we en sturen we bij.

In het Jaarplan 2022 hebben we de 3 kritische prestatie-indicatoren verwoord:

- **Tevredenheid medewerkers**  
In de tweede helft van 2022 hebben we de app Frank ingebed in de organisatie. Frank is een innovatieve app die op een simpele, interactieve en prikkelende manier reflectievragen stelt naar de werkbeleving en drijfveren van medewerkers. Medewerkers beantwoorden vragen en zo kunnen we de medewerkerstevredenheid continu meten. Thema's zoals eigen ontwikkeling, leiderschap, werkgeluk en werkstress zijn geen momentopnamen. Door continu te meten krijgen we inzichtelijk waar we als leidinggevenden in kunnen ondersteunen of moeten bijsturen. Hiermee borgen we deze thema's permanent in de organisatie. Ook voegen we actuele thema's toe, zoals het identificeren van fraude. In 2023 gaan we hiermee verder. Na de ervaringen met thuiswerken in coronatijd hebben we in samenspraak met de medewerkers een evenwichtig thuiswerkbeleid geformuleerd. We hanteren geen begrenzing voor het hybride werken en geven het volledige vertrouwen aan onze medewerkers. Wel staat voorop dat de dienstverlening niet in het geding mag komen.
- **Arbeidsverzuim maximaal 4%**  
Het arbeidsverzuim is in 2022 (7,3%) toegenomen ten opzichte van 2021 (6,5%). Dit komt vooral door een toename van het langdurig verzuim.
- **Minimaal 12 uur scholing per medewerker**  
Per medewerker is een opleidingsplan opgesteld. De meeste medewerkers hebben minimaal 12 uur aan opleidingen en training gevolgd.

Ontwikkel- en/of verbeterpunten:

- In het Jaarplan 2022 waren veel doelstellingen en acties verwoord. Het Jaarplan 2023 is realistischer en daarmee haalbaarder.
- Met de app Frank onderzoeken we hoe we beter kunnen inspelen op het voorkomen van langdurig ziekteverzuim.
- Het opleidingsplan 2023 baseren we op de organisatiedoelstellingen. We selecteren een instrument dat ons hierin ondersteunt, en waarin een plan-do-check-act-cyclus is geïntegreerd.

#### 5. Ambitie: Verbonden met de samenleving als netwerkpartners De kritische prestatiefactoren in het jaarplan:

- Minimaal 1 arbeidsplaats op basis van social return on investment (SROI). Dit is ingevuld door de inzet van een archivaris om ons archief op te schonen en te digitaliseren.
- Prestatieafspraken worden 100% gerealiseerd.
- Elke afdeling realiseert minimaal 1 opleidingsplaats.

Ons netwerk met stakeholders en andere actoren in onze omgeving is sterk. We hebben nadrukkelijk de samenwerking gezocht met onder andere de collega-corporaties, gemeenten en zorginstellingen. We zien dat mede daardoor de regionale samenwerking van deze partijen sterk verbeterd.

Ontwikkel- en/of verbeterpunten:

- In 2023 bieden we bij Wonen minimaal 1 stage- of afstudeerplaats aan.
- De met de 3 gemeenten en Huurdersbelangen Regio Hollands Midden (HRHM) gemaakte prestatieafspraken voor 2022 zijn vanuit ons perspectief (aanbod Woonpartners) gerealiseerd. We hebben de volgende ontwikkel- en/of verbeterpunten geïdentificeerd:
  - o De gemeenten en corporaties hadden verschillende verwachtingen over de opzet en inhoud van een raamovereenkomst, de jaarlijkse prestatieafspraken en met name de relatie ertussen. In 2023 maken we vroegtijdig heldere afspraken over proces en inhoud.
  - o Flexwonen zien we als belangrijke toevoeging aan de bestaande woningmarkt. In Gouda heeft dit geleid tot de voorbereiding van het project Bockenbergrstraat in de wijk Korte Akkeren: 16 tweekamerwoningen voor starters met lokale binding. In Waddinxveen zijn we in gesprek over 2 potentiële locaties.

- Het traineeship is een goed middel gebleken om goede mensen met nieuwe inzichten (op soms blinde vlekken) aan te trekken. Hieraan geven we graag een vervolg en we leggen contact met hogescholen en universiteiten.

## 6. Ambities: Integraal gestuurde organisatie & Presteren naar vermogen

Deze ambities waren vanuit verschillende (financiële) invalshoeken ingestoken. Het fundament hiervan is verwoord in het Ondernemingsplan 2022-2026 en vertaald in het inrichtingsplan. De kritische prestatie-indicatoren Integraal gestuurde organisatie en Presteren naar vermogen zijn nauw met elkaar verweven en deze indicatoren worden hieronder ook zo verantwoord.

In de besluitvorming is meer balans aangebracht door de gedachte van het driekamermodel in te voeren. Mede vanuit deze integraliteit zijn de financiële consequenties vanuit meerjarenperspectief in kaart gebracht en toegepast op de impact van de overname van het voormalige Vestia-bezit. Zo hebben we (investerings-)uitgaven meer getemperd waarmee de Loan to Value (LtV) de komende 10 jaar voldoet aan ons financieel beleid. We hebben inzicht gekregen in de beïnvloedbare variabelen van de beleidswaarde. En we weten nu hoe we op de beleidswaarde en daarmee de LtV en maatschappelijk bestemming kunnen sturen.

Per 30 september 2022 hebben we 862 verhuureenheden overgenomen van Vestia en zijn relevante PIOFACH<sup>1</sup>-aspecten in onze bedrijfsvoering opgenomen. Daarnaast hebben we in de meerjarenbegroting 2023 de investeringsruimte 100% benut door onder meer de investeringen in verduurzaming en nieuwbouw realistisch te begroten. In 2021 was de hoogte van de huurdering een probleem dossier. We hebben de problematiek weten te doorgronden door oorzaken te benoemen en concrete acties hierop te nemen waardoor de huurdering conform begroting is. Hoofdstuk 8 gaat nader in op de ontwikkeling van de beleidswaarde en LtV.

Programmamanagement heeft in 2022 vorm en inhoud gekregen. De functie van programmamanager is tijdelijk (2 jaar) en procesgericht werken is onderdeel van het

programma. De basis van het inrichtingsplan zijn de processen van de Corporatie Referentie Architectuur (CORA). We hebben in 2022 2 sessies met het middenkader georganiseerd en proces- en dataeigenaren benoemd. Deze proceseigenaren leggen in de managementrapportages verantwoording af.

Het team Assetmanagement met vertegenwoordiging van onze 3 afdelingen heeft 4 complexsessies gehouden. Deze sessies leverden veel input op voor de portefeuillestrategie. In de complexsessies zijn we op hoofdlijnen langs een derde van onze complexen gegaan op een integrale wijze (o.a. leefbaarheid, duurzaamheid, woonbeleving, onderhoud en financieel rendement). Ook gebruiken we uitkomsten van deze sessies voor prioritering van de duurzaamheids- en onderhoudsinvesteringen. Het is de eerste keer dat de cyclus van assetmanagement volledig is doorgelopen. De geactualiseerde portefeuillestrategie zal medio mei 2023 gereed zijn. Het geactualiseerde investeringsstatuut is in juni 2022 goedgekeurd door de raad van commissarissen.

Ontwikkel- en/of verbeterpunten:

- Voor relevante projecten (zoals Mind2Pay-software voor monitoren van huurachterstanden) hebben we businesscases opgesteld. Na implementatie van een project bekijken we de aannames in de businesscase en verklaren we eventuele afwijkingen. De ervaringen nemen we mee voor volgende businesscases.
- De geprognosticeerde kasstroom voor 2022 is mede door een bezwaarprocedure op de omgevingsvergunning bij een project substantieel lager dan begroot. De realisatie van projecten en daarmee de kasstroom blijft dynamisch en veranderlijk. Doordat de Raad van State het project van Loon (voor de tweede keer) niet heeft goedgekeurd, schuift dat door naar 2023. In 2023 bezien we hoe we de ervaringen bij de realisatie nieuwbouw kunnen inzetten in de versnelling – mede door de richtlijnen van de minister van Volkshuisvesting.
- Verdere verdieping in kennis van de beïnvloedbare beheerkosten (o.a. ICT) en Aedes-benchmark met vergelijkbare woningcorporaties met een professional van Aedes.



<sup>1</sup> Personeel, Informatie (o.a. dataoverdracht), Organisatie, Financiën, Communicatie(plan) en Huisvesting

## 1.2 BELEIDSONTWIKKELING

Hieronder zijn de meest relevante strategische- en beleidskaders weergegeven.

Beleid	Resultaat
Overstap van interne klachtencommissie naar regionale klachtencommissie	Per 1 april is Woonpartners voorlopig lid geworden van de regionale klachtencommissie. Uitvoering heeft per 1 juli plaatsgevonden.
Herijken	De volgende beleidsdocumenten zijn vastgesteld of aangepast: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reglement bestuur</li> <li>• Reglement financieel beleid en beheer</li> <li>• Huurbeleidsplan</li> <li>• Algemene huurvoorwaarden</li> <li>• Wat en hoe</li> <li>• Ondernemingsplan 2022-2026</li> <li>• Investeringsstatuut vastgoed</li> <li>• Privacyreglement extern en intern</li> <li>• Inrichtingsplan</li> <li>• Procuratieregeling</li> <li>• Klokkenuidersregeling</li> <li>• Integriteitscode Woonpartners</li> <li>• Integriteitscode leveranciers en aannemers</li> </ul>
Overeenkomst van Taakoverdracht	Op 24 december 2021 is een bieding uitgebracht samen met Woonbron op circa twee derde van de portefeuille van Vestia in de gemeente Zuidplas. Daarna is de Overeenkomst van Taakoverdracht op 19 april 2022 getekend. Vervolgens heeft de overdracht van de woningen op 30 september 2022 plaatsgevonden.
Ondernemingsplan 2022-2026	Er is een nieuw ondernemingsplan opgesteld met daarin de koers en onze speerpunten.



### 1.3 SAMENSTELLING BESTUUR

Woonpartners Midden-Holland wordt sinds september 2021 bestuurd door Merlien Welzijn.

#### Taken en verantwoordelijkheden directeur-bestuurder

In de statuten van Woonpartners en het reglement Bestuur zijn de taken van de directeur-bestuurder beschreven. De documenten zijn te raadplegen op de website van Woonpartners.

#### Nevenfuncties

In het verslagjaar vervulde de directeur-bestuurder de volgende (onbezoldigde) nevenfuncties:

Nevenfuncties R.M. Welzijn
Bestuurslid donorvereniging ZuidWest
Initiatiefnemer Bijstandsgerechten
Toezichthouder landelijk kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen

De directeur-bestuurder volgde in 2022 een aantal trainingen, sessies, intervisies of bijeenkomsten in het kader van haar permanente educatie (PE).

PE-punten	2021	2022	Totaal
R.M. Welzijn	18	94	112

### 1.4 VERKLARING

Het bestuur heeft het jaarverslag en de jaarrekening over 2022 opgesteld. Het bestuur is van mening dat de middelen in 2022 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Waddinxveen, 26 mei 2023

R.M. Welzijn  
directeur-bestuurder



**De snelle opeenvolging van crises in 2022 maakt werken aan zekerheid noodzakelijk.**



# KLANT EN DIENSTVERLENING



## 2.1 KLANTTEVREDENHEID

We zijn alle werkdagen bereikbaar geweest aan de telefoon, via de mail, per post en in de wijk. Ook waren huurders volgens afspraak welkom op ons kantoor. De door Aedes gemeten klanttevredenheid geeft de volgende resultaten:

Aedes Benchmark	Beleving dienstverlening nieuwe huurders	Beleving dienstverlening vertrekkende huurders	Beleving dienstverlening bij reparatieverzoek
2020	7,1	7,1	7,6
2021	7,4	7,1	7,3
2022	7,6	7,6	7,0

In 2022 hebben we op twee onderdelen hoger gescoord op de klanttevredenheid.

### 2.1.1 KLACHTENCOMMISSIE

Eind 2021 onderzocht Woonpartners Midden-Holland een overstap naar de regionale klachtencommissie (KCWZH) om zo belangenverstrengeling in de klachtenbehandeling te vermijden. Na een positief advies van HRHM is deze overstap in 2022 geëffectueerd. De werkwijze van deze commissie staat vermeld op onze website.

Aantal binnengekomen klachten 2022	2
Ontvankelijk	2
Niet ontvankelijk	0
Aantal klachten dat tot een zitting is gekomen	2
Aantal klachten dat door de organisatie alsnog is opgepakt en opgelost	0

Klachten	Soort klacht	Advies van KC	Advies KC overgenomen	Opvolging door Woonpartners
Klacht 1	Niet adequaat reageren door organisatie op problemen cv-ketel	Ja	Ja	Excuusbrief is verstuurd Laminaatkosten zijn vergoed en de extra stookkosten zijn verrekend.
Klacht 2	Onjuist opleveren woning	Ja	Ja	Voorziening getroffen voor bevindingen en conclusies vermeld in het advies.



## 2.2 COMMUNICATIE

### 2.2.1 ALGEMEEN

In het afgelopen jaar hebben we de communicatie richting belanghouders uitgebreid. Zo namen we een voortrekkersrol bij de bestuurlijke overleggen van corporaties in Midden-Holland. Door corona konden we lange tijd geen bijeenkomsten organiseren voor huurders, relaties of interne medewerkers. In 2022 mocht het weer.

### 2.2.2 INTERNE EN EXTERNE COMMUNICATIE

Een belangrijk doel van externe communicatie in 2022 was om grotere bekendheid te geven aan ons Ondernemingsplan 2022-2026 met de nieuwe visie 'wij staan voor zekerheid'. Het moet voor onze huurders, belanghouders en ketenpartners duidelijk zijn waar onze corporatie voor staat en waar we een signalerende of regiefunctie in hebben. Met de interne communicatie willen we collega's meer middelen geven voor efficiënte dienstverlening. Daarnaast adviseert en ondersteunt de afdeling Communicatie directie en MT.

### 2.2.3 CORPORATE WEBSITE

De corporate website is toegankelijk voor huurders, woningzoekenden, belanghouders, potentiële werknemers, ketenpartners en de pers. Door middel van een vertaal-engine kan de gebruiker meertalig content raadplegen. De content bestaat uit bedrijfsinformatie, klantbediening via het klantportaal, verwijzing naar sociale media en toegang tot (financiële) overzichten zoals jaarverslagen en activiteitenprogramma. Daarnaast is een overzicht te raadplegen van ons aanbod, zoals beschikbaar bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed, garages en (vrije sector) huurwoningen.

### 2.2.4 KLANTPORTAAL

Het klantportaal is benaderbaar via de corporate website. Het klantportaal ondersteunt het doel 'website as a service': huurders kunnen zelf laagdrempelig voorzien in selfservice voor de meest voorkomende verzoeken. Denk hierbij aan inzien van contract en contracthistorie, indienen van een reparatieverzoek, gebruikmaken van de kennisbank, betalen en inzien van de rekening-courant, wijzigen van persoonlijke gegevens en opzeggen van de huur.

## 2.3 LEEFBAARHEID

### 2.3.1 DE WIJK IN

De woonconsulent gaat regelmatig samen met de opzichter of complexbeheerder de wijk in. In deze schouwen beoordelen we onze complexen op schoon, heel en veilig, algehele uitstraling en onregelmatigheden. Minimaal 2 keer per jaar nodigen we ook bewoners(commissies) hiervoor uit. De complexbeheerders houden spreekuur op verschillende locaties in de wijken of in specifieke complexen, al dan niet samen met de woonconsulent. In sommige gebieden sluit de wijkagent hierbij aan. Op deze manier zijn we laagdrempelig bereikbaar voor onze huurders.

In 2022 is onze aanwezigheid in de wijken weer naar pre-corona niveau gegaan. De vergaderingen met de bewonerscommissies zijn weer 'live' gegaan en de reguliere overleggen met Mozaïek Wonen, gebiedsregisseurs en ketenpartners (zoals buurtbemiddeling) zijn weer opgestart.

Woonpartners Midden-Holland heeft 5 complexbeheerders in dienst. Zij zijn verdeeld over de wijken en werken in en rondom de verschillende complexen. In enkele complexen betalen de huurders via de servicekosten een bijdrage voor de diensten van de complexbeheerder. In die complexen zijn we verplicht deze diensten voor een vast aantal uren per jaar aan te bieden. Bij alle gestapelde nieuwbouwcomplexen wordt bij de oplevering in de huurovereenkomst opgenomen dat er een aantal uur per week een complexbeheerder aanwezig is. De complexbeheerders zijn de ogen en oren in de wijken voor woonconsulenten en opzichters. Zo zorgen we voor schone, hele en veilige complexen en directe woonomgeving. Eind 2022 hebben we een nieuwe wijkindeling gemaakt waarbij ieder complex is toegewezen aan 1 complexbeheerder. Hierdoor is het toezicht in alle complexen beter gewaarborgd.

### 2.3.2 WOONWAGENLOCATIES IN WADDINXVEEN

Woonpartners Midden-Holland heeft in Waddinxveen 2 woonwagenlocaties. Wij verhuren alleen de standplaatsen, de woonwagen is eigendom van de huurder van de standplaats. Ook zijn er 2 locaties met woonwagenwoningen. Het sociaal beheer wordt gedaan door de gemeente en het beheer van standplaatsen en de woonwagenwoningen door Woonpartners





Midden-Holland. Er is een ontwikkeling in het onderliggende bestemmingsplan. De huurders van de Pater Jornaweg zijn hierover geïnformeerd.

### 2.3.3 VOGELBUURT EN OUD-ACHTERWILLENS

In het kader van een groot onderhoudsproject hebben we in 2018 in de wijk Korte Akkeren een steunpunt in de wijk ingericht: het Vogelnest. Bewoners, in de wijk actieve organisaties, medewerkers van Woonpartners en de aannemer konden hier samenkomen. In 2020 is het beheer geleidelijk overgedragen aan een groep vrijwilligers. Deze groep organiseert sociale activiteiten die zorgen voor cohesie in de wijk, zoals kinderfeestjes, babyshowers, kaart- en bingoavonden en mozaïekmiddagen. Jaarlijks organiseren ze evenementen zoals een braderie, Sinterklaas en Halloween. In december 2022 zijn de medewerkers van de afdeling Wijkaanpak op bezoek geweest bij de vrijwilligers van het Vogelnest.

In Oud-Achterwillens in Gouda is het groot onderhoud en de renovatie van de portiekwoningen in de wijk afgerond. De gebouwen kregen een facelift en we hebben geïnvesteerd in energetische maatregelen. Beide aspecten komen de leefbaarheid en de betaalbaarheid van het wonen ten goede. Een aantal noodzakelijke acties van de gemeente in de directe woonomgeving staat gepland voor 2023 – zoals bestrating, groen en fietsenstalling. De complexbeheerder is regelmatig aanwezig om zicht te houden op de leefbaarheid van de buurt.

Naast het opgeknapt complex ligt buurthuis De Bühne. Het netwerk Achterwillens is de gebruiker hiervan. De wijkagent houdt er spreekuur, er is een weggeefwinkel en een papierwinkel (hulp bij het invullen van allerlei formulieren) en er worden taallessen gegeven. Ook komt het sociaal team hier bijeen en het Leger des Heils maakt gebruik van de Bühne. Woonpartners geeft het pand om niet aan het netwerk in gebruik. Alleen de energierekening is voor rekening van de gebruiker. Voor 2023 staat de gemeente Gouda hiervoor garant, op voorwaarde dat er een aanvraag komt voor een 'Huis van de Buurt'.

### 2.3.4 OVERLASTMELDINGEN

Meldingen van overlast komen binnen bij ons Klant Contact Centrum (KCC). De medewerkers van het KCC proberen huurders met klachten indien mogelijk door te verwijzen naar buurtbemiddeling. In het geval van escalatie of als huurders er niet samen met buurtbemiddeling uitkomen, komen onze woonconsulenten in beeld. De woonconsulenten doen vervolgens al het mogelijke om de overlast te beperken of op te lossen. Bij extreme overlast schakelen wij indien mogelijk het Meldpunt Zorg en Overlast in. Soms is er geen andere weg dan die naar de rechter. In 2022 ging ruim een derde (38%) van de taken voor wijkaanpak over overlast.

Woonconsulent	Afgehandelde taken 2022	Waarvan overlast
Totaal	1.368	507
complexbeheerder	Afgehandelde taken 2022	Waarvan overlast
Totaal	348	142
Wijkaanpak	1.716	649

### 2.3.5 WOONFRAUDE

Veel mensen moeten lang wachten op een sociale huurwoning. Om ervoor te zorgen dat woningzoekenden een eerlijke wachttijd hebben, doen wij actief onderzoek bij meldingen van mogelijke woonfraude. Een melding van langdurige leegstand (niet bewoond), overlast of wisselende bewoning kan een teken zijn van woonfraude. In dat geval starten we een adresonderzoek, vragen we verklaringen op bij omwonenden en brengen we een huisbezoek. Ten slotte nodigen we in de meeste gevallen de huurder uit op kantoor voor een gesprek. In 2022 zijn 23 dossiers van woonfraude in behandeling genomen. Bij 6 meldingen was geen sprake van woonfraude. Bij 6 andere meldingen is de woonfraude opgelost of zijn er afspraken gemaakt in het kader van tweedekansbeleid. Bij 1 melding hebben we een juridische procedure verloren. Een andere procedure leidde tot een ontruiming. Bij 9 confrontatiegesprekken resulteerde onze aanpak in een huuropzegging. Samenvattend zijn er 17 gevallen opgelost waarvan 6 door nadere afspraken te maken. We hebben 10 woningen vrij gekregen voor woningzoekenden op de wachtlijst.

## 2.4 HUURSCHULDVRIJE HUURDERS

Ons incassoproces is gericht op het voorkomen van een huurachterstand. In april 2022 zijn we overgestapt naar een tool voor creditmanagement, Mind2Pay. Met deze tool hebben we een geautomatiseerd klantvriendelijk incassoproces. Het proces is efficiënter en bespaart tijd. Die tijd gebruiken we voor persoonlijke aandacht voor huurders met problematische schulden. Met Mind2Pay streven we ook naar verlaging van de huurachterstand.

Ultimo 2022 bedroeg de huurachterstand van zittende huurders 1,31 % (2021: 1,14%). De huurachterstand van vertrokken huurders is 0,44% van onze totale huursom. De daling ten opzichte van 2021 (0,53%) is veroorzaakt door opschoning van de dossiers.

Ontwikkeling huurschuld		
Jaar	Zittende huurders	Vertrokken huurders
2021	1,14%	0,55%
2022	1,31%	0,43%

### Huisuitzettingen

Ontruimingen per jaar	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
Ontruimingen aangezegd	4	18	10	8	8	20	29	27	37	44
Ontruimingen geëffectueerd	1	5	4	4	3	8	8	9	17	17

We willen het aantal huisuitzettingen zoveel mogelijk beperken. In 2022 hebben we 1 ontruiming gehad vanwege huurachterstand. Samen met Meldpunt Zorg en Overlast hebben wij geprobeerd deze ontruiming te voorkomen. Helaas is het bij deze huurder niet gelukt om een passende oplossing te vinden of binnen te komen. In het proces zorgen we bij ontruiming altijd voor een warme overdracht richting de zorgpartijen en ketenpartners.

## 2.5 VERHURINGEN EN TOEWIJZING

In 2022 heeft Woonpartners 500 woningen verhuurd. Onze woningen worden passend toegewezen.

Verhuurde woningen 2022	Gouda	Waddinxveen	Zuidplas	Alphen aan den Rijn	Totaal
Daeb	206	164	82	0	452
Niet-Daeb	20	20	5	3	48
Totaal	226	184	87	3	500

### 2.5.1 STATUSHOUDERS

De taakstelling bijzondere doelgroepen wordt per jaar door de gemeente vastgesteld en wordt verzorgd door alle corporaties die in de gemeente actief zijn.

Toewijzing bijzondere doelgroepen	Gouda		Waddinxveen		Zuidplas		Totaal gerealiseerd
	Taakstelling	Gerealiseerd	Taakstelling	Gerealiseerd	Taakstelling	Gerealiseerd	
Statushouders	33	46***	42	62	16	17	
Zorgdakcontracten contingent regeling	25*	10	8*	96	10*	3	19
Zorgdak niet contingent - Sociaal	-	11	-	4	-	0	13
Urgenties	-	32	-	16	-	X**	

(\*) De taakstelling wordt vastgesteld per gemeente en verzorgd door de corporaties die in de gemeente actief zijn. Met de andere corporaties samen streven we ernaar om naar rato van het aantal woningen per corporatie per gemeente aan de taakstelling te voldoen.

\*\*\*) Urgentieaanvragen worden door de gemeente Zuidplas zelf behandeld.

\*\*) Exacte data verdeling nareizigers ontbreken. Daarom is de verdeelsleutel Woonpartners 1/3 aangehouden: taakstelling totaal=99 realisatie totaal=136

De taakstellingen voor de gemeente Gouda, Waddinxveen en Zuidplas zijn ruimschoots behaald. In Waddinxveen en Zuidplas ontstond in de eerste helft van 2022 al een voorsprong op de taakstelling. In het landelijk Veiligheidsberaad van 24 juni 2022 is de afspraak gemaakt dat 7500 vergunninghouders versneld, in zes weken in gemeenten zouden worden gehuisvest om de druk op de opvangcapaciteit van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) te verminderen.

### 2.5.2 HUISVESTING MINDER ZELFREDZAME WONINGZOEKENDEN

#### Zorgdakcontracten

In aanvulling op de bestaande regelingen voor urgentie stellen de corporaties in Midden-Holland jaarlijks een vooraf bepaald aantal woningen beschikbaar om de uitstroom uit de maatschappelijke opvang te bevorderen. In de contingentregeling zijn de aantallen per gemeenten vastgelegd en de voorwaarden voor plaatsing op de wachtlijst. De corporaties die in een gemeente actief zijn streven ernaar om naar rato van hun woningportefeuille in die gemeente aan de taakstelling te voldoen. Huurders die via de contingentregeling een woning accepteren, krijgen standaard een tijdelijk huurcontract met daaraan gekoppeld een zorgdakcontract (driepartijenovereenkomst tussen huurder, verhuurder en zorgpartij voor ambulante woonbegeleiding).

Ook andere woningzoekenden kunnen gehuisvest worden met een zorgdakcontract. Bijvoorbeeld omdat dit zo in een urgentietoekenning is vastgelegd. Bij een Laatste Kans wordt ook standaard een zorgdakcontract ingezet. In 2022 zijn 2 Laatste Kans zorgdakcontracten afgesloten.

#### Wonen Eerst

In 2022 is in de regio een pilot gestart voor Wonen Eerst (Housing First). In het derde kwartaal heeft de eerste deelnemer de sleutel van zijn woning van Woonpartners gekregen. Het streven is dat er maandelijks 1 woning voor dit doel beschikbaar wordt gesteld door de deelnemende corporaties. Dit komt bovenop het aantal beschikbare woningen onder de contingentregeling.

#### Urgenties

Woonpartners Midden-Holland voert de urgentieafhandeling uit voor de gemeenten Gouda en Waddinxveen. Niet voor de gemeente Zuidplas. In 2022 hebben 132 woningzoekenden (70 Gouda, 62 Waddinxveen) zich aangemeld voor een urgentieaanvraag. Een groot deel van deze woningzoekenden heeft na het inwinnen van de informatie uiteindelijk geen

aanvraag ingediend. Een deel van de aanvragen die zijn ingediend in 2022 is nog in behandeling. In totaal zijn er 51 urgenties toegekend in 2022. We zijn in gesprek om de urgentieafhandeling bij de gemeenten Gouda en Waddinxveen te beleggen.

## 2.6 WONEN EN ZORG

### 2.6.1 SAMENWERKING MET ZORGPARTIJEN

Mensen in een kwetsbare positie hebben recht op een passende woning in een leefbare wijk. Ook huurders die extra ondersteuning nodig hebben in het zelfstandig wonen, vinden binnen de portefeuille van Woonpartners een eigen plek. In samenwerking met zorgpartijen en gemeenten streven we ernaar om deze groepen met de juiste begeleiding passend te huisvesten. Zo hebben we in 2022 10 appartementen voor beschut wonen in Westergouwe opgeleverd. Er zijn 10 appartementen op de Oostvogellocatie in Gouda Oost in aanbouw voor een collectief van jongvolwassenen met een verstandelijke beperking. Naar verwachting starten we in 2023 met de bouw van 40 aanleunwoningen in Van 't Verlaat in Zevenhuizen. Nieuwe huurders in deze woningen dienen minimaal een Wmo-indicatie te hebben. Maximaal 50% van de bewoners mag een Wlz-indicatie hebben. Om ontmoeting te faciliteren en eenzaamheid tegen te gaan komt er een algemene ontmoetingsruimte. In Van 't Verlaat ook een woongroep voor ouderen. In Waddinxveen wordt op de locatie Oude Dreef begeleid wonen voorbereid met Ouderinitiatief Waddinxveen.

### 2.6.2 WOONPLEZIERGESPREKKEN

Afgelopen zomer hebben we 27 woonpleziergesprekken gevoerd met huurders die 40 jaar of langer bij ons een eengezinswoning in Waddinxveen huren. We willen onze huurders graag beter leren kennen en zijn benieuwd hoe zij het huren bij ons ervaren. Daarnaast hebben we de woonwensen en behoeften van de (oudere) huurders geïnventariseerd en onze mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen.





Dankzij de gesprekken hebben we veel nieuwe inzichten gekregen over de woonbeleving van onze huurders. De inhoud van de gesprekken was divers, van de geschiedenis van de wijk tot de toekomstige woonwensen. We hebben WoningNet toegelicht en informatie overhandigd van het aanbod van 55+-huurwoningen in Waddinxveen. Zo kunnen huurders nu al bekijken naar welke woning of wijk hun interesse uitgaat, voordat de woning te huur aangeboden wordt via WoningNet.

Met het oog op de bouw van nieuwe woningen hebben we bij deze bewoners gevraagd waar een (levensloopbestendig) appartement volgens hen aan moet voldoen. De gesprekken waren leuk en leerzaam en bieden een basis om onze dienstverlening en ons woningaanbod te verbeteren. Daarnaast bieden de resultaten inzicht in hoe we doorstroming kunnen stimuleren. Hier wordt in 2023 opvolging aan gegeven.

## 2.7 HUURPRIJZEN

In de regio is een groeiend tekort aan sociale en middeldure huurwoningen. Van ons wordt verwacht dat we de voorraad uitbreiden. Daarom willen we blijven investeren in beschikbaarheid. Naast de geplande nieuwbouw hebben we een grote renovatieopgave en blijven wij investeren in energiemaatregelen om woningen betaalbaar te houden. We bieden keuzevrijheid en differentiatie in ons huuraanbod. Wij toppen de huren van de sociale huurcontracten af bij een huurprijs tot op de liberalisatiegrens. De totale huursomstijging van onze gereguleerde contracten blijft binnen het door de minister afgegeven maximum. Om ook in de vraag naar middeldure huurwoningen te voorzien, begrenzen we de bandbreedte van onze middeldure huurwoningen volgens de middenhuurverordening van de gemeente.

Situatie op 1 juli 2022	Aantallen		Verhouding	
	Voor	Na	Voor	Na
Goedkoop	1042	904	15%	13%
Bereikbaar	4871	4360	70%	63%
Betaalbaar	600	1035	9%	15%
Duur	449	662	6%	9%
Duur boven lib. grens	9	10	0%	0%
<b>Totaal</b>	<b>6.971</b>	<b>6.971</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Voor Daeb-woningen en overige Daeb-ruimten was de toegepaste huurverhoging in 2022 maximaal 2,3% (voor niet-Daeb-woningen maximaal 3,3%). Voor overige niet-Daeb-contracten gelden de gemaakte afspraken in de onderliggende huurovereenkomsten. Bij huurharmonisatie na mutatie streven we naar 85% van de maximale redelijke huur (Daeb-woningen). De tabel toont het effect van de doorgevoerde huurverhoging. De cijfers in de tabel zijn exclusief het overgenomen Vestia-bezit.



# SAMENWERKING EN NETWERK



### 3.1 MAATSCHAPPELIJKE PARTNERS

Woonpartners Midden-Holland zoekt samenwerking met (maatschappelijke) partners in de gemeente of regio, om vanuit haar rol als sociale huisvester goed wonen voor haar huurders mogelijk te maken. Wij hebben een signalerende rol naar onze ketenpartners om goed en prettig wonen mogelijk te maken. Medewerkers van Woonpartners werken nauw samen met wijkagenten, zorgorganisaties en medewerkers van het Sociaal Team om prettige woonwijken te behouden. De samenwerking hebben we vastgelegd in de volgende convenanten:

- Voorkomen van huisuitzettingen in Waddinxveen, Gouda en Zuidplas
- Buurtbemiddeling in Waddinxveen, Gouda en Zuidplas
- Convenant maatschappelijke uitstroom
- Taalakkoord
- Landelijk Convenant Vroegsignalering
- Overeenkomst met Stichting Present

Bij de huisvesting van kwetsbare huurders gebruiken we een zorgdakcontract dat is verbonden aan een (tijdelijke) huurovereenkomst. Met deze driepartijenovereenkomst tussen huurder, verhuurder en zorgpartij krijgt de huurder gedurende twee jaar ambulante ondersteuning bij het zelfstandig wonen. We zijn aanwezig bij actie-overleggen in de wijk (schoon, heel en veilig), sirenelunches en wijkplatformbijeenkomsten. Bij deze overleggen sluiten niet alleen de ketenpartners aan, maar ook bewoners en belangenorganisaties.

Zowel in Gouda als in Waddinxveen en de gemeente Zuidplas is het contact met de wijkagenten goed. Bij overlast overlegt de woonconsulent met de wijkagent. Per casus wordt bekeken wie welke middelen heeft en hoe deze gepast kunnen worden ingezet. Dankzij deze samenwerking vermindert de overlast en verbetert de leefbaarheid in de wijk. Zaken zoals hennepkweek worden binnen de gestelde kaders opgepakt.

Het Sociaal Team pakt de hulpvraag van onze huurders op. Wanneer wordt verwacht dat een huurder geen contact gaat opnemen met het Sociaal Team en er wel actie nodig is, kan een melding gedaan worden bij het Meldpunt Zorg en Overlast. Zij benaderen dan de huurder en beoordelen welke zorg er nodig is. Op deze manier hebben meerdere

personen de gepaste begeleiding gekregen. De overlast werd hierdoor minder en in sommige situaties werd huisuitzetting voorkomen.

Statushouders in de regio Midden-Holland moeten in het kader van het Participatieverklaringstraject (PVT) een dagdeel een workshop over wonen volgen. Deze workshops worden verzorgd door medewerkers van Woonpartners, Mozaïek Wonen en Qua Wonen. Op deze manier willen de corporaties bijdragen aan de inburgering van statushouders. Ook willen we aan de voorkant mogelijke problemen op het gebied van huren en wonen voorkomen. In 2022 zijn 6 workshops gegeven.

### 3.2 HUURDERSBELANGENVERENIGING HRHM EN BEWONERSCOMMISSIES

Woonpartners werkt constructief samen met het bestuur van huurdersorganisatie HRHM. Het overleg over het beleid van Woonpartners in de verschillende gemeenten verloopt op een positief kritische wijze. Op operationeel niveau overlegt HRHM 1 keer per maand met de afdeling Wonen. Daarnaast zijn er contacten tussen woonconsulenten en leden van HRHM als er zaken spelen met bewonerscommissies.

Op woningcomplexniveau werken we samen met bewonerscommissies, overkoepelend met HRHM. Tweemaal per jaar overleggen we met elke bewonerscommissie over onderhoud, kwaliteit, beschikbaarheid, leefbaarheid, servicekosten en dienstverlening. De belangrijkste onderwerpen van het overleg met HRHM waren:

- Huurbeleidsplan 2022-2023
- Concept biedingen van Woonpartners aan gemeenten
- Concept jaarverslag en jaarrekening 2021
- Concept jaarplan en begroting 2023
- Onderdeel dienstverlening uit managementrapportage
- Brandveiligheid in complexen
- Vestiadossier
- Activiteitenplan 2022 huurdersorganisatie HRHM
- Begroting 2022 huurdersorganisatie HRHM
- Signalering Woonpartners kwaliteit
- Algemene huurvoorwaarden
- Klantprocessen en verbeteren dienstverlening



- Onderhouds-ABC en ServicePlus-abonnement
- Maatwerk voor huishoudens met een laag inkomen en een hoge huur
- Ondernemingsplan 2022-2026
- Voordracht huurderscommissaris

### 3.3 PARTICIPATIE IN WIJKEN EN BUURTEN

Woonpartners Midden-Holland zet regelmatig huurders in het zonnetje die zich verdienstelijk maken op het gebied van wonen in de breedste zin van het woord. Dit zijn leden van bewoners- of activiteitencommissies en vrijwilligers die een bijdrage leveren. Denk aan zwerfvuil opruimen, containers buiten en binnen zetten en klusjes doen.

Daarnaast hebben we een steeds grotere groep trouwe huurders: bewoners die al 40 jaar of langer een woning bij ons huren. In 2022 is het er na corona nog niet van gekomen om de 'Dag van de Betrokken en Trouwe Huurder' te organiseren. In de lente van 2023 willen we dit evenement in ere te herstellen.

Met een deel van onze 26 bewonerscommissies hebben we in 2022 het voor- en najaarsoverleg gevoerd. Zaken als leefbaarheid in de wijk, schoonmaak in het complex, afrekening servicekosten en de onderlinge communicatie zijn vaste besprekingspunten. Vanwege de coronamaatregelen was het bijna niet mogelijk om bij elkaar te komen.

### 3.4 SAMENWERKING GROENE HART CORPORATIES

Woonpartners Midden-Holland werkt samen met Mozaïek Wonen, QuaWonen en Woonforte. De samenwerking is primair gericht op uitwisseling van kennis en informatie, waaronder inkoop samenwerking individueel cv-ketelcontract en deskundigheidsbevordering op relevantie HRM-vraagstukken (zoals corona- en demotiebeleid).

Met de Groene Hart Corporaties hebben we de samenwerking opnieuw bekeken. In 2023 zoeken we steeds meer samenwerking rond een specifiek thema. We denken daarbij aan regiospecifieke zaken, governance issues en samenwerking op wijk/buurniveau.

### 3.5 OVERIGE BELANGHOUDERS

Op onze website staat te lezen welke organisaties en instellingen wij als belanghouders zien. Het gaat onder meer om gemeenten, vertegenwoordigers van onze huurders, zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke organisaties. De nieuwjaarsbijeenkomst en jaarexcursie hebben in 2022 niet plaatsgevonden wegens corona.

### 3.6 PRESTATIEAFSPRAKEN: WAARDE TOEVOEGEN IN SAMENWERKING MET DE GEMEENTEN EN HRHM

De volkshuisvestelijke opgaven in onze drie gemeenten zijn geactualiseerd. Aanleidingen zijn de Nationale Prestatieafspraken, veranderend lokaal woonbeleid, de Regionale Woondeals en eigen ambities in het Ondernemingsplan 2022-2026 en de portefeuillestrategie. Dit vroeg om intensivering van de samenwerking met de gemeenten en onze collega-corporaties. Als aftrap hiervoor hebben we per gemeente een positioneringsdocument opgesteld om het gesprek aan te gaan over (meerjaren) prestatieafspraken.

Op basis van het positioneringsdocument en in het kader van de jaarlijkse prestatieafspraken hebben we 3 biedingen aan de gemeenten opgesteld voor het jaar 2023. Omdat we 2023 zien als een transitiejaar zijn alleen de kernzaken in het bod verwerkt. De 'going concern' prestatieafspraken zijn als bijlage toegevoegd. Voor 2024 maken we in overleg met alle partijen graag prestatieafspraken die meer zijn gebaseerd op een gezamenlijke visie, strategie en afgeleid beleid.

De concept-biedingen voor 2023 zijn met HRHM en de gemeenten besproken. Bij het overleg met de gemeente Gouda waren naast HRHM ook Mozaïek Wonen en haar huurdersorganisatie aanwezig; in het kader van de prestatieafspraken trekken graag samen op. De prestatieafspraken zijn vastgesteld en gedeeld met alle betrokkenen. Na ontvangst van de gemeentelijke zienswijzen zijn de prestatieafspraken ondertekend, op onze website geplaatst en naar de Autoriteit woningcorporaties (Aw) gestuurd.







# WONINGEN EN PROJECTONTWIKKELING



## 4.1 CO-MAKERS EN RGS

Op het gebied van de RGS-samenwerking heeft Woonpartners samen met de ketenpartners Roza Vastgoedonderhoud, Hemubo en Smits Vastgoedzorg gewerkt volgens het handboek RGS (resultaatgericht samenwerken). In 2022 zijn de eerste gesprekken gevoerd over het optimaliseren van het Kwaliteitsborgingssysteem (KBS). De uiteindelijke optimalisatie vindt plaats in 2023. Wij zien RGS niet als doel, maar als krachtige wijze van samenwerking.

## 4.2 ONDERHOUD

Het onderhouden van woningen is een kerntaak van de corporatie. Om onze huurders betaalbare en passende huisvesting te bieden, voeren we onderhoud uit aan woningen. In 2022 gingen we aan de slag met een omvangrijk programma voor onderhoud en verbetering. Bij mutatie wordt een woning weer voor verhuur gereedgemaakt om te voldoen aan de criteria schoon, heel en veilig en ons Woonpartners Kwaliteitbeleid (WPK), waarbij het kwaliteitsniveau past is bij de huurprijs.

In oktober 2022 hebben we woningen in Nieuwerkerk a/d IJssel van de voormalige corporatie Vestia overgenomen. Om inzicht te krijgen in de bouwtechnische kwaliteit van de woningen onderzoekt een extern adviesbureau de conditie van de bouwelementen conform de NEN 2767. De resultaten worden in het eerste kwartaal van 2023 opgeleverd. Ze worden daarna verwerkt in de meerjarenonderhoudsbegroting.

### Referentiekwaliteit/Woonpartners Kwaliteitbeleid (WPK)

We hebben 2 jaar ervaring met het WPK; het biedt het een stevige basis voor reparatie- en mutatiewerkzaamheden. Binnen het strategische overleg met onze co-makers is het WPK een terugkerend onderwerp. Woonpartners vindt kwaliteitskaders belangrijk. Kwaliteit wordt op die manier bespreekbaar en draagt bij aan het eenduidig werken tussen medewerkers en co-makers. Hiervoor is het WPK (Woonpartners kwaliteit) opgesteld. Het WPK is toegespitst op de bestaande bouw. Dit geldt in ieder geval voor het uitrustingsniveau van overeenkomstige onderdelen zoals keukens, badkamers en toiletten. De inhoud van het WPK bouwt voort op in het verleden ontwikkelde documenten op het terrein van kwaliteit bij Woonpartners. Daarmee wordt voorkomen dat "het wiel" opnieuw wordt uitgevonden. Jaarlijks wordt de inhoud van het

WPK geëvalueerd met onze co-makers en eigen medewerkers en in het MT als agendapunt ingebracht.

### Brandveiligheid

Adviesbureau INNAX heeft in 2022 de inventarisatie van de brandveiligheid van onze woongebouwen afgerond. Van ieder gebouw is bekend welke werkzaamheden nodig zijn voor de veiligheid. In de meerjarenonderhoudsbegroting zijn budgetten opgenomen om de geadviseerde werkzaamheden uit te voeren.

Evaluatie van het Onderhouds-ABC en ServicePlus-abonnement In oktober 2022 heeft een overleg plaatsgevonden met HRHM. Over het Onderhouds-ABC waarin ook het ServicePlus-abonnement is opgenomen, zijn de volgende aandachtspunten besproken:

1. Het periodiek rapporteren en evalueren van het ServicePlus.
2. Inventarisatie van de wensen van werkzaamheden om toe te voegen aan het ServicePlus-abonnement.
3. Het verbeteren van de bewonerscommunicatie over het huurders-ABC en het ServicePlus-abonnement.

HRHM heeft de wens uitgesproken om een aantal werkzaamheden (weer) op te nemen in het ServicePlus-abonnement. In Q1 van 2023 vindt hierover een evaluatie plaats.

### Veiligheid voor onze huurders

Zo'n 95% van onze woningen is voorzien van rookmelders. Huurders van de resterende woningen hebben (na herhaald verzoek) niet gereageerd op vragen van Woonpartners. In 2023 worden deze rookmelders alsnog aangebracht. Bij verketeling en onderhoud aan ketels worden CO-melders geplaatst. In de begroting 2023 zijn werkzaamheden in het kader van brandveiligheid opgenomen op basis van een prioriteitstelling. In mei 2023 worden de werkzaamheden uitgevoerd in alle woongebouwen die hiervoor in aanmerking komen.

### Groot- en planmatig onderhoud

In 2022 is groot en planmatig onderhoud uitgevoerd op de volgende locaties: Buizerdhoek (van G naar A), Reitzstraat (eindoplevering 2023), Middenstand Noord (eindoplevering 2023), Nic. Beetslaan, Wingerd hoogbouw en Weidebloemkwartier.





In diverse woongebouwen in Gouda, Waddinxveen en Zuidplas is buitenschilderwerk en reinigingswerk uitgevoerd en zijn kozijnen hersteld. In de Zuidplasmaan en Peter Zuidlaan in Waddinxveen hebben we de ophoogsystemen op de galerij- en balkonvloeren vervangen. Bij 3 woongebouwen is de dakbedekking vervangen en in 7 gebouwen zijn liften gemoderniseerd. In 9 gebouwen is een elektronisch sluitsysteem (PAC-systeem) gemaakt en in diverse gebouwen is in de algemene ruimte ledverlichting aangebracht.

#### Dagelijks Onderhoud (DO)

In de loop van 2022 bleek dat de kwaliteit van de diensten van onze co-makers niet voldeed aan de vooraf geformuleerde criteria. Met de co-makers zijn verbeteracties in gang gezet. De meetresultaten en de verbeteracties moeten leiden tot een betere waardering van de samenwerking. De huidige samenwerkingsovereenkomst met de co-makers dagelijks onderhoud loopt tot 31 december 2023. In oktober 2022 is een plan van aanpak opgesteld om te komen tot een integraal verbeterplan dagelijks onderhoud. Het verbeterplan streeft minimaal het volgende na:

- Verbeteren huurdersoordeel door concrete en door de organisatie gedragen verbetervoorstellen.
- Reductie van de kosten van dagelijks onderhoud door concrete en door de organisatie gedragen verbetervoorstellen.

Op basis van de diagnose van het plan van aanpak wordt per co-maker een keuze gemaakt uit de onderstaande scenario's:

- Er is voldoende vertrouwen in de samenwerking en bereidheid om met elkaar aan de slag te gaan op basis van het integraal verbeterplan. De overeenkomst wordt verlengd t/m 31 december 2024
- De samenwerking presteert onvoldoende conform de vastgestelde KPI's en er is onvoldoende vertrouwen in de samenwerking. Woonpartners Midden-Holland en/of de co-makers kiezen voor het beëindigen van de samenwerking per 31 december 2023.
- De samenwerking presteert voldoende en er is voldoende vertrouwen in de samenwerking, waardoor Woonpartners en de co-makers kiezen voor het verlengen van de samenwerkingsovereenkomst tot 31 december 2026.

#### Mutatieonderhoud (MO)

In 2022 zijn 427 mutaties uitgevoerd in bestaande huurwoningen (dus exclusief nieuwbouw en garages). De

gemiddelde mutatiekosten zijn gestegen. Een belangrijk item bij de uitwerking van het plan van aanpak is de reductie van de kosten van het mutatieonderhoud. Na een grondige analyse kunnen de uitkomsten mogelijk leiden tot aanpassingen in de WPK.

#### Serviceonderhoud

Het serviceonderhoud is onderverdeeld in RO (reparatieonderhoud; voor rekening Woonpartners Midden-Holland) en het ServicePlus-abonnement (vanuit het fonds waar huurders lid van kunnen zijn). De uitgaven voor serviceonderhoud zijn gestegen. Een belangrijke oorzaak is een sterke toename van het aantal reparatieverzoeken en hogere prijzen voor hout- en bouwmaterialen en arbeid.

### 4.3 VVE-BEHEER EN OVERIG VASTGOED

#### 4.3.1 VVE-BEHEER

In 2022 is het SKW-certificaat voor VvE-beheer, waarborg voor kwaliteit, wederom behouden. Onderstaand een overzicht van de ultimo 2022 door Woonpartners beheerde VvE's in de gemeenten Waddinxveen, Gouda en Zuidplas.

	Aantal VvE's in beheer	Aantal appartementsrechten
Gouda	1	36
Waddinxveen	1	0
Zuidplas	1	30
Totaal	3	66

Ook in 2022 is verder inhoud gegeven aan de groteigenaarsrol bij de VvE's waarin Woonpartners woningen heeft, maar die door derden worden beheerd. Door deze specifieke kennis kunnen beheerders en besturen beter worden gecontroleerd en begeleid.

#### 4.3.2 MAATSCHAPPELIJK EN OVERIG VASTGOED

In 2022 zijn er 8 huurcontracten opgezegd en 4 ruimten opnieuw verhuurd. Daarnaast is een aantal contracten geactualiseerd. Ultimo 2022 waren 3 bedrijfsruimten niet verhuurd.

## 4.4 ONTWIKKELING

In het Ondernemingsplan 2022-2026 hebben we als doelstelling geformuleerd minimaal 700 nieuwbouwwoningen toe te voegen aan onze portefeuille. Het Jaarplan 2022 ging uit van 64 op te leveren woningen. Zowel de geplande 50 appartementen in Gouda als de 14 NOM- woningen (nul-op-de-meter) in Zevenhuizen zijn in 2022 opgeleverd en verhuurd. Van de 50 woningen in Gouda zijn er 10 verhuurd via een zorginstelling aan mensen die begeleiding nodig hebben.

In 2022 zijn de volgende projecten gerealiseerd:

- 50 sociale huurappartementen op de Boerderijkavel in Westergouwe, Gouda, inclusief 10 zorgwoningen voor Kwintess; opgeleverd in juli 2022.
- 14 eengezins sociale huurwoningen in deelplan 7, Koningskwartier, Zevenhuizen, opgeleverd in december 2022.

In aanbouw ultimo 2022:

- 38 huurappartementen Gouwe Kanaalzone (voormalige Gunningmavo), Gouda (in samenwerking met Mozaïek Wonen). De bouw is gestart in oktober 2021.
- Gouda Oost:
  - o 20 middenhuur appartementen in het Middengebied, de bouw is gestart in april 2022;
  - o 31 sociale huurappartementen op de Oostvogellocatie, de bouw is gestart in augustus 2022;
  - o 30 sociale huurappartementen op de locatie Van Heuven Goedhartsingel, de bouw is gestart in september 2022;
  - o Door derden op door Woonpartners verkochte grond in Gouda Oost, 18 NOM-eengezinswoningen op de Van Heuven Goedhartsingel en 20 NOM-eengezinswoningen in het Middengebied.
- 30 huurappartementen Parkrijk I, Triangel Waddinxveen, de bouw is gestart in oktober 2022.

Voor de bouw van sociale en middenhuur woningen had Woonpartners Midden-Holland ultimo 2022 de volgende grondposities in eigendom (waarop nog niet wordt gebouwd):

Zuidelijk Stempel Oost Gouda

- Bouwkavel voor circa 36 appartementen voor sociale huur en 12 eengezinswoningen eigen grond onder gesloopte

woningen. Eigen grond voor de bouw van koopwoningen voor 17 NOM-eengezinswoningen. Bouw start naar verwachting eind 2023. Bestemming is 'wonen'.

- Van Loonlocatie Gouda, grond afgenomen in afwachting van start bouw.
- Westergouwe 3.1 Gouda, grond afgenomen in afwachting van start bouw.
- Bockenbergsstraat Gouda, eigen grond waarop 16 sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd; de bestemming is 'wonen'.

### 4.4.1 VERKOOP VAN VASTGOED

Woonpartners verkoopt woningen om inkomsten te genereren voor nieuwbouw. In 2022 zijn er 13 woningen juridisch geleverd, waarvan 4 in de gemeente Gouda en 9 in de gemeente Waddinxveen. Het herziene verkoopbeleid is straks een gevolg van de in ontwikkeling zijnde portefeuillestrategie. Het verkoopbeleid zal worden herzien als gevolg van de nog in ontwikkeling zijnde portefeuillestrategie.

## 4.5 DUURZAAMHEID

Duurzaamheid kende in 2022 drie pijlers: duurzame energie, circulariteit en klimaatadaptatie/biodiversiteit.

Duurzame energie

- Voor onze projecten is bijna energieneutraal gebouw (BENG) de norm. Zo zijn de woningen van Boerderijkavel Westergouwe (Voorzorg) voorzien van een individuele warmte-koudeopslag (WKO) met warmtepomp. Zonnepanelen waren voor het behalen van BENG niet nodig, maar zijn aanvullend toegevoegd.
- In 2022 zijn 14 NOM-eengezinswoningen in het Koningskwartier in Zuidplas opgeleverd.
- Voor het project Schoollocatie (42 woningen op Kindcentrum) worden de woningen op BENG-niveau gerealiseerd, op basis van een gezamenlijke WKO, in eigendom van Woonpartners en het Kindcentrum. Onderzocht wordt of naast gelegen pand ook op de WKO aangesloten kan worden.
- In het Middengebied, Van Heuven Goedhartsingel en op de Oostvogellocatie wordt warmte vanuit bodembronnen tot in de woning geleverd. Voor de warmteleverantie van gestapelde woningen op de Van Heuven Goedhartsingellocatie is een warmtenet aangelegd.

- Voor de bouw van 12 NOM-eengezinswoningen op Zuidelijk Stempel Oost is een omgevingsvergunning aangevraagd.
- De doorontwikkeling van duurzame warmteopwekking gaat snel, bijvoorbeeld door middel van WKO-installaties. De ervaringen met risico's, kansen en betaalbaarheid maken steeds opnieuw een goede afweging noodzakelijk.
- Woonpartners zet in op isolatie. Bovenop BENG-eisen schrijft Woonpartners in haar plan van eisen (PVE) voor dat de BENG-eisen zonder gebruik van PV-panelen behaald moeten worden.

Circulariteit

- We hebben onderzocht of we tijdelijke/verplaatsbare woningen kunnen realiseren die volledig circulair zijn. In 2023 gaan we ten minste 1 project realiseren.
- In december is een omgevingsvergunning aangevraagd voor 12 remontabele NOM-huurwoningen. Deze woningen hebben een Building Circularity Index (BCI) van 73% en scoren veel beter dan traditioneel gebouwde woningen. Die hebben een BCI van 10 à 18%. In 2022 is de productie gestart van 38 soortgelijke NOM-koopwoningen op door ons verkochte grond, voor 2 locaties in Gouda Oost.

Klimaatadaptatie/biodiversiteit

Groene daken, tuinen en wijken bieden kansen voor klimaatadaptatie en natuur. In 2022 is gestart met de bouw van 4 projecten met een sedumdak en voorzieningen in de gevels voor vleermuizen en vogels. In Gouda Oost hebben we de inrichtingsplannen tegen het licht gehouden. Waar mogelijk is extra waterberging en extra groen toegevoegd. Ook is bij de omzoming van tuinen van de grondgebonden woningen meer verticaal groen toegevoegd.

Bouwkosten

In 2022 zijn de bouwkosten sterk in beweging geweest. Over de volle breedte is de kostprijs gestegen, versterkt door de inval in Oekraïne. En hoewel de koopwoningenmarkt eind 2022 begon af te koelen is hooguit een afvlakking van de prijsstijging merkbaar. De CAO lonen zijn fors verhoogd; dit werkt lang door waardoor prijsdaling (nog) niet aan de orde is.

# FLEXIBELE & COMPETENTE ORGANISATIE



2022 stond op HRM-gebied in het teken van het ontwerpen van het inrichtingsplan. Het inrichtingsplan en afgeleid hiervan het formatieplan is met medewerkers besproken. We zijn op 1 januari 2023 van 4 naar 3 afdelingen gegaan.

Een optimaal ingerichte en robuuste organisatie is een voorwaarde voor medewerkers die wendbaar willen zijn en die zichzelf blijven ontwikkelen. Hiertoe hebben we vooraf aan het inrichtingsplan organiseer- en inrichtingsprincipes verwoord. Deze principes geven ons onder meer houvast hoe we afdelingsoverstijgend samenwerken. We gaan werken vanuit 3 afdelingen (Wonen, Vastgoed & Bedrijfsvoering) die gelijkwaardig zijn gepositioneerd. In de lijn van de afdelingen werken we met een middenkader bestaande uit teamleiders die leidinggeven, besluitvorming voorbereiden en genomen besluiten implementeren.

## 5.1 VERLOOP

Het gemiddeld aantal fte's is in 2022 afgenomen met 5,6 ten opzichte van 2021 (2022: 71,6 versus 2021: 77,2). Ultimo 2022 waren er 4 medewerkers minder in dienst (78) dan een jaar eerder (2021: 82). We hebben de vacatures ingevuld met inhuur.

Formatie per 31-12-2022	Totaal	Mannen	Vrouwen	Fulltime	Parttime
Directie en stafafdelingen	7	1	6	4	3
Bedrijfsvoering	11	6	5	7	4
Vastgoed Onderhoud	18	12	6	12	6
Ontwikkeling en Realisatie Nieuwbouw	9	6	3	8	1
Wonen	33	11	22	15	18
Totaal	78	36	42	46	32
Fulltime	46	32	14		
Parttime	32	4	28		

## 5.2 LEREN & ONTWIKKELEN

De basis voor leren en ontwikkelen is het Opleidingsplan 2022. De kern hiervan is dat elke medewerker hier minimaal 12 uur aan besteedt. Hieronder vallen ook de volgende in-company trainingen:

- Workshop hybride weken door het team KCC
- Inhaal-toolboxmeeting voor allround vakmannen en complexbeheerders
- Leertraject sociaal wijkbeheer voor alle complexbeheerders
- Omgaan met agressie
- Liftraining

Naast trainingen en opleidingen worden er interne kennisbijeenkomsten door en voor medewerkers georganiseerd.



### 5.3 ORGANISATIEONTWIKKELING

De ondernemingsraad heeft positief geadviseerd over het Ondernemingsplan 2022-2026 en het inrichtingsplan voor de organisatie. Alle medewerkers zijn betrokken in dit proces via interactieve sessies, ondernemerscafés genaamd. Ook de vakbonden kregen een rol in dit proces met als uitkomst een garantiedocument met de reeds eerder bevestigde toezeggingen.

Vlak voor de zomer zijn de medewerkers geïnformeerd over het inrichtingsplan. Ze kregen de gelegenheid om feedback te geven en velen maakten hiervan gebruik. Daarna is gestart met het maken van het functiehandboek met daarin alle functies uit het inrichtingsplan met bijbehorende functiewaarderingen. De functiewaardering is uitgevoerd door een externe deskundige. In het functiehandboek stonden ook alle vacatures.

### 5.4 HRM-ONTWIKKELING EN BELEID

Hoogtepunten vanuit HRM in 2022 zijn:

- In 2022 hebben we stapsgewijs afscheid genomen van de coronapandemie. Het ccc-team (corona-crisis-communicatie) dat tijdens de pandemie het MT adviseerde over te nemen maatregelen is opgeheven. Na de persconferentie van 15 februari is Nederland versneld opengegaan. Naar aanleiding daarvan zijn de medewerkers steeds meer op kantoor gaan werken. Ze kregen de ruimte om te experimenteren met hybride werken. We gaan ervan uit dat medewerkers zelf kunnen wegen wanneer ze op kantoor werken en wanneer niet. Medewerkers gingen goed om met de gegeven vrijheid.
- In 2022 zijn voorbereidingen getroffen voor het medewerkeronderzoek nieuwe stijl. Hiervoor is een nieuwe leverancier gevonden. Er is gekozen voor continumeting van ervaren werkgeluk. Het onderzoek is anoniem en alleen te herleiden naar de afdeling. De meting verloopt via de smartphone en de medewerkers krijgen op verschillende momenten in de week een pushbericht met vragen of stellingen. Het is mogelijk om extra vragen te laten stellen op onderwerpen die relevant zijn.

### 5.5 OVERIGE FEITEN EN CIJFERS

Het arbeidsverzuim is in 2022 toegenomen. Dit komt vooral door een toename van het langdurig verzuim.

Ziekteverzuim	Totaal 2022	Totaal 2021	Kort	Middel	Lang	Frequentie
Totaal Woonpartners	7,3%	6,5%	0,8%	0,5%	6,0%	1,1

- Eind 2022 hebben we kennisgemaakt met de nieuwe contactpersoon bij onze arbdienst.
- Op kantoor heeft een bijna-ongeval plaats gevonden. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig geweest.
- Er zijn in 2022 3 asbestmeldingen geweest met 2 (mogelijke) blootstellingen. Het protocol is nageleefd en de asbestcoördinator was hierbij nauw betrokken. De sterke afname van de asbestmeldingen is het gevolg van RGS-methodiek. Een aantal collega's heeft een asbesttraining gevolgd bij BME.
- Agressie vinden we onacceptabel. Vanuit goed werkgeverschap zijn medewerkers opgeroepen om agressie-incidenten te melden. Hier is goed gehoor aan gegeven. In 2022 zijn 13 incidenten met agressie of geweld gemeld. Voor 2 groepen medewerkers die met agressie in aanraking kunnen komen, hebben we in-company trainingen 'Omgaan met Agressie' georganiseerd.





- In kennismakingsgesprekken bespreekt HR met nieuwe medewerkers het belang van arbo, omgaan met agressie, asbestblootstelling en (bijna-)ongevallen. In 2022 waren er meer en heftiger agressiemeldingen dan in 2021. De nazorg blijft belangrijk. Sinds het najaar van 2022 doen alle complexbeheerders mee aan de pilot 'persoonssalarmering'. De evaluatie vindt plaats in 2023.
- Na de coronaperiode zijn we begin 2022 weer voorzichtig gestart met vitaliteitsactiviteiten, te beginnen met elkaar weer op kantoor ontmoeten en soeplunch. De strategische ontwikkelingen (ondernemings-, inrichtings- en ontwikkelplan) en de Vestia-implementatie vroegen de nodige aandacht en energie. Daarom besloot de projectgroep Vitaliteit pas op de plaats te maken en vitaliteit op een bescheiden schaal onder de aandacht brengen.

## 5.6 DE ONDERNEMINGSRAAD

De ondernemingsraad (OR) heeft in 2022 een wisselende samenstelling gehad vanwege het vertrek van een OR-lid. Naar aanleiding hiervan zijn tussentijdse verkiezingen opgestart. Voor de tussentijdse verkiezingen zijn de bonden en collega's benaderd voor kandidaatstelling. Het proces tussentijdse verkiezingen is niet volledig doorlopen vanwege beperkte kandidaatstelling. In de verkiezingsperiode hebben twee kandidaten zich aangemeld en vanwege twee beschikbare plekken zijn ze direct geplaatst. De werkgever, bonden, organisatie en RvC zijn hierover geïnformeerd. De OR is in 2022 uitgebreid van vier naar zes personen. Dit was nodig vanwege de diversiteit aan werkzaamheden die steeds meer tijd vragen. In 2023 gaat de OR met deze samenstelling de goede samenwerking voortzetten.

In 2022 hebben er vier OR-overleggen met de bestuurder plaatsgevonden. Naast deze formele overlegvergaderingen is er voldoende informeel contact geweest met de bestuurder. Ook is er ruimte geweest voor (formeel en informeel) overleg op 3 juni en 2 december met een afvaardiging van de RvC. Dit is conform artikel 24.1 van de WOR. Ook met de OR, secretaris en de adviseur HRM. Thema's als gespreksformulieren in het

kader van ontwikkelen en beoordelen van medewerkers, plan van aanpak Arbo en de evaluatie, hybride werken, agressie/geweld en asbest, ziekteverzuim, mobiliteitsbeleid en medewerkersonderzoek kwamen veelvuldig op de agenda. Ook de OR Thermometer werd in 2022 uitgezet. Het ondernemings-/inrichtingsplan en vervolgens het ontwikkelplan zijn uitvoerig besproken.

De OR ziet niet veel in allerlei losse regelingen en heeft in 2022 nogmaals om een integraal mobiliteitsplan gevraagd. De OR onderhoudt op verschillende manieren het goede contact met de achterban. Op specifieke onderwerpen is in 2022 op verschillende manieren contact geweest met de achterban. Ook de meting 'jaarlijkse digitale thermometers' is in het najaar van 2022 uitgezet. De meting liet op een aantal onderdelen een lichte stijging t.o.v. de voorgaande thermometer in 2021 zien.

De nieuwe OR-leden hebben een WOR-cursus gevolgd en zijn twee trainingen gevolgd. De tweede training direct na installatie is benut voor het herijken van missie en visie, op interne samenwerking, aandachtsvelden en de organisatieverandering. Tijdens de tweede 2-daagse training hebben we ons met name gefocust op het Vestia dossier, rolverdeling en actuele onderwerpen verder uitgediept. Om ook voor 2022 te zorgen dat de OR volledig naar eigen deskundigheid expertise kan inhuren en training kan volgen, is een OR-budget beschikbaar.

Vanwege het vertrek van een lid van de ondernemingsraad (OR) zijn tussentijdse verkiezingen gehouden. Voor de verkiezingen zijn de bonden en collega's benaderd voor kandidaatstelling. De OR is in 2022 uitgebreid van 4 naar 6 personen. Dit was nodig omdat het OR-werk steeds meer tijd vraagt. In 2023 zet de OR in de nieuwe samenstelling de goede samenwerking voort.



# VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN



## 6.1 ALGEMEEN

De raad van commissarissen (RvC) kijkt met gemengde gevoelens terug op 2022. Vroeg in het jaar was er de inval in de Oekraïne. Die heeft geleid tot hoge energielasten en een ongekende inflatie. Dit brengt veel huurders van Woonpartners Midden-Holland in de problemen. Het is goed dat het Kabinet Rutte IV heeft maatregelen genomen om energielasten te beperken en woonlasten te matigen. Wonen en volkshuisvesting staan gelukkig weer vol op de politieke agenda.

Woonpartners onderschrijft de nationale prestatieafspraken van het kabinet met de corporatiesector. De combinatie van stijgende bouwkosten, hoge rente, huurmatiging en dalende woningprijzen (WOZ-waarden) zet de financiële ratio's echter wel steeds verder onder druk. In 2021 kwam de discussie op gang over de dreigende mismatch van opgaven en middelen in de corporatiesector. Die discussie wordt steeds actueler. Ook Woonpartners moet als financieel sterke corporatie helaas concluderen dat niet alles kan wat nodig en wenselijk is. Dat is lastig, met name in het gesprek met de gemeenten in het werkgebied en met andere belanghebbenden.

2022 was het eerste volle bestuursjaar van Merlien Welzijn en er is veel tot stand gebracht. In het vroege voorjaar werd overeenstemming bereikt met (voormalig) Vestia, waardoor enkele maanden later 862 verhuureenheden over konden gaan naar Woonpartners. De zakelijke en zorgvuldige wijze waarop Woonpartners en Woonbron aan deze overeenkomst hebben gewerkt, heeft ons respect.

In de zomer lag er een nieuw ondernemingsplan voor de periode 2022-2026. Woonpartners wil werken aan zekerheden; op wonen, op een goed (t)huis en op goede dienstverlening. We zijn als raad betrokken bij de totstandkoming van dit ondernemingsplan. We onderschrijven de inzet op zekerheden en ondersteunen de plannen die daarbij horen. Het ondernemingsplan krijgt een vervolg in versterking en ontwikkeling van de organisatie.

Ook werd in de periode maart tot en met juni een maatschappelijke visitatie uitgevoerd, met mooie resultaten. De visitatiecommissie typeert Woonpartners als een degelijke corporatie met oog voor de opgaven in het werkgebied. Met daadkracht, bestuurlijk lef en een 'can do'-mentaliteit. We zijn vooral blij met de waardering en de eerlijke beoordeling van onze stakeholders. En we zien dat er nog werk aan de winkel is, onder meer in onze dienstverlening.

Er is fors geïnvesteerd. In nieuwe, vernieuwde en verduurzaamde woningen. In verantwoorde bidingen aan de gemeenten in het werkgebied. In regionale samenwerking, gericht op een regionale woonagenda. We zijn daar trots op en we danken bestuur, management en medewerkers van Woonpartners voor hun inzet.

Vanwege (en in het zicht van) aflopende termijnen zijn in ruim een jaar tijd 4 commissarissen afgetreden en 4 nieuwe leden tot de raad toegetreden. Vorig jaar kwamen Petra van Lange en Rachid el Ousrouti in de raad. Met de komst dit jaar van Gerard van Wijhe en Hans Pluim verwachten we voorlopig een stabiele samenstelling te hebben. De vernieuwing van de raad heeft geleid tot een iets andere verdeling van de taken. Gerard heeft de vastgoedexpertise in de auditcommissie versterkt en Rachid heeft zijn lidmaatschap van de auditcommissie verruild voor het voorzitterschap van de remuneratiecommissie. Rachid is tevens vicevoorzitter van de raad.

Hoewel het uitdagende tijden zijn, kijken we met optimisme naar 2023. Vanuit het vertrouwen dat de organisatie van Woonpartners medio dit jaar op sterkte is, in menskracht en in expertise. En met volle inzet en samen met partners en belanghebbenden werkt aan de kerntaken van beschikbaarheid, betaalbaarheid en leefbaarheid.



## 6.2 ROLLEN VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

### 6.2.1 DE RVC ALS TOEZICHTHOUDER

In de statuten van Woonpartners Midden-Holland en het reglement van de raad van commissarissen worden de taken en bevoegdheden van de raad nader beschreven. Als commissarissen van Woonpartners willen wij ervoor zorgen dat onze maatschappelijke opdracht op effectieve en efficiënte wijze wordt uitgevoerd. Wij doen dat met een goede antenne voor wat er speelt in de samenleving in een prettige samenwerking met bestuur en organisatie en op basis van een toezichtskader. De raad van commissarissen onderschrijft dit toezichtskader en de daarin vermelde governancecode/ Aedes code (voor al deze documenten, zie de website van Woonpartners).

Als toezichthouder hebben wij een kritische rol, die gebaseerd is op vertrouwen. Adequate informatie van binnen en buiten de organisatie en nauwe contacten met belanghebbenden bieden daarvoor het fundament. Wij komen tot besluiten na het juiste debat gevoerd te hebben en met respect voor ieders mening. Verder werken wij met de directeur-bestuurder aan een nieuwe visie op bestuur en toezicht die naar verwachting in de meivergadering van 2023 definitief vastgesteld wordt.

### 6.2.2 DE RVC ALS KLANKBORD

In onze klankbordrol geven wij advies en reflectie door van buiten naar binnen te kijken, aanvullende perspectieven te schetsen en de afweging van meervoudige belangen te ondersteunen. Een van de adviezen die wij in onze klankbordrol hebben gegeven is om de investeringsbesluiten voor nieuwbouw en groot onderhoud te bespreken in de auditcommissie. Daarmee worden de investeringen vooraf getoetst op financiële haalbaarheid en ratio's. Daarnaast hebben wij tijdens een extra dialoogsessie onze visie en reflectie gegeven op het organisatieontwikkelingstraject waarin Woonpartners zich bevindt. Ook hebben we input geleverd tijdens de extra bijeenkomst over de positionering van Woonpartners met betrekking tot de prestatieafspraken 2023 en verder.

### 6.2.3 DE RVC ALS WERKGEVER

Als werkgever zijn wij verantwoordelijk voor een goed functionerend, bij opgaven en organisatie passend bestuur. Wij spreken daarom met regelmaat met de directeur-bestuurder en dagen haar uit om zich te blijven ontwikkelen. In de gesprekken streven wij naar een vragende in plaats van een stellende toon, zodat we een open dialoog kunnen voeren. Zo nodig kunnen we interventies doen en richtinggevende adviezen geven. Woonpartners heeft een eenhoofdig bestuur. In dat licht hebben wij oog voor het krachtenveld in de organisatie en de bedrijfscultuur. Daarnaast zien we toe op de ontwikkeling van de topstructuur en de werkorganisatie.

### 6.2.4 DE RVC IN HAAR NETWERKROL

Om onze taken goed te kunnen vervullen hebben wij ons in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren. Daarnaast spreken wij met regelmaat de controller, leden van het MT, de ondernemingsraad (OR), medewerkers van Woonpartners, de huurdersorganisatie Stichting HRHM en de accountant. We hebben ons ook extern laten informeren door relevante belanghouders over onder andere de samenwerking met Woonpartners. Wij ervaren deze contacten als belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Woonpartners en haar bestuur. Verder ontmoeten wij andere belanghebbenden onder meer tijdens evenementen zoals de projectentour. Wij volgen de relevante ontwikkelingen in de samenleving, het werkgebied van Woonpartners, beleid, wet- en regelgeving en laten ons waar nodig informeren over consequenties en implementatie. Wij stellen ons aanspreekbaar op.

### 6.2.5 DYNAMIEK BINNEN DE RVC

Op 22 februari 2022 heeft de heer P. van der Sluijs zijn functie per direct neergelegd – circa 4 maanden voor het aflopen van zijn tweede termijn. Daarnaast eindigde de tweede termijn van de heer A. de Kwaadsteniet per 1 juli 2022. Met ondersteuning van een werving- en selectiebureau zijn twee profielschetsen opgesteld, namelijk voor een vastgoedprofiel en voor een commissaris op voordracht van de huurdersorganisatie. Bij de laatste was HRHM intensief betrokken. Na ontvangst van de positieve zienswijzen in juni 2022

zijn Gerard van Wijhe en Hans Pluim tijdens de RvC-vergadering van 28 juni 2022 benoemd tot commissaris van Woonpartners per 1 juli 2022 voor een periode van 4 jaar. De nieuwe commissarissen hebben aan de hand van een introductieprogramma kennisgemaakt met de directeur-bestuurder, de MT-leden, de huurdersorganisatie HRHM, de ondernemingsraad en andere sleutelfiguren binnen Woonpartners. Om meer zicht te krijgen op de woningvoorraad van Woonpartners hebben zij rondleidingen door wijken gehad.

Per 1 juli 2022 eindigde de eerste termijn van Christine Oude Veldhuis, de voorzitter van de raad. Op 20 juni 2022 hebben wij de positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) ontvangen. Tijdens de RvC-vergadering van 28 juni 2022 is de voorzitter herbenoemd per 1 juli 2022 voor een tweede en laatste termijn van 4 jaar.

## 6.3 COMMISSIES VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

### Algemeen

De raad van commissarissen werkt met twee permanente commissies: de auditcommissie en de remuneratiecommissie. De werkwijze van deze permanente commissies is vastgelegd in reglementen (zie de website van Woonpartners). In voorkomende gevallen kan de raad andere, tijdelijke of permanente commissies instellen.

### 6.3.1 AUDITCOMMISSIE

De auditcommissie heeft een adviserende rol voor de raad van commissarissen, met name op het gebied van financiën, interne controle, risicobeheersing en vastgoedinvesteringen. In de auditcommissie worden onder meer de managementletter, het jaarplan, de financiële (meerjaren)begroting, het treasuryjaarplan, de jaarrekening en het accountantsverslag besproken en van een advies voorzien. Ook worden de jaarlijkse beoordelingen van de Aw en de borgbaarheid vanuit het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geagendeerd. Tijdens elke vergadering wordt kort stilgestaan bij risicomanagement.

De auditcommissie heeft voorafgaand aan de vergadering van 28 april 2022 gesproken met de accountant (EY) over de controle van de jaarrekening. Dit gesprek heeft plaatsgevonden zonder de directeur-bestuurder, manager Bedrijfsvoering en controller.

De auditcommissie heeft in 2022 de raad van commissarissen geadviseerd om:

- De begroting 2023 goed te keuren
- De meerjarenbegroting 2023-2027 goed te keuren
- Het treasuryjaarplan 2023 goed te keuren
- Het investeringsstatuut goed te keuren
- Het jaarverslag en de jaarrekening 2021 goed te keuren
- Het aantrekken van externe financiering niet-DAEB goed te keuren
- Opdracht te verlenen aan de accountant (EY) voor de controle 2022

De auditcommissie heeft in 2022 6 keer vergaderd, waarvan 3 keer in aanwezigheid van de accountant. Op 2 juni 2022 vond het jaarlijkse gesprek met de controller plaats, voorafgaand aan de reguliere auditcommissievergadering. Naast de reguliere aanwezigheid bij de februari- en aprilvergadering was de accountant op 13 oktober 2022 aanwezig bij een extra commissievergadering vanwege de bespreking van het controleplan 2022. Bij de vergadering van 20 oktober 2022 was de externe treasury-adviseur aanwezig bij de bespreking van het aantrekken van extra niet-DAEB financiering.

### 6.3.2 REMUNERATIECOMMISSIE

De remuneratiecommissie adviseert de raad van commissarissen en richt zich onder meer op de bezoldiging en beoordeling van de directeur- bestuurder, de profielschets voor de directeur-bestuurder, de bezoldiging van de RvC, het rooster van aftreden, invulling van vacatures, (her) benoemingen, permanente educatie en de zelfevaluatie van de raad. De werkwijze van de commissie is vastgelegd in een reglement.

In het kader van de jaarlijkse beoordelingscyclus van de directeur-bestuurder heeft de remuneratiecommissie op 14 februari 2022 het beoordelingskader voor 2022 met de directeur-bestuurder besproken. Dit kader heeft betrekking op

compliance, beleidsdoelen, ontwikkelingen in de organisatie en de persoonlijke ontwikkeling. Dit beoordelingskader is vastgesteld in de RvC-vergadering van 17 februari 2022. De remuneratiecommissie heeft de voortgang met de directeur-bestuurder besproken op 27 juni 2022. In november en december 2022 heeft de remuneratiecommissie gesprekken gevoerd met medewerkers en met relevante belanghouders uit het werkgebied. Deze gesprekken vormden mede de basis voor het functionerings- en beoordelingsgesprek van de remuneratiecommissie met de directeur-bestuurder dat op 13 januari 2023 heeft plaatsgevonden.

De remuneratiecommissie heeft in 2022 4 keer vergaderd.

### 6.4 PROFESSIONALISERING VAN DE RVC

Alle leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties en maken gebruik van het professionaliseringsaanbod van diverse opleidingsinstituten om hun vakkennis op peil te houden. Elke commissaris is sinds 1 januari 2015 verplicht tot regelmatige bijscholing. Deze bijscholingen zijn gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor corporatiecommissarissen. De leden van de raad stemmen de activiteiten rond permanente educatie (PE) met elkaar af.

Daarnaast organiseert Woonpartners kennissessies buiten de PE-verplichtingen om. Op 20 januari 2022 organiseerde Woonpartners een kennissessie voor de raad van commissarissen over het thema: Hoe houdt de toezichthouder aan de voorkant grip op vastgoedinvesteringen? De financiële informatie achter vastgoed en de investeringsberekeningen werden toegelicht in een presentatie en relevante informatie uit het investeringsstatuut werd besproken. Op 19 april 2022 vond onder leiding van Atrivé een dialoogsessie plaats met de raad van commissarissen, de directeur-bestuurder en het MT van Woonpartners in het kader van het organisatieontwikkelingstraject van Woonpartners. Op 23 augustus 2022 organiseerde Woonpartners een themabijeenkomst voor de raad van commissarissen over haar positionering in het kader van de prestatieafspraken voor 2023 en verder met de 3 gemeenten waar zij woningen heeft.





## 6.5 ZELFEVALUATIE VAN DE RVC

Conform de Governancecode evalueert de raad van commissarissen jaarlijks zijn eigen functioneren, zowel collectief als individueel. De zelfevaluatie over 2022 vond op 20 januari 2023 plaats conform de Governancecode onder leiding van een externe begeleider. Tijdens de zelfevaluatie is teruggekeken op de ontwikkelingen in 2022 en het acteren van de raad daarin. Veel aandacht is besteed aan de in korte tijd vernieuwde samenstelling van de raad. Het gesprek over rolopvatting en rolinvulling draagt bij aan het onderlinge begrip, het functioneren als team en de samenwerking met bestuur en managementteam.

## 6.6 VISIE OP BESTUUR EN TOEZICHT

Woonpartners wordt bestuurd door een directeur-bestuurder. De bestuurder is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultaten en de continuïteit van de organisatie. De strategie en doelstellingen zijn vastgelegd in het meerjarenbeleidsplan. Daarbij is de bestuurder verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's en voor de naleving van wet- en regelgeving. De bestuurder legt verantwoording af aan de raad van commissarissen. Het bestuur verschaft de raad van commissarissen tijdig de benodigde informatie en bespreekt met de raad onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht.

De bestuurder bestuurt de werkorganisatie in samenspraak met het managementteam. De bestuurder geeft daarbij ruimte aan initiatieven van medewerkers, bevordert een open en transparante werkcultuur en geeft inhoud aan daadwerkelijk bottom-up werken. De MT-leden zijn verantwoordelijk voor de voorbereiding van de besluitvorming van het eigen onderdeel van de werkorganisatie. Het MT adviseert de bestuurder op hoofdlijnen van het beleid van de organisatie.

De commissarissen van Woonpartners willen eraan bijdragen dat de maatschappelijke opdracht op effectieve en efficiënte wijze wordt uitgevoerd. De raad doet dat met een juiste antenne voor wat er speelt in de samenleving en in goede samenwerking met bestuur en organisatie.

Een prettige samenwerking en wisselwerking tussen bestuur

en RvC stelt naast eisen aan de inrichting van de governance ook bewuste aandacht voor de houding en gedrag van zowel bestuurder als toezichhouders. Een goede uitvoering van de taken en rollen vraagt vertrouwen tussen de commissarissen onderling en tussen de RvC-leden en het bestuur. Vertrouwen moet opgebouwd én onderhouden worden. Belangrijke ingrediënten zijn daarbij:

- Vertrouwen als basis van eigen handelen; werken aan zelfvertrouwen
- Vertrouwen als grondhouding bij de beoordeling van anderen
- Respect en elkaar in waarde laten
- Sensitief zijn voor waarden en morele verwachtingen van anderen
- Nieuwsgierigheid, actief vragen, verantwoord en leren als ingrediënten voor een open dialoog
- Stimuleren en uitdagen tot betere performance

## 6.7 VERGADERINGEN RVC EN BELANGRIJKSTE BESLUITEN

In 2022 vonden 5 reguliere vergaderingen van de RvC plaats. Vanwege de overname van Vestia-bezit in de gemeente Zuidplas werd op 4 april 2022 een extra RvC-vergadering georganiseerd om de overeenkomst van taakoverdracht te bespreken. Verder zijn 3 extra overleggen georganiseerd, namelijk een kennissessie over grip houden op vastgoedinvesteringen, een dialoogsessie over de organisatieontwikkeling binnen Woonpartners en een themasessie over de positionering van de prestatieafspraken voor de komende jaren. Omdat in korte tijd 4 nieuwe commissarissen zijn aangesteld heeft op 25 november 2022 een extra informele bijeenkomst plaatsgevonden om elkaar beter te leren kennen.

Tijdens de reguliere RvC-vergaderingen zijn onder andere de volgende onderwerpen en procedures besproken:

- Kwartaalrapportages
- Jaarrekening en jaarverslag 2021
- Jaarplan 2023 inclusief begroting 2023, financiële meerjarenbegroting 2023-2027 en Treasuryjaarplan 2023
- Aantrekken externe financiering niet-DAEB en onderpand

- Overname van Vestia-bezit en voorgestelde leningruil/overeenkomst van taakoverdracht
- Investeringsstatuut
- Ondernemingsplan 2022-2026
- Organisatieontwikkeling
- Resultaten van de Aedes-benchmark
- Prestatieafspraken 2023 met huurdersorganisatie HRHM en gemeenten
- Werving 2 nieuwe commissarissen en herbenoeming van de voorzitter
- Risicomanagement
- Reglementen bestuur, RvC, auditcommissie en remuneratiecommissie
- Reglement financieel beleid & beheer

**6.7.1 BELANGRIJKSTE RVC-BESLUITEN IN 2022**

Datum	Omschrijving
17-02-2022	De raad van commissarissen gaat akkoord met de prioriteitstelling van risicomanagement voor 2022 en 2023. In 2022 is dat de interne beheersomgeving/soft controls en in 2023 is dat frauderisicobeheersing.
17-02-2022	De raad van commissarissen heeft besloten voor de bezoldiging 2022 de bindende VTW-beroepsregel te volgen en stelt volgens beroepsklasse F een maximale vergoeding van € 14.480,00 per jaar voor de leden en € 21.720,00 voor de voorzitter vast.
17-02-2022	De raad van commissarissen heeft besloten de bezoldiging van de bestuurder voor het jaar 2022 met terugwerkende kracht per 01-01-2022 te verhogen met de WNT-indexatie 2022 voor het beloningsmaximum in klasse F. De indexatie bedraagt 3,4%.
17-02-2022	De raad van commissarissen heeft het beoordelingskader voor de directeur-bestuurder voor 2022 vastgesteld, inclusief de bijlagen van de directeur-bestuurder met betrekking tot activiteiten voor PE-punten en coaching.
17-02-2022	De raad van commissarissen heeft goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om te investeren in de realisatie van 46 sociale huurwoningen in Westergouwe voor een bedrag van € 11.877.981,00.
17-02-2022	De raad van commissarissen heeft met terugwerkende kracht goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit van de bestuurder om de bieding aan Vestia te formaliseren en afspraken te maken over de goedkeuring van de overeenkomst van taakoverdracht.

23-03-2022	De raad van commissarissen heeft naar aanleiding van het vertrek van de heer P. van der Sluijs ingestemd met de volgende rolverdeling binnen de raad van commissarissen per 23 maart 2022: Mevrouw M.C. Oude Veldhuis: voorzitter en lid remuneratiecommissie; De heer R. el Ousrouti: vicevoorzitter (vooralsnog tot 1 juli 2023), voorzitter remuneratiecommissie en commissaris op huurdersvoordracht (tot 1 juli 2022 tevens lid auditcommissie); Mevrouw P. van Lange: voorzitter auditcommissie; De heer A. de Kwaadsteniet: commissaris op huurdersvoordracht (tot 1 juli 2022).
04-04-2022	De raad van commissarissen heeft goedkeuring gegeven aan ondertekening van de overeenkomst van taakoverdracht aan de directeur-bestuurder onder de voorwaarde dat ruling bij de Belastingdienst geen extra risico's met zich meebrengt.
04-04-2022	De raad van commissarissen heeft goedkeuring gegeven aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om te investeren in de realisatie van 30 sociale huurwoningen in Triangel Parkrijk I voor een bedrag van € 7.576.029,00.
19-05-2022	De raad van commissarissen heeft goedkeuring gegeven aan het Ondernemingsplan 2022-2026.
19-05-2022	De raad van commissarissen heeft het concept jaarverslag 2021 goedgekeurd, behoudens de tekstuele toevoeging naar aanleiding van de discussie met EY over de verwerking van de Vestia-transactie.

28-06-2022	De raad van commissarissen heeft inhoudelijk goedkeuring gegeven aan het inrichtingsplan 'Samen bouwen aan zekerheid' met inachtneming van een aantal serieuze aandachtspunten voor het te volgen proces qua draagvlak, fasering en prioritering.	04-10-2022	De raad van commissarissen gaat akkoord met ondertekening van de opdrachtbevestiging van EY voor controle van het boekjaar 2022 met de afspraak dat tijdens de vergadering van de auditcommissie van 20 oktober 2022 met EY zal worden gesproken over de kosten van de 'Controle Vestia-transactie'. Als er nieuwe wet- en regelgeving komt die zorgt voor aanvullende werkzaamheden en kosten, maakt de raad van commissarissen daar graag een afspraak over. Er worden geen facturen voor werkzaamheden op basis van nacalculatie geaccepteerd.	04-10-2022	De raad van commissarissen geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om te investeren in de realisatie van 29 sociale huurwoningen in De Jonge Veenen III in de gemeente Zuidplas (Moerkapelle) voor een bedrag van € 8.792.55,00 onder het voorbehoud dat financiering geborgd wordt door het WSW.
28-06-2022	De raad van commissarissen keurt het investeringsstatuut goed met inachtneming van de genoemde wijzigingen (zie verslag van de vergadering van 28 juni 2022).	04-10-2022	De raad van commissarissen geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om te investeren in de realisatie van 20 middenhuurwoningen in de gemeente Zuidplas (Zevenhuizen) voor een bedrag van € 7.595.250,00.	15-11-2022	De raad van commissarissen keurt het Jaarplan 2023 van Woonpartners Midden-Holland goed.
28-06-2022	Met veel dank heeft de raad van commissarissen decharge verleend aan het huidige bestuur voor het gevoerde beleid en de jaarrekening over 2021. Ook dank aan de manager Bedrijfsvoering die in de zomerperiode twee maanden verantwoordelijk was.	04-10-2022	De raad van commissarissen geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om te investeren in de realisatie van 40 aanleunwoningen (20 middenhuurwoningen en 20 sociale huurwoningen) in de gemeente Zuidplas (Zevenhuizen) voor een bedrag van € 11.100.055,00.	15-11-2022	De raad van commissarissen keurt de begroting 2023 en financiële meerjarenbegroting 2023–2027 van Woonpartners Midden-Holland goed.
28-06-2022	De raad van commissarissen besluit tot herbenoeming van de voorzitter, mevrouw Christine Oude Veldhuis, per 1 juli 2022 voor een laatste termijn van 4 jaar.	04-10-2022	De raad van commissarissen geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om te investeren in de realisatie van 46 sociale huurwoningen in Westergouwe 3.1 in de gemeente Gouda voor een bedrag van € 14.010.219,00.	15-11-2022	De raad van commissarissen keurt het Treasuryjaarplan 2023 van Woonpartners Midden-Holland goed onder voorbehoud van de check op de dalende lijn van de leningenportefeuille en de vermelding van de gemiddelde rente en het renteverloop over de jaren heen in het treasuryjaarplan.
28-06-2022	De raad van commissarissen besluit de heer G. van Wijhe per 1 juli 2022 te benoemen tot lid van de raad van commissarissen, profiel vastgoed, voor een periode van 4 jaar. Daarnaast zal hij lid worden van de auditcommissie.	04-10-2022	De raad van commissarissen geeft goedkeuring aan het aangepaste investeringsvoorstel van de directeur-bestuurder om te investeren in de realisatie van 42 sociale huurwoningen in Westergouwe fase 3 Schoollocatie in de gemeente Gouda voor een bedrag van € 11.255.140,00.	15-11-2022	De raad van commissarissen geeft goedkeuring aan de directeur-bestuurder voor het aantrekken van externe financiering voor een bedrag van € 25 miljoen inclusief het in onderpand geven van de projecten Uiverplein, De Tuinen en Leo Vromantoren aan de BNG met als doel het realiseren van niet-DAEB woningen (middenhuur).
28-06-2022	De raad van commissarissen besluit de heer J. Pluim per 1 juli 2022 te benoemen tot lid van de raad van commissarissen, op voordracht van Stichting HRHM, voor een periode van 4 jaar.	04-10-2022	De raad van commissarissen geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om te investeren in de realisatie van 42 sociale huurwoningen in Westergouwe fase 3 Schoollocatie in de gemeente Gouda voor een bedrag van € 11.255.140,00.	15-11-2022	De raad van commissarissen geeft goedkeuring aan het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder om te investeren in groot onderhoud in complex 699 Lekkenburg (gemeente Gouda) voor een bedrag van € 11.079.700.
				15-11-2022	De raad van commissarissen keurt de biedingen in het kader van de prestatieafspraken 2023 met de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Zuidplas goed.



## 6.8 SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN IN 2022

De raad van commissarissen beschikt over een profielschets die een aantal algemene functie-eisen geeft. Daarnaast is opgenomen dat in de raad van commissarissen enkele specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien.

Het functioneren van de raad van commissarissen is gebaat bij een juiste teamsamenstelling en diversiteit; ook hiervoor zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken. De in de statuten en in de profielschets ten doel gestelde raad van commissarissen bestaat uit vijf leden, waarvan twee voorkeurscommissarissen (voorgedragen door de huurdersorganisatie HRHM). De leden van de raad van commissarissen die benoemd zijn op voordracht van de huurderskoepel wonen ten minste eenmaal per jaar een vergadering van de huurdersorganisatie HRHM bij. De profielschetsen zijn gepubliceerd op de website van Woonpartners. In 2022 was de raad van commissarissen als volgt samengesteld:

<b>Mevrouw M.C. Oude Veldhuis (v)</b>	
Geboortejaar	1959
Rol in RvC	Voorzitter RvC en lid remuneratiecommissie
Benoeming	Benoemd per 01-07-2018 Tweede termijn eindigt op 01-07-2026 (niet herbenoembaar)
PE-punten verslagjaar	8
Functies	Directeur Leye Nansen BV Associate partner Sweco
Nevenfuncties	Commissaris bij woningcorporatie Veenvesters Commissaris bij woningcorporatie Maasdelta Gastdocent Amsterdam School of Real Estate Onafhankelijk voorzitter Centrale Cliëntenraad Careyn (beëindigd per 17-11-2022)

<b>De heer R. el Ousrouti</b>	
Geboortejaar	1973
Rol in RvC	Vice-voorzitter RvC en voorzitter remuneratiecommissie; op voordracht huurders
Benoeming	Benoemd per 01-07-2021 Eerste termijn eindigt op 01-07-2025 (herbenoembaar)
PE-punten verslagjaar	5
Functies	Directeur Rotterdam Vakmanstad
Nevenfuncties	Penningmeester Stichting Ziek en Onderwijs - Erasmus MC en CED groep

<b>Mevrouw P. van Lange</b>	
Geboortejaar	1969
Rol in RvC	Lid RvC, voorzitter auditcommissie
Benoeming	Benoemd per 15-02-2021 Eerste termijn eindigt op 15-02-2025 (herbenoembaar)
PE-punten verslagjaar	2 (daarnaast overschot van 5 PE-punten uit 2021)
Functies	Lid College van Bestuur STC-group Rotterdam
Nevenfuncties	Voorzitter raad van toezicht SPON

### 6.8.1 NIEUWE RVC-LEDEN IN 2022

<b>De heer G. van Wijhe</b>	
Geboortejaar	1975
Rol in RvC	Lid RvC, lid auditcommissie
Benoeming	Benoemd per 01-07-2022 Eerste termijn eindigt op 01-07-2026 (herbenoembaar)
PE-punten verslagjaar	5
Functies	Concerndirecteur gemeente Lansingerland
Nevenfuncties	Voorzitter raad van commissarissen Verbindion/Merwestein NV Lid raad van commissarissen Rijnhart Wonen (voordrachtszettel huurders) (beëindigd per 03-11-2022) Directeur-eigenaar adviesbureau NOLPO New Leadership

<b>De heer J. Pluim</b>	
Geboortejaar	1961
Rol in RvC	Lid RvC op voordracht huurders
Benoeming	Benoemd per 01-07-2022 Eerste termijn eindigt op 01-07-2026 (herbenoembaar)
PE-punten verslagjaar	6
Functies	Directeur-eigenaar Griffin Managementholding B.V. Directeur-eigenaar Griffin advies & interim B.V. Directeur-eigenaar Griffin Agri B.V. Directeur-bestuurder a.i. bij woningcorporatie Bo-Ex
Nevenfuncties	Voorzitter VVE Platostraat Rotterdam

### 6.8.2 AFGETREDEN RVC-LEDEN IN 2022

<b>De heer A. de Kwaadsteniet</b>	
Geboortejaar	1947
Rol in RvC	Lid RvC
Benoeming	Benoemd per 01-07-2014 Tweede termijn beëindigd op 01-07-2022 en afgetreden
Herbenoemd per	01-07-2018
Afgetreden per	01-07-2022
Functies	Directeur / eigenaar Adequaar projecten
Nevenfuncties	Voorzitter vereniging CPO de Vrijheid

<b>De heer P. van der Sluijs</b>	
Geboortejaar	1946
Rol in RvC	Vicevoorzitter RvC, voorzitter remuneratiecommissie
Benoemd sinds	Benoeming per 01-07-2014 Tweede termijn beëindigd op 22-02-2022 en afgetreden
Functies	Zelfstandig consultant
Nevenfuncties	Lid selectiecommissie wethouders Christen Unie Voorzitter raad van toezicht Kernkracht Secretaris raad van toezicht Stichting Geschillen Zorg Midden-Holland Lid van de raad van advies van het verzetmuseum Libertum Vrede en Vrijheid

### 6.8.3 BEZOLDIGING EN ONAFHANKELIJKHEIDSVERKLARING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC stelt jaarlijks de bezoldiging van zijn leden vast. De bezoldiging is voorbereid in de remuneratiecommissie. Er is gekozen voor het volgen van de honoraria die de VTW adviseert (beroepsregel). De geadviseerde honoraria liggen onder de maxima die de WNT aangeeft voor de corporatiesector. De bezoldiging van de RvC is opgenomen in de jaarrekening.

Alle individuele leden van de raad van commissarissen hebben hun rol in 2022 onafhankelijk ingevuld. Daarnaast zijn er in het verslagjaar 2022 geen meldingen aan de voorzitter en de raad gedaan over een (mogelijk) tegenstrijdig belang.



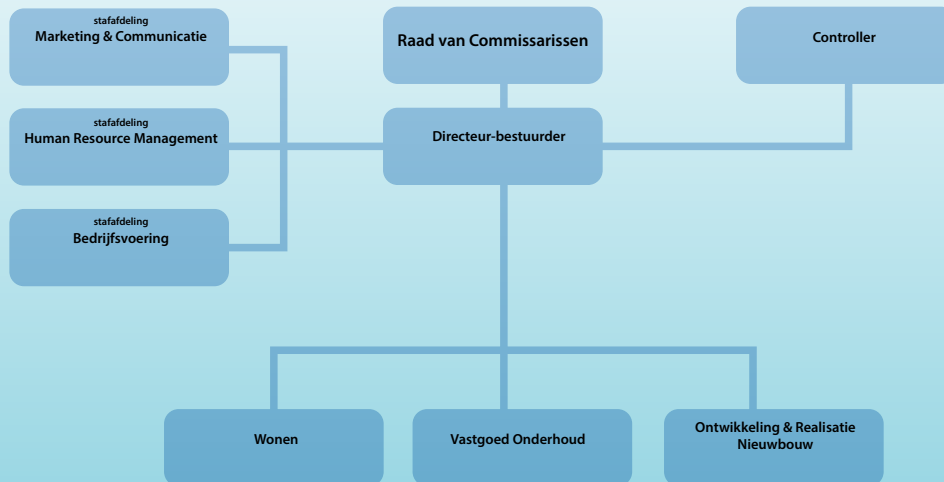
# GOVERNANCE, RISK EN COMPLIANCE

Governance, risk en compliance zijn belangrijk voor Woonpartners Midden-Holland voor het realiseren van de volkshuisvestelijke doelen.



## 7.1 ORGANISATIE CORPORATE GOVERNANCE

Organisatieschema Woonpartners Midden-Holland:



De rollen van security officer, privacy officer, compliance officer, functionaris gegevensbescherming en vertrouwenspersoon zijn belegd in bestaande functies.

## 7.2 GOVERNANCE

### 7.2.1 ALGEMEEN

Woonpartners Midden-Holland is lid van Aedes. Het lidmaatschap van Aedes is op zijn beurt gekoppeld aan de Governancecode Woningcorporaties. Doordat we ons binden aan deze code laten we zien waarvoor we staan en waarop we aanspreekbaar zijn. De nieuwe Governancecode 2020 van Aedes en VTW is door de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen besproken en onderschreven. De code geeft de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen richtlijnen voor goed bestuur en toezicht. De code kent 5 principes:

- We hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.
- We zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
- We zijn geschikt voor onze taak en daarop aanspreekbaar.
- We gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
- We beheersen de risico's verbonden aan onze activiteiten.

Woonpartners Midden-Holland hecht grote waarde aan deze principes. Als we van een bepaling van de code afwijken, leggen we dit gemotiveerd uit (het 'pas toe of leg uit-principe'). In de verschillende onderdelen van dit jaarverslag leggen we verantwoording af over de wijze waarop bovenstaande principes van de Governancecode in het afgelopen jaar zijn toegepast.

### 7.2.2 RAAD VAN COMMISSARISEN (RvC)

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting en de met haar verbonden onderneming en deelnemingen. De RvC toetst of Woonpartners Midden-Holland invulling geeft aan de maatschappelijke opgave, verstandige financiële keuzes maakt en integer en transparant handelt. De RvC bestaat uit vijf personen en de taken van de RvC zijn:

- De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken. De raad adviseert het bestuur. De raad richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de organisatie als toegelaten instelling, naar het maatschappelijk belang en naar het belang van belanghebbenden.
- De RvC treedt op als werkgever en adviseur van en klankbord voor de raad van bestuur. Als werkgever benoemt de raad van commissarissen de leden van de raad van bestuur en stelt de beloning van de bestuurders vast. De raad van commissarissen kan de bestuurders eventueel schorsen of ontslaan.
- De RvC benoemt de externe accountant van Woonpartners Midden-Holland.
- De RvC geeft de opdracht tot visitatie.

In de statuten staan bepalingen voor de raad van commissarissen rond de benoeming, taken, onverenigbaarheden en bevoegdheden. De werkwijze van de raad van commissarissen is uitgewerkt in het 'Reglement Raad van Commissarissen Woonpartners Midden-Holland'. Zie het verslag van de raad van commissarissen (hoofdstuk 6).

### 7.2.3 BESTUUR

Het bestuur is verantwoordelijk voor het besturen van Woonpartners Midden-Holland en heeft daarin de dagelijkse leiding. Het zorgt voor een strategische koers gericht op het realiseren van de maatschappelijke waarde op lange termijn, in samenwerking met in- en externe stakeholders. Samen met de medewerkers zorgen bestuur en management voor een vertaling van de koers naar concrete doelstellingen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de realisatie van de strategische koers en doelstellingen en waarborgt daarbij de financiële continuïteit. Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is ook verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van Woonpartners Midden-Holland alsmede de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC en de auditcommissie. Zie het bestuursverslag (hoofdstuk 1).

### 7.2.4 WNT

Op grond van artikel 4.2. WNT is afgezien van het opnemen in de jaarrekening van de verantwoording van de bezoldigingsinformatie op grond van artikel 2:383, lid 1, Burgerlijk Wetboek.

### 7.2.5 CONTROLLER

Conform de Woningwet valt de controller rechtstreeks onder de bestuurder. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het managementteam en de RvC. De controller faciliteert

de inrichting van het risicomanagementsysteem. Hij toetst in dat kader de opzet van door het management ingerichte maatregelen, reviewt de door de afdelingen uitgevoerde bijzondere interne controles en is verantwoordelijk voor het positioneren van de interne audits. Tevens doet de controller jaarlijks een frauderisicoanalyse.

#### 7.2.6 MANAGEMENT

Naast de realisatie van de strategische en organisatiedoelstellingen is het bestuur, en vervolgens het management, primair verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van risico's. Het lijnmanagement (1e lijn en de afdeling Bedrijfsvoering in de 2e lijn) stelt tevens de benodigde capaciteit beschikbaar voor het toetsen van de werking van de interne beheersmaatregelen.

#### 7.2.7 ACCOUNTANT

De primaire verantwoordelijkheid voor risicobeheersing ligt bij het bestuur en het management van de werkorganisatie van Woonpartners Midden- Holland. Daarover leggen zij intern verantwoording af aan de RvC en de auditcommissie. Daarnaast vindt er een externe toetsing plaats door de accountant (3e lijn). De accountant rapporteert zijn bevindingen in de managementletter en het accountantsverslag; deze worden besproken met de bestuurder, auditcommissie en RvC.

### 7.3 RISICOMANAGEMENT

Risicomanagement is het identificeren en kwantificeren van risico's en kansen binnen een organisatie en het opstellen van maatregelen om deze risico's en kansen te mitigeren dan wel te intensiveren. Risicomanagement is een vast onderdeel van de kwartaalrapportages.

#### 7.3.1 RISICOBEREIDHEID

Het algemene risicobeleid van Woonpartners Midden-Holland is gebaseerd op de volgende principes:

- Er worden geen activiteiten of verplichtingen aangegaan die de continuïteit van de organisatie in gevaar kunnen brengen.
- Er worden uitsluitend verplichtingen aangegaan voor activiteiten en investeringen die passen binnen de volkshuisvestelijke doelstellingen.
- Er worden geen speculatieve grondposities of derivaten ingenomen.
- Minimaal in de meerjarenbegroting voor de komende 10 jaar voldoen aan de normen en criteria van WSW en Aw.

De risicobereidheid van Woonpartners Midden-Holland is gezien bovenstaande principes laag.

#### 7.3.2 OPERATIONELE RISICO'S

Operationele risico's komen voort uit het dagelijkse bedrijfsproces van een organisatie. Operationele risico's kunnen leiden tot financieel verlies, fraude, vertragingen, verminderde efficiëntie of imagoschade.

#### 7.3.3 STRATEGISCHE RISICO'S

Strategische risico's zijn risico's die van invloed zijn op het behalen van de doelstellingen van de organisatie. In 2023 zal er een herijking plaatsvinden van de 8 geformuleerde strategische risico's.



Type	Omschrijving	Risico	Waarom speciale aandacht
Strategisch	Politieke onvoorspelbaarheid	Het risico dat veranderingen in het politieke speelveld ons 'raakt'.	Veranderingen in / en complexiteit van wet- en regelgeving en de mogelijkheid dat de politiek verplichtingen oplegt.
Strategisch	Onaantrekkelijke werkgever	Het risico dat de samenstelling van de organisatie niet aansluit bij de toekomstige behoefte.	We kunnen onvoldoende geschikte c.q. gekwalificeerde medewerkers aantrekken.
Strategisch	Betaalbaarheid	Het risico dat de betaalbaarheid voor de huurder onder druk komt te staan	Diverse crisissen hebben de betaalbaarheid voor de huurder onder druk gezet m.a.g. dat mogelijke huurverhogingen die bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn, maar maatschappelijk onverantwoord.
Strategisch	Toenemende lastendruk overheid	Het risico dat er op lange termijn geen sluitend verdienmodel is.	De kasstromen komen verder onder druk te staan. Huren kunnen niet verder worden verhoogd, de kosten stijgen en de lastendruk neemt verder toe. Het rendement op investeringen loopt verder achteruit waarmee de vermogenspositie wordt aangetast.
Strategisch	Toenemende kwetsbaarheid huurders	Het risico van een verdere cumulatie van kwetsbare groepen in de wijken waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan.	Door een cumulatie van kwetsbare groepen in de wijken neemt de differentiatie en leefbaarheid in de wijken verder af.
Strategisch	Niet realiseren opgave	Het risico dat de portefeuille op langere termijn niet aansluit bij de vraag.	De woonbehoefte verandert snel. Er ontstaat een mismatch tussen lange termijn vraag en aanbod.
Strategisch	Te ambitieuze duurzaamheid opgave	Het risico bestaat dat we de beoogde duurzaamheidsambities niet realiseren.	We geven onvoldoende invulling aan de verduurzaming van de portefeuille conform de gemaakte prestatie afspraken.
Strategisch	Belemmeringen informatievoorziening	De beschikbaarheid, betrouwbaarheid, consistentie en continuïteit is onvoldoende (risico : sturingsinformatie heeft niet het gewenste kwaliteitsniveau).	Als data niet volledig, juist of tijdig beschikbaar is, kan dit leiden tot suboptimale besluiten. Daarnaast zorgen cyberincidenten niet alleen voor een slecht imago maar leiden ook tot hogere kosten.
<b>Vanuit de Management Letter</b>			<b>Doorgevoerde verbeteringen</b>
Operationeel	Er kunnen interpretatieverschillen ontstaan inzake het minimaal gewenste onderhoudsniveau tussen Woonpartners en de co-makers.	De interpretatieverschillen kunnen leiden tot hogere kosten inzake het dagelijkse onderhoud (DO).	<ul style="list-style-type: none"> <li>* er is een integraal verbeterplan DO goedgekeurd 18-10-2022</li> <li>* er is structureel overleg waar het onderwerp wordt geagendeerd</li> <li>* de verhuismakelaar wordt ook betrokken bij de oplevering van de woning</li> <li>* de opzichter gaat bij alle C- en D-mutaties mee</li> </ul>

Bij het bepalen van de impact kijkt Woonpartners Midden-Holland naar het potentiële effect van het risico op onder andere imago, financiën, organisatie, huurder en bedrijfsvoering.

## 7.4 FRAUDERISICOANALYSE EN FRAUDEPREVENTIE

Het vaststellen en beoordelen van frauderisico's is vastgelegd in een risico- en beheersingsmatrix die onder meer gebruikt wordt bij de audits. Deze matrixen geven een totaalbeeld van alle geïdentificeerde risico's op dit gebied. Het restrisico is bepaald door het bruto risico (impact x risico) te corrigeren met de mitigerende beheersingsmaatregelen. De geconstateerde restrisico's blijken beperkt. In 2022 zijn de risico- en beheersingsmatrixen geactualiseerd. Voor Woonpartners Midden-Holland zien wij diverse fraudegerelateerde risico's die structureel zijn en dus de meeste aandacht verdienen en krijgen:

- Samenspannen met externe partijen bij de aanbesteding van projecten/externe financiering.
- Kandidaat-huurder pleegt valsheid in geschrifte om in aanmerking te komen voor een woning.
- Verwerking van facturen/betalingen zonder tegenprestatie of onderlegger.
- Niet-transparante aan-/verkooptransacties, samenspannen (ver)koper/taxateur/medewerker.
- Minder kwaliteit leveren bij onderhoud dan afgesproken in de prestatieafspraken.

Op basis van de bestaande beheersmaatregelen wordt het frauderisico als beheersbaar beoordeeld. Bij de gehanteerde beheersmaatregelen kan gedacht worden aan:

- Inhuur externe expertise (kostendeskundige, treasury, juridisch e.d.).
- Het vier-ogenprincipe dat integraal wordt toegepast bij verhuringen.
- Afgedwongen factuurcontrole/accordering binnen de digitale factuurverwerking.
- Externe taxaties door NVM-makelaars bij alle (ver)kooptransacties.

Frauderisico's met een te hoog restrisico worden met extra mitigerende maatregelen op een aanvaardbaar niveau gebracht.

## 7.5 COMPLIANCE

Compliance is noodzakelijk voor een adequate en integere bedrijfsvoering. De complexiteit van veranderingen in wet- en regelgeving en de implementatie van deze aanvullingen in onze bedrijfsprocessen is een uitdaging op zich. Woonpartners heeft vanwege haar omvang geen aparte compliance officer. Individuele proceseigenaren zijn het eerste aanspreekpunt voor implementatie en borging van veranderingen. De controle op de feitelijke naleving gebeurt mede door de controller. Deze rapporteert hierover indien nodig aan de directeur-bestuurder.

## 7.6 PRIVACY

Om onze huurders optimaal van dienst te zijn hebben we gegevens nodig van en over onze huurders. De huurders moeten erop kunnen vertrouwen dat we zorgvuldig omgaan met deze (persoons)gegevens. Het borgen van de privacy is dan ook een belangrijk aandachtsgebied. De Autoriteit Persoonsgegevens (AP) ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Intern vervult de functionaris gegevensbescherming deze rol. In 2022 zijn er geen directe meldingen van datalekken gedaan bij de AP. Ook zijn er intern geen datalekken geweest die qua risicoprofiel doorgegeven moesten worden naar de AP. We werken op diverse manieren aan bewustwording bij alle medewerkers over het zorgvuldig omgaan met (persoons)gegevens. Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- We gaan zorgvuldig om met data en (persoons)gegevens in het bijzonder.
- We houden ons aan alle relevante privacywetgeving.
- We gebruiken data en (persoons)gegevens niet voor commerciële doeleinden.

In 2022 zijn de relevante documenten 'Privacyreglement Intern', 'Privacyreglement Extern' en 'Privacy-statement' herijkt en vastgesteld.

## 7.7 INTEGRITEIT

In de Integriteitscode van Woonpartners Midden-Holland staan de kaders voor gedrag en handelen. Alle medewerkers, de directeur- bestuurder en de leden van de raad van commissarissen hebben zich hieraan geconformeerd. In 2022 hebben zich geen integriteitskwesaties voorgedaan die tot nader onderzoek hebben geleid. Daarnaast zijn er in 2022 geen

meldingen gedaan in het kader van de klokkenluidersregeling. Onze integriteitscode en klokkenluidersregeling staan op onze website.

Woonpartners Midden-Holland heeft een interne en een externe vertrouwenspersoon. De gecertificeerde vertrouwenspersoon ontvangt meldingen van ongewenste omgangsvormen en integriteit, ontvangt formele klachten en begeleidt melders in de klachtenprocedure. Daarnaast geeft de vertrouwenspersoon voorlichting.

Andere instrumenten om integer handelen te bevorderen zijn:

- De Integriteitscode Woonpartners Midden-Holland. Deze code geeft regels voor integer handelen en staat op onze website.
- De Klokkenluidersregeling Woonpartners Midden-Holland. Deze regeling biedt medewerkers de mogelijkheid om zonder gevaar voor hun rechtspositie melding te doen van (vermeende) misstanden.
- Een onafhankelijke (gecertificeerde) vertrouwenspersoon ongewenst gedrag/integriteit.
- Een functionaris gegevensbescherming (FG).
- De Governancecode woningcorporaties/Aedescode.
- Andere maatregelen om integriteit bespreekbaar te maken:
  - het onderwerp staat minimaal eenmaal per jaar op de agenda van ieder werkoverleg;
  - het onderwerp wordt in de vorm van casuïstiek periodiek voorgelegd aan alle medewerkers;
  - de leidinggevenden en de directeur-bestuurder hebben over 2022 verantwoording afgelegd over integer handelen door het ondertekenen van een 'Integriteitsverklaring leidinggevenden'.

In 2022 zijn relevante documenten herijkt en vastgesteld: Integriteitscode werknemers, Klokkenluidersregeling en Integriteitscode leveranciers en aannemers.



## 7.8 SOFT-CONTROLS

Woonpartners Midden-Holland stimuleert een open en transparante cultuur waarin alle medewerkers zich vrij voelen om te zeggen wat ze vinden, zonder oordeelsvormende conclusies vooraf. We willen komen tot een open en transparante cultuur waarin medewerkers kunnen, willen en durven aan te sporen en aan te spreken op gewenst en ongewenst gedrag. Maar ook op onwerkbaar of doorgesloten regels en werkwijzen. Dit zorgt voor een betere basis waarbinnen medewerkers niet bang hoeven te zijn fouten te maken of fouten toe te geven. Deze cultuur proberen we onder andere te bereiken door:

- Medewerkersonderzoek
- Het organiseren van trainingen over feedback geven
- Voorbeeldgedrag van het management
- Bespreekbaar maken van dilemma's

## 7.9 CONTINUITEIT WOONPARTNERS MIDDEN-HOLLAND

Het financieel beleid van Woonpartners Midden-Holland is erop gericht om de komende 10 jaar te voldoen aan bijhorende normen van de streefwaarden. We sturen bij als we hieraan niet voldoen. Tijdens de begrotingsopstellingen maken we diverse scenario's. Het meest plausibele scenario wordt uiteindelijk de definitieve begroting. Vooraf maken we ook kwalitatief onderbouwde impactanalyses met voorgeschreven parameters. We sturen hierbij op de beleidsuitgangspunten. Vanuit dit perspectief voorziet Woonpartners Midden-Holland geen continuïteitsproblemen.



## FINANCIËLE ZAKEN

Het financieel resultaat over 2022 is na belastingen € 34,9 miljoen negatief. Hiervan is € 38,9 miljoen waardedaling van het vastgoed. In 2022 is € 8,9 miljoen verlies genomen op het onrendabele deel van investeringen. Het eigen vermogen is gedaald. Dit is grotendeels een 'papieren' daling door de waardedaling van het vastgoed. De positieve operationele kasstroom van € 7,2 miljoen is samen met de opbrengst van verkochte woningen van € 3,9 miljoen aangewend voor investeringen van € 35,3 miljoen en aflossing van leningen van € 14,2 miljoen. Het financieringstekort is aangevuld met € 37,0 miljoen nieuwe leningen.



## 8.1 ONTWIKKELINGEN IN 2022

### 8.1.1 ACTIVA-PASSIVA TRANSACTIE VOOR HET VESTIA- VASTGOED IN ZUIDPLAS

Op 30 september 2022 heeft Woonpartners in het kader van taakoverdracht 862 verhuureenheden in de gemeente Zuidplas overgenomen van woningcorporatie Vestia door middel van een activa-passiva-transactie. De overnamesom in de overeenkomst van taakoverdracht bedroeg € 128,2 miljoen met een nominale waarde van de overgenomen leningenportefeuille van € 61,6 miljoen. Op het moment van overdracht bedroeg de marktwaarde van de leningen € 79,8 miljoen. Op basis van onze waarderingsgrondslagen is de Vestia-transactie voor deze waarde in de jaarcijfers 2022 verwerkt. Voor het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde van de leningen is een agio van € 18,2 miljoen opgenomen. Op dit agio zal gedurende de restant looptijd van de leningen worden afgeschreven. Het vastgoed is per ultimo 2022 opnieuw getaxeerd voor een waarde van € 143,5 miljoen. Het verschil tussen de overnamewaarde per 30 september 2022 en de marktwaarde per 31 december 2022 is tot uitdrukking gekomen in het ongerealiseerde resultaat en de herwaarderingsreserve.

### 8.1.2 NIET-DAEB FINANCIERING

In de beleidsperiode 2023-2027 verwachten we 156 nieuwbouwwoningen in de middenhuur in de niet-DAEB-tak te realiseren. De financiering van deze activiteiten wordt niet door het WSW geborgd. In 2022 zijn we voor het eerst 'de markt' opgegaan om niet-DAEB financiering aan te trekken. Met ondersteuning van de externe treasury-adviseur is een financieringsovereenkomst aangegaan met de BNG Bank voor het aantrekken van € 25,0 miljoen met 3 stortingsmomenten in 2023 en 2024. De gemiddelde rente op de te storten leningen bedraagt 3,85%. Ter aanvullende zekerheid zijn in 2022 124 bestaande woningen met een taxatiewaarde van € 30,0 miljoen belast met hypothecaire zekerheid. Tevens zijn de huurvorderingen van dit vastgoed belast met stil pandrecht. In 2023 dient nog aanvullend onderpand te worden ingezet voor een taxatiewaarde van € 3,3 miljoen.

### 8.1.3 NATIONALE PRESTATIEAFSPRAKEN

De nationale prestatieafspraken die het ministerie van VRO, Aedes, de Woonbond en de VNG in 2022 zijn overeengekomen, hebben invloed op onze bedrijfsvoering. Het gaat dan onder meer om afschaffing van de verhuurderheffing, meer bouwproductie en duurzaamheidsmaatregelen en huurbepaling. Het verwachte financiële effect op ons huur- en investeringsbeleid hebben wij ingerekend in de meerjarenbegroting 2023-2027.

### 8.1.4 FISCALE POSITIE

#### *Opzegging Belastingdienst VSO2*

De Belastingdienst heeft besloten de met woningcorporaties gesloten 'VSO2' per 1 januari 2023 op te zeggen. In de VSO waren afspraken gemaakt over waardering van vermogensbestanddelen op de fiscale openingsbalans per 1 januari 2008. Daarnaast waren afspraken gemaakt over de fiscale winstbepaling die nu nog van belang kunnen zijn, met name de 'gemengde projecten-regeling', de afwaardering bij krimp, de behandeling van kooptussenvormen en de WOZ-afwaardering. De opzegging van de VSO2 heeft naar verwachting voor Woonpartners Midden-Holland geen materiële impact.

#### *Overeenstemming Belastingdienst over de fiscale positie 2018*

In 2022 is met de Belastingdienst overeenstemming bereikt over de fiscale positie 2018 naar aanleiding van ons bezwaarschrift tegen de aanslag 2018. Hiertoe zijn 2 vaststellingsovereenkomsten (VSO's) aangegaan, 1 voor de fiscale onderhoudsvoorziening en 1 voor de afwaardering voorafgaand aan sloop. Op basis van deze VSO's is het bezwaarschrift 2018 afgewikkeld en zijn de aangiften 2019 en 2020 ingediend. Ook is er nu meer zekerheid over de verwachte belastinglast in toekomstige jaren.

## 8.2 FINANCIËLE POSITIE

Van het resultaat ad € -34,8 miljoen over 2022 is het gerealiseerde resultaat ad € 18,7 miljoen positief toegevoegd aan de overige reserves. Het ongerealiseerde deel ad € 53,5 miljoen negatief is onttrokken aan de herwaarderingsreserve.

Het resultaat is € 391,0 miljoen lager dan over 2021. Dat komt voornamelijk door:

- (+) € 3 miljoen hogere huur door de reguliere huurverhoging per 1 juli 2022, de toevoeging van nieuwbouw en de aankoop van het Vestia-vastgoed.
- (-) € 1,1 miljoen hogere onderhoudslasten door de bouwkostenstijging, de toevoeging van nieuwbouw en de aankoop van het Vestia- vastgoed.
- (+) € 1,0 miljoen lagere overige bedrijfslasten, enerzijds € 2,5 miljoen lager door de tariefverlaging en regeling vermindering verhuurderheffing, anderzijds € 1,5 miljoen hoger door hogere beheerkosten.
- (-) € 0,5 miljoen lager verkoopresultaat, enerzijds was de gemiddelde verkoopprijs hoger, maar ook de onderliggende boekwaarde lag hoger.
- (-) € 418,1 miljoen lagere marktwaardestijging, vooral door leegwaardedaling.
- (+) € 21,5 miljoen minder verlies vanuit het onrendabel deel van investeringen.
- (-) € 0,9 miljoen hogere rentelasten door nieuw aangetrokken financiering en overname van de relatief dure Vestia-leningen.
- (+) € 4,1 miljoen lagere vennootschapsbelasting, vooral door een true-up correctie over voorgaande jaren.

#### *Herwaarderingsreserve*

De herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde (op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs) van de activa. De herwaarderingsreserve geeft weer welk deel van het eigen vermogen nog niet gerealiseerd is. Dit wordt veroorzaakt doordat bij het bepalen van de marktwaarde rekening wordt gehouden met verkopen tegen leegwaarde dan wel doorexploiteren met een marktconform huurniveau. Het eigen vermogen reflecteert daarmee de toekomstige verdienpotentie alsof we een commerciële belegger zouden zijn. Uiteraard zal Woonpartners vanwege haar maatschappelijke taak en volkshuisvestelijke opgave niet al haar vastgoed verkopen of tegen markthuren verhuren. Dit betekent dat Woonpartners van het ongerealiseerde eigen vermogen ad € 971,8 miljoen een bedrag van € 830,2 miljoen niet gaat realiseren (verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde). Dit is onze grootste volkshuisvestelijke bijdrage.

### 8.3 KENGETALLEN & MEERJARENPROGNOSE

Als gevolg van een omvangrijk investeringsprogramma kenmerkt de balans van Woonpartners zich door een verhoudingsgewijs grote leningenportefeuille. Met de overname van het Vestia-vastgoed en de toekomstige investeringsopgave, naderen een aantal financiële ratio's steeds verder de normen die de toezichthouders stellen voor een toekomstbestendige volkshuisvestelijke exploitatie. Het rapport 'Opgaven en middelen corporatiesector in balans' van de rijksoverheid in 2021 voorspelde al dat de opgaven op beschikbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid vele malen groter zijn dan de financiële middelen van de corporaties. Dat geldt zeker voor Woonpartners in een woningmarktregio waarin de investeringsopgave bovengemiddeld hoog is. In de onderhanden zijnde actualisatie van de portefeuillestrategie zoeken we naar de balans tussen enerzijds onze investeringsambitie in relatie tot de opgave en anderzijds een gezonde financiële continuïteit.

Het WSW stelt jaarlijks het borgingsplafond en onze borgbaarheid vast. Het gebruikt hiervoor een risicobeoordelingsmodel. Dit model (de WSW Business Risks) houdt een beoordeling in van de bedrijfsrisico's aan de hand van 24 vragen. Zo wordt duidelijk of de corporatie voldoende in control is. De conclusie van het WSW is dat onze financiële continuïteit gewaarborgd is. Woonpartners heeft een positieve borgbaarheidsverklaring van WSW ten behoeve van de benodigde externe financiering voor het aankomende jaar.

	Norm	Werkelijk 2021	Werkelijk 2022	Begroting 2023	Begroting 2024	Begroting 2025	Begroting 2026	Begroting 2027
Operationele kasstroom (x € 1000)		3.403	7.163	8.432	8.070	13.433	12.998	16.773
Interest Coverage Ratio	> 1,4	1,6	2,2	2,0	1,8	2,3	2,1	2,3
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	52%	45%	36%	34%	33%	33%	31%
Loan to value beleidswaarde	< 85%	45%	52%	58%	59%	62%	62%	67%
Discontinuïteitsratio marktwaarde	< 70%	23%	24%	24%	25%	27%	27%	29%

In de meerjarenbegroting 2023-2027 en bijbehorende liquiditeitsplanning zijn de beleidsvoornemens en investeringsplannen in nieuwbouw- renovatie-duurzaamheid verwerkt. Hieruit blijkt dat de continuïteit van Woonpartners is geborgd. Woonpartners heeft voldoende liquiditeiten ter beschikking en kan leningen aantrekken voor geplande investeringen. Wij zijn dan ook van mening dat de waarderinggrondslagen op basis van continuïteit kunnen worden gehandhaafd.

### 8.4 VASTGOEDWAARDERING

De waardering van het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen marktwaarde. Woonpartners bepaalt die marktwaarde aan de hand van het voorgeschreven 'Handboek modelmatig waardering marktwaarde' (verder waarderingshandboek) en hanteert daarbij de full versie met toepassing van enkele in het waarderingshandboek toegestane vrijheidsgraden. Jaarlijks wordt een derde van het DAEB- en niet-DAEB- vastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, en volgt twee derde een markttechnische update. Voor het aangekochte vastgoed van Vestia is in 2022 een volledige taxatie uitgevoerd.



*Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde*

De koopwoningmarkt is sinds begin 2022 jaar aan het kantelen. Die ontwikkeling zette in het tweede halfjaar 2022 hard door. Door economische onzekerheid en ontwikkelingen als de gestegen hypotheekrente is er voorzichtigheid in de markt geslopen. Dit is terug te zien in de ontwikkeling van de marktwaarde vast ons vastgoed. De leegwaarde is ten opzichte van 2021 met 4% gedaald en ook voor het komende jaar wordt een leegwaardedaling voorzien. Ook zullen de contracturen zich op korte termijn nog negatief ontwikkelen als gevolg van de huurverlaging in 2023 vanuit de nationale prestatieafspraken. Dit alles heeft een negatief effect gehad op de marktwaarde in 2022.

Bij onze eigen beleidsoverwegingen kijken we meer naar de ontwikkeling van de beleidswaarde dan naar de ontwikkeling van de marktwaarde. Door verschillende waardebegrippen te hanteren, zijn er aan het vastgoed ook verschillende waarden toe te kennen. De belangrijkste zijn in de volgende tabel opgenomen:

	Aantal eenheden	Marktwaarde	Leegwaarde	Beleidswaarde
<b>DAEB</b>				
Woonruimte	7.820	1.346.372.593	1.967.589.602	586.295.057
Maatschappelijk vastgoed	21	6.228.324	-	6.228.324
Parkeergelegenheid	97	251.400	295.000	251.400
Overige	14	144.738	-	144.738
<b>Niet-DAEB</b>				
Woonruimte	951	242.805.097	344.006.104	172.676.321
Bedrijfsruimte	67	7.822.573	-	7.822.573
Parkeergelegenheid	953	15.897.532	18.962.000	15.897.532
Overige	20	217.916	-	217.916
<b>Totaal 2022</b>	<b>9.943</b>	<b>1.619.740.173</b>	<b>2.330.852.706</b>	<b>789.533.861</b>
<b>Totaal 2021</b>	<b>8.717</b>	<b>1.565.738.529</b>	<b>2.201.998.914</b>	<b>729.012.381</b>

In de jaarrekening wordt het vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde. In totaal is de marktwaarde in 2022 met € 54 miljoen afgenomen. Het verloop van deze marktwaarde in 2022 is als volgt:

<b>Marktwaarde per 31 december 2021</b>	<b>1.565.738.529</b>
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-98.325.415
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	
Andere wijzigingen in de software	
Mutaties in het bezit	152.327.059
<b>Marktwaarde per 31 december 2022</b>	<b>1.619.740.173</b>



De gevoeligheidsanalyse per ultimo 2022 is als volgt:

	Procentuele toename	Effect op de marktwaarde in € mln	Toename marktwaarde in procenten
Markthuur	5,0%	14,9	0,91%
Leegwaarde	5,0%	42,5	2,63%
Disconteringsvoet	5,0%	-47,7	-2,94%
Mutatiegraad	5,0%	3,5	0,22%
Contractuur	5,0%	31,1	1,92%

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

Woonpartners waardeert haar vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat overeenkomstig het handboek modelmatig waarden marktwaarde. Dit is de waarde die commerciële partijen over zouden hebben voor ons vastgoed. Een commerciële partij is uit op het maximaliseren van de waarde van het vastgoed. Huren worden gemaximaliseerd en een leeggekomen woning wordt meestal verkocht. Woningcorporaties dienen een maatschappelijk belang en zijn niet uit op winst- en/of waardemaximalisatie. In de beleidswaarde is het eigen beleid van de corporatie het uitgangspunt. Woonpartners voert een gematigd huurbeleid en gaat uit van doorexpluiten. Dit is meestal financieel minder gunstig. De beleidswaarde ligt hierdoor lager dan de marktwaarde.

Het bestuur van Woonpartners heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit vastgoed en bedraagt circa € 830,2 miljoen. Dit impliceert dat circa 69% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2022		2021	
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	<b>1.619.740.173</b>		<b>1.565.738.529</b>	
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	141.833.977	8,8%	120.466.290	7,7%
Betaalbaarheid (huren)	-554.820.343	-34,3%	-701.670.989	-44,8%
Kwaliteit (onderhoud)	-339.168.743	-20,9%	-183.010.807	-11,7%
Beheer (beheerkosten)	-78.051.203	-4,8%	-72.510.641	-4,6%
<b>Beleidswaarde per 31 december</b>	<b>789.533.861</b>	<b>48,7%</b>	<b>729.012.382</b>	<b>46,6%</b>

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden geduid:

1. Het verschil bij beschikbaarheid (+ € 141,8 miljoen) ontstaat enerzijds doordat geen rekening wordt gehouden met het uitponden (verkopen) van het vastgoed bij mutatie. Bij de meerderheid van de complexen geeft uitponden een hogere waarde met als gevolg dat het doorexploteerscenario normaliter tot een afslag op de marktwaarde leidt. Anderzijds vervallen in deze stap de overdrachtskosten in de eindwaardeberekening, wel onderdeel van de marktwaarde, maar geen onderdeel uitmakend van de beleidswaarde. Per 1 januari 2023 bedragen de overdrachtskosten 11,4%, waardoor per saldo in deze stap een positieve correctie ontstaat.
2. Het verschil bij betaalbaarheid (-/- € 554,8 miljoen) ontstaat doordat er bij mutatie gerekend wordt met de (lagere) beleidshuur van Woonpartners in plaats van de markthuur. De beleidshuur per ultimo 2022 bedraagt € 655,-; de markthuur € 985,-.
3. Het verschil bij kwaliteit (-/- € 339,2 miljoen) ontstaat doordat gerekend wordt met onderhoudskasstromen van Woonpartners in plaats van marktconforme onderhoudskasstromen. Deze laatste zijn over het algemeen fors lager.
4. Het verschil bij beheer (-/- € 78,1 miljoen) ontstaat doordat gerekend wordt met de beheerkosten van Woonpartners in plaats van marktconforme beheerkosten. Deze laatste zijn over het algemeen lager.

Een uitgebreide toelichting op de gebruikte parameters voor de marktwaarde en de beleidswaarde is opgenomen in de toelichting op de balans in de jaarrekening.

De gevoeligheidsanalyse per ultimo 2022 is als volgt:

	Absolute toename	Effect op de beleidswaarde in € mln
Disconteringsvoet	0,5%	-40.625.460
Streefhuur per maand	€ 25,00	44.900.950
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 200,00	-63.560.569

## 8.5 TREASURY

Treasury omvat alle activiteiten die nodig zijn om een blijvende toegang tot de financiële markten te waarborgen. Conform het treasurystatuut heeft Woonpartners de voor 2022 geplande treasuryactiviteiten beschreven in het Treasuryjaarplan 2022 en die activiteiten zijn ook uitgevoerd.

### 8.5.1 ONTWIKKELING LIQUIDITEITSPOSITIE

We hebben in 2022 meer uitgegeven dan dat we hebben ontvangen. De bedrijfsactiviteiten resulteerden in 2022 in een positieve operationele kastroom van € 7,2 miljoen. Het saldo (des) investeringskasstromen bedroeg € 31,4 miljoen negatief. Daarnaast was er ook een aflossing van totaal € 14,2 miljoen op de leningenportefeuille. Als gevolg hiervan bedroeg de aanvullende financieringsbehoefte in 2022 € 38,4 miljoen.

<b>Geldmiddelen per 1 januari</b>	<b>8.998.764</b>
<b>Operationele activiteiten</b>	
Saldo ingaande kasstromen	57.154.120
Saldo uitgaande kasstromen	49.992.065
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.162.055</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>	
Tussentelling MVA ingaande kasstroom	3.930.848
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	35.335.884
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-31.405.036</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>	
Nieuwe te borgen leningen	37.000.000
Aflossing geborgde leningen	13.952.637
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	224.250
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>22.823.113</b>
<b>Geldmiddelen per 1 januari</b>	<b>7.578.896</b>

### 8.5.2 FINANCIËEL RISICOMANAGEMENT

Het financieel risicomanagement maakt integraal onderdeel uit van risicomanagement zoals verwoord in hoofdstuk 7 (Governance Risk & Compliance).

#### VERKLARING

De raad van commissarissen heeft op 26 mei 2023 het jaarverslag 2022 van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren goedgekeurd en vastgesteld.

Origineel getekend:  
Waddinxveen, 26 mei 2023

M.C. Oude Veldhuis  
voorzitter raad van commissarissen

R. el Ousrouti  
vicevoorzitter raad van commissarissen

G. van Wijhe  
lid raad van commissarissen

P. van Lange  
lid raad van commissarissen

J. Pluim  
lid raad van commissarissen



# JAARREKENING





**9.1 BALANS PER 31 DECEMBER (voor voorgestelde resultaatbestemming)**

(afgerond in € 1.000,--)

<b>ACTIVA</b>	<b>Ref.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen B.1</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	B.1.1	1.352.997	1.313.752
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	B.1.1	266.743	251.987
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B.1.2	4.625	4.720
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	B.1.3	9.075	9.977
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>		<b>1.633.441</b>	<b>1.580.435</b>
<b>Materiële vaste activa B.2</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.796	3.931
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>3.796</b>	<b>3.931</b>
<b>Financiële vaste activa B.3</b>			
Latente belastingvorderingen	B.3.1	1.858	-
Leningen u/g	B.3.2	13	30
Overige financiële vaste activa	B.3.3	9	9
<b>Totaal financiële vaste activa</b>		<b>1.879</b>	<b>38</b>
<b>Totale vaste activa</b>		<b>1.639.117</b>	<b>1.584.405</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden B.4</b>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	B.4.1	487	478
Overige voorraden	B.4.2	316	319
<b>Totaal voorraden</b>		<b>803</b>	<b>796</b>
<b>Vorderingen B.5</b>			
Huurdebiteuren	B.5.1	865	770
Belastingen en sociale premies	B.5.2	5.085	9.087
Overige vorderingen	B.5.3	197	149
Overlopende activa	B.5.4	343	521
<b>Totaal vorderingen</b>		<b>6.491</b>	<b>10.527</b>
<b>Liquide middelen B.6</b>		<b>7.579</b>	<b>8.999</b>
<b>Totale vlottende activa</b>		<b>14.873</b>	<b>20.322</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.653.990</b>	<b>1.604.727</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>Ref.</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Eigen vermogen</b>	<b>B.7</b>		
Herwaarderingsreserve	B.7.1	971.838	1.025.374
Overige reserves	B.7.2	262.197	-147.493
Resultaat boekjaar		-34.854	356.153
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>1.199.180</b>	<b>1.234.034</b>
<b>Voorzieningen</b>	<b>B.8</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	B.8.1	10.361	22.440
Voorziening latente belastingverplichtingen	B.8.2	-	50
Overige voorzieningen	B.8.3	546	485
<b>Totaal voorzieningen</b>		<b>10.907</b>	<b>22.974</b>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>B.9</b>		
Leningen kredietinstellingen	B.9.1	419.315	315.844
Verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	B.9.2	4.516	4.605
Overige langlopende schulden	B.9.3	436	1.686
<b>Totaal langlopende schulden</b>		<b>424.267</b>	<b>322.135</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>B.10</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	B.10.1	11.918	12.906
Schulden aan leveranciers	B.10.2	2.388	2.120
Schulden aan overheid	B.10.3	-	100
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	B.10.4	1.521	770
Schulden ter zake van pensioenen	B.10.5	-	-
Overige schulden	B.10.6	-	17
Overlopende passiva	B.10.7	3.810	9.670
<b>Totaal kortlopende schulden</b>		<b>19.637</b>	<b>25.583</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.653.990</b>	<b>1.604.727</b>

**9.2 WINST-EN-VERLIESREKENING**

(afgerond in € 1.000,--)

	<b>Werkelijk 2022</b>	<b>Begroting 2022</b>	<b>Werkelijk 2021</b>
Exploitatie Vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	57.310	55.904	54.290
Opbrengsten servicecontracten	3.073	3.270	3.070
Lasten servicecontracten	-3.025	-3.270	-3.070
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.215	-3.717	-3.413
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.361	-17.443	-21.250
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.731	-12.320	-11.105
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>22.051</b>	<b>22.425</b>	<b>18.523</b>
<b>Verkocht Vastgoedportefeuille</b>			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.894	2.480	3.386
Toegerekende organisatiekosten	-34	-30	-29
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.721	-1.497	-1.735
<b>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>1.139</b>	<b>953</b>	<b>1.623</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.895	-24.278	-30.370
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-38.932	20.583	379.191
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-5	-	47
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-47.832</b>	<b>-3.694</b>	<b>348.868</b>
<b>Overige activiteiten</b>			
Opbrengsten overige activiteiten	167	172	147
Kosten overige activiteiten	-300	-255	-249
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-133</b>	<b>-83</b>	<b>-102</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-4.309</b>	<b>-4.280</b>	<b>-3.759</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-1.052</b>	<b>-1.038</b>	<b>-1.038</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-30.136</b>	<b>14.282</b>	<b>364.115</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.160	-4.687	-5.191
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	47	5	3
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.113</b>	<b>-4.682</b>	<b>-5.188</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-36.249</b>	<b>9.600</b>	<b>358.927</b>
Belastingen	1.395	-3.382	-2.773
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-34.854</b>	<b>6.218</b>	<b>356.153</b>

### 9.3 KASSTROOMOVERZICHT

(afgerond in € 1.000,--)

	2022	2021		2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>					
<b>Ontvangsten</b>			<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Huren	53.348	57.969	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	17.184	10.191
Vergoedingen	3.276	2.883	Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	448	805
Overige bedrijfsontvangsten	484	618	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	17.285	15.217
Renteontvangsten	46	3	Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	217	51
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>57.155</b>	<b>61.473</b>	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	-	-
<b>Uitgaven</b>			Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop Niet-DAEB	-	-
Betalingen aan werknemers	5.374	5.746	Investeringen overig DAEB	147	221
Onderhoudsuitgaven	21.619	18.910	Investeringen overig Niet-DAEB	18	33
Overige bedrijfsuitgaven	15.704	11.605	Externe kosten bij verkoop DAEB	37	40
Renteuitgaven	6.220	5.455	<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>35.336</b>	<b>26.558</b>
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	156	185	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-31.405</b>	<b>-22.873</b>
Verhuurdersheffing	4.034	6.271	<b>FVA</b>		
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	374	240	Ontvangsten overig	-	18
Vennootschapsbelasting	-3.489	9.657	<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>-</b>	<b>18</b>
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>49.992</b>	<b>58.070</b>	<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>	<b>-31.405</b>	<b>-22.855</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>7.162</b>	<b>3.403</b>	<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			<b>Ingaand</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			Nieuwe te borgen leningen DAEB	33.000	45.500
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	3.931	3.426	Nieuwe te borgen leningen Niet-DAEB	4.000	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode Niet-DAEB	-	249	<b>Uitgaand</b>		
(Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	-	9	Aflossing geborgde leningen	13.953	21.229
(Des)Investeringsontvangsten overig Niet-DAEB	-	1	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	224	187
<b>Tussentelling MVA ingaande kasstroom</b>	<b>3.931</b>	<b>3.685</b>	<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>22.823</b>	<b>24.084</b>
			<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-1.419</b>	<b>4.632</b>
			Geldmiddelen per 1 januari	8.999	4.366
			Geldmiddelen per 31 december	7.579	8.999

## 9.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING IN DE JAARREKENING

### Algemeen

Woonpartners Midden-Holland is statutair gevestigd in Waddinxveen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 29045958. Het adres is Coenecoop 6, 2741 PG Waddinxveen.

Woonpartners Midden-Holland heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2022 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek en de aanvullende vereisten uit hoofde van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2022). De jaarrekening is opgemaakt op 9 juni 2022.

### Activiteiten van Woonpartners Midden-Holland

Woonpartners Midden-Holland is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij heeft toelating in de woningmarktregio Haaglanden Midden-Holland Rotterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Woonpartners Midden-Holland heeft in het verslagjaar haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting.

### Continuïteit van de activiteiten

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

### Stelselwijziging

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

### Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Woonpartners Midden-Holland zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren. De

belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

### Schattingen en veronderstellingen

Woonpartners Midden-Holland maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Woonpartners Midden-Holland. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

#### *Herwaardering vastgoedbeleggingen*

Woonpartners Midden-Holland waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). In sommige gevallen zijn de reële waarden van de vastgoedbeleggingen bepaald aan de hand van recente transacties met gelijksoortige kenmerken en locaties als het vastgoed van Woonpartners Midden-Holland. Woonpartners Midden-Holland heeft onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde. De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

#### *Bijzondere waardeverminderingen*

Woonpartners Midden-Holland beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de hoogte

van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroom genererende eenheid per 31 december van het boekjaar, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

#### *Latente belastingvorderingen en -verplichtingen*

De waardering van latente belastingvorderingen en -verplichtingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonpartners Midden-Holland, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Woonpartners Midden-Holland betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gerealiseerd. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de voorwaarden voor saldering in overeenstemming met de grondslagen ten aanzien van latente belastingen. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

#### **Schattingswijziging**

Er is in het verslagjaar geen schattingswijziging doorgevoerd.

#### **Salderen**

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

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

#### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen worden volgens standaard marktconventies van financiële activa opgenomen per transactiedatum. Dat wil zeggen de datum waarop Woonpartners Midden-Holland de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge-accounting.

#### **Vastgoedbeleggingen**

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

#### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de

huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

#### *Complexindeling*

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode.

Alle verhuureenheden van Woonpartners Midden-Holland maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

#### *Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts worden in de vervaardigingskosten opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

#### *Waardering na eerste verwerking*

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.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

Woonpartners Midden-Holland hanteert voor alle categorieën de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken en zijn vrijheidsgraden van toepassing inzake uitgangspunten en parameters voor waardering. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderungen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij worden verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's:

enerzijds op basis van het doorexploteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteersscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of –vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

#### *Uitgaven na eerste verwerking*

Voor toekomstige investeringen in bestaande complexen vastgoed in exploitatie, zoals verduurzaming, waarvoor in rechte afdwingbare verplichtingen dan wel feitelijke verplichtingen zijn aangegaan, is beoordeeld of en in hoeverre de investeringen kwalificeren als een verlieslatend contract. Bij investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de kostprijs van de investering hoger is dan de stijging van de marktwaarde van het complex (zie bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde')). Hiervoor wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

#### *Groot onderhoud*

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en is voldaan aan de activeringscriteria op basis van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedestiveerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie zijn in overeenstemming met de op 30 september 2019 gewijzigde Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die

kwalficeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed.

#### *Onderscheid onderhoud en verbeteringen*

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

#### *Onderhoud*

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij de stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginsel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

#### *Verbetering*

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

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

#### *Ingrijpende verbouwing*

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. Woonpartners Midden-Holland werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van Woonpartners Midden-Holland. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjaren onderhoudsbegroting.

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de lange termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen danwel 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, danwel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepakt.

De hiervoor genoemde criteria zijn limitatief, waarbij toegestaan wordt om met argumenten een ingrijpende verbouwing te beschouwen als aan 3 van de 4 criteria wordt voldaan. Wanneer dat zo is, wordt onderbouwd waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing.

Bovenstaande betekent dat Woonpartners Midden-Holland voor de aanpak een investeringsafweging heeft gemaakt en er redelijkerwijs geen sprake meer is van terugbrengen in oude of vergelijkbare staat van het vastgoed. Het complex voldoet na de aanpak aan de hedendaagse kwaliteitsstandaarden. Mocht niet aan bovenstaande criteria zijn voldaan, dan is er geen sprake van een ingrijpende verbouwing en geldt voor alle bouwdeelelementen de reguliere lijn zoals hierboven toegelicht onder het kopje 'Onderscheid onderhoud en verbeteringen'.

#### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een



herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

#### *Afschrijvingen*

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde wordt niet afgeschreven.

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op waardepeildatum 31 december van het boekjaar een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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

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

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht

dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft Woonpartners Midden-Holland een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer.

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

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichting worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

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

##### *Vastgoed*

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs

dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### **Herclassificatie van vastgoed**

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

- a. Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- b. Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting, waarbij

een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

- c. Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
  - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie. De onroerende zaken in exploitatie worden gewaardeerd tegen de marktwaarde op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
  - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden. De terugkoopwaarde geldt als de waardering voor de onroerende zaken op het moment van wijziging van het gebruik.
- d. Beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde het nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Van een toegelaten instelling wordt herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie vereist op grond van Richtlijn 217a Alinea 212, indien sprake is van de beëindiging van de exploitatie van vastgoed om nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren.

Indien Woonpartners Midden-Holland besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft Woonpartners Midden-Holland het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed nog duurzaam wordt verhuurd. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie. Indien Woonpartners Midden-Holland bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling

en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft Woonpartners Midden-Holland het vastgoed behandelen als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

In geval van herclassificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie, dient als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

### Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting 2015 vermeldt Woonpartners Midden-Holland de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonpartners Midden-Holland 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 Woonpartners Midden-Holland. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde.
- Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Woonpartners Midden-Holland bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonpartners Midden-Holland hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 85% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van Woonpartners Midden-Holland en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren- onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening, met uitzondering van het deel dat betrekking heeft op de zogenaamde ingrijpende verbouwing. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van 15 jaar. Het kan dus zijn dat de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde door de lange horizon afwijkt van het onderhoudsniveau in de winst-en-verliesrekening.
- 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 Woonpartners Midden-Holland en

zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

In tegenstelling tot marktwaarderingen is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woongelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihil waardering. De beleidswaarde van bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woonpartners Midden-Holland heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2022	2021
- Streefhuur gemiddeld % van de maximale huur		
DAEB	80%	80%
Niet-DAEB	85%	85%
- Norm onderhoud (per VHE)	€ 2.706,--	€ 2.198,--
- Norm beheerlasten (per VHE)	€ 1.048,--	€ 993,--

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie, zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. Woonpartners Midden-Holland heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

### Materiële vaste activa

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs) minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Rente op schulden worden geactiveerd als onderdeel van de vervaardigingsprijs, mits aan de activeringsvoorwaarden is voldaan.

De materiële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- Op de terreinen worden niet afgeschreven;

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze als een schattingswijziging verantwoord.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven. Alle overige onderhoudskosten, niet zijnde groot onderhoud, worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of de laste die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## Financiële activa

### Overige financiële vaste activa

#### *Latente belastingvorderingen*

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf belastingen over de winst of het verlies.

#### *Vorderingen*

De verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

## Voorraden

### Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en, indien van toepassing, teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

### Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

### Vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen onder de vlottende activa opgenomen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde plus transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus een eventuele benodigde voorziening voor oninbaarheid.

### Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques die worden opgenomen tegen nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite - zij het eventueel met opoffering van rentebaten - ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van Woonpartners Midden-Holland, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

### Bijzondere waardevermindering van financiële vaste activa

Woonpartners Midden-Holland beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van

financiële activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen (geamortiseerde) kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

### Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

### Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Woonpartners Midden-Holland op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting

van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde materieel is, worden de voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde. De voorziening voor latente belastingen wordt gewaardeerd tegen contante waarde. De gehanteerde disconteringsvoet voor belastingen is 1,21% (2021: 1,27%) en geeft zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weer. De mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als last verantwoord onder de financiële lasten.

Op het moment dat het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

#### **Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings**

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake toekomstige investeringen in bestaande complexen (vastgoed in exploitatie) en nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie), waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen (stijging van de) marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructurerings. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening worden in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### **Voorziening latente belastingen**

Voor de waardering en verwerking van de voorziening latente belastingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 'belastingen over de winst of het verlies'.

#### **Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk bovengemiddelde verlofuren, gratificaties aan personeel voor dienstjubilea en pensionering en loopbaanontwikkeling, onder voorwaarde van voortdurend van het dienstverband.

De voorziening voor bovengemiddelde verlofuren is gevormd voor in de toekomst uit te betalen verlofuren op grond van Cao-bepalingen (woondiensten cafetariasysteem) of bij einde dienstverband. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar en wordt een drempel gehanteerd van 100 verlofuren.

De voorziening voor gratificaties aan personeel voor dienstjubilea en pensionering is gevormd voor in de toekomst uit te betalen uitkeringen aan personeel op grond van Cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

#### **Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

#### **Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

#### **Geamortiseerde kostprijs**

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor een financieel actief of financiële verplichting bij de eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag en verminderd met eventuele afboekingen (direct, dan wel door het vormen van een voorziening) wegens bijzondere waardeverminderingen of oninbaarheid.

#### **Reële waarde van financiële instrumenten**

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de balansdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- Het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen.
- Het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is.
- Analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

#### **Derivaten en hedge-accounting**

Woonpartners Midden-Holland heeft geen derivaat dat zich kwalificeert voor een hedgerelatie respectievelijk hedge-accounting.

#### **Overige derivaten**

Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties (waaronder embedded derivatives), worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. In geval de reële waarde negatief is, wordt dit negatieve bedrag volledig opgenomen. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een (terugname van een) bijzondere waardevermindering ondergaan. In het verslagjaar waren dergelijke derivaten niet aanwezig.

#### **Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen**

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

#### **Leasing**

Woonpartners Midden-Holland beoordeelt bij het afsluiten van overeenkomst of de overeenkomst een lease bevat. Een overeenkomst bevat een lease indien deze in ruil voor een vergoeding aan de wederpartij de zeggenschap gedurende de overeengekomen gebruikperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan Woonpartners Midden-Holland verleent.

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

## 9.5 GRONDSLAGEN VAN RESULTAAT-BEPALING IN DE JAARREKENING

### Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

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

### Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

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

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de

kostenverdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en kosten eigen dienst. Woonpartners Midden-Holland verwerkt "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Zie toelichting en grondslagen bij rubriek Vastgoed in exploitatie.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangepane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurderheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatielasten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. Woonpartners Midden-Holland verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op

economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden" in de grondslagen van balanswaardering.

### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor de verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangepane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in

nieuwbouw en woningverbeteringen. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Ook kunnen waardeveranderingen het gevolg zijn van aangepaste inschattingen van de totaal geprognoseerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

### **Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

### **Overige organisatiekosten**

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

### **Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanering, tweede-kans beleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

### **Rentebaten en rentelasten**

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

### **Personeel**

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

Woonpartners Midden-Holland neemt een verplichting op als zij zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Woonpartners Midden-Holland de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievergoeding.

### **Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie**

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de 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.

### **Belastingen over de winst of het verlies**

#### **Acute belastingen**

De belastingen over de winst of het verlies worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.



### Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente langlopende en kortlopende belastingvorderingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk onder de vlottende activa. Latente belastingvorderingen die naar verwachting binnen een jaar verrekenbaar zijn worden opgenomen onder de vlottende activa. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen onder de voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonpartners Midden-Holland, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Het belastingtarief en de fiscale wetgeving gehanteerd om het bedrag te bepalen, zijn vastgesteld dan wel er is materieel toe besloten op balansdatum. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Woonpartners Midden-Holland een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

### Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financial leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 9.6 TOELICHTING BALANS PER 31 DECEMBER

(x € 1,-)

### ACTIVA

#### B.1 Vastgoedbeleggingen

	2022	2021
DAEB vastgoed in exploitatie	1.352.997.056	1.313.751.979
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	266.743.117	251.986.549
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.625.472	4.720.214
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	9.075.471	9.976.639
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>1.633.441.116</b>	<b>1.580.435.382</b>

#### B.1.1 Vastgoed in exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
<b>Boekwaarde begin boekjaar</b>	<b>1.313.751.979</b>	<b>981.829.453</b>	<b>251.986.549</b>	<b>195.923.285</b>
<b>Mutaties:</b>				
Gereed gekomen nieuwbouw	13.041.008	6.214.598	-	-
Aankoop vastgoed Vestia	60.616.909	-	19.195.895	-
Investeringsen bestaand bezit	12.679.224	13.711.038	186.131	39.190
Energetische maatregelen	4.174.672	4.165.161	-	-
Individuele woningverbeteringen	431.013	275.410	30.971	12.307
Desinvesteringen wegens verkoop	-2.243.251	-1.238.645	-	-
Voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop	-487.260	-477.753	-	-
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-14.651.954	-13.894.929	-39.686	-11.338
Waardeveranderingen	-34.315.285	323.167.646	-4.616.742	56.023.106
<b>Saldo mutaties</b>	<b>39.245.076</b>	<b>331.922.526</b>	<b>14.756.568</b>	<b>56.063.264</b>
<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>1.352.997.056</b>	<b>1.313.751.979</b>	<b>266.743.117</b>	<b>251.986.549</b>

De in 2022 gereed gekomen nieuwbouwprojecten zijn:

- De Voorzorg in Gouda, 50 meergezinswoningen.
- Koningskwartier deelplan 7 in Zuidplas, 14 eengezinswoningen.

Op 30 september 2022 heeft Woonpartners Midden-Holland in het kader van een taakoverdracht 862 verhuureenheden in de gemeente Zuidplas overgenomen van woningcorporatie Vestia door middel van een activa-passiva-transactie. De overnamesom in de overeenkomst van taakoverdracht bedroeg € 128,2 miljoen met een nominale waarde van de overgenomen leningenportefeuille van € 61,6 miljoen. Op het moment van overdracht bedroeg de marktwaarde van de leningen € 79,8 miljoen. Voor het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde van de leningen is een agio van € 18,2 opgenomen (zie B.9.1). Op dit agio zal gedurende de restant looptijd van de leningen worden afgeschreven. Het vastgoed is per ultimo 2022 opnieuw getaxeerd voor een waarde van € 143,5 miljoen. Het verschil tussen de overnamewaarde per 30 september en de marktwaarde

per 31 december is tot uitdrukking gekomen in de herwaarderingsreserve. Aangezien het een activa-passiva-transactie betreft heeft er geen kasstroommutatie plaatsgevonden.

De investeringen in projecten bestaand bezit hebben onder andere betrekking op grootonderhoudsprojecten. Met name in de complexen F.W. Reitzstraat en Middenstand Noord in Gouda. Daarnaast betreft dit energetische maatregelen en geringe verbeteringen bij planmatig onderhoud verspreid over het gehele bezit.

De desinvestering wegens verkoop heeft betrekking op de verkoop van 13 woningen uit het bestaande bezit in 2022.

Per ultimo 2022 stonden 2 woningen in de verkoop. Deze woningen zijn tegen de marktwaarde overgebracht naar de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop.

De onttrekking aan de voorziening wegens onrendabele investeringen betreft de investeringen in projecten bestaand bezit en energetische maatregelen die geen marktwaardestijging tot gevolg hebben. In het jaar van besluitvorming is het berekende onrendabele deel ten laste van het resultaat gebracht en opgenomen in de voorziening onrendabele investeringen. Tijdens de uitvoeringsfase worden allereerst de gemaakte kosten ten laste van de voorziening gebracht; nadat de voorziening is uitgeput worden verdere kosten geactiveerd.

Met waardeveranderingen wordt bedoeld de waardeontwikkeling in het afgelopen jaar van het vastgoed in exploitatie. Deze heeft zich in 2022 negatief ontwikkeld ten gevolge van marktontwikkelingen, waaronder een daling van de leegwaarde en een stijging van de disconteringsvoet.

<i>Aansluiting marktwaarde versus historische kostprijs</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde	1.619.740.173	1.565.738.528
Af: niet gerealiseerde waardestijging	-971.837.593	-1.025.373.860
Bij: correctie lagere marktwaarde dan historische kostprijs	10.192.092	6.742.810
<b>Vastgoed in exploitatie tegen historische kostprijs</b>	<b>658.094.672</b>	<b>547.107.478</b>

### **Vastgoedtypes**

De onderverdeling van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed

in exploitatie naar	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Eengezinswoningen	690.754.754	667.414.025
Meergezinswoningen	884.662.475	861.082.230
Onzelfstandige woonegelegenheden	4.985.711	5.204.655
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.040.489	8.483.993
Maatschappelijk onroerend goed	15.147.813	6.575.490
Parkeergelegenheden	16.148.931	16.978.136
<b>Totaal</b>	<b>1.619.740.173</b>	<b>1.565.738.529</b>

### *Uitgangspunten reële waarde*

Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen actuele waarde, de marktwaarde in verhuurde staat. Bij het vaststellen van deze waarde per ultimo boekjaar wordt gebruik gemaakt van het waarderingshandboek met toepassing van vrijheidsgraden. De waardering tegen actuele waarde geldt voor de woningen en woongebouwen en de overige verhuureenheden, zoals bedrijfsruimten, garages en winkels.

Aangezien de waardering van de vastgoedbeleggingen niet kan worden afgeleid van courante / recente prijzen op de vastgoedmarkt, is de reële waarde benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. De reële waarde als waarderingsgrondslag in de jaarrekening wordt bepaald als de meest waarschijnlijke prijs, die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is, berekend op basis van de beide scenario's. De contante waarde van de toekomstige kasstromen wordt derhalve berekend op basis van marktconforme uitgangspunten. Verder wordt rekening gehouden met bestaande juridische en feitelijke verplichtingen, verbonden aan het vastgoed waaronder de huidige huurcontracten. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar, met gebruikmaking van een gemiddelde mutatiegraad, een indexeringsvoet en een disconteringsvoet (zie onderstaande tabel). Daarnaast wordt de eindwaarde ultimo 15e jaar bepaald volgens de methode van handboek.

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De gehanteerde uitgangspunten:	2023	2024	2025
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%
Disconteringsvoet:			
* IRS	0,09%	0,09%	0,09%
* risico-opslag	6,34%	6,34%	6,34%
Onderhoudsnorm EGW per vhe UP	€ 1.035,45	€ 1.035,45	€ 1.035,45
Onderhoudsnorm MGW per vhe UP	€ 1.115,79	€ 1.115,79	€ 1.115,79
Onderhoudsnorm EGW per vhe DE	€ 1.749,46	€ 1.749,46	€ 1.749,46
Onderhoudsnorm MGW per vhe DE	€ 1.648,62	€ 1.648,62	€ 1.648,62
Beheernorm per vhe	€ 475,46	€ 475,46	€ 475,46

De gehanteerde uitgangspunten:	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,00%	2,00%	2,00%
Bouwkostenstijging	3,30%	3,30%	2,50%
Looninflatie	3,30%	3,30%	2,50%
Disconteringsvoet:			
* IRS	0,09%	0,09%	0,09%
* risico-opslag	6,34%	6,34%	6,34%
Onderhoudsnorm EGW per vhe UP	€ 1.035,45	€ 1.035,45	€ 1.035,45
Onderhoudsnorm MGW per vhe UP	€ 1.115,79	€ 1.115,79	€ 1.115,79
Onderhoudsnorm EGW per vhe DE	€ 1.749,46	€ 1.749,46	€ 1.749,46
Onderhoudsnorm MGW per vhe DE	€ 1.648,62	€ 1.648,62	€ 1.648,62
Beheernorm per vhe	€ 475,46	€ 475,46	€ 475,46

*Inschakeling taxateur*

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Vanwege het aangekochte bezit is voor 2022 besloten een volledige taxatie uit te voeren van het aangekochte bezit en vanaf volgend jaar 1/3 deel via de taxateur te taxeren en 2/3 met een markttechnische update.

*Marktwaaarde mutatie*

De marktwaaarde in verhuurde staat van de woningen is in 2022 met € 57 miljoen toegenomen. Een overzicht van de mutaties in de marktwaaarde is hieronder opgenomen:

<b>Marktwaaarde per 31 december 2021</b>	<b>1.565.738.528</b>
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	<b>-98.325.415</b>
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	
Andere wijzigingen in de software	
Mutaties in het bezit	<b>152.327.060</b>
<b>Marktwaaarde per 31 december 2022</b>	<b>1.619.740.173</b>

*Toepassing vrijheidsgraden*

Woonpartners Midden-Holland heeft voor haar woningen en voor het overige vastgoedbezit de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

Tot slot wordt hier opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Markthuur	Het handboek bepaalt de markthuur modelmatig aan de hand van leegwaarde, bouwjaar, type, oppervlakte en COROP-gebied. Woonpartners hanteert referenties op complexniveau uit de NVM- database.
Leegwaarde	Het handboek gaat uit van de WOZ waarde 2022 met waardepeildatum 1 januari 2021, geïndexeerd met leegwaardestijging 2021 en 2022. Woonpartners maakt gebruik van Value Metrics om via een modelmatige waardering aan de hand van 'vergelijkbare' transactiegegevens te komen tot een leegwaarde; deze wordt door de taxateur getoetst.
Disconteringsvoet	Het handboek bepaalt de risico-opslag aan de hand van bouwjaar, type en regio. Woonpartners gebruikt hiervoor Value Metrics om tot een inschatting op complexniveau te komen. MVGM heeft de uitkomsten getoetst op o.a. de kapitalisatiefactor en leegwaarde-ratio en op basis daarvan de disconteringsvoet aangepast of akkoord bevonden.
Mutatie- en verkoopkans	Het handboek bepaalt de mutatie- en verkoopkans op basis van de historische mutatiegraad. Woonpartners wijkt hier van af binnen de richtlijnen van de Best practices woningen 2021 opgesteld door Value Metrics.

Onderhoud	Het handboek bepaalt het onderhoud aan de hand van bouwjaar en type. Woonpartners maakt gebruik van de vastgoed taxatiewijzer waarin eveneens onderscheid wordt gemaakt naar bouwjaarklasse en type, echter met een grotere differentiatie naar types. De taxateur heeft nog een kleine correctie uitgevoerd voor nieuwbouwwoningen.
Exit yield	Voor de marktwaardering 2021 heeft de taxateur bij 74 van de 140 woningcomplexen gebruik gemaakt van een aangepaste exit yield, bij de waardering 2022 is er bij 57 van de 158 woningcomplexen gebruik gemaakt van een aangepaste exit yield.

		Gemiddelde		Bandbreedte	
		Woonpartners	Handboek	Woonpartners	Handboek
<b>Woningen:</b>					
Markthuur		€ 985	€ 938	€ 88 - € 1.503	€ 421 - € 1.397
Exit yield	doorexploiteren	4,66%		3,3% - 19,4%	
	uitponden	4,27%		0,0% - 7,1%	
Leegwaarde		€ 269.108	€ 232.518	€ 42.147 € 551.567	€ 41.821 € 513.529
Leegwaardestijging	2022	-1,54%	-1,54%	-2,0% - 0,6%	-2,0% - 0,6%
	2023	-2,00%	-2,50%	-2,00%	-2,50%
	2024 e.v.	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Disconteringsvoet	doorexploiteren	5,48%	5,15%	4,86% - 7,00%	4,71% - 5,28%
	Uitponden	5,95%	5,97%	5,15% - 7,52%	5,53% - 6,10%
Mutatie- en verkoopkans	doorexploiteren	6,84%	6,84%	4,00% - 12,00%	4,00% - 12,00%
	uitponden jaar 1	6,84%	7,65%	4,00% - 12,00%	4,00% - 14,00%
	uitponden jaar 2 t/m 5	6,84%	6,84%	4,00% - 12,00%	4,00% - 12,00%
	uitponden jaar 6 t/m 15	6,84%	7,63%	4,00% - 12,00%	4,00% - 14,00%
	uitponden jaar 8 t/m 15	6,84%	6,84%	4,00% - 12,00%	4,00% - 12,00%
Onderhoud		€ 1.687	€ 1.657	€ 143 - € 2.357	€ 1.199 - € 2.189
Onderhoud UP		€ 1.085	€ 985	€ 143 - € 1.526	€ 712 - € 1.332

		Gemiddelde		Bandbreedte	
		Woonpartners	Handboek	Woonpartners	Handboek
<b>BOG/ MOG:</b>					
Markthuurstijging	jaar 1 t/m 5	1,3%	3,8%	1,0% - 2,6%	2,0% - 9,9%
Exit yield	doorexploiteren	7,43%		4,9% - 13,0%	
Disconteringsvoet	totaal disconteringsvoet	6,26%	9,26%	5,0% - 9,5%	9,0% - 9,9%
Onderhoud	per m2 BVO	€ 7,27	€ 7,27	€ 6,50 - € 7,90	€ 6,50 - € 7,90

		Gemiddelde		Bandbreedte	
		Woonpartners	Handboek	Woonpartners	Handboek
<b>Parkeergelegenheden:</b>					
Markthuur		€ 142	€ 66	€ 40 - € 185	€ 0 - € 180
Exit yield	doorexploiteren	6,54%		6,0% - 8,0%	
	uitponden	5,80%		0,0% - 8,0%	
Leegwaarde		€ 26.200	€ 20.751	€ 6.000 € 35.000	0 € 47.404
Leegwaardestijging	2022	9,90%	9,90%	9,90%	9,9%
	2023	2,60%	2,60%	2,60%	2,6%
	2024	2,30%	2,30%	2,30%	2,3%
Disconteringsvoet	doorexploiteren	5,90%	6,77%	5,50% - 7,00%	6,70% - 6,80%
	uitponden	6,40%	6,77%	6,00% - 7,50%	6,70% - 6,80%
Onderhoud		€ 163,75	€ 163,75	€ 60 - € 202	€ 60 - € 202

**Schattingen**

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijke marktontwikkelingen van invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

**Gevoeligheidsanalyse**

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de woningen gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

	Procentuele toename	Effect op de marktwaarde in € mln	Toename marktwaarde in procenten
Markthuur	5,0%	14,9	0,91%
Leegwaarde	5,0%	42,5	2,63%
Disconteringsvoet	5,0%	-47,7	-2,94%
Mutatiegraad	5,0%	3,5	0,22%
Contracthuur	5,0%	31,1	1,92%

**Beleidswaarde**

De beleidswaarde geeft een indicatie van de door Woonpartners Midden-Holland binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	592.919.519	540.303.345
Commercieel vastgoed in exploitatie	196.614.342	188.709.037
<b>Totaal beleidswaarde einde boekjaar</b>	<b>789.533.861</b>	<b>729.012.381</b>

*Vastgoedtypes*

De onderverdeling van de beleidswaarde naar vastgoedtype is als volgt:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Eengezinswoningen	368.349.330	325.637.203
Meergezinswoningen	385.967.091	366.544.437
Onzelfstandige woonegelegenheden	4.654.957	4.793.123
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.040.489	8.483.993
Maatschappelijk onroerend goed	6.373.063	6.575.490
Parkeergelegenheden	16.148.931	16.978.136
Totaal	789.533.861	729.012.381
Marktwaaarde in verhuurde staat van DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.619.740.173	1.565.738.528
<b>Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)</b>	<b>830.206.313</b>	<b>836.726.147</b>

De beleidswaarde is in 2022 met ruim € 60,5 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. De stijging komt met name door de aankoop van het bezit van Vestia dat een beleidswaarde van circa € 91 miljoen vertegenwoordigd. De beleidswaarde van de woningen die reeds in bezit waren in 2021 is afgenomen met € 37,5 miljoen. De daling in de beleidswaarde wordt veroorzaakt door de aanpassing van de onderhoudsnorm en de norm voor de beheerlasten.

*Uitgangspunten beleidswaarde*

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaaarde voor woonegelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.



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

		2022	2021
Disconteringsvoet	DAEB	5,50%	5,17%
	Niet-DAEB	5,36%	6,08%
Streefhuur in % maximaal redelijke huur	DAEB	79%	80%
	Niet-DAEB	87%	85%
Streefhuur gemiddeld per maand		€ 655	€ 633
Lasten onderhoud per jaar (langjarig gemiddelde obv. vastgestelde meerjarenbegroting)		€ 2.751	€ 2.198
Lasten beheer per jaar (langjarig gemiddelde obv. vastgestelde meerjarenbegroting)		€ 1.044	€ 993

#### Marktwaarde versus beleidswaarde

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

	2022	In %	2021	In %
Marktwaarde per 31 december	1.619.740.173		1.565.738.528	
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	141.833.977	-8,8%	120.466.290	-7,7%
Betaalbaarheid (huren)	-554.820.343	34,3%	-701.670.989	44,8%
Kwaliteit (onderhoud)	-339.168.743	20,9%	-183.010.807	11,7%
Beheer (beheerkosten)	-78.051.203	4,8%	-72.510.641	4,6%
<b>Beleidswaarde per 31 december</b>	<b>789.533.861</b>	<b>48,7%</b>	<b>729.012.381</b>	<b>46,6%</b>

Het is ook in de beleidswaarde 2022 toegestaan om voor de stijging van de contracthuur een afwijkende boveninflatoire opslag te hanteren ten opzichte van de marktwaardeberekening (mits gemaximeerd op de opslag in de marktwaarde). Woonpartners Midden-Holland kiest er voor om in de afslag betaalbaarheid (huren) in de beleidswaarde haar eigen huurbeleid in te rekenen.

#### Beschikbaarheid (doorexpluiten)

De afslag van beschikbaarheid ligt in lijn met voorgaande jaar, de stijging van de afslag beschikbaarheid is grotendeels toe te wijzen aan overname bezit van Vestia.

#### Betaalbaarheid (huren)

De afslag van betaalbaarheid is sterk afgenomen ten opzichte van waardering 2021. De reden voor de afname is vanwege veranderende marktomstandigheden (markthuur) en niet de beleidshuur. De aanpassing in beleidshuur is enkel geïndexeerd.

#### Kwaliteit (onderhoud)

De afslag kwaliteit (onderhoudsnorm) is toegenomen. De reden voor de wijziging is aanpassing in de onderhoudsnorm door stijging kosten in de meerjarenonderhoudsbegroting.

#### Beheer (beheerkosten)

De beheerkosten zijn ten opzichte van de jaarrekening 2021 niet veranderd, de kosten voor beheer zijn per vhe bijna gelijk gebleven.

*Gevoeligheidsanalyse*

Hieronder de impact op de beleidswaarde van de woningen als één van de belangrijke parameters wijzigt:

	<b>Absolute toename</b>	<b>Effect op de Beleidswaarde in € mln</b>
Disconteringsvoet	0,5%	-40.625.460
Streefhuur per maand	€ 25	44.900.950
Lasten onderhoud (+100) en beheer (+100) per jaar	2 x € 100	-63.560.569

**WOZ-waarde**

De WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1,84 miljard. Dit betreft de meest recente waardebepaling 2022 met peildatum 1 januari 2021.

**Zekerheden en beperkingen**

Zonder toestemming van het WSW is het Woonpartners Midden-Holland niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/ hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft Woonpartners Midden-Holland een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen.

De woningen aan het Uiverplein (27), Hortus (26), Rosarium (18), Orangerie (14) en aan de Sportlaan (39) in Gouda zijn belast met hypothecaire zekerheid. Tevens zijn de huurvorderingen bij dit vastgoed belast met stil pandrecht. (zie ook B.9.1 Langlopende schulden).

**Vastgoed in exploitatie onder erfpacht**

Het woningcomplex aan de Kerkweg-Oost is gebouwd op door de gemeente Waddinxveen in erfpacht uitgegeven grond. De erfpacht is voor de 50 jaar (tot 2033) afgekocht. Ook op het complex Pretoriaplein (e.o.) rust erfpacht. Ook deze erfacht is afgekocht tot 2041.

**Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop**

Terzake van het vastgoed in exploitatie dat op basis van het door Woonpartners Midden-Holland opgesteld verkoopplan in de komende vijf jaar bestemd is voor verkoop, wordt hierna een toelichting gegeven op de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde gesplitst naar het komend jaar en de daaropvolgende vier jaren.

	<b>Boekwaarde 31 december 2022</b>	<b>Verwachte opbrengst- waarde</b>	<b>Aantal woningen</b>
DAEB vastgoed: woningen			
2023	1.339.000	2.168.000	7
2024 tot en met 2027	8.036.000	12.436.000	40
<b>Totaal</b>	<b>9.375.000</b>	<b>14.604.000</b>	<b>47</b>

### B.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:	2022	2021
Aanschafwaarde	2.427.300	2.178.185
Cumulatieve herwaarderingen	2.292.914	1.696.337
<b>Boekwaarde begin boekjaar</b>	<b>4.720.214</b>	<b>3.874.522</b>
Herclassificatie naar voorraad wegens terugkoop in het boekjaar	-	249.115
Waardeveranderingen	-94.742	596.577
Aanschafwaarde	2.427.300	2.427.300
Cumulatieve herwaarderingen	2.198.172	2.292.914
<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>4.625.472</b>	<b>4.720.214</b>

In 2011 heeft Woonpartners Midden-Holland 15 nieuwbouwwoningen “verkocht onder voorwaarden” opgeleverd. Voor deze 15 woningen heeft Woonpartners Midden-Holland per ultimo 2022 een terugkoopplicht. De woningen zijn gewaardeerd tegen de leegwaarde, verminderd met de verstrekte korting van 10%. In 2022 bedroeg de waardedaling op basis van de leegwaardebepaling voor deze woningen circa 2,0%.

### B.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:	DAEB vastgoed in ontwikkeling		Niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling	
	2022	2021	2022	2021
<b>Boekwaarde begin boekjaar</b>	<b>8.165.340</b>	<b>4.233.662</b>	<b>1.811.300</b>	<b>593.650</b>
<b>Mutaties:</b>				
Investeringen nieuwbouw	17.461.943	9.711.655	447.694	805.112
Geactiveerde uren projectontwikkeling	261.800	242.500	36.900	24.700
Geactiveerde bouwrente	171.500	158.400	42.000	39.200
Onttrekking voorziening onrendabele investeringen	-5.378.716	33.719	-903.281	348.638
Gereed gekomen projecten	-13.041.008	-6.214.598	-	-
<b>Saldo mutaties</b>	<b>-524.481</b>	<b>3.931.677</b>	<b>-376.688</b>	<b>1.217.650</b>
<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>7.640.859</b>	<b>8.165.340</b>	<b>1.434.612</b>	<b>1.811.300</b>

De investeringen in nieuwbouw hebben betrekking op de projecten Koningskwartier deelplan 7 in Zuidplas en de Boerderijkavel, Entree Gouwe Kanaalzone en de 4 deelgebieden Gouda-Oost in Gouda. Voor aanvullende informatie omtrent de projecten in ontwikkeling wordt verwezen naar het bestuursverslag.

<b>B.2 Materiële vaste activa</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.796.481	3.931.277
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>3.796.481</b>	<b>3.931.277</b>
Het verloop van deze post is als volgt:		
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Stand begin boekjaar:</b>		
Aanschafwaarde	9.339.446	9.166.269
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.408.169	-5.192.946
<b>Boekwaarde</b>	<b>3.931.277</b>	<b>3.973.323</b>
<b>Mutaties:</b>		
Investeringen	158.489	253.864
Desinvesteringen	-	-80.687
Afschrijvingen	-293.285	-286.128
Desinvesteringen afschrijvingen	-	70.906
<b>Saldo mutaties</b>	<b>-134.796</b>	<b>-42.046</b>
<b>Stand einde boekjaar:</b>		
Aanschafwaarde	9.497.935	9.339.446
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-5.701.454	-5.408.169
<b>Boekwaarde onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie</b>	<b>3.796.481</b>	<b>3.931.277</b>
De investeringen in 2022 betreffen:		
Kantoorgebouw	28.371	
Kantoorinventaris	11.195	
Automatisering	115.244	
Telefonie	3.680	
Vervoermiddelen	-	
Totaal	158.489	

**Afschrijvingen**

De afschrijvingen zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

---

Kantoorgebouw:	
- Grond	Geen afschrijving
- Opstal	50 jaar
- Na-investeringen	10 jaar
Kantoorinventaris	10 jaar
Gereedschappen	5 jaar
Automatisering	5 jaar
Vervoermiddelen	5 en 8 jaar
PV panelen	25 jaar
Zonneschermen	15 jaar
Leasetuinen	15 jaar
Warmtemeters	10 jaar
Domotica	10 jaar

**Actuele waarde**

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bedraagt per ultimo 2022 € 3.500.225,- (2021: € 3.792.598,-).

De actuele waarde van het eigen (kantoor)panden is € 296.000,- lager dan de boekwaarde. Woonpartners Midden-Holland is niet voornemens om deze (kantoor)panden op korte termijn te verkopen. Ter bepaling of sprake is van een afwaardering is gekeken naar de kleinste Kasstroom Genererende Eenheid (KGE). Voor het kantoorpand betreffen dit de activiteiten van de corporatie als geheel. Gezien het geringe waardeverschil zijn er geen indicaties voor een afwaardering.

**B.3 Financiële vaste activa**

	2022	2021
Latente belastingvorderingen	1.857.530	-
Leningen u/g	13.177	29.616
Overige financiële vaste activa	8.666	8.666
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>1.879.373</b>	<b>38.281</b>

**B.3.1 Latente belastingvorderingen**

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

Het verloop van deze post is als volgt:	2022	2021
Stand begin boekjaar voor saldering met latente belastingverplichtingen	1.245.668	1.966.579
Mutatie wegens waardeverschil:		
Vastgoed in exploitatie	731.971	-774.802
Voorziening uitgestelde beloningen	-120.109	6.376
Mutatie wegens tariefwijziging	-	47.515
<b>Subtotaal latente belastingvorderingen</b>	<b>1.857.530</b>	<b>1.245.668</b>
Saldering met latente belastingverplichtingen	-	-1.245.668
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>1.857.530</b>	<b>-</b>

De latente vorderingen waren in 2021 mindering gebracht op de verplichtingen.

De latente belastingvorderingen bestaan uit:	2022	2021
Tijdelijke verschillen waardering vastgoed in exploitatie	1.857.530	1.125.559
Tijdelijke verschillen waardering voorziening uitgestelde beloningen	-	120.109
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b>1.857.530</b>	<b>1.245.668</b>

Van het saldo latente belastingvorderingen einde boekjaar is een bedrag van € 1.628.765,-- als langlopend (langer dan 1 jaar) aan te merken, waarvan € 808.605,-- een looptijd heeft van langer dan 5 jaar.

*Tarief*

De latenties zijn berekend op basis van het toepasselijk tarief in het verwachte jaar van realisatie. Conform het Belastingplan 2022 is deze voor de prognosejaren vastgesteld op 25,8% (2021: 25,8%).

*Disconteringsvoet contante waardeberekening*

De disconteringsvoet voor contantmaking van de latenties is vastgesteld op basis van de geldende rente voor de langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief. De rente op de langlopende leningen bedraagt per ultimo 2022 1,63%; de hieruit voortvloeiende nettorente bedraagt 1,21% (2021: 1,27%).

*Latentie waardering vastgoed in exploitatie*

Voor het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille in exploitatie dient een latentie te worden opgenomen. De fiscale waarde bedraagt per ultimo 2022 € 1,184 miljard; de commerciële waarde bedraagt € 1,620 miljard. Uit het waardeverschil, zijnde € 436,7 miljoen volgt een nominale latente belastingverplichting van € 112,5 miljoen. Woonpartners Midden-Holland verwacht dat de woningvoorraad in de toekomst minimaal op een vergelijkbaar niveau blijft, het fiscaal afwikkelmoment ligt hierdoor (oneindig) ver in de toekomst. Vanwege de waardering op contante waarde tendeert de latentie voor het waardeverschil naar nihil.

Van het deel van het vastgoed in exploitatie waarvan de fiscale waarde per ultimo 2022 hoger ligt dan de commerciële waarde, dient bij waardering op contante waarde een actieve latentie te worden gevormd voor zover het waarschijnlijk is dat dit aftrekbare tijdelijke verschil op het betreffende vastgoed in de beleidsperiode tot afwikkeling komt. Dit betreft de fiscale afschrijvingsruimte voor de komende 10 jaar. De nominale actieve latentie bedraagt € 2,0 miljoen, de contante waarde ervan bedraagt € 1,9 miljoen.

*Latentie waardering vastgoed in ontwikkeling*

De hogere fiscale waarde dan de commerciële waarde leidt tot een latente belastingvordering. De fiscale waarde bedraagt per ultimo 2022 € 35,5 miljoen; de commerciële waarde bedraagt € 9,1 miljoen. Uit het waardeverschil, zijnde € 26,4 miljoen, volgt een nominale actieve latentie van € 6,8 miljoen. Woonpartners Midden-Holland is voornemens alle vastgoedprojecten in ontwikkeling na oplevering zelf te gaan exploiteren, het fiscaal afwikkelmoment ligt hierdoor (oneindig) ver in de toekomst. Vanwege de waardering op contante waarde tendeert de latentie voor het waardeverschil naar nihil.

**B.3.2 Leningen u/g**

Het verloop van deze post is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde begin boekjaar	29.616	38.699
Af: aflossingen	-16.439	-9.083
<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>13.177</b>	<b>29.616</b>

In het nieuwbouwproject Triangel in Waddinxveen zijn in 2014 in opdracht van Woonpartners Midden-Holland 14 koopwoningen gerealiseerd. Een aantal kopers heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om dit te financieren met een starterslening van maximaal € 35.000,- per koper.

**B.3.3 Overige financiële vaste activa**

De overige financiële vaste activa betreffen een depot bij PostNL om postafhandelingen op rekening te kunnen verrichten, waarborgsommen voor tankpassen en een bijdrage aan Woningnet.

**B.4 Voorraden**

	2022	2021
Vastgoed bestemd voor de verkoop	487.260	477.753
Overige voorraden	316.129	318.549
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>803.389</b>	<b>796.302</b>

**B.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop**

Per ultimo 2022 stonden 2 woningen uit de bestaande voorraad te koop. Deze woningen worden niet meer gekwalificeerd als vastgoedbelegging, maar worden verantwoord onder de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. De boekwaarde bedraagt € 487.260,-; de verwachte opbrengstwaarde € 477.500,-.

**B.4.2 Voorraad onderhoudsmaterialen**

Jaarlijks wordt de aanwezige voorraad geteld en afgezet tegen de administratieve voorraad. Hierbij is naast mogelijke voorraadverschillen sprake van prijsverschillen en eventueel afgeboekte materialen. De verschillen zijn verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

**B.5 Vorderingen**

	2022	2021
Huurdebiteuren	864.870	770.259
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.085.367	9.086.993
Overige vorderingen	197.102	148.740
Overlopende activa	343.172	520.611
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>6.490.511</b>	<b>10.526.603</b>

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan.

**B.5.1 Huurdebiteuren**

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2022	2021
Te vorderen van huidige huurders	791.425	668.055
Te vorderen van vertrokken huurders	229.849	289.207
Af: voorziening wegens oninbaarheid huurdebiteuren	-156.404	-187.003
<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>864.870</b>	<b>770.259</b>

De vordering op de huidige huurders in % van de bruto huur bedraagt:	1,4%	1,2%
--	------	------

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid huurdebiteuren is als volgt:	2022	2021
Stand begin boekjaar	187.003	202.957
Dotaties	40.836	89.659
Onttrekkingen	-71.435	-105.613
<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>156.404</b>	<b>187.003</b>



**B.5.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen**

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vennootschapsbelasting	5.085.367	9.086.993
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>5.085.367</b>	<b>9.086.993</b>

De post vennootschapsbelasting betreft de naar verwachting te ontvangen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Per ultimo boekjaar is hier sprake van een te ontvangen bedrag, dat betekent dat er reeds hogere voorlopige aanslagen zijn betaald dan op basis van de huidige inzichten tot en met 2022 verschuldigd zijn. Verwacht wordt dat de vordering in het eerste halfjaar 2023 zal worden afgewikkeld.

**B.5.3 Overige vorderingen**

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overige debiteuren	289.347	226.862
Fonds startersleningen Triangel	37.557	20.235
Schade-uitkeringen	14.942	94.342
Af: voorziening wegens oninbaarheid overige vorderingen	-144.744	-192.699
<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>197.102</b>	<b>148.740</b>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid overige vorderingen is als volgt:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stand begin boekjaar	192.699	116.490
Dotaties	-47.955	76.209
<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>144.744</b>	<b>192.699</b>

**B.5.4 Overlopende activa**

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	16.370	134.832
Vooruitbetaalde servicekosten	43.512	42.413
Overige	283.290	343.366
<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>343.172</b>	<b>520.611</b>

**B.6 Liquide middelen**

	2022	2021
Kas	-	93
Banken - Direct opvraagbaar	7.579.324	8.998.671
Gelden onderweg	-	-
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>7.579.324</b>	<b>8.998.764</b>

**Banken - Direct opvraagbaar**

Woonpartners Midden-Holland heeft rekening-courantverhoudingen met de Rabobank en de Bank Nederlandse Gemeenten. In de rekening-courantverhoudingen met de BNG vinden de meeste bankhandelingen plaats. De tegoeden staan ter vrije beschikking en dienen niet als zekerheid.

## Passiva

### B.7 Eigen vermogen

	2022	2021
Herwaarderingsreserve	971.837.593	1.025.373.860
Overige reserves	262.196.501	-147.493.154
Resultaat na belasting van het boekjaar	-34.854.373	356.153.388
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>1.199.179.721</b>	<b>1.234.034.094</b>

#### B.7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed		Herwaarderingsreserve Niet-DAEB vastgoed	
	2022	2021	2022	2021
Stand begin boekjaar	898.517.720	594.514.616	126.856.140	72.213.763
Desinvesteringen	-2.188.542	-1.228.621	-	-
Mutatie herwaardering	-47.316.076	305.231.724	-4.031.649	54.642.377
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>849.013.102</b>	<b>898.517.720</b>	<b>122.824.491</b>	<b>126.856.140</b>

#### Beleidswaarde

Per 31 december 2022 is in totaal € 971,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves, bestaande uit € 830,2 miljoen DAEB en € 122,8 miljoen Niet-DAEB, in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.025,4 miljoen, waarvan € 898,5 miljoen DAEB en € 126,9 miljoen Niet-DAEB), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs, zonder rekening te houden met het effect van belastinglatenties. 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 € 830,2 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het eigen beleid niet kan worden gerealiseerd. Dit is de maatschappelijke bestemming van het eigen vermogen. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonpartners Midden-Holland. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling 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 beheerslasten hoger ingerekend dan in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie.

#### B.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
Stand begin boekjaar	-147.493.156	102.579.394
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	356.153.388	108.572.931
Overboeking aan herwaarderingsreserve	53.536.267	-358.645.481
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>262.196.500</b>	<b>-147.493.156</b>

**Voorstel resultaatbestemming**

Overeenkomstig de statuten van Woonpartners Midden-Holland dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 van -/- € 34.854.373,-- als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 van € 18.681.894,-- aan de overige reserves toe te voegen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar van -/- € 53.536.267,-- (betreffende de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie voor de complexen waarvan de marktwaarde de kostprijs overstijgt) is reeds ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht.

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

**B.8 Voorzieningen**

	2022	2021
Voorziening onrendabele investeringen	10.360.695	22.439.661
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	49.785
Overige voorzieningen	545.900	485.000
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>10.906.595</b>	<b>22.974.446</b>

**B.8.1 Voorziening onrendabele investeringen**

Het verloop van deze post is als volgt:	Voorziening onrendabele investeringen DAEB vastgoed		Voorziening onrendabele investeringen Niet-DAEB vastgoed	
	2022	2021	2022	2021
Stand begin boekjaar	21.485.397	5.593.945	954.264	-
Onrendabele investeringen vastgoed in exploitatie	3.176.814	25.075.900	13.566	37.459
Onrendabele investeringen vastgoed in ontwikkeling	2.805.223	4.676.761	2.899.070	579.505
Onttrekking vastgoed in exploitatie	-14.651.954	-13.894.929	-39.686	-11.338
Onttrekking vastgoed in ontwikkeling	-5.378.716	33.719	-903.281	348.638
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>7.436.763</b>	<b>21.485.397</b>	<b>2.923.932</b>	<b>954.264</b>

Verwacht wordt dat van de voorziening onrendabele investeringen het gehele bedrag binnen 1 jaar wordt aangewend voor nieuwe investeringen.

**B.8.2 Voorziening latente belastingverplichtingen**

Het verloop van deze post is als volgt:	2022	2021
Stand begin boekjaar voor saldering met latente belastingvorderingen	1.295.453	2.286.811
Mutatie fiscale onderhoudsvoorziening:	-1.168.002	-1.173.572
Mutatie fiscale herinvesteringsreserve	-127.451	127.451
Tariefwijziging	-	54.763
<b>Subtotaal latente belastingverplichtingen</b>	<b>-</b>	<b>1.295.453</b>
Saldering met latente belastingvorderingen	-	-1.245.668
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>-</b>	<b>49.785</b>

De latente vorderingen waren in 2021 mindering gebracht op de verplichtingen.

De latente belastingverplichtingen bestaan uit:	2022	2021
Tijdelijke verschillen waardering fiscale onderhoudsvoorziening	-	1.168.002
Tijdelijke verschillen waardering fiscale herinvesteringsreserve	-	127.451
<b>Totaal latente belastingverplichtingen</b>	<b>-</b>	<b>1.295.453</b>

#### Tarief

De latenties zijn berekend op basis van het toepasselijk tarief in het verwachte jaar van realisatie. Conform het Belastingplan 2022 is deze voor de prognosejaren vastgesteld op 25,8% (2021: 25,8%).

#### Disconteringsvoet contante waardeberekening

De disconteringsvoet voor contantmaking van de latenties is vastgesteld op basis van de geldende rente voor de langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijk belastingtarief. De rente op de langlopende leningen bedraagt per ultimo 2022 1,63%; de hieruit voortvloeiende nettorente bedraagt 1,21% (2021: 1,27%).

### B.8.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen betreffen voorzieningen voor toekomstige verplichtingen aan het personeel en het verloop hiervan is als volgt:

	Verlofuren	Toekomstige pensionering	Toekomstige jubilea	Loopbaan Ontwikkelingsbudget	Totaal
Stand begin boekjaar	133.300	106.600	64.800	180.300	485.000
Dotatie	39.400	24.200	30.900	45.900	140.400
Onttrekking	-16.000	-	-8.000	-14.800	-38.800
Vrijval	-11.600	-6.900	-5.900	-16.300	-40.700
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>145.100</b>	<b>123.900</b>	<b>81.800</b>	<b>195.100</b>	<b>545.900</b>
Waarvan					
looptijd < 1 jaar	8.200	1.700	3.600	97.600	111.100
looptijd > 5 jaar	-	92.200	46.100	-	138.300

**B.9 Langlopende schulden**

	2022	2021
Leningen kredietinstellingen	419.315.137	315.843.735
Verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.515.701	4.605.180
Overige langlopende schulden	435.808	1.686.308
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>424.266.646</b>	<b>322.135.224</b>

	2022			totaal
	rentevoet	looptijd < 5 jaar	looptijd > 5 jaar	
Leningen kredietinstellingen	1,94%	64.452.417	354.862.720	419.315.137
Verplichting VOV				4.515.701
Overige langlopende schulden	0,00%	435.808	-	435.808
<b>Totaal</b>	<b>1,60%</b>	<b>64.888.225</b>	<b>354.862.720</b>	<b>424.266.646</b>

	2021			totaal
	rentevoet	looptijd < 5 jaar	looptijd > 5 jaar	
Leningen kredietinstellingen	1,52%	33.362.411	282.481.324	315.843.735
Verplichting VOV				4.605.180
Overige langlopende schulden	0,00%	1.686.308	-	1.686.308
<b>Totaal</b>	<b>1,63%</b>	<b>35.048.720</b>	<b>282.481.324</b>	<b>322.135.224</b>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden.

**B.9.1 Leningen kredietinstellingen**

	2022	2021
De mutaties kunnen als volgt worden toegelicht:		
Stand begin boekjaar	315.843.735	286.249.674
Bijtellingsverplichtingen	12.905.938	18.415.988
<b>Schuldrestant + bijtelling begin boekjaar</b>	<b>328.749.674</b>	<b>304.665.662</b>
Bij: nieuwe leningen	37.000.000	45.500.000
Af: terugstorting leningen variabele hoofsom	-1.000.000	-
Bij: overname leningen Vestia	61.649.661	-
Bij: agio op nieuwe leningen	18.163.145	-
Af: aflossingen	-13.176.887	-18.044.598
Af: vervroegde aflossingen	-	-3.371.390
Af: vrijval agio nieuwe leningen	-152.135	-
Aflossingsverplichtingen volgend boekjaar	-11.918.319	-12.905.938
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>419.315.138</b>	<b>315.843.735</b>

**Overname leningen Vestia**

In 2022 heeft Woonpartners in het kader van een taakoverdracht 863 verhuureenheden overgenomen van woningcorporatie Vestia door middel van een activa-passiva-transactie. Het vastgoedbezit is op 30 september 2022 getransporteerd. De overgenomen leningen met een nominale waarde van € 61,6 miljoen hadden bij de overname een marktwaarde van € 79,8 miljoen. Voor het verschil tussen de marktwaarde en de nominale waarde is een agio van € 18,2 miljoen opgenomen. Dit agio zal gedurende de restant looptijd van de leningen worden afgeschreven (zie ook de toelichting bij B.1.1 Vastgoed in exploitatie).

**Looptijd en aflossingssysteem**

De gemiddelde restant looptijd op de leningen bedraagt 21,4 jaar. De aflossingswijze is 84,7% fixe, 6,9% annuïtair, 3,9% roll-over financiering 2,9% basisrenteleningen en 0,6% lineair. Verder bestaat de leningportefeuille voor 1,0% uit opgenomen kasgeldleningen betreffende Niet- DAEB financiering.

**Marktwaarde leningportefeuille**

De marktwaarde van de leningportefeuille is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende marktrente. Hiervoor zijn de interest rate swap curves per Q1 2023 (inclusief opslag) gebruikt. De marktwaarde komt uit op circa € 387,6 miljoen. Hiervan betreft € 383,5 miljoen DAEB-leningen.

**Transacties 2022***Nieuwe leningen DAEB:*

In 2022 zijn de volgende WSW-geborgde leningen aangetrokken ter financiering van DAEB-activiteiten:

Type	Geldverstrekker	Stortingsdatum	Hoofdsom	Looptijd	Rente
Fixe	BNG	14 april 2022	7.000.000	4 jaar	0,999%
Fixe	BNG	2 mei 2022	7.000.000	50 jaar	1,453%
Fixe	BNG	1 juli 2022	9.000.000	5 jaar	1,679%
Fixe	NWB	1 augustus 2022	10.000.000	48 jaar	2,046%

*Nieuwe leningen Niet-DAEB:*

Naast bovenstaande leningen hebben we in 2022 een overeenkomst gesloten met de BNG-bank voor de financiering van niet-DAEB-activiteiten. Het betreft een faciliteit van in totaal maximaal € 25 miljoen, die geleidelijk in de tijd opgenomen wordt. Met ingang van 30 december 2022 is een kasgeldlening verstrekt van maximaal 8,5 miljoen, waarvan eind 2022 € 4 miljoen is opgenomen. Het schema van de toekomstige opnames is als volgt:

Type	Geldverstrekker	Stortingsdatum	Hoofdsom	Looptijd	Rente
Fixe	BNG	2 mei 2023	8.000.000	9 jaar	3,823%
Fixe	BNG	2 oktober 2023	8.500.000	12 jaar	3,870%
Fixe	BNG	1 februari 2024	8.500.000	13 jaar	3,859%

*Renteconversies:*

In 2022 hebben van de volgende leningen renteconversies plaatsgevonden:

Type	Geldverstrekker	Conversiedatum	Schuldrestant	Rest looptijd	Nieuwe rente
Ann	BNG	1 april 2022	622.475	20	1,500%
Ann	BNG	15 april 2022	671.474	4	0,800%
Ann	BNG	1 juli 2022	2.178.678	20	2,779%

*Opslag herziening basisrenteleningen*

Per 1 november 2022 is de opslag van een basisrente lening groot € 6,0 miljoen herzien. De tot 1 november 2022 geldende opslag was 0,24%. De nieuwe opslag voor de komende 5 jaar bedraagt 0,17%. Per 1 april 2023 zal de opslag voor de tweede basisrentelening ook groot € 6,0 miljoen worden herzien.

*Vervroegd afgelost:*

In 2022 zijn er geen leningen vervroegd afgelost.

*Toekomstige transacties:*

In de komende jaren zijn de volgende leningen met een restschuld van circa € 29,2 miljoen onderhevig aan een renteconversie:

Type	Geldverstrekker	Conversiedatum	Schuldrestant	Rest looptijd	Huidige rente
Ann	BNG	1 juli 2023	3.505.184	20	3,920%
Fixe	BNG	1 september 2024	10.000.000	20	2,039%
Ann	BNG	1 december 2024	1.438.895	20	3,560%
Ann	BNG	28 april 2025	2.987.998	20	1,300%
Ann	BNG	9 mei 2028	1.286.354	10	1,150%
Fixe	Aegon	6 november 2028	5.000.000	15	3,220%
Fixe	Aegon	6 november 2029	5.000.000	14	3,250%

Voor de resterende leningportefeuille staat de rente vast tot einde looptijd.

**Zekerheden**

Ten behoeve van de leningen zijn zekerheden gesteld door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het WSW heeft per ultimo 2022 € 405,7 miljoen aan leningen geborgd. Hiervan is € 3,0 miljoen teruggestort op een roll over lening met een variabele hoofdsom. Een drietal leningen heeft een gemeentelijke garantie via de gemeente Gouda, het schuldrestant van deze leningen per ultimo 2022 bedraagt € 6,5 miljoen. Verder is er geen ongeborgde langlopende financiering afgesloten.

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonpartners Midden-Holland zich verbonden het onderliggende vastgoed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Ten behoeve van de bij de BNG aangetrokken financiering ten behoeve van de niet-daeb-activiteiten is hypothecaire zekerheid van € 25 miljoen te vermeerderen met een opslag voor rente, boeten en kosten van 50% van voornoemde hoofdsom verstrekt op 27 woningen aan het Uiverplein. 26 eengezinswoningen Hortus, 18 eengezinswoningen Rosarium en 14 eengezinswoningen Orangerie en 39 etagewoningen Sportlaan met 16 parkeerplaatsen, allen in Gouda. Verder stelt de BNG Bank bij de financiering voorwaarden aan de realisatie van verschillende financiële ratio's (Solvabiliteit, interest coverage ratio, Debt service coverage ratio en Loan to value van de lening).

Daarnaast is stil pandrecht verleend op de huurvorderingen met betrekking tot het hierboven in hypotecair onderpand verstrekte vastgoed.

**Derivaten**

Woonpartners Midden-Holland maakt geen gebruik van derivaten. Wel heeft Woonpartners Midden-Holland twee basisrenteleningen afgesloten. Omdat de onderliggende waarde geen beursgenoteerd aandeel is, worden basisrenteleningen gewaardeerd op kostprijs. Beide leningen hebben een hoofdsom van € 6,0 miljoen, een basisrente van respectievelijk 2,75% en 2,78% en een opslag voor de lopende 5 jaarsperiode van 0,17% en 0,27%. Voor de basisrente is de rentevaste periode vanaf de ingangsdatum respectievelijk 35 en 36 jaar en deze lopen derhalve tot november 2047 en april 2049.



**B.9.2 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Het verloop van deze post is als volgt:	2022	2021
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	2.649.600	2.413.348
Waardeverminderingen/ vermeerderingen	1.955.580	1.393.123
<b>Boekwaarde begin boekjaar</b>	<b>4.605.180</b>	<b>3.806.471</b>
Opwaardering wegens verkoop in het boekjaar	-	236.252
Afwaardering wegens terugkoop in het boekjaar	-	-
Waardeveranderingen	-89.479	562.457
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	2.649.600	2.649.600
Waardeverminderingen/ vermeerderingen	1.866.101	1.955.580
<b>Boekwaarde einde boekjaar</b>	<b>4.515.701</b>	<b>4.605.180</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 15 nieuwbouwwoningwoningen in de gemeente Zuidplas. In 2022 zijn geen woningen teruggekocht dan wel verkocht onder deze regeling.

**B.9.3 Overige langlopende schulden**

De overige langlopende schulden betreft de waarborgsommen, die zijn ontvangen van huurders.

De mutaties in de waarborgsommen kunnen als volgt worden toegelicht:	2022	2021
Stand begin boekjaar	1.686.308	1.542.945
Mutatie waarborgsommen	-1.005.677	155.401
Mutatie rente waarborgsommen	-244.823	-12.037
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>435.808</b>	<b>1.686.309</b>
Waarvan waarborgsommen	422.956	1.428.634
Waarvan rente waarborgsommen	12.851	257.674

**B.10 Kortlopende schulden**

	2022	2021
Schulden aan kredietinstellingen	11.918.319	12.905.938
Schulden aan leveranciers	2.388.195	2.119.606
Schulden aan overheid	-	100.062
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.520.685	769.771
Schulden ter zake van pensioenen	-	-
Overige schulden	-	17.295
Overlopende passiva	3.810.034	9.670.172
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>19.637.233</b>	<b>25.582.845</b>

**B.10.4 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen**

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2022	2021
Omzetbelasting	1.227.806	605.924
Loonbelasting	180.011	107.155
Sociale lasten	112.868	56.692
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>1.520.685</b>	<b>769.771</b>

**B.10.7 Overlopende passiva**

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:	2022	2021
Overlopende rente leningen	2.378.548	2.051.592
Vooruit ontvangen huren	702.886	4.499.076
Met huurders af te rekenen leveringen en diensten	219.822	16.429
Te betalen investeringen en onderhoud	334.790	2.934.718
Te betalen accountantskosten	60.000	100.000
Te betalen servicekosten	6.785	22.094
Personeelsvereniging	1.560	4.320
Overige	105.644	41.944
<b>Saldo einde boekjaar</b>	<b>3.810.034</b>	<b>9.670.172</b>

**Financiële instrumenten****Algemeen**

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten. Woonpartners Midden-Holland herkent de volgende risico's op het gebied van financiële instrumenten: renterisico, tegenpartijrisico, liquiditeitsrisico, opslagrisico, beschikbaarheidsrisico, solvabiliteitsrisico, valutarisico en operationeel risico.

**Renterisicobeheer**

Renterisicobeheer betreft het geheel aan maatregelen ter beheersing van renteresultaten en bescherming van het eigen vermogen tegen nadelige invloeden van rentebewegingen. Woonpartners Midden-Holland beheerst en monitort het renterisico integraal, rekening houdend met de verschillende componenten in de totale rentelast, zoals rente- en opslagrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijkse renterisico te maximeren op 15 % van de leningenportefeuille (conform richtlijnen van het WSW). Het renterisico kan gemeten worden als de verhouding tussen de hoofdsom van de schulden die gedurende de meetperiode onder invloed staan van wijzigingen in de rentestanden, herfinancieringen en renteconversies ten opzichte van de totale schuldpositie van de Woonpartners Midden-Holland. Woonpartners Midden-Holland heeft een drietal leningen met een variabel rente en variabele hoofdsom. De maximale hoofdsom van deze drie leningen is € 19,0 miljoen. Verder wordt verwezen naar de toelichting onder de langlopende leningen.

**Opslagrisicobeheer**

Opslagrisico is het risico dat op herzieningsmoment de opslag, die de financier/bank boven de variabele Euribor rente óf basisrente (basisrenteleningen) in rekening brengt na enige tijd voor eenzelfde looptijd, hoger is dan de huidige opslag. Dit risico kan ontstaan door een wijziging in de kredietbeoordeling van Woonpartners Midden-Holland en/of de sector en/of door hogere kosten die de financier/bank door marktomstandigheden en/of wet- en regelgeving genoodzaakt is door te berekenen. Woonpartners Midden-Holland maximeert het jaarlijkse opslagrisico op leningen met een opslagherziening op 15% van de uitstaande nominale hoofdsom van de leningenportefeuille per ultimo voorgaand boekjaar.

**Tegenpartijrisicobeheer**

Tegenpartijrisico is het risico dat een tegenpartij niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. Woonpartners Midden-Holland loopt krediet- of tegenpartijrisico op financiële contracten waarbij zij een vordering heeft op een tegenpartij, zoals op beleggingen c.q. uitzettingen. Voor tegenpartijrisico zijn de richtlijnen uit de Woningwet en de beleidsregels verantwoord beleggen leidend. Het maximale kredietrisico dat Woonpartners Midden-Holland accepteert per tegenpartij bedraagt € 10,0 mln. plus maximaal € 0,5 mln. opgelopen rente.

**Liquiditeitsrisicobeheer**

Liquiditeitsrisico is het risico dat niet kan worden voldaan aan actuele (en potentiële) financiële verplichtingen. Woonpartners Midden-Holland stelt op kwartaalbasis liquiditeitsprognoses op die inzicht geeft in liquiditeitsbehoefte voor de komende 12 maanden. Om te waarborgen dat Woonpartners Midden-Holland aan haar verplichtingen kan voldoen zijn naast het aantrekken van langlopende leningen, kasgeld- en rekening-courantkredietfaciliteiten beschikbaar voor een bedrag van in totaal € 3,8 miljoen. Deze kredietfaciliteit is niet aangesproken per ultimo 2022 en heeft een doorlopend karakter.

**Beschikbaarheidsrisicobeheer**

Beschikbaarheidsrisico is het risico dat geldgevers niet bereid zijn om tegen acceptabele tarieven geld te verstrekken of gelet op specifieke omstandigheden niet bereid zijn geld te verstrekken. Woonpartners Midden-Holland vermindert het beschikbaarheidsrisico door te voldoen aan de eisen en normen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Woonpartners Midden-Holland beheerst het beschikbaarheidsrisico door het spreiden van de afloopdata van langlopende leningen en faciliteiten, door voldoende gecommiteerde kredietfaciliteiten ter beschikking te hebben en door haar financieringsbronnen te diversifiëren.

**Solvabiliteitsrisicobeheer (op basis van beleidswaarde)**

De solvabiliteit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen. Het eigen vermogen wordt opgevat als de financiële buffer voor het opvangen van ondernemingsrisico's en is een graadmeter voor de mate waarin Woonpartners Midden-Holland hiertoe in staat is. Woonpartners Midden-Holland houdt een eigen vermogen aan dat minimaal gelijk is aan de door het Aw minimale voorgeschreven solvabiliteit. Woonpartners Midden-Holland zal te allen tijde aan de in leningenconvenanten afgesproken minimale solvabiliteit voldoen om te voorkomen dat leningen direct opeisbaar worden.

**Valutarisicobeheer**

Valutarisico worden door Woonpartners Midden-Holland uitgesloten, doordat financiële instrumenten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

**Operationeel risicobeheer**

Operationele risico's zijn risico's van een potentieel verlies als gevolg van inadequate of falende processen, menselijk gedrag en systemen of externe gebeurtenissen. Woonpartners Midden-Holland beheerst deze risico's door een deugdelijke functiescheiding tussen besluitvormende, uitvoerende, registrerende en controlerende functies, een goed beschreven administratieve organisatie en interne controle en toezicht op naleving van de afgesproken procedures zoals vastgelegd in de AO/IC en rapportages daarover aan bestuur en Raad van Commissarissen.

**Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen****WSW obligoverplichting**

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW, worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningverplichtingen. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met WSW gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant wordt anders ingericht en vervangen. Dat gebeurt via een nieuwe jaarlijks gemaximeerde obliogheffing en een 'gecommiteerd obligo'. Het gecommiteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening. Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het

geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2022 bedroeg dit percentage 0,0487% resulterend in een jaarlijkse obligoheffing van € 155.500,- voor Woonpartners Midden-Holland.

Daarnaast zijn corporaties verplicht een obligolening af te sluiten. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgingsstelsel van WSW en is een lening met een variabele hoofdsom waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidsstellingsvergoeding aan de geldgever. Deze obligolening is een door WSW geborgde variabele hoofdsomlening die de woningcorporatie aangaat met een geldgever en waarvan na trekking de gelden rechtstreeks worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van WSW. Jaarlijks stelt WSW de omvang van dit gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar.

Met deze obligolening staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2022 heeft Woonpartners Midden-Holland een aangegane obligolening van € 8.302.000,- (per 31 december 2021 € 7.697.000,-) die niet is getrokken. Deze obligolening kan worden getrokken indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

De per 31 december 2022 aangegane obligoverplichting van Woonpartners Midden-Holland bedroeg, op basis van de oude obligoregeling € 12,3 miljoen.

### **Obligolening**

Woonpartners Midden-Holland heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit berekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en woonpartners Midden-Holland niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognose van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonpartners Midden-Holland.

### **Aansprakelijkheid verkochte koopwoningen**

De aansprakelijkheid geldt voor:

- Niet aan de koper kenbaar gemaakte afwijkingen van de technische omschrijving. Dergelijke wijzigingen hebben niet plaatsgevonden dan wel zijn aan de koper bekend gemaakt.
- Een ernstige gebrek aan de woning of een onderdeel daarvan. Van een ernstig gebrek is alleen sprake als de hechtheid van de constructie als gevolg van de nieuwbouw is aangetast of in gevaar wordt gebracht.
- Een verborgen gebrek.

Voor de melding van een ernstig gebrek geldt een termijn van twintig jaar en zes maanden, voor een melding van een verborgen gebrek geldt een termijn van vijf jaar en zes maanden. Van ernstige en verborgen gebreken is tot nu toe niets gebleken. De projecten zijn opgeleverd in respectievelijk 2003, 2005, 2009 en 2011.

Dit betreft 17 woningen in het project Swanla Catsburg in Zuidplas, 16 woningen in het project Groen van Prinsterersingel in Gouda, 4 woningen aan het Halewijnplein in Gouda, 40 woningen in het project Swanla Catsburg in Zuidplas, 91 woningen in het project 't Leliepark in Gouda en 15 woningen in het project Groot Swanla in Zuidplas. De hieruit voortvloeiende aansprakelijkheden zijn beperkt. In 2022 zijn er geen koopwoningen opgeleverd.

De 15 in 2011 opgeleverde woningen in het plan Groot Swanla in de gemeente Zuidplas zijn verkopen op basis van koopgarant, met een terugkoopplicht.

#### **Aangegane verplichtingen**

Per ultimo 2022 waren er voor enkele nieuwbouwprojecten en projecten in het bestaand bezit verplichtingen aangegaan voor een bedrag van € 22,9 miljoen. Voor de nieuwbouw betreft dit onder andere de projecten de Van Loonlocatie, Entree Gouwe Kanaalzone en 3 deelgebieden Gouda Oost in Gouda. In het bestaand bezit betreft het aangegane verplichtingen inzake planmatig onderhoud, R/GO projecten en energetische maatregelen. Voor het onrendabele deel van de aangegane verplichtingen zijn reeds voorzieningen getroffen, zie B.8.1 voorziening onrendabele investeringen.

#### **Financiële instrumenten**

Gedurende het verslagjaar is gewerkt conform het vigerende treasurywet, waarin het financiële beleid is opgenomen. In het treasurywet wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Deze instrumenten worden uitsluitend toegepast in het kader van beperking van renterisico's / looptijdrisico's. In het verslagjaar zijn geen derivaten afgesloten of aangegaan. Woonpartners Midden-Holland heeft twee basisrenteleningen zonder bijstortverplichting, beide groot € 6 miljoen, in de leningportefeuille.

#### **Prestatieafspraken in relatie tot de waarderingsgrondslag**

Woonpartners Midden-Holland is prestatieafspraken overeengekomen met de gemeenten in haar werkgebied, te weten Alphen aan den Rijn, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas. Eén van de onderwerpen uit deze prestatieafspraken is het aantal woningen dat Woonpartners Midden-Holland (met haar collegacorporaties) beschikbaar houdt in de sociale huursector. Deze prestatieafspraken zijn te beschouwen als verplichtingen die niet direct op het vastgoed rusten en daarmee als zogenaamde "indirecte verplichtingen". Op de balansdatum is er geen sprake van een bestaande verplichting die resulteert in een opname van een voorziening.

In 2019 heeft Woonpartners Midden-Holland met de gemeente Alphen aan den Rijn afgesproken dat zij niet actief participeert, maar volgt wat er in Alphen aan den Rijn gebeurt. Het bezit in Alphen aan den Rijn valt namelijk onder de niet-DAEB portefeuille. Er zijn dan ook geen nieuwe meerjarenafspraken of jaarlijkse prestatieafspraken gemaakt.

De volkshuisvestelijke opgaven in onze drie gemeenten moesten worden geactualiseerd, Aanleidingen zijn de Nationale Prestatieafspraken, veranderend lokaal woonbeleid, de Regionale Woondeals (die ook impact zullen hebben en waar we mee aan de slag moesten) en zeker ook eigen ambities in het recente ondernemingsplan 2023-2027 en de in voorbereiding zijn portefeuillestrategie. Dit vroeg om intensivering van de samenwerking met de gemeenten en onze collega-corporaties. Als aftrap hiervoor hebben we per gemeente een visiedocument opgesteld om het gesprek aan te gaan over (meerjaren) prestatieafspraken die ertoe doen.

Dit visiedocument is in augustus met de de RvC besproken en de input is verwerkt. Op basis van het visiedocument en in het kader van de

De concept-biedingen voor 2023 zijn met de HRHM, maar ook ambtelijk en bestuurlijk bij de gemeenten besproken. Bij het ambtelijk en bestuurlijk overleg met de gemeente Gouda waren naast de HRHM ook Mozaïek Wonen en haar huurdersorganisaties aanwezig, omdat we in het kader van de prestatieafspraken graag samen optrekken richting de gemeente. De prestatieafspraken zijn vastgesteld en gedeeld met alle betrokkenen. Na ontvangst van de gemeentelijke zienswijzen zijn de prestatieafspraken ondertekend, op onze website geplaatst en naar de Aw gestuurd.

**Zekerheidsstelling op bestaand bezit**

Woonpartners Midden-Holland heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op een deel van het bezit. Zulks tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit huidige verbintenissen tot voldoening van een geldsom uit hoofde van geldleningen of anderszins, waarvoor WSW borg staat of zal staan. In 2021 is deze volmacht geactualiseerd, waarbij het totale DAEB-bezit, in onderpand is gegeven. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

**Heffing voor saneringssteun**

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) heeft aan de corporatiesector in principe een heffing voor saneringssteun opgelegd. Jaarlijks wordt beoordeeld of deze daadwerkelijk wordt opgelegd. Over 2022 is geen saneringsheffing opgelegd. Het WSW heeft verder voor de opvraag van de prognose-informatie 2023-2027 aangegeven dat geen rekening gehouden hoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2023 tot en met 2027.

**Erfpachtverplichtingen**

Ten aanzien van de onroerende zaken Kerkweg-Oost te Waddinxveen en het Pretoriaplein te Gouda zijn erfpachtverplichtingen afgekocht tot het jaar 2033 respectievelijk 2041.

**9.7 TOELICHTING WINST-EN-VERLIESREKENING**

(x € 1,-)

**W.1 Huuropbrengsten**

	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	48.245.108	46.040.967
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	7.791.789	7.275.060
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	693.865	660.533
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	1.411.142	1.387.793
<b>Subtotaal huuropbrengsten</b>	<b>58.141.904</b>	<b>55.364.353</b>
Af: huurderiving wegens leegstand	-830.125	-908.343
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-71.435	-105.613
Mutatie voorziening dubieuze vorderingen	69.910	-60.255
<b>Subtotaal huurderiving</b>	<b>-831.651</b>	<b>-1.074.212</b>
<b>Totaal</b>	<b>57.310.253</b>	<b>54.290.141</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,3% voor het DAEB vastgoed en gemiddeld 3,3% voor het Niet-DAEB vastgoed (1 juli 2021: 1,6%).

**W.2 Opbrengsten servicecontracten**

	2022	2021
Opbrengsten leveringen en diensten	3.350.125	3.155.004
Af: derving	-57.344	-68.230
<b>Subtotaal</b>	<b>3.292.782</b>	<b>3.086.774</b>
Te verrekenen met huurders	-219.822	-16.429
<b>Totaal</b>	<b>3.072.960</b>	<b>3.070.345</b>

De vergoedingen hebben betrekking op het bedrag dat de huurders boven de netto huurprijs betalen voor stookkosten, algemene verlichting, schoonmaken centrale ruimtes, glasverzekering e.d. Deze vergoedingen zijn gebaseerd op de geraamde kosten voor leveringen en diensten en worden jaarlijks met de huurders verrekend en indien noodzakelijk aangepast.

De servicekosten bestaan voor een deel uit niet te verrekenen componenten, waarvan de kosten niet alleen zijn verantwoord onder de lasten servicecontracten maar deels ook onder de afschrijvingslasten en onderhoudslasten. Hierdoor zijn de opbrengsten, na verrekening met de huurders, hoger dan de lasten servicecontracten.

<b>W.3 Lasten servicecontracten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Servicecontracten	2.990.405	3.031.255
Afschrijvingen leveringen en diensten	35.070	38.654
<b>Totaal</b>	<b>3.025.475</b>	<b>3.069.909</b>

<b>W.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Verhuuractiviteiten	244.024	111.463
Toegerekende organisatiekosten verhuur en beheer	4.392.901	3.723.266
Geactiveerde productie eigen bedrijf	-298.700	-267.200
Vergoedingen geleverde diensten verhuur en beheeractiviteiten	-123.488	-154.957
<b>Totaal</b>	<b>4.214.737</b>	<b>3.412.572</b>

#### **Verhuuractiviteiten**

Dit betreft rechtstreeks aan het beheer toe te rekenen kosten zoals KWH, woonruimteverdeling, kosten bewonersparticipatie, marketing en incassokosten.

#### **Toegerekende organisatiekosten**

De toegerekende organisatiekosten worden toegelicht bij onderdeel W.18.

#### **Geactiveerde productie eigen bedrijf**

Dit betreft de activering van kosten voor voorbereiding en toezicht in nieuwbouwprojecten. In 2022 betreft dit de projecten Triangel Parkhoven in Waddinxveen, Koningskwartier deelplan 7 in Zuidplas en de Boerderijkavel, Entree Gouwe Kanaalzone en de 4 deelgebieden Gouda Oost in Gouda.

#### **Vergoedingen geleverde diensten verhuur en beheeractiviteiten**

Onder deze post worden de vergoedingen voor dienstverlening aan huurders verantwoord.

<b>W.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Uitgaven planmatig onderhoud	10.171.932	10.811.775
Uitgaven niet-planmatig onderhoud	9.734.759	8.294.501
Lasten onderhoud via bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren	313.940	329.718
Toegerekende organisatiekosten onderhoud	2.140.131	1.813.899
<b>Totaal</b>	<b>22.360.762</b>	<b>21.249.894</b>

#### **Uitgaven planmatig onderhoud**

De specificatie van het planmatig onderhoud is als volgt:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Planmatig onderhoud	9.131.775	9.807.573
Contractonderhoud	1.040.157	1.004.202
<b>Totaal planmatig onderhoud</b>	<b>10.171.932</b>	<b>10.811.775</b>



**Uitgaven niet-planmatig onderhoud**

De specificatie van het niet-planmatig onderhoud is als volgt:

	2022	2021
Serviceonderhoud	4.692.054	4.096.487
Mutatieonderhoud	5.042.705	4.198.014
<b>Totaal niet-planmatig onderhoud</b>	<b>9.734.759</b>	<b>8.294.501</b>

**W.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

	2022	2021
Verhuurderheffing	4.034.476	6.540.524
Belastingen	3.946.802	3.712.150
Verzekeringen	265.603	214.258
Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren	161.068	187.837
Certificering (EPA, NEN)	45.274	126.517
Algemene kosten	278.127	323.968
<b>Totaal</b>	<b>8.731.350</b>	<b>11.105.254</b>

**Verhuurderheffing**

De verhuurderheffing bedraagt voor 2022 0,332% (2021: 0,526%) van de WOZ waarde van de huurwoningen in de gereguleerde sector. De hoogte van de verhuurderheffing is vastgelegd in de Wet Maatregelen Woningmarkt 2014 II.

Voor het nieuwbouwproject Boerderijkavel zijn aanvragen ingediend in het kader van de regeling vermindering verhuurderheffing. Er is voor 50 nieuwbouwwoningen in dit complex, die worden verhuurd onder de 1e aftoppingsgrens, een vermindering van € 12.500,- per woning toegekend. Verder is er voor de verduurzaming van 134 woningen in totaal een vermindering van € 420.000,- toegekend. De totale vermindering van € 1.045.000,- is toegepast op de aangifte verhuurderheffing in 2022.

**Belastingen**

De belastingen zijn ten opzichte van 2021 gestegen, met name door de oplevering van nieuwbouw en een stijging van de WOZ waarde.

**Verzekeringen**

Deze post is opgebouwd uit de premie- en poliskosten en het verbruikt eigen risico. In 2022 was de schadelast voor brand- en stormschade hoger dan het eigen risico. Hierdoor vallen de kosten voor verzekeringen in 2022 hoger uit dan in 2021.

**VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE****W.7 Verkocht Vastgoedportefeuille**

	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.893.581	3.386.406
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-33.792	-28.641
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.721.004	-1.734.590
<b>Totaal</b>	<b>1.138.786</b>	<b>1.623.175</b>

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van het vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

In 2022 zijn 13 woningen verkocht (2021: 13 woningen). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 2.225.341,-.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
De verkoopopbrengst kan als volgt worden gespecificeerd:	2022	2021
Opbrengst verkopen	3.930.848	3.426.432
Af: verleende korting	-	-
Af: verkoopkosten	-37.267	-40.026
<b>Totaal</b>	<b>3.893.581</b>	<b>3.386.406</b>

## WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

W.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
	2022	2021
Onrendabele investeringen bestaande bouw	-3.190.380	-25.113.359
Onrendabele investeringen nieuwbouw	-5.704.292	-5.256.266
<b>Totaal</b>	<b>-8.894.672</b>	<b>-30.369.625</b>

Deze post kan als volgt worden gespecificeerd:		
	2022	2021
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-	-
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	13.803.864	33.015.071
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-4.909.192	-2.645.445
<b>Totaal</b>	<b>8.894.672</b>	<b>30.369.625</b>

### Onrendabele investeringen bestaande bouw

In de bestaande bouw zijn in 2022 onrendabele investeringen gedaan in het kader van verbetering en energetische maatregelen verspreid over het gehele bezit.

### Onrendabele investeringen nieuwbouw

In 2022 is het investeringsbesluit genomen voor de projecten Triangel Parkrijk 1 en Westergouwe 3.1. Daarnaast kan voor de in 2022 opgeleverde en in aanbouw zijnde projecten een nauwkeurigere marktwaarde worden berekend. Verder zijn de voorbereidingskosten van verschillende projecten al als onrendabel voorzien.

W.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen		
	2022	2021
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-34.315.285	323.167.646
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-4.616.742	56.023.106
<b>Totaal</b>	<b>-38.932.027</b>	<b>379.190.752</b>

De niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de waardeontwikkeling van het bezit weer tussen begin en ultimo boekjaar. Behoudens de waardeverandering als gevolg van een wijziging van de marktwaarde treden er ook mutaties in het bezit op als gevolg van investeringen, verkoop en sloop van vastgoed.

De methodiek voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat wordt uiteengezet bij onderdeel B.1.1 Vastgoed in exploitatie.

### W.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen

	2022	2021
Waardeveranderingen onroerende zaken VOV	-94.742	845.692
Waardeveranderingen verplichting inzake onroerende zaken VOV	89.479	-798.709
<b>Totaal</b>	<b>-5.263</b>	<b>46.983</b>

### OVERIGE ACTIVITEITEN

#### W.11 Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
Vergoedingen Verenigingen van Eigenaren	14.230	14.412
Verhuur antenneplaatsen	46.224	44.872
Energieprestatievergoeding	109.675	90.757
Overige opbrengsten	-2.805	-3.375
<b>Totaal</b>	<b>167.324</b>	<b>146.666</b>

#### Vergoedingen Verenigingen van Eigenaren

Vanaf 2021 zijn alleen nog de VvE Tristanstraat en VvE 't Gildehuys in beheer.

#### Energieprestatievergoeding

In enkele woningcomplexen betalen de bewoners maandelijks een vergoeding voor de getroffen energiemaatregelen. De energieprestatievergoeding (EPV) is schriftelijk met de huurders overeen gekomen en geldt voor een gegarandeerde energieprestatie van de woonruimte door de verhuurder.

#### W.12 Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Instandhouding energieprestatie	52.178	38.870
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	247.805	210.030
<b>Totaal</b>	<b>299.982</b>	<b>248.900</b>

<b>W.13 Overige organisatiekosten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Obligoheffing WSW	155.500	184.723
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	41.997	24.162
Verhuurdersbijdrage	18.152	17.932
Contributie Aedes	60.093	57.210
Kosten Raad van Commissarissen	103.138	98.276
Visitatie	43.306	-
Accountantskosten	190.772	185.990
Kosten marktwaardering	80.290	83.709
Kosten van treasury	45.653	18.198
Kosten van personeelsbeleid	55.517	110.443
Toegerekende organisatiekosten	3.514.321	2.978.614
<b>Totaal</b>	<b>4.308.737</b>	<b>3.759.258</b>

#### **Accountantskosten**

De accountantskosten hebben betrekking op de volgende werkzaamheden:	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Onderzoek van de jaarrekening en de Verantwoordingsinformatie	190.772	185.990
Advieskosten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
<b>Totaal accountantskosten</b>	<b>190.772</b>	<b>185.990</b>

Bovenstaand honorarium voor het onderzoek van de jaarrekening en de Verantwoordingsinformatie is gebaseerd op de totale honoraria van de jaarrekening 2022 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 zijn verricht. De kosten zijn in rekening gebracht door Ernst & Young Accountants LLP. Er is geen sprake van overige kosten gemaakt door Ernst en Young Accountants LLP.

De advieskosten op fiscaal terrein zijn vanwege de OOB status ondergebracht bij een ander kantoor dan de controlerend accountant. Deze kosten zijn in 2022 opgenomen onder de externe advieskosten (zie W.18.5 Beheerkosten).

<b>W.14 Leefbaarheid</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Woonmaatschappelijk werk	38.758	26.681
Aanleg/ onderhoud kleinschalige infrastructuur	137.260	210.426
Schone woonomgeving/ overlast/ veiligheid	65.222	124.850
Toegerekende organisatiekosten leefbaarheid	934.900	792.388
Doorbelaste huismeesterkosten	-123.881	-116.518
<b>Totaal</b>	<b>1.052.258</b>	<b>1.037.827</b>

**Aanleg / onderhoud kleinschalige infrastructuur**

Onder deze post is vooral tuinonderhoud geboekt.

**Schone woonomgeving/ overlast/ veiligheid**

De kosten van dit onderdeel van de leefbaarheid zijn lager dan vorig jaar doordat in 2021 aandacht is besteed aan dit aspect door de installatie van camerasystemen in de algemene ruimten van de woningcomplexen.

**Doorbelaste huismeesterkosten**

Hier worden de huismeesterskosten verantwoord die via de servicekosten aan bewoners worden doorbelast.

**FINANCIELE BATEN EN LASTEN****W.15 Rentelasten en soortgelijke kosten**

	2022	2021
Rente leningen kredietinstellingen	6.389.896	5.235.725
Vrijval agio leningen	-152.135	-
Rente tijdens de bouw vastgoed in ontwikkeling	-213.500	-197.600
Borgstellingsvergoeding	114.221	112.190
Overige rentelasten	21.949	40.387
<b>Totaal</b>	<b>6.160.431</b>	<b>5.190.702</b>

**Rente leningen overheid en kredietinstellingen**

Dit betreft de aan de kapitaalverschaffers vergoede rente op langlopende leningen. De rente op de leningen is toegenomen door een hoger schuldrestant, de opgelopen rente en de overname van leningen van Vestia met hogere rentes.

**Rente tijdens de bouw**

Dit betreft de aan nieuwbouwprojecten toegerekende rente, op basis van een rentestafel waarin rekening is gehouden met de tot en met ultimo 2022 gedane uitgaven en inkomsten. In 2022 is 1,70% (2021 1,95%) rente toegerekend aan onder andere de projecten Koningskwartier deelplan 7 in Zuidplas en de Boerderijkavel, Entree Gouwe Kanaalzone en de 4 deelgebieden Gouda-Oost in Gouda. In de Niet-DAEB-tak is rente toegerekend aan het nieuwbouwcomplex Middengebied (8). De rentetoerekening in 2022 is iets hoger dan 2021 door enerzijds een hoger rentepercentage en anderzijds het doorschuiven van projecten.

**Borgstellingsvergoeding**

Naast de borgstellingsvergoeding WSW zijn hieronder de betaalde bedragen voor bereidstellingsprovisie van niet opgenomen delen van variabele hoofdsomleningen.

<b>W.16 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Overige rentebaten	47.169	2.570
<b>Totaal</b>	<b>47.169</b>	<b>2.570</b>

#### Overige rentebaten

Onder de overige rentebaten zijn de rente ontvangen via de deurwaarder en de rente op de startersleningen opgenomen.

<b>W.17 Belastingen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Acute belastingen	512.484	3.043.749
Mutatie actieve belastinglatentie	-611.862	720.911
Mutatie passieve belastinglatentie	-1.295.453	-991.358
<b>Totaal</b>	<b>-1.394.831</b>	<b>2.773.302</b>

#### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woonpartners gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

#### Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

De effectieve belastingdruk bedraagt 3,8% (2021: 0,8%). Dit wijkt af ten opzichte van het gemiddeld wettelijk tarief van 25,8% door een verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat voor belastingen. Het verschil tussen het commercieel en fiscaal resultaat betreft voornamelijk de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderinggrondslagen.

De effectieve belastingdruk is als volgt:	<b>Bedrag</b>	<b>Vpb bedrag</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
	<b>* € 1.000</b>	<b>* € 1.000</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultaat voor belastingen	-36.249			
Nominale belastingdruk		-9.395	25,8%	25,0%
<i>Aansluitposten:</i>				
- Waardering vastgoedportefeuille		11.417	-31,5%	0,0%
- Niet-aftrekbare kosten		792	-2,2%	0,0%
- Investeringsaftrek		-3	0,0%	0,0%
- Contante (her)waardering latenties		-1.907	5,3%	-24,2%
- True-up (correctie voorgaande jaren)		-2.299	6,3%	0,0%
- Impact tariefwijziging		-	0,0%	0,0%
<b>Totale belastinglast</b>		<b>-1.395</b>	<b>3,8%</b>	<b>0,8%</b>

**Acute belastingen**

Het voorlopig fiscaal resultaat is als volgt berekend:	2022	2021
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-36.249.204	358.926.691
Bij/ af: Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	47.831.962	-348.868.109
Bij: schatting fiscale waardeveranderingen vastgoedportefeuille obv WOZ 2022	94.760	1.268.640
Af: fiscale afschrijving en overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.068.265	-1.276.671
Af: verschil kwalificatie onderhoud en verbetering	-708.084	-929.908
Af: verschil commercieel vs fiscaal verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-1.168.563	-1.642.524
Bij: onttrekking fiscale onderhoudsvoorziening	-	4.728.315
Af: Heffingsvermindering verhuurderheffing	-1.045.000	-
Bij: Beperking rente-aftrek	3.054.821	-
Bij: Niet aftrekbare kosten	16.136	16.776
Af: investeringsaftrek	-13.194	-14.070
Bij/ af: overige verschillen	316.270	-34.146
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>11.061.638</b>	<b>12.174.995</b>

**Mutatie actieve en passieve belastinglatentie**

De mutatie in de actieve en de passieve latentie wordt toegelicht onder respectievelijk B.3 Financiële vaste activa en B.8 Voorzieningen.

**TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN****W.18 Verdeling toegerekende organisatiekosten**

	2022	2021
Lonen en salarissen	4.270.185	4.386.803
Sociale lasten	709.695	761.802
Pensioenlasten	565.454	557.223
Afschrijvingen materiële vaste activa	258.215	246.504
Beheerkosten	5.460.301	3.594.506
<b>Totaal</b>	<b>11.263.849</b>	<b>9.546.838</b>

Woonpartners Midden-Holland past de set van definities voor onderhoud en beheer voor corporaties, conform het memo van BZK d.d. 3 juli 2019 toe. Voor de beheerkosten betreft dit het onderscheid tussen vastgoedsturing en vastgoedbeheer (in de beleidswaarde worden zowel de kosten van vastgoedsturing als die van vastgoedbeheer ingerekend; in de marktwaarde worden alleen de kosten van vastgoedbeheer ingerekend). Daarnaast gaat het om de overige organisatiekosten die niet primair gerelateerd zijn aan het vastgoed.

De organisatiekosten zijn verdeeld op basis van de urenbesteding van de medewerkers. De leidinggevenden hebben inschattingen gemaakt voor de urenbestedingen. Op basis van deze ingeschatte urenbesteding zijn de organisatiekosten vervolgens verdeeld naar onderstaande resultaatgebieden:

	aandeel 2022	2021	bedrag 2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	39,0%	39,0%	4.392.901	3.723.266
Lasten onderhoudsactiviteiten	19,0%	19,0%	2.140.131	1.813.899
Verkocht vastgoedportefeuille	0,3%	0,3%	33.792	28.641
Kosten overige activiteiten	2,2%	2,2%	247.805	210.030
Overige organisatiekosten	31,2%	31,2%	3.514.321	2.978.614
Leefbaarheid	8,3%	8,3%	934.900	792.388
	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>11.263.849</b>	<b>9.546.838</b>

### W.18.1 Lonen en salarissen

	2022	2021
Bruto lonen en salarissen verminderd met ontvangen ziekengelden	4.213.350	4.346.839
Vergoedingen	56.834	39.964
<b>Totaal</b>	<b>4.270.185</b>	<b>4.386.803</b>

#### Werknemers

Bij Woonpartners Midden-Holland waren in 2022 gemiddeld 78 werknemers in dienst (2021: 86), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 71,6 (2021: 77,2). Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2021: idem).

Gemiddelde personeelskosten:	2022	2021
Aantal ingevulde formatieplaatsen gemiddeld boekjaar	71,6	77,2
Bruto salaris per formatieplaats	59.600	56.800
Sociale lasten en pensioenlasten per formatieplaats	17.800	17.100
Overige personeelskosten per formatieplaats	2.200	1.600
Totaal personeelskosten per formatieplaats	79.600	75.500
Percentage sociale lasten en pensioenlasten	29,9%	30,1%

De uitsplitsing naar organisatieonderdelen is als volgt:	Aantal fte	Aantal fte
Directie en stafafdelingen	6,5	6,7
Bedrijfsvoering	10,1	10,7
Ontwikkeling en Realisatie Nieuwbouw	8,2	8,4
Vastgoed Onderhoud	18,0	20,5
Wonen	28,8	31,1
<b>Totaal</b>	<b>71,6</b>	<b>77,2</b>

### W.18.2 Sociale lasten

	2022	2021
Sociale lasten	709.695	761.802
<b>Totaal</b>	<b>709.695</b>	<b>761.802</b>



**W.18.3 Pensioenlasten**

	2022	2021
Pensioenlasten	565.454	557.223
<b>Totaal</b>	<b>565.454</b>	<b>557.223</b>

**Pensioenregeling**

De gehanteerde pensioenregeling van Woonpartners Midden-Holland is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van Woonpartners Midden- Holland;
- Woonpartners Midden-Holland is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval is een verplichting tot bijstorting;
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting. Derhalve is geen voorziening opgenomen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021: 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort. Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

**W.18.4 Afschrijvingen materiële vaste activa**

	2022	2021
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	258.215	246.504
<b>Totaal</b>	<b>258.215</b>	<b>246.504</b>

**W.18.5 Beheerkosten**

	2022	2021
Huisvesting	189.794	144.298
Overige personeelskosten	155.580	120.840
Personeelskosten derden	2.367.143	724.656
Scholing en loopbaanontwikkeling	186.660	232.780
Externe advieskosten	741.688	677.500
Communicatie	58.310	34.036
Telefonie	52.255	58.738
Automatisering	1.316.517	1.195.227
Bedrijfswagens	121.978	90.526
Overige beheerkosten	350.224	331.831
Pro-rata btw teruggave	-79.847	-15.926
<b>Totaal</b>	<b>5.460.301</b>	<b>3.594.506</b>

**Overige beheerkosten**

Hieronder een detailoverzicht van de post Overige beheerkosten:

	2022	2021
Contributies, bijdragen en abonnementen	24.982	31.870
Zakelijke reis- en verblijfkosten	29.396	28.644
Representatiekosten	20.577	43.571
Kantinebenodigdheden	25.459	11.347
Kantoorbenodigdheden	7.888	14.708
Drukwerk	4.857	11.606
Reprokosten	12.772	30.197
Porti- en bezorgkosten	95.379	79.096
Aansprakelijkheidsverzekering	28.494	21.891
Kosten betalingsverkeer	16.870	16.597
24 Uursservice	24.252	11.942
Onderhoud machines en gereedschappen	8.607	463
Werkkleding	3.640	64
Vuilverwijdering	8.071	6.470
Arbo en VCA	17.173	18.899
Overige kosten	21.809	4.467
<b>Totaal</b>	<b>350.224</b>	<b>331.831</b>

## 9.8 TOELICHTING KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1,-)

### Samenstelling geldmiddelen

Liquide middelen per 31 december 2021		
Zeer liquide effecten per 31 december 2021	8.998.764	-
		8.998.764
Balansmutatie geldmiddelen in 2022		-1.419.440
Liquide middelen per 31 december 2022		
Zeer liquide effecten per 31 december 2022	7.579.324	-
		7.579.324
Geldmiddelen per 31 december 2022 volgens het kasstroomoverzicht		7.579.324

## 9.9 OVERIGE INFORMATIE

### Bestuurder en commissarissen

#### Wet Normering Topinkomens

Op 1 januari 2013 is de Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De WNT stelt een wettelijk maximum aan de bezoldiging van bestuurders en hoogst leidinggevenden in de publieke en semipublieke sector en bevat regels over het openbaar maken van de bezoldiging. Met ingang van 1 januari 2014 is de bezoldiging van topfunctionarissen bij woningcorporaties verder gemaximeerd door de Regeling "normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting", of WNT-staffel. Deze staffel kent een klassenindeling op grond van het aantal verhuureenheden van de corporatie en de grootte van de gemeente waar het grootste deel van het woningbezit gelegen is. Op basis van deze staffel valt de Directeur-Bestuurder van Woonpartners Midden Holland in schaal F met een bezoldigingsmaximum in 2022 van € 181.000,--.

Het weergegeven toepasselijke WNT-bezoldigingsmaximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-bezoldigingsmaximum voor de leden van de raad van commissarissen; deze bedraagt effectief voor de voorzitter 12% respectievelijk 8% voor de overige leden (het wettelijke maximaal te hanteren percentage ligt op 15% respectievelijk 10%).

#### Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling (inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt).

	R.M. Welzijn	
	2022	2021
Bedragen x € 1,-		
Functiegegevens	directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/9 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	143.779	51.663
Beloningen betaalbaar op termijn	18.893	6.088
Subtotaal	162.672	57.751
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000	58.493
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	162.672	57.751
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	

! Er vallen geen en/of voormalige c.q. overige medewerkers onder WNT 2022. De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionarissen met een dienstbetrekking hebben geen dienstbetrekking bij meerdere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris (die zijn aangegaan met ingang van 1 januari 2018).

#### Toezichthoudende topfunctionarissen (RvC)

Op grond van de WNT is de bezoldiging voor leden van de raad van commissarissen gemaximeerd. Daarnaast heeft de Vereniging van Toezichthouders voor Woningcorporaties bindende beroepsregels opgesteld. Deze beroepsregel houdt in dat leden van de raad van commissarissen een maximale bezoldiging mogen overeenkomen, te weten in 2022, i.c. € 14.480,- voor een commissaris en € 21.720,- voor de voorzitter van de Raad. De honorering valt hiermee binnen de WNT en binnen hetgeen is aangegeven in de sectorbrede beloningscode.

	<b>M.C. Oude Veldhuis</b>	
	2022	2021
Bedragen x € 1,-		
Functiegegevens	Voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	21.720	20.250
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	26.250
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	21.720	20.250
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

	<b>P. van der Sluijs</b>	
	2022	2021
Bedragen x € 1,-		
Functiegegevens	Vice-voorzitter	
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 16/02	1/1 - 31/12
Bezoldiging	1.694	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	2.331	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	1.694	13.550
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

	<b>A de Kwaadsteniet</b>	
Bedragen x € 1,-	2022	2021
Functiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 30/06	1/1 - 31/12
Bezoldiging	7.240	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	8.975	17.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	7.240	13.550
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

	<b>P. van Lange</b>	
Bedragen x € 1,-	2022	2021
Functiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	15/02 - 31/12
Bezoldiging	14.480	11.856
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	15.342
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	14.480	11.856
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

	<b>R. el Ousrouti</b>	
	2022	2021
Bedragen x € 1,-		
Functiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functievervulling	1/1 - 31/12	01/07 - 31/12
Bezoldiging	14.480	6.755
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	8.822
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	14.480	6.755
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

	<b>G. van Wijhe</b>	
	2022	2021
Bedragen x € 1,-		
Functiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functievervulling	1/7 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging	7.240	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.124	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	7.240	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

	J. Pluim	
	2022	2021
Bedragen x € 1,-		
Functiegegevens	Lid	
Aanvang en einde functievervulling	1/7 - 31/12	n.v.t.
Bezoldiging	7.240	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	9.124	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	7.240	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum te vermelden.



## 9.10 AFZONDERLIJKE PRIMAIRE OVERZICHTEN

### Algemeen

Op grond van Artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonpartners Midden-Holland onderscheid aangebracht tussen de diensten van algemeen economisch belang (DAEB-tak) en de overige diensten (Niet-DAEB-tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak opgesteld.

### Aard van de niet-DAEB-activiteiten

De niet-DAEB-activiteiten van Woonpartners Midden-Holland bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit circa 10% van de woningvoorraad, bedrijfsonroerend goed en losse parkeervoorzieningen die niet gekoppeld zijn aan de verhuur van een woning.

### Grondslagen voor de splitsing

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijnde vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar de marktwaarde van de onderliggende verhuureenheden.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is dit onderdeel geclassificeerd als Niet- DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Woonpartners Midden-Holland is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de Niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de Niet-DAEB-tak). Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn voor zover mogelijk verdeeld op basis van de onderliggende verhuureenheden waar de latenties betrekking op hebben.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende "gesplitste" kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonpartners Midden-Holland een verdeelsleutel toegepast op basis van het gemiddeld gewogen aantal verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

Op de volgende pagina's worden de volgende overzichten weergegeven:

- Enkelvoudige balans DAEB-tak per 31 december
- Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB-tak
- Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB-tak
- Enkelvoudige balans Niet-DAEB-tak per 31 december
- Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-DAEB-tak
- Enkelvoudig kasstroomoverzicht Niet-DAEB-tak

**Enkelvoudige balans DAEB-tak per 31 december**

(afgerond in € 1.000,--)

<b>ACTIVA</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.352.997	1.313.752
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.641	8.165
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.360.638</b>	<b>1.321.917</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.724	3.856
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>3.724</b>	<b>3.856</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	1.669	-
Overige financiële vaste activa	7	7
Interne lening	58.217	40.022
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	203.939	208.358
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>263.832</b>	<b>248.387</b>
<b>Totale vaste activa</b>	<b>1.628.193</b>	<b>1.574.160</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	487	478
Overige voorraden	275	277
<b>Totaal voorraden</b>	<b>762</b>	<b>755</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	722	642
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.085	9.087
Overige vorderingen	968	3.531
Overlopende activa	303	456
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>7.078</b>	<b>13.716</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>5.344</b>	<b>8.990</b>
<b>Totale vlottende activa</b>	<b>13.185</b>	<b>23.461</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.641.378</b>	<b>1.597.621</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	971.838	1.025.374
Overige reserves	262.197	-147.493
Resultaat boekjaar	-34.854	356.153
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>1.199.180</b>	<b>1.234.034</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	7.437	21.485
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	269
Overige voorzieningen	475	422
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>7.912</b>	<b>22.176</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	415.315	315.844
Overige langlopende schulden	70	1.197
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>415.385</b>	<b>317.041</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	11.918	12.906
Schulden aan leveranciers	2.078	1.849
Schulden aan overheid	-	100
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.248	573
Overige schulden	-	15
Overlopende passiva	3.658	8.927
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>18.902</b>	<b>24.370</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>1.641.378</b>	<b>1.597.621</b>

## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB-tak

(afgerond in € 1.000,--)

	2022	2021
<b>Exploitatie Vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	48.247	45.852
Opbrengsten servicecontracten	2.838	2.821
Lasten servicecontracten	-2.779	-2.820
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.567	-2.834
Lasten onderhoudsactiviteiten	-20.241	-19.692
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-7.659	-9.948
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>16.838</b>	<b>13.378</b>
<b>Verkocht Vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.894	3.386
Toegerekende organisatiekosten	-34	-29
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.721	-1.735
<b>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>1.139</b>	<b>1.623</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.982	-29.753
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.315	323.168
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-40.297</b>	<b>293.415</b>
<b>Overige activiteiten</b>		
Opbrengsten overige activiteiten	167	147
Kosten overige activiteiten	-300	-249
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-133</b>	<b>-102</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.769</b>	<b>-3.295</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-907</b>	<b>-895</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-27.128</b>	<b>304.125</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.231	-5.230
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	46	1
Rentebaten interne lening	1.453	849
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-4.732</b>	<b>-4.380</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-31.860</b>	<b>299.745</b>
<b>Belastingen</b>	<b>1.425</b>	<b>- 1.774</b>
<b>Resultaat Niet-DAEB</b>	<b>-4.419</b>	<b>58.183</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-34.854</b>	<b>356.153</b>

**Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB-tak**

(afgerond in € 1.000,--)

		2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten</b>			
Huren	1.1	44.917	48.932
Vergoedingen	1.2	3.025	2.649
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	-680	539
Renteontvangsten (exclusief interne lening)	1.5	46	1
Renteontvangsten interne lening	1.5b	1.453	849
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>		<b>48.762</b>	<b>52.970</b>
<b>Uitgaven</b>			
Betalingen aan werknemers	1.7	4.675	4.999
Onderhoudsuitgaven	1.8	19.869	17.588
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	12.655	10.175
Renteuitgaven	1.10	6.220	5.455
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11a	156	185
Verhuurdersheffing	1.11b	3.657	5.777
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	325	209
Vennootschapsbelasting	1.13	-3.489	8.763
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>		<b>44.069</b>	<b>53.151</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>4.693</b>	<b>-181</b>

**(Des)investeringsactiviteiten**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.1A	3.931	3.426
(Des)Investeringsontvangsten overig DAEB	2.5A	-	9
<b>Tussentelling MVA ingaande kasstroom</b>		<b>3.931</b>	<b>3.435</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.6A	17.184	10.191
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.7A	17.285	15.217
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden DAEB	2.9A	-	-
Investerings overig DAEB	2.14A	147	221
Externe kosten bij verkoop DAEB	2.15A	37	40
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>		<b>34.653</b>	<b>25.669</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>		<b>-30.722</b>	<b>-22.233</b>
<b>FVA</b>			
Ontvangsten aflossing interne lening	2.17.3	3.560	2.954
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>		<b>3.560</b>	<b>2.954</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>		<b>-27.163</b>	<b>-19.279</b>

**Financieringsactiviteiten**

<b>Ingaand</b>			
Nieuwe te borgen leningen DAEB	3.1.1	33.000	45.500
<b>Uitgaand</b>			
Aflossing geborgde leningen	3.2.1	13.953	21.229
Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	3.2.2	224	187
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>18.823</b>	<b>24.084</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>4.1</b>	<b>-3.646</b>	<b>4.624</b>
Liquide middelen per 1 januari		8.990	4.366
Liquide middelen per 31 december		5.344	8.990

**Enkelvoudige balans Niet-DAEB-tak per 31 december**

(afgerond in € 1.000,--)

<b>ACTIVA</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	266.743	251.987
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.625	4.720
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.435	1.811
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>272.803</b>	<b>258.518</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	73	75
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>73</b>	<b>75</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Latente belastingvorderingen	189	-
Leningen u/g	13	30
Overige financiële vaste activa	2	2
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>204</b>	<b>32</b>
<b>Totale vaste activa</b>	<b>273.080</b>	<b>258.625</b>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Overige voorraden	41	41
<b>Totaal voorraden</b>	<b>41</b>	<b>41</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	143	128
Overige vorderingen	64	41
Overlopende activa	40	65
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>247</b>	<b>234</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>2.235</b>	<b>8</b>
<b>Totale vlottende activa</b>	<b>2.524</b>	<b>283</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>275.603</b>	<b>258.908</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Eigen vermogen</b>		
Herwaarderingsreserve	122.824	126.856
Overige reserves	85.534	23.319
Resultaat boekjaar	-4.419	58.183
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>203.939</b>	<b>208.358</b>
<b>Voorzieningen</b>		
Voorziening onrendabele investeringen	2.924	954
Voorziening latente belastingverplichtingen	-	-219
Overige voorzieningen	71	63
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>2.995</b>	<b>798</b>
<b>Langlopende schulden</b>		
Leningen kredietinstellingen	4.000	-
Verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.516	4.605
Overige langlopende schulden	366	489
Interne lening	58.217	40.022
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>67.099</b>	<b>45.116</b>
<b>Kortlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	-	-
Schulden aan leveranciers	310	271
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	272	197
Overige schulden	835	3.425
Overlopende passiva	152	743
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>1.571</b>	<b>4.636</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>275.603</b>	<b>258.908</b>



**Enkelvoudige winst-en-verliesrekening Niet-DAEB-tak**

(afgerond in € 1.000,--)

	2022	2021
<b>Exploitatie Vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	9.063	8.438
Opbrengsten servicecontracten	235	249
Lasten servicecontracten	-246	-249
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-647	-579
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.119	-1.558
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.072	-1.157
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>5.213</b>	<b>5.145</b>
<b>Verkocht Vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
<b>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.913	-617
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.617	56.023
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-5	47
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-7.535</b>	<b>55.453</b>
<b>Overige activiteiten</b>		
Opbrengsten overige activiteiten	-	-
Kosten overige activiteiten	-	-
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-540</b>	<b>-464</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-146</b>	<b>-143</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-3.008</b>	<b>59.990</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Rentelasten en soortgelijke kosten	71	39
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1	2
Rentelasten interne lening	-1.453	-849
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.381</b>	<b>-808</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-4.389</b>	<b>59.182</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-30</b>	<b>-999</b>
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-4.419</b>	<b>58.183</b>

**Enkelvoudig kasstroomoverzicht Niet-DAEB-tak**

(afgerond in € 1.000,-)

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Operationele activiteiten</b>			
<b>Ontvangsten</b>			
Huren	1.1	8.430	9.037
Vergoedingen	1.2	251	234
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	37	79
Renteontvangsten	1.5	-	2
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>		<b>8.718</b>	<b>9.352</b>
<b>Uitgaven</b>			
Betalingen aan werknemers	1.7	699	747
Onderhoudsuitgaven	1.8	1.750	1.323
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	1.921	1.430
Renteuitgaven interne lening	1.10b	1.453	849
Verhuurdersheffing	1.11b	377	494
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	49	31
Vennootschapsbelasting	1.13	-	894
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>		<b>6.249</b>	<b>5.768</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>2.469</b>	<b>3.584</b>

**(Des)investeringsactiviteiten**

(afgerond in € 1.000,--)

		2022	2021
<b>MVA ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi	2.2B	-	249
periode Niet-DAEB(Des)Investeringsontvangsten overig Niet-DAEB	2.5B	-	1
<b>Tussentelling MVA ingaande kasstroom</b>		-	<b>250</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>			
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	2.6B	448	805
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden Niet-DAEB	2.7B	217	51
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop Niet-DAEB	2.11A	-	-
Investeringen overig Niet-DAEB	2.14B	18	33
<b>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</b>		<b>683</b>	<b>890</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>		<b>-683</b>	<b>-640</b>
<b>FVA</b>			
Ontvangsten overig	2.17.2	-	18
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>		-	<b>18</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringen</b>		<b>-683</b>	<b>-622</b>

**Financieringsactiviteiten****Ingaand**

Nieuwe te borgen leningen Niet-DAEB	3.1.2	4.000	-
-------------------------------------	-------	-------	---

**Uitgaand**

Aflossing interne lening	3.2.4	3.560	2.954
--------------------------	-------	-------	-------

<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>440</b>	<b>-2.954</b>
--	--	------------	---------------

<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>2.227</b>	<b>8</b>
---------------------------------	--	--------------	----------

Liquide middelen per 1 januari		8	-
--------------------------------	--	---	---

Liquide middelen per 31 december		2.235	8
----------------------------------	--	-------	---

## 9.11 GOEDKEURING EN VASTSTELLING VAN HET JAARVERSLAG 2022

### Bestuur

Het jaarverslag van Woonpartners Midden-Holland is opgesteld door het bestuur op 26 mei 2023.

Waddinxveen, 26 mei 2023

R.M. Welzijn directeur-bestuurder

### Raad van Commissarissen

Ernst & Young Accountants LLP heeft de concept-accountantsrapportage en verklaringen in de vergadering van de auditcommissie op 25 april 2023 toegelicht. Het verslag van de definitieve uitkomsten van de accountantscontrole en overige informatie 2022 is ontvangen op 26 mei 2023 en toegezonden aan de leden van de Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft aansluitend het jaarverslag 2022 van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren, goedgekeurd en vastgesteld.

Waddinxveen, 26 mei 2023

M.C. Oude Veldhuis  
voorzitter Raad van Commissarissen

R. el Ousrouti  
vice-voorzitter Raad van Commissarissen

P. van Lange  
lid Raad van Commissarissen

G. van Wijhe  
lid Raad van Commissarissen

J. Pluim  
lid Raad van Commissarissen



# OVERIGE GEGEVENS



## 10.1 STATUTAIRE RESULTAATBESTEMMING

Artikel 3 van de statuten luidt: 'De stichting heeft als doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting, daaronder begrepen de voorziening voor het wonen en daarmee rechtstreeks samenhangend welzijn van senioren.' Daarmee is bepaald dat er geen middelen uit de organisatie vloeien die niet ten behoeve van de volkshuisvesting zijn ingezet. Positieve saldi worden dan ook aan het eigen vermogen toegevoegd.

## 10.2 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Zie hiervoor de volgende pagina's.



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2022 van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren te Waddinxveen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren per 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:

- de balans per 31 december 2022;
- de winst-en-verliesrekening over 2022;
- 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 het 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 Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren (toegelaten instelling) 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 (Wta), 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 en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.



#### Ons inzicht in de toegelaten instelling

Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Haaglanden, Midden-Holland en Rotterdam. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeenten Waddinxveen, Gouda, Zuidplas en Alphen aan den Rijn. Wij hebben bijzondere aandacht in onze controle besteed aan een aantal onderwerpen op basis van de activiteiten van de toegelaten instelling en onze risicoanalyse.

Wij hebben de materialiteit bepaald en de risico's geïdentificeerd en ingeschat dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten, om in reactie op deze risico's de controlewerkzaamheden te bepalen ter verkrijging van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### Materialiteit

Materialiteit	€ 24 miljoen (2021: € 25 miljoen).
Toegepaste benchmark	2% van het eigen vermogen per 31 december 2022
Nadere toelichting	Wij hebben in onze professionele oordeelsvorming betrokken dat een toegelaten instelling geen winststreven kent, waardoor voor gebruikers de focus minder ligt op de financiële resultaten en meer op het vermogen en solvabiliteit(sratios). Wij hebben derhalve gekozen voor het eigen vermogen als basis voor de materialiteit. Het gehanteerde percentage is bepaald rekening houdend met het omgevingsklimaat en de financiële ratio's als opgenomen in het hoofdstuk "8.3 Kengetallen & Meerjarenprognose" in het jaarverslag van de toegelaten instelling. De wijze waarop wij de materialiteit hebben bepaald, is niet gewijzigd ten opzichte van voorgaand boekjaar.
Materialiteit WNT	Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,2 miljoen hetgeen overeenkomt met 2% van het totaal van de huuropbrengsten en de opbrengsten servicecontracten.

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 € 1,2 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.





#### Oprichtingsteam en gebruikmaken van het werk van specialisten

Wij hebben zorggedragen dat het opdrachtteam over de juiste kennis en vaardigheden beschikt die nodig zijn voor de controle van een toegelaten instelling. Wij hebben in het opdrachtteam deskundigen opgenomen op het gebied van belastingen. Daarnaast hebben wij specialisten ingeschakeld voor de controle van de waardering van vastgoed.

#### Onze aandacht voor klimaatrisico's en de energietransitie

Klimaatverandering en de energietransitie bepalen in belangrijke mate de maatschappelijke agenda. Zaken als CO<sub>2</sub>-reductie hebben een impact op de financiële verslaggeving, omdat deze onder meer risico's meebrengen voor de bedrijfsvoering, de waardering van activa en voorzieningen of de houdbaarheid van het bedrijfsmodel en toegang tot financiële markten van bedrijven met een grotere CO<sub>2</sub> voetafdruk.

Woningcorporaties hebben een belangrijke positie in het Nederlandse klimaatakkoord. Zij bezitten een omvangrijke vastgoedvoorraad en zijn daardoor een belangrijke partij waar het gaat om energietransitie en verduurzaming van de Nederlandse woningmarkt. De corporatiesector zich als doel gesteld om in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Daarnaast zijn belangrijke doelen in de Nationale Prestatieafspraken geformuleerd op het gebied van verduurzaming, waar onder toekomstklaar isoleren van woningen tot en met 2030, terugbrengen woningen met energielabel E, F en G tot en met 2028 en aardgasvrij maken van woningen tot en met 2030.

Als onderdeel van onze controle van de jaarrekening, hebben wij geëvalueerd in hoeverre bij schattingen en belangrijke veronderstellingen de voorziening onrendabele top, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren rekening houdt met klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie en met de toezeggingen en feitelijke verplichtingen op dit gebied. Verder hebben wij het bestuursverslag gelezen en overwogen of er een inconsistentie van materieel belang is tussen de niet-financiële informatie in het jaarverslag en de jaarrekening.

Op basis van onze controlewerkzaamheden achten wij de klimaatrisico's of de energietransitie niet van materieel belang voor de in de jaarrekening verwerkte schattingen of belangrijke veronderstellingen per 31 december 2022.

#### Onze focus op fraude en het niet-naleven van wet- en regelgeving

##### Onze verantwoordelijkheid

Hoewel wij niet verantwoordelijk zijn voor het voorkomen van fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving en van ons niet verwacht kan worden dat wij het niet-naleven van alle wet- en regelgeving ontdekken, is het onze verantwoordelijkheid om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening als geheel geen afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude.

Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samsenpanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.



#### Onze controle-aanpak met betrekking tot frauderisico's

Wij hebben de risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren 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 hoofdstuk 7.2 Risicomanagement van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn (fraude)risicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de Integriteitscode en klokkenluidersregeling. 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 frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie die samenhangen met aanbestedingen en aan- en verkooptransacties van vastgoed. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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.

Zoals in al onze controles houden wij rekening met het risico dat het management interne beheersmaatregelen kan doorbreken. Vanwege dit risico hebben wij onder meer schattingen beoordeeld op tendenties die mogelijk een risico vormen op een afwijking van materieel belang, met name gericht op belangrijke gebieden die oordeelsvorming vereisen en significante schattingsposten, zoals toegelicht in 'Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden' in de jaarrekening. Ook hebben wij data analyse gebruikt om jaarpalen met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties. Dit risico vereiste echter geen significante aandacht in onze controle.

Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de bestuurder, managementteam, de controller, Human Resource Management en de raad van commissarissen.

Uit het door ons geïdentificeerde frauderisico, ontvangen inlichtingen en andere beschikbare informatie volgen geen specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude met een mogelijk materieel belang voor het beeld van de jaarrekening.



Onze controle-aanpak met betrekking tot het risico van niet voldoen aan wet- en regelgeving Wij hebben passende controlewerkzaamheden verricht inzake de naleving van de bepalingen van de relevante wet- en regelgeving die van directe invloed zijn op de verantwoorde bedragen en toelichtingen in de jaarrekening. Daarnaast hebben wij de omstandigheden ingeschat met betrekking tot het risico van niet-naleven van wet- en regelgeving waarvan redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze van materiële invloed kunnen zijn op de jaarrekening, op basis van onze ervaring in de sector, door afstemming met het bestuur, het lezen van notulen, het kennisnemen van rapporten van de controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichhouders en zijn alert gebleven op indicaties voor een (mogelijke) niet-naleving gedurende de controle. Ten slotte hebben we schriftelijk de bevestiging ontvangen dat alle bekende gebeurtenissen van niet-naleving van wet- en regelgeving met ons zijn gedeeld.

Onze controle-aanpak met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling Zoals toegelicht in het onderdeel Continuïteit van de activiteiten in de Grondslagen van waardering in de jaarrekening (1.1.4) en de bespreking van de financiële continuïteit in het hoofdstuk 7.9 Continuïteit Woonpartners Midden-Holland, is de jaarrekening opgemaakt op basis van de continuïteitsveronderstelling. Bij het opmaken van de jaarrekening heeft het bestuur een specifieke beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor de voorzienbare toekomst.

Wij hebben de specifieke beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd. Wij hebben overwogen of de specifieke beoordeling van het bestuur op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, alle relevante gebeurtenissen en omstandigheden bevat waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materiële 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.

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen materiële onzekerheden ten aanzien van de continuïteit geïdentificeerd. 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 kernpunt van onze controle

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

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in het kernpunt van onze controle.



#### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

<p>Risico</p>	<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1,6 miljard wat neerkomt op 98% van het balanstotaal van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarderden marktwaarde (het handboek) zoals toegelicht in de Grondslagen van waardering in de jaarrekening onder "Vastgoedbeleggingen" en in de Toelichting Balans per 31 december onder B.1.1 Vastgoed in exploitatie. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie zijn de mutatie- en verkoopkans, leegwaarde, disconteringsvoet en markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering.</p> <p>Conform de vereisten uit het handboek heeft Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren een externe taxateur ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van een derde van het vastgoed. Dit betekent dat alle delen van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar volledig worden getaxeerd. De externe taxateur heeft op basis van beschikbare marktinformatie en transacties een oordeel gevormd over de door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden en tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde beoordeeld die daarvan het resultaat is. De externe taxateur voert de werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.</p>
<p>Onze controleaanpak</p>	<p>Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere (macro-economische) parameters en aannames bij toepassing van de vrijheidsgraden door het bestuur. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.</p> <p>Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het evalueren van de opzet en het bestaan, van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.</li> <li>• Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren en het door middel van een deelwaarneming toetsen van de taxatiemethodiek en de waardering van de complexen.</li> <li>• Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata - waaronder de macro- economische parameters, de objectgegevens, de modelparameters en toegepaste vrijheidsgraden, alsmede het evalueren van:</li> </ul>



**Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de redelijkheid van de aannames bij toepassing van vrijheidsgraden;</li> <li>• de aard en diepgang van de taxatie-update en externe taxatiewerkzaamheden alsmede de redelijkheid van deze waardering.</li> </ul> <p>Bij het evalueren van de redelijkheid van gehanteerde vrijheidsgraden en validatie van de taxatie-update en externe taxaties per 31 december 2022 hebben wij gebruik gemaakt van eigen vastgoedwaarderingsexperts.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het evalueren van de door Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2021 en 31 december 2022 naar samenstellende delen waaronder mutaties als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.</li> </ul> <p>Ten slotte hebben wij de toelichtingen in de jaarrekening geëvalueerd in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>
Belangrijke observaties	Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd  
 In overeenstemming met het 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**

Het jaarverslag omvat andere informatie naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

- 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, het 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, 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 op 13 juli 2015 benoemd als accountant van Woonpartners Midden-Holland, Stichting voor Bouwen en Beheren vanaf de controle van het boekjaar 2015 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

**Geen verboden diensten**  
 Wij hebben geen verboden diensten geleverd 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.

**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 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 gereede 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.



Pagina 9

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fouten of fraude 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, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. De sectie 'Informatie ter ondersteuning van ons oordeel' hierboven, bevat een informatieve samenvatting van onze verantwoordelijkheden en de uitgevoerde werkzaamheden als basis voor ons oordeel.

Onze controle bestond verder onder andere uit:

- het in reactie op de ingeschatte risico's uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel;
- 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 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.

#### Communicatie

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 audit commissie van de raad van commissarissen 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.



Pagina 10

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.

Utrecht, 26 mei 2023

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. W.M. Kerst RA

Bijlage 1 Samenstelling bezit

Verloop in het boekjaar	Totaal	Eengezins-woningen	Etage-woningen	Etage-woningen met lift	Overige Woon-gelegenheden	Totaal	Garages Parkeer-plaatsen	Maatschappelijk vastgoed	Bedrijfsruimten/winkels	Overige objecten
In eigendom begin boekjaar	7.865	3.000	1.722	3.084	59	1.159	1.037	22	66	34
Nieuwbouw	64	14	-	50	-	9	9	-	-	-
Aankoop	857	325	287	245	-	5	4	1	-	-
Verkoop	-13	-10	-1	-2	-	-	-	-	-	-
Sloop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transformatie	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige mutaties	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-
In eigendom ultimo boekjaar	8.773	3.329	2.008	3.377	59	1.174	1.050	23	67	34

Per gemeente ultimo boekjaar	Totaal	Eengezins-woningen	Etage-woningen	Etage-woningen met lift	Overige Woon-gelegenheden	Totaal	Garages Parkeer-plaatsen	Maatschappelijk vastgoed	Bedrijfsruimten/winkels	Overige objecten
Gouda	2.939	658	951	1.308	22	584	514	14	46	10
Waddinxveen	3.535	1.305	542	1.651	37	468	422	5	19	22
Zuidplas	2.236	1.365	515	356	-	76	68	4	2	2
Alphen aan den Rijn	62	-	-	62	-	46	46	-	-	-
Rotterdam	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
In eigendom ultimo boekjaar	8.773	3.329	2.008	3.377	59	1.174	1.050	23	67	34

Classificatie ultimo boekjaar	Totaal	Eengezins-woningen	Etage-woningen	Etage-woningen met lift	Overige Woon-gelegenheden	Totaal	Garages Parkeer-plaatsen	Maatschappelijk vastgoed	Bedrijfsruimten/winkels	Overige objecten
DAEB	7.822	2.666	1.981	3.116	59	134	97	23	-	14
Niet-DAEB	951	663	27	261	-	1.040	953	-	67	20
In eigendom ultimo boekjaar	8.773	3.329	2.008	3.377	59	1.174	1.050	23	67	34

Weging ultimo boekjaar	Aantal vhe ongewogen	Wegingsfactor	Aantal vhe gewogen
Woningen	8.714	1,0	8.714
Overige woonegelegenheden	59	1,0	59
Totaal woonegelegenheden	8.773		8.773
Garages	1.050	0,2	210
Maatschappelijk vastgoed	23	1,0	23
Bedrijfsruimten/ winkels	67	1,0	67
Overig objecten	34	0,2	7
Totale overige verhuureenheden	1.174		307
Totaal verhuureenheden	9.947		9.080

Zelfstandige woningen naar huurklasse	Aantal	%
Goedkoop <=€ 442,46	932	10,7%
Betaalbaar laag € 442,47 - € 633,25	4.832	55,5%
Betaalbaar hoog € 633,26 - € 678,66	1.348	15,5%
Duur tot en met huurtoeslaggrens € 678,67 - € 763,47	1.103	12,7%
Duur boven huurtoeslaggrens >= € 763,47	499	5,7%
Totaal zelfstandige woningen	<b>8.714</b>	<b>100,0%</b>