

# NAVIGEREN EN MEEBEWEGEN

JAARVERSLAG EN JAARREKENING 2022



## Colofon

Dit is een uitgave van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem, gevestigd aan de Kadestraat 1 te Arnhem. Het verslag heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat parallel loopt met het kalenderjaar 2022.

Het werkgebied van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. Die omvat de volgende gemeenten: Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar. Het huidige bezit van Volkshuisvesting bevindt zich volledig in de gemeente Arnhem.

De Stichting Volkshuisvesting Arnhem is als 'Vereniging Volkshuisvesting' opgericht op 27 maart 1908. Haar statuten werden goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 1 juni 1908 nr. 144. De Stichting is als toegelaten instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Zij heeft haar middelen in het verslagjaar dan ook uitsluitend in dat belang aangewend. Deze toelating werd gehandhaafd bij Koninklijk Besluit van 11 januari 1967 nr. 60.

De laatste statutenwijziging dateert van 9 augustus 2022.

De inschrijving in het Handelsregister vond plaats op 3 maart 1998, onder dossiernummer 09063142.

Vanaf 1 januari 2013 wordt de Stichting Volkshuisvesting Arnhem aangemerkt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Ons RSIN (Rechtspersonen en Samenwerkingsverbanden Informatienummer) is 80 188 1444. Met ingang van 1 januari 2020 heeft Volkshuisvesting de status van 'organisatie van openbaar belang' (OOB).

De Stichting is aangesloten bij Aedes, Vereniging van Woningcorporaties.

### **Vormgeving:**

VUURWERK communicatie en vormgeving, Arnhem

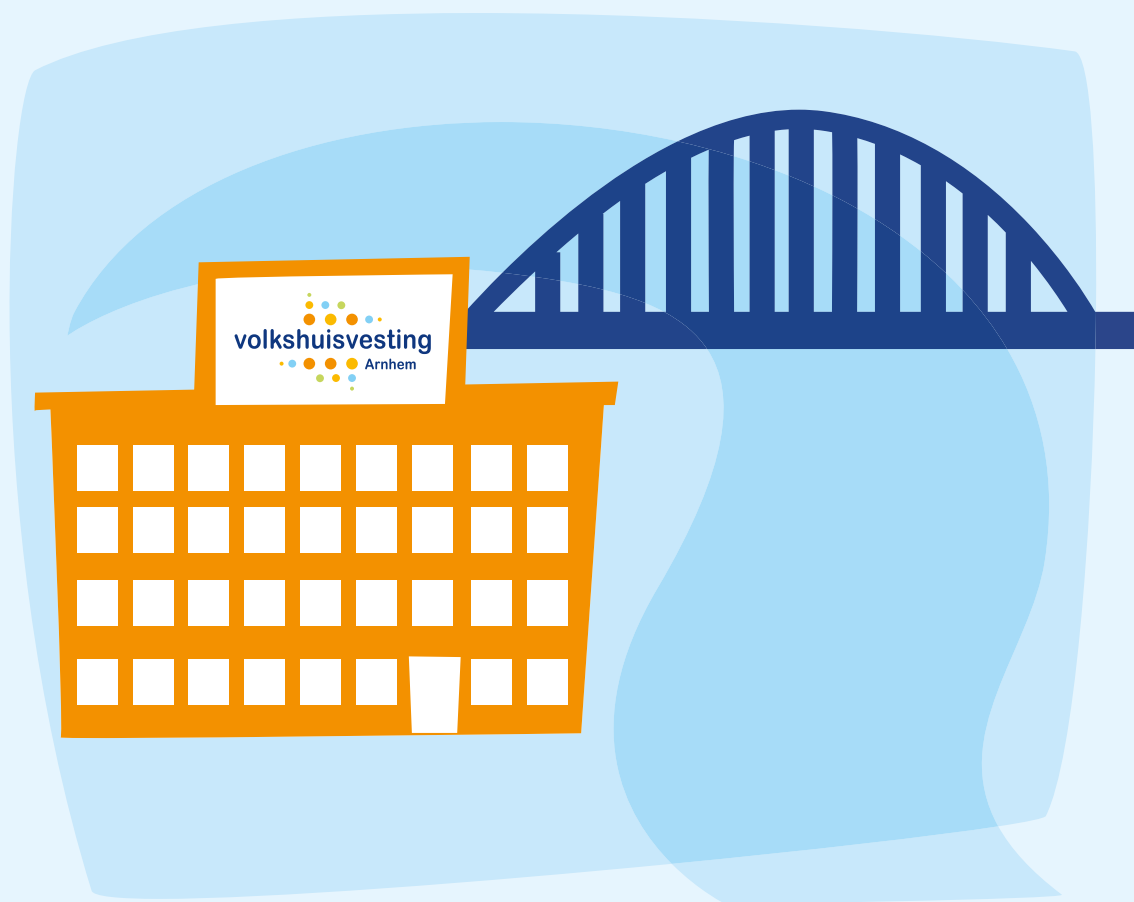
### **Infographics en illustraties:**

Illustratiestudio Anne Luchies, Arnhem



# INHOUD

<b>DEEL I</b>			
<b>Jaarverslag</b>	<b>4</b>	<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>46</b>
		<b>ORGANISATIE</b>	
<b>Beschouwing</b>	<b>5</b>	6.1 Organisatieontwikkeling	47
		6.2 Strategisch HRM	47
<b>Samenvatting ontwikkelingen en resultaten 2022</b>	<b>6</b>	6.3 Fit voor de Toekomst	48
		6.4 Bedrijfsvoering	49
<b>HOOFDSTUK 1</b>		<b>HOOFDSTUK 7</b>	
<b>HUISVESTING &amp; DIENSTVERLENING</b>	<b>8</b>	<b>GOED BESTUUR</b>	<b>52</b>
1.1 Betaalbaar wonen	9	7.1 Visie	53
1.2 Woonruimteverdeling	11	7.2 Governance	53
1.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen	16	7.3 Verslag van het bestuur	55
1.4 Dienstverlening	17	7.4 Risicobeheersing	57
<b>HOOFDSTUK 2</b>		<b>HOOFDSTUK 8</b>	
<b>LEEFBARE WIJKEN &amp; BUURTEN</b>	<b>20</b>	<b>VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN</b>	<b>63</b>
2.1 Wijkaanpak	21	8.1 Intern toezicht en bestuur	64
2.2 Leefbare buurten en wijken	23	8.2 Verslag raad van commissarissen	64
		8.3 De commissies	66
<b>HOOFDSTUK 3</b>		8.4 Stakeholders	67
<b>VASTGOED</b>	<b>26</b>	8.5 Samenstelling raad van commissarissen	68
3.1 Ontwikkelingen in beleid en vastgoedportefeuille	27	Ondertekening van het jaarverslag 2022	73
3.2 Beheer en onderhoud	29	<b>BIJLAGE:</b>	
3.3 Investeren in kwaliteit en duurzaamheid	30	<b>Volkshuisvesting in cijfers</b>	<b>74</b>
<b>HOOFDSTUK 4</b>		<b>DEEL II</b>	
<b>SAMEN WERKT</b>	<b>34</b>	<b>Jaarrekening</b>	<b>77</b>
4.1 Het betrekken van huurders bij beleid en beheer	35		
4.2 Maatschappelijke samenwerking	36		
<b>HOOFDSTUK 5</b>			
<b>FINANCIËEL BELEID</b>	<b>37</b>		
5.1 Resultaat, kastromen en kengetallen	38		
5.2 Waardering vastgoed	41		
5.3 Treasury	44		
5.4 Fiscaal beleid	44		
5.5 Kader en oordeel toezichhouders	44		
5.6 Verbindingen	45		
5.7 Maatschappelijke bijdrage	45		



# DEEL I

## JAARVERSLAG

# BESCHOUWING

**Het jaar 2022 was een jaar van navigeren en meebewegen. Het is dan ook niet voor niets dat we ons jaarverslag deze titel hebben meegegeven. Wanneer er op zoveel gebieden beweging is, vaak benoemd als crisis, dan weet je dat er meer aan de hand is. Op veel terreinen zijn fundamentele keuzes jarenlang vooruitgeschoven en de gevolgen ervan zijn nu voelbaar. Het helpt daarbij niet dat er een grote mate van complexiteit is gecreëerd en er sprake is van tegen elkaar in werkende krachten in de samenleving. Met recht wordt ook wel gesproken over een transitie waarin we zitten. We moeten ergens doorheen.**

Een transitie heeft vaak drie kenmerken: je weet de route niet, je weet niet hoelang het duurt en je weet niet waar je uitkomt. Dat betekent per definitie een periode van onzekerheid. Die onzekerheid werd het afgelopen jaar volop gevoeld. Des te belangrijker om goed te blijven navigeren (oog houden voor onze missie) en vervolgens meebewegen op de gebeurtenissen. Ik mag met recht zeggen dat de organisatie veerkrachtig is gebleken als het gaat om het omgaan met deze veranderingen.

In februari was ons land net open na de laatste lockdown door corona, of de effecten van de oorlog in Oekraïne, met enorm veel menselijk leed en grote wereldwijde gevolgen, kwamen op ons af. Dit leidde tot een energiecrisis. De energieprijzen schoten omhoog. Dat betekende een onbeheersbare aanslag op de huishoudportemonnee van iedereen en van onze huurders in het bijzonder. De overheid is met een ongekend steunpakket gekomen. Met de aankondiging van het prijsplafond op Prinsjesdag en een financiële bijdrage van de overheid in de maanden november en december werden de gevolgen van de prijsstijging van aardgas en elektriciteit iets verzacht. Om de energiearmoede te verminderen hebben we verschillende zaken in gang gezet. U leest daarover meer in het verslag.

Door de oorlog kwam een grote vluchtelingenstroom op gang. In de stad Arnhem zijn veel Oekraïense vluchtelingen opgevangen. Wij hebben een deel van ons kantoor beschikbaar gesteld voor uitgifte van goederen voor hen. Daarnaast

was er sprake van een beperkte uitstroom van statushouders uit opvangcentra, wat leidde tot schrijnende situaties in Ter Apel. Gemeenten kregen de vraag om extra huisvesting ter beschikking te stellen. We hebben daar volop aan meegewerkt. De extra taakstelling realiseren we begin 2023.

Het jaar 2022 zal de geschiedenis ingaan als het jaar waarin de rijksoverheid weer de regie terugnam op de volkshuisvesting. In sneltreinvaart kwam minister De Jonge met zes programma's, de verhuurderheffing ging van tafel en op het moment van schrijven ligt het 'Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting' ter consultatie voor. Wij zijn positief dat de volkshuisvesting in ons land weer op de kaart staat. Dat er volop aandacht is voor de grote opgaven. Door het tempo en de focus op aantallen, lijkt de inzet sterk gericht op kwantitatief resultaat. Naar mijn mening is het blijven inzetten op gezamenlijkheid om zaken goed op te pakken het meest wezenlijke sturingsmechanisme. Daarmee kom je bij deze complexe vraagstukken tot draagvlak, creatieve oplossingen en kwalitatief passende resultaten.

De ruimte die ontstond door het afschaffen van de verhuurderheffing verdampt snel. De context waarin we opereren verandert, zoals gezegd, in hoog tempo. De inflatie was eind van het jaar torenhoog, bouwkosten en de rente stegen fors. Ook de behoefte aan woningen blijkt fors hoger dan gedacht. Dit vraagt om permanente monitoring om snel te kunnen schakelen op de nieuwe realiteit. We willen vooral doorgaan met investeringen, ook al zijn het hele dure tijden.

Over al deze gebeurtenissen leest u meer in het verslag. Ik wil hierbij alle medewerkers van Volkshuisvesting, huurdersorganisatie Hovar, onze raad van commissarissen en de partners in de stad bedanken voor hun inzet en betrokkenheid in het afgelopen jaar. Ook het aankomend jaar mogen onze huurders en partners in de stad weer op ons rekenen.

Liesbeth van Asten  
Directeur bestuurder

Maart 2022

# SAMENVATTING ONTWIKKELINGEN EN RESULTATEN 2022

## Meer vraag, minder aanbod. Woningzoekenden actiever op zoek

Er waren in 2022 opnieuw meer huishoudens op zoek naar een sociale huurwoning in Arnhem dan een jaar eerder: circa 33.000 (2021: 32.200). In Arnhem werden via Entree ruim 1.500 sociale huurwoningen verhuurd. Dat zijn er bijna 100 minder dan een jaar eerder. Door het grotere aantal woningzoekenden en de beperktere beschikbaarheid daalde de slaagkans naar 4,6%. De trend van een dalende slaagkans zette zich dus helaas door. In deze krappe woningmarkt werd de zoektocht naar woningen intensiever. Gemiddeld reageerden 264 woningzoekenden op een woning waar de 'meettijd' het criterium is en waren er 984 kandidaten voor iedere woning die op basis van loting werd verhuurd. Dat is ruim meer dan een jaar eerder.

## Opnieuw minder verhuringen; veel maatwerk

In 2022 sloot Volkshuisvesting 797 nieuwe huurovereenkomsten, waarvan 780 in de sociale sector. In 2021 waren er in totaal 867 verhuringen. De mutatiegraad (verhuringen ten opzichte van totaal aantal woningen) daalde naar een uiterst laag percentage: 6,1% (2021: 6,7%). We hebben in 2022 geen nieuwbouw kunnen toevoegen.

98,9% van de woningen met een passendheidstoets is ook passend toegewezen. De minimumnorm van 95% is daarmee ruim gehaald. We pasten bij 21,3% van de verhuringen maatwerk toe. Met dit maatwerk hielpen we vooral bijzondere doelgroepen, senioren en jongeren aan een woning.

De taakstelling voor de huisvesting van statushouders nam in 2022 flink toe. We hebben 53 huishoudens met in totaal 132 personen kunnen voorzien. Fors meer dan in 2021: toen ging het om 27 personen uit zeven huishoudens. 13 huishoudens wachtten nog op een geschikt aanbod.

Via het project Housing First stelden we vijf woningen ter beschikking aan daklozen.

34 Huishoudens, die uitstroonden uit de maatschappelijke opvang of uit beschermde woonvormen, kregen via Volkshuisvesting een nieuw dak boven hun hoofd.

## Huurverhoging volgt inflatie

Op 1 juli zijn de huren van de woningen verhoogd met de inflatie: 2,3%. Het aantal betaalbare woningen van Volks-

huisvesting - tot de tweede aftoppingsgrens - was eind van het jaar 11.673. Daarmee voldoen we ruim aan de stedelijke doelstelling om tenminste 11.100 woningen betaalbaar te houden.

## Maatregelen helpen bij hogere huurachterstand

De huurachterstand bij woningen bedroeg 1,12% van de te ontvangen huur (2021: 1,06%). Door de hoge inflatie en gestegen energieprijzen is het voor onze huurders steeds moeilijker om rond te komen en alle woonlasten te betalen. Met steun van de overheid en een interventieplan vanuit onze organisatie hebben we de achterstanden kunnen beperken. We hebben ingezet op maatwerkafspraken, doorverwijzing naar regelingen van de overheid en tips voor energiebewust wonen. Ook boden we hulp bij het aanbrengen van eenvoudige energiebesparingsmaatregelen.

## Meer huisuitzettingen: vooral overlast en hennepsteelt

Volkshuisvesting streeft naar zo min mogelijk huisuitzettingen vanwege huurachterstanden. In vijf gevallen zijn we toch overgegaan tot ontruiming: de huurder woonde er niet meer of reageerde niet op contactpogingen. Daarnaast waren er 26 huisuitzettingen waar ernstige overlast, hennepsteelt of wanprestatie de hoofdoorzaak was. Totaal dus 31 huisuitzettingen (2021: 17).

## Leefbare woonomgeving

Volkshuisvesting ziet erop toe dat de woonomgeving schoon, heel en veilig is. Zo waren er ook dit jaar in verschillende wijken grote opruimacties in samenwerking met de bewoners. Vaak gingen die vooraf aan de uitvoering van onderhouds- en verduurzamingsprojecten. We schreven 244 huurders aan vanwege gebrekkig tuinonderhoud of vervuiling in de algemene ruimte of achterpaden. Dergelijke acties leveren zichtbaar resultaat op en zorgen daarnaast voor verbinding tussen de buurtbewoners.

Dit jaar hebben wij extra inzet gepleegd op de aanpak van vocht en schimmel. Dat deden we preventief met een informatiecampagne en door dit standaard op te nemen in onderhouds- en renovatieprojecten. Daarnaast hebben

we klachten zoveel mogelijk aangepakt. Ook de energie-coaches besteden aandacht aan dit onderwerp.

### **154 woningen in aanbouw**

Na jaren van voorbereiding zijn we weer volop in productie. In 2022 is gestart met de bouw van 154 woningen, verspreid over vier locaties in Arnhem: Gashouderkwartier (72 woningen), KlasseWonen in Schuytgraaf (12), Ww3 in Malburgen-West (49) en Whemedreef in Malburgen-Oost (21). De bouw verloopt soms moeizaam vanwege personeels- en materiaaltekorten bij de bouwers. Dit vraagt creativiteit en flexibiliteit. Vooralsnog slagen we er samen in om de productie niet te laten stagneren.

### **Herontwikkeling**

Aan de Zwanebloemlaan werden 15 woningen gesloopt. In februari 2023 start op deze plek de bouw van 18 nieuwe grondgebonden woningen.

Er is een begin gemaakt met de circulaire sloop van een complex met 44 appartementen aan de Kluisweg (Cranevelt). In 2023 komen er 42 nieuwe appartementen voor in de plaats.

Met gemeente Arnhem en Vivare is een intentieovereenkomst gesloten om op het Merwedeterrein in Presikhaaf gezamenlijk circa 150 flexwoningen met permanente kwaliteit te bouwen.

### **Verduurzaming en energetische kwaliteit**

Door groei van de interne capaciteit is onze realisatiekracht toegenomen. In 2022 hebben we 392 woningen verduurzaamd en is voor ruim 600 woningen de verduurzaming voorbereid, zodat in 2023 gestart kan worden met de werkzaamheden.

Eind 2021 zijn we begonnen met het leggen van zonnepanelen op bestaande woningen. Inmiddels hebben meer dan 500 bewoners een akkoord gegeven. Eind 2022 waren 362 installaties aangebracht.

In het kader van de energietransitie worden ook voorbereidingen getroffen om woningen aan te laten sluiten op bestaande of nieuwe warmtenetten. De collectieve verwarming van twee flatgebouwen in de wijk 't Duifje is in september 2022 aangesloten op het warmtenet van Vattenfall.

Eind 2022 had 43,6% van onze woningen een energielabel B of beter. Dat is 1,7% meer dan in 2021.

### **Huurderstevredenheid**

Bij een aantal veel voorkomende klantprocessen meten we doorlopend wat huurders vinden van onze dienstverlening. We hebben ook dit jaar onze dienstverlening moeten aanpassen aan de geldende coronamaatregelen. De vertrekkende huurders gaven ons het rapportcijfer 7,4; net als in 2021. Van nieuwe huurders kregen we een 7,7 (2021: 7,5). De dienstverlening bij reparatieverzoeken werd met 7,1 net zo gewaardeerd als in 2021. Met het opstellen van huurdersbeloften en met verbeterteams zetten we in op hogere scores in het komende jaar.

### **Financiële resultaten**

Volkshuisvesting behaalde in 2022 een resultaat van € 93 mln. Het hoge jaarresultaat wordt grotendeels verklaard door de waardeestijging van ons vastgoed: € 111 mln. Waardeestijging is overigens een winst die wij alleen kunnen realiseren door ons bezit te verkopen. Dit past niet bij onze volkshuisvestelijke doelstelling en is bovendien niet mogelijk vanuit onder meer wettelijke en regionale afspraken. De operationele kasstroom bedroeg € 15,5 mln. De verkoopkasstroom was € 14,2 mln. en de kasstroom uit investeringen was -/€ 13,3 mln. Volkshuisvesting bleef in 2022 ruim binnen de grenzen van het financiële normenkader van de Autoriteit woningcorporaties.

# H1

## HUISVESTING & DIENSTVERLENING





De primaire taak van Volkshuisvesting is het bieden van goede huisvesting tegen een betaalbare prijs voor mensen met een smalle portemonnee en voor bijzondere doelgroepen. We handelen hierbij vanuit gelijkwaardigheid van de mens, ongeacht ieders achtergrond. We willen onze taak klantgericht en goed uitvoeren: toegankelijk en betrouwbaar. We willen dat huurders zo min mogelijk drempels ervaren in het contact met Volkshuisvesting.

## 1.1 BETAALBAAR WONEN

### Prestatieafpraak aantal betaalbare woningen

De vraag naar betaalbare woningen blijft groot in Arnhem. In de prestatieafspraken met gemeente Arnhem

en huurdersorganisaties is opgenomen dat corporaties de huidige omvang van de zelfstandige sociale huurvoorraad minimaal behouden, evenals de bereikbare woningvoorraad voor de doelgroep die afhankelijk is van huurtoeslag. Dit zijn woningen met een netto huurprijs

**Tabel: Opbouw van het woningbezit naar type en netto huurprijs**

(per 31 december)

	Aantal woon-eenheden per 31-12-2022	Aandeel woning-bezit 2022	Aandeel woningen met een huur van:				
			t/m € 442,46	1e aftop: € 442,47 t/m € 633,25	€ 633,26 t/m € 678,66	€ 678,67 t/m € 763,47	> € 763,47
			<i>goedkoop</i>	<i>betaalbaar</i>	<i>betaalbaar 3+</i>	<i>overig sociaal</i>	<i>vrije sector</i>
Appartementen met lift	2.957	23%	445	2.125	237	65	85
Appartementen zonder lift	2.311	18%	1.005	1.258	40	5	3
Benedenwoning	724	6%	219	466	28	9	2
Bovenwoning	995	8%	189	689	71	35	11
Eengezinswoning	5.493	42%	439	3.106	1.331	440	177
Winkel- atelierwoning	28	0%	2	6	2	5	13
<b>Subtotaal zelfstandige woonegelegenheden</b>	<b>12.508</b>	<b>97%</b>	<b>2.299</b>	<b>7.650</b>	<b>1.709</b>	<b>559</b>	<b>291</b>
<i>Totaal betaalbaar (kernvoorraad, incl. 15 woningen in beheer)</i>					11.673		
Onzelfstandige eenheid	412	3%	390	13	6	1	2
Woonwagendstandplaats	44	0%	44		-	-	-
Woonwagen	7	0%		7	-	-	-
Tijdelijke (micro) woningen	4	0%		4			
<b>Subtotaal onzelfstandige woonegelegenheden</b>	<b>467</b>	<b>3%</b>	<b>434</b>	<b>24</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>totaal 2022</b>	<b>12.975</b>	<b>100%</b>	<b>2.733</b>	<b>7.674</b>	<b>1.715</b>	<b>560</b>	<b>293</b>
			21,1%	59,1%	13,2%	4,3%	2,3%
<b>totaal 2021</b>	<b>12.990</b>	<b>100%</b>	<b>3.102</b>	<b>8.282</b>	<b>832</b>	<b>502</b>	<b>272</b>
<b>totaal 2020</b>	<b>13.004</b>	<b>100%</b>	<b>2.918</b>	<b>7.710</b>	<b>960</b>	<b>1.054</b>	<b>362</b>

tot de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66). Die woningen zijn betaalbaar voor mensen uit de primaire doelgroep. De komende jaren houden wij minimaal 11.100 zelfstandige woningen voor hen beschikbaar. Eind 2022 hebben we 11.673 zelfstandige woningen onder de tweede aftoppingsgrens.

### Jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli

Per 1 juli 2022 zijn de huren van de woningen in het sociale segment verhoogd met de inflatie: 2,3%. Voor de woningen in de vrije sector hebben we geen sociale doelstelling. De huren voor deze woningen zijn per 1 juli met 2,3% verhoogd. Bij nieuwe verhuringen hebben we de huur van de vrije sectorwoningen verhoogd met 3,3% (inflatie +1%).

### Huursom

De huursombenadering beperkt de gemiddelde huurontwikkeling van alle (zelfstandige) huurwoningen van een corporatie. Door de aftopping van huren van een deel van onze woningen bedroeg de effectieve huurverhoging dit jaar 2,06%.

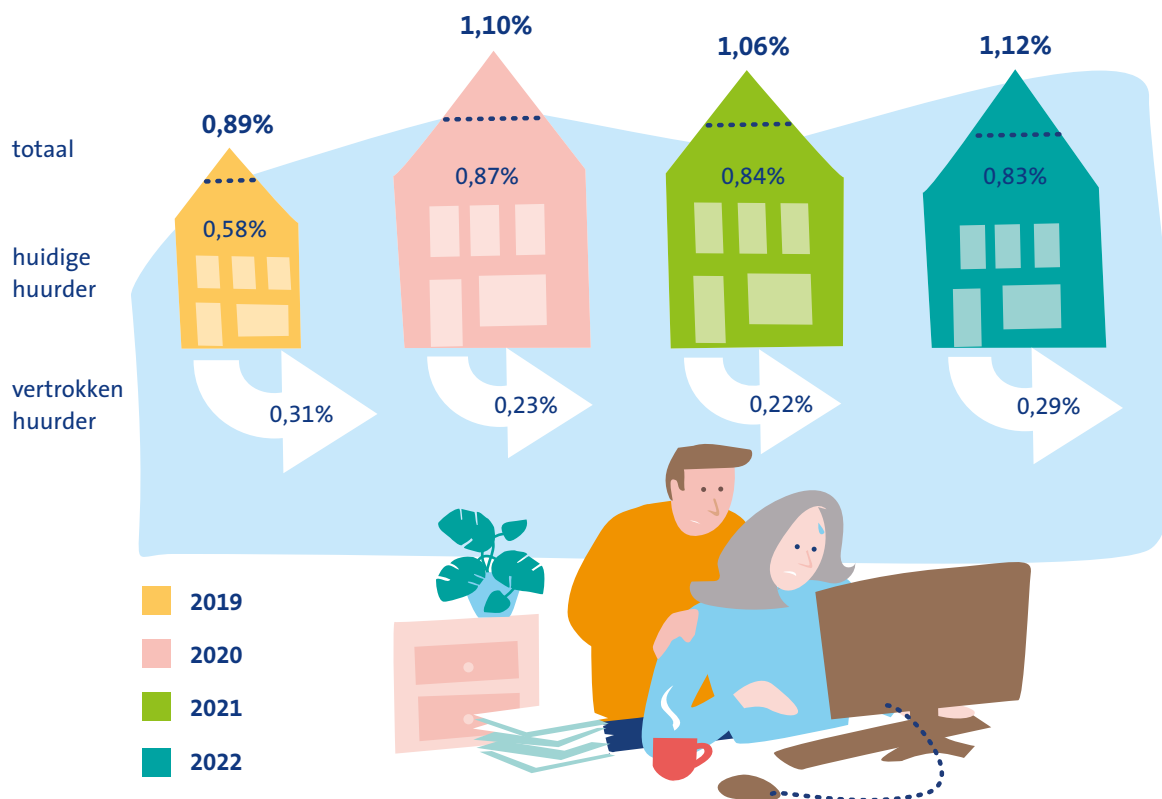
### Huurachterstand

In 2022 was het streven om voor onze woningen een achterstand van maximaal 0,86% te bereiken. Dat is niet gelukt. De huurachterstand bedroeg 1,12%, een lichte stijging ten opzichte van 2021. Door de hoge inflatie en de gestegen energieprijzen is het voor onze huurders steeds moeilijker om rond te komen en alle woonlasten te betalen. Door steun van de overheid en door een interventieplan vanuit onze organisatie is de achterstand minder toegenomen dan we verwachtten. Zo hebben we maatwerkafspraken gemaakt met huurders die door hun energierekening of huurverhoging financieel in de problemen kwamen. Ook hebben we huurders de weg gewezen naar de verschillende maatregelen en regelingen van de overheid. We hebben huurders bewust gemaakt hoe zuiniger om te gaan met energie en hulp aangeboden bij het aanbrengen van eenvoudige energiebesparingsmaatregelen.

Wij streven ernaar zo min mogelijk dossiers uit handen te geven aan de deurwaarder en zoveel mogelijk een oplossing te treffen in het minnelijke traject. De focus ligt op

## HUURACHTERSTAND

IN % VAN DE TE ONTVANGEN HUUR



## UITGEVOERDE ONTRUIMINGSVONNISSEN



het betalen van de lopende huur en het bevrozen van de achterstand. Dit geeft de huurder enige stabiliteit en daarmee een betere basis voor het inschakelen van hulpverlening, op zoek naar een structurele oplossing. We zetten in op voor de huurder haalbare doelen. De betalingsregelingen die we afsluiten hebben een langere looptijd en een lager termijnbedrag.

In 2022 hebben we 64 dossiers uit handen gegeven, waarvan 33% in het minnelijke traject is opgelost.

### Huisuitzettingen

Volkshuisvesting streeft naar zo min mogelijk huisuitzettingen. In 2022 zijn we in vijf situaties overgegaan tot een ontruiming met als reden: huurachterstand. De huurder reageerde niet op contactpogingen of woonde er niet meer. Daarnaast zijn er 26 huisuitzettingen geweest in verband met ernstige overlast/hennep of wanprestatie. We zetten stevig in om te voldoen aan onze inspanningsplicht richting omwonenden om dit soort situaties op te lossen. Alle ontruiming zijn conform afspraak en richtlijnen die met gemeente en Aedes zijn gemaakt om bij huurachterstand alleen te ontruimen als de huurder op geen enkele wijze meewerkt aan een oplossing.

## 1.2 WOONRUIMTEVERDELING

### Toewijzing en wettelijk kader

Ons uitgangspunt bij verhuur van vrijkomende sociale huurwoningen is dat deze terecht komen bij onze doelgroep. Ook de wetgever stelt inkomenseisen aan de huishoudens die een sociale huurwoning mogen betrekken. De Europese Commissie stelt 'staatssteun'-grenzen aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaalt wat het maximum-inkomen mag zijn bij toewijzing van zo'n woning. Daarnaast is er een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit moet ervoor zorgen dat woningzoekenden met lage inkomens geen woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Het voorkomt ook dat het Rijk steeds meer moet uitgeven aan huurtoeslag.

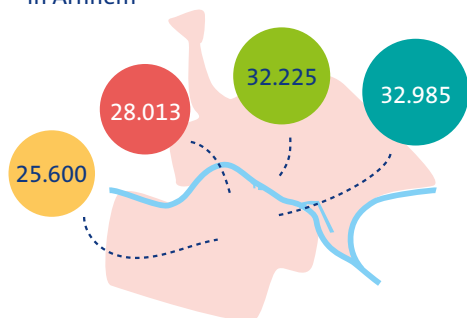
### Verdeling van woningen

Alle gemeenten in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen hanteren dezelfde huisvestingsverordening. De woningcorporaties in de regio hanteren dezelfde regels bij de woonruimteverdeling. Woningzoekenden kunnen reageren via de website Entree.nu.

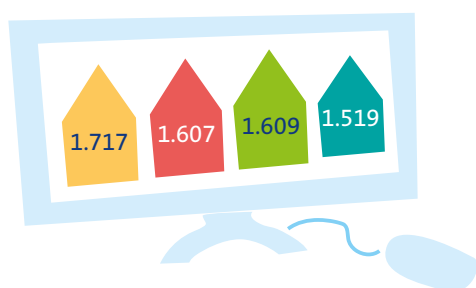
De huidige huisvestingsverordening loopt eind 2023 af. Gemeenten en corporaties zijn in 2022 gestart met het opstellen van een nieuwe huisvestingsverordening.

## WOONRUIMTEVERDELING

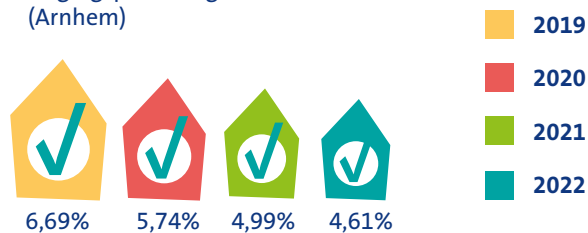
actief woningzoekenden  
in Arnhem



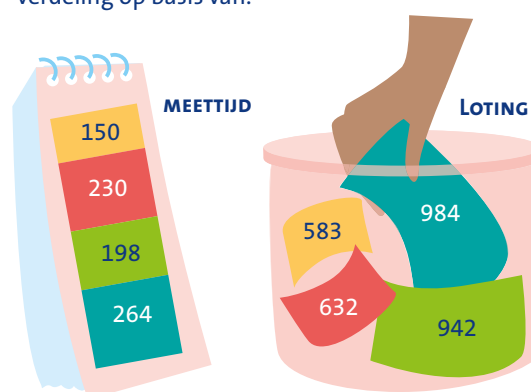
aantal verhuringen sociale woningen  
via Entree (Arnhem)



slagingspercentage  
(Arnhem)



aantal reacties per advertentie  
verdeling op basis van:



## WAT HOUDEN DE REGELS IN?

### De staatssteun-regel

Huurders met een inkomen boven de inkomensgrens komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Een corporatie mag vanaf 1 januari 2022 7,5% van het aantal sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven € 40.765 (eenpersoons) of € 45.015 (meerpersoons). In de prestatieafspraken met de gemeente kan deze ruimte vergroot worden tot 15%. Dit is zo ook in de prestatieafspraken voor 2022 opgenomen. Daarmee ontstaat voor ons het volgende kader:

- minimaal 85% van de woningen toewijzen aan huurder(s) met een inkomen tot €40.765 (eenpersoons) of tot € 45.015 (meerpersoons) (de primaire en secundaire doelgroep).
- maximaal 15% van de woningen vrij toewijzen, met voorrang voor urgenties.

### De passendheidsnorm

Corporaties moeten hun woningen 'passend toewijzen'. Dit houdt in dat Volkshuisvesting aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag alleen een sociale huurwoning mag toewijzen met een huur onder de 'aftoppingsgrenzen'. In 2022 betekende dit dat mensen met recht op huurtoeslag een woning aangeboden kregen tot € 633,25 (voor één- en tweepersoons-huishoudens), of € 678,66 (voor drie of meer personen). De grens heet 'aftoppingsgrens', omdat huurtoeslagontvangers het gedeelte van de huur dat boven deze grens ligt grotendeels zelf moeten betalen

Het grootste deel van de zelfstandige sociale huurwoningen wordt verdeeld op basis van meettijd. Er is afgesproken om circa 15% van de woningen aan te bieden in een lotingmodel. Hierdoor hebben woningzoekenden met een relatief korte meettijd, zoals jongeren, toch kans op een woning. Corporaties mogen jaarlijks 20% van de vrijkomende woningen anders toewijzen. Dit maatwerk is bijvoorbeeld voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, voor labeling van woningen op basis van leeftijd of huishoudgrootte en voor experimenten.

## Urgentie

Mensen die om medische of sociale redenen dringend een woning nodig hebben, kunnen in aanmerking komen voor urgentie en krijgen dan voorrang. Een onafhankelijke urgentiecommissie behandelt deze verzoeken. De corporaties in Arnhem verdelen de urgentieaanvragen sinds eind 2020 naar evenredigheid.

Dit heeft de wachttijden verkort. Een mogelijke volgende stap is nog meer inhoudelijke samenwerking om de kwaliteit verder te verbeteren.

Volkshuisvesting diende in 2022 in totaal 147 urgentieaanvragen in bij de urgentiecommissie. In dit aantal zijn de aanvragen voor mantelzorgurgentie en urgentie tijdelijke

opvang niet meegenomen. Er hebben zich 842 mensen gemeld om in aanmerking te komen voor urgentie. Met ieder van hen is een gesprek gevoerd.

## Ontwikkelingen in de woonruimteverdeling

### Opnieuw stijging aantal actief woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden in Arnhem nam ook dit jaar toe. Dit zijn mensen die minimaal één keer in een jaar reageren op een woning via Entree. Ook het aantal reacties per advertentie nam toe. Het aantal woningen dat in Arnhem werd verhuurd door de corporaties was in 2022 lager dan in 2021.

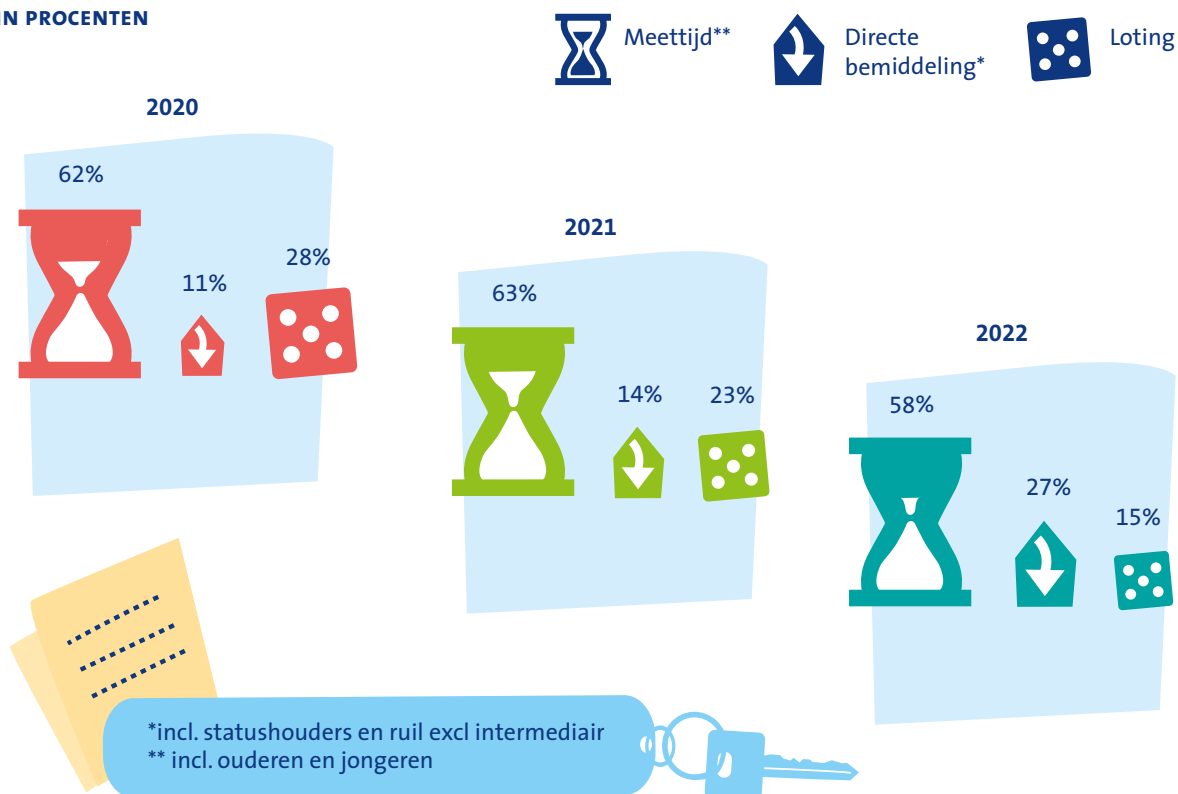
### Verdeling naar model

Van de woningen van Volkshuisvesting die via Entree zijn aangeboden werd 58% verdeeld via het hoofdmodel, 15% via het lotingmodel en 27% via directe bemiddeling. Door begin 2022 maatregelen te treffen om het loten bewuster in te zetten, voldoen we aan de norm. De 27% directe toewijzing bevat naast 21,3% maatwerk ook huisvesting vergunninghouders en woningruilen.

Het aandeel directe bemiddeling is bijna verdubbeld ten opzichte van 2021 door met name meer toewijzingen aan statushouders en meer woningruilen.

## VERHURING NAAR MODEL

### IN PROCENTEN



## SLAAGKANSEN IN ARNHEM

### VOOR PRIMAIRE DOELGROEP



#### **Slaagkans primaire doelgroep**

De slaagkans – op basis van passend toewijzen – is het aantal verhuringen in een half jaar ten opzichte van het aantal actief woningzoekenden in die periode (op basis van de geadverteerde woningen, zonder bemiddeling). Doelstelling is om de slaagkans voor de primaire inkomens op peil te houden.

De slaagkans van de primaire doelgroep in Arnhem is in 2022 0,45% afgenomen ten opzichte van eind 2021. Het aantal actief woningzoekenden in de primaire doelgroep is gedaald, maar er waren relatief nog minder vrijkomende sociale huurwoningen. Door nieuwbouw van sociale huurwoningen – passend voor de primaire doelgroep – willen wij de slaagkans verbeteren.

#### **Resultaten verhuringen Volkshuisvesting**

Het aantal verhuringen was in 2022 lager dan in de voorgaande jaren. Er waren minder opzeggingen (43) en er moeten woningen worden vrijgehouden als wisselwoningen voor de duurzaamheidsprojecten (84). We zien een toename in het aantal woningruilen. In 2022 hebben 78 huurders via woningruil hun woonwens kunnen vervullen (49 in 2021).

Bijna alle sociale huurwoningen werden toegewezen aan de inkomensgroep tot € 40.765. We voldoen daarmee ruim

aan de Europese inkomensnorm. Een zeer beperkt deel van de sociale huurwoningen (in 2022 was dit 1,6%) komt terecht bij de middeninkomens. Er waren gerichte acties om in Immerloo en Geitenkamp meer toe te wijzen aan middeninkomens of huurders die extra gemotiveerd zijn om zich in te zetten voor hun woon-en leefomgeving. Het aandeel blijft nog wel beperkt.

De wettelijke toets op passend toewijzen is aan de orde als de nieuwe huurder van een sociale huurwoning in aanmerking komt voor huurtoeslag op basis van diens inkomen. In 2022 gold dit voor 563 huurders. Daarvan werden er 557 'passend' gehuisvest. Dat is 98,9%. Daarmee voldoen we ruim aan de norm. Het aantal verhuringen aan de primaire doelgroep (563) bedroeg 72,2% van de totale verhuringen. In 2021 was dit 69,8% (610).

Op grond van de Huisvestingsverordening mogen corporaties 20% van de vrijgekomen woningen toewijzen als maatwerk. Volkshuisvesting heeft in 2022 voor 21,3% van de verhuringen maatwerk toegepast zoals in de tabel is toegelicht. Bij de tijdelijke jongeren-contracten gaat het om mutaties in de flat Schipholplein. De overschrijding van dit percentage is door de corporaties gezamenlijk gemeld bij de gemeente. We volgen met elkaar nauwlettend de ontwikkelingen binnen de maatwerktoepassingen.

**Tabel: Verhuurde woningen**

	2019	2020	2021	2022
Aantal verhuringen in de sociale sector	995	991	840	780
Aantal verhuringen in de vrije sector	12	38	27	17
Totaal aantal verhuringen	1.007	1.029	867	797
- % sociaal t.o.v. alle verhuurde woningen	98,8%	96,3%	96,9%	97,9%
Bestaande voorraad, excl. nieuwbouw en aankopen	12.915	12.916	12.983	12.971
Mutatiegraad (op basis van aantal verhuringen in bestaande voorraad)	7,8%	8,0%	6,7%	6,1%

**Tabel: Resultaten toewijzingen staatssteunregeling**

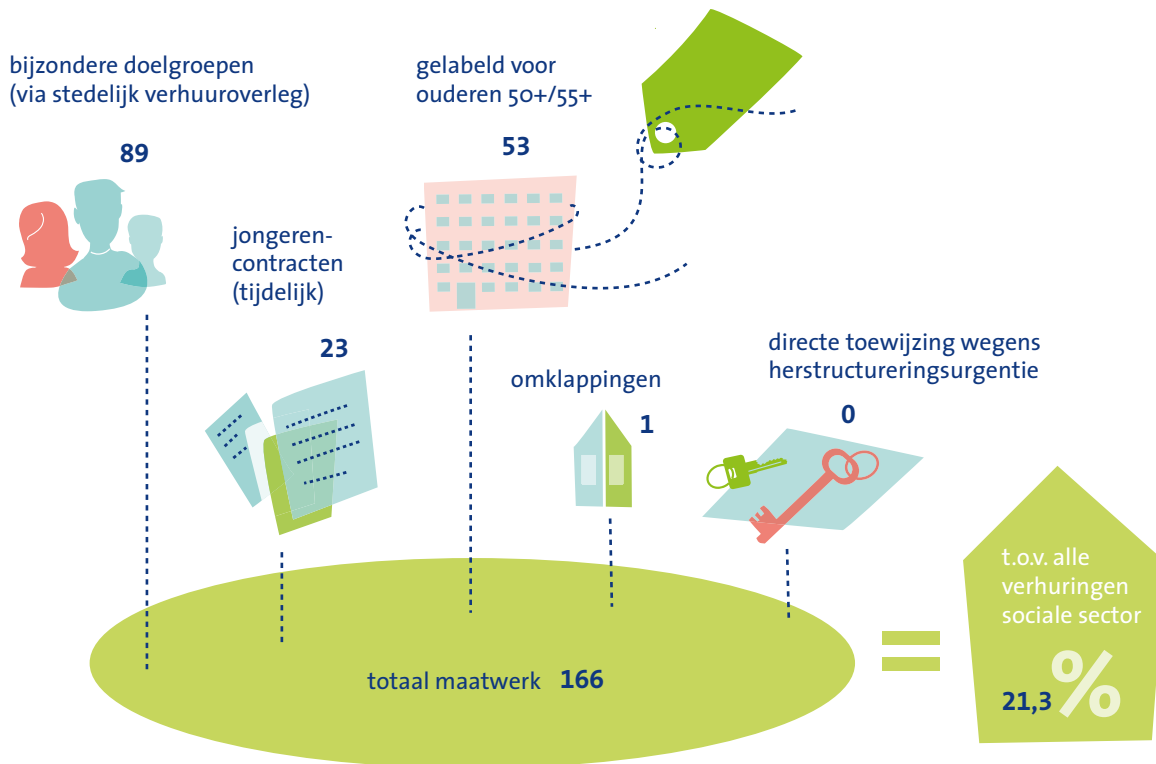
	2022
Eenpersoonshuishouden inkomen tot € 40.765	573
Meerpersoonshuishouden inkomen tot € 45.014	195
Eenpersoonshuishouden inkomen boven € 40.765	5
Meerpersoonshuishouden inkomen boven € 45.014	7
<b>Totaal</b>	<b>780</b>
<b>Percentage boven inkomensgrens (norm: maximaal 15%)</b>	<b>1,5%</b>

**Tabel: Resultaten passend toewijzen**

	2019	2020	2021	2022
Sociale huurwoningen passend verhuren aan primaire doelgroep (inkomen onder huurtoeslaggrenzen)	673	763	610	563
Sociale huurwoningen verhuurd aan secundaire doelgroep (inkomen boven huurtoeslaggrenzen)	216	154	121	113
<b>Totaal getoetst</b>	<b>889</b>	<b>917</b>	<b>731</b>	<b>676</b>
Passend toewijzen n.v.t. (o.a. onzelfstandige woonruimte)	106	74	109	104
<b>Totaal verhuringen sociale sector</b>	<b>995</b>	<b>991</b>	<b>840</b>	<b>780</b>

**Tabel: Specificatie verhuringen aan primaire doelgroep in 2022**

huishoudgrootte		Passend	Niet passend	Totaal
1 persoon	geen AOW	357	4	361
	wel AOW*	28	0	28
2 personen	geen AOW	85	0	85
	wel AOW*	10	1	11
3 en meer personen	geen AOW	77	1	78
	wel AOW*	0	0	0
<b>Totaal te verantwoorden toewijzingen</b>		<b>557</b>	<b>6</b>	<b>563</b>
<b>% Passend toegewezen norm <math>\geq</math> 95%</b>		<b>98,9%</b>	<b>1,1%</b>	<b>100,0%</b>
<i>*AOW-pensioengerechtigde leeftijd is op 1-1-2022 66 jaar + 7 maanden</i>				



\*Omklappingen: contract dat op naam van begeleidende organisatie staat, kan bij nakomen van afspraken door huurder overgezet worden op naam van de huurder.

### 1.3 HUISVESTING BIJZONDERE DOELGROEPEN

Wij werken samen aan vitale wijken. De vraag voor huisvesting van bijzondere doelgroepen steeg. De krapte op de woningmarkt, gecombineerd met een toename van bewoners uit kwetsbare doelgroepen heeft impact op Arnhemse wijken. Het vraagt veel van onze creativiteit om te werken aan een stabiele woonplek en omgeving voor alle bewoners. De samenwerking met onze maatschappelijke partners is hierbij essentieel.

#### Huisvesting kwetsbare mensen

Volkshuisvesting huisvest mensen die begeleiding nodig hebben bij het wonen. We werken nauw samen met RIBW en Pactum. Met RIBW zoeken we de samenwerking voor huurders met een psychische kwetsbaarheid en met Pactum de samenwerking op het gebied van jeugdzorg.

Daarnaast werken we met meerdere partijen samen die:

- zorg en huisvesting (begeleid wonen) bieden voor mensen met een verstandelijke beperking;
- mensen met psychische en persoonlijke problemen begeleiden;
- zorgen voor opvang huiselijk geweld;
- zorgen voor verslaafden en crisisopvang.

Dit jaar is een eerste aanzet gemaakt tot een nauwe samenwerking met RIBW, Vivare, Rijnstad en de Drie Gasthuizen Groep op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Doel van deze samenwerking is om op korte termijn de samenwerking in de wijk Presikhaaf voor de meer kwetsbare Arnhemmer te intensiveren. Met als uitgangspunt om het vraagstuk centraal te stellen en waar nodig over eigen schaduw en specialisme heen springen. Voor de lange termijn willen we komen tot een structurele samenwerking die bijdraagt aan de veiligheid, leefbaarheid en draagkracht van de wijk Presikhaaf.

De gemeente Arnhem, corporaties en zorginstellingen hebben afspraken gemaakt op stedelijk niveau. Stadsbreed zijn jaarlijks maximaal 120 woningen beschikbaar voor opvang en doorstroming van kwetsbare volwassenen en jongeren.

#### Statushouders

De Arnhemse corporaties zorgen – op verzoek van de gemeente – voor huisvesting van statushouders.

De capaciteitsbehoefte neemt toe, nog los van de vraag voor opvang van Oekraïense vluchtelingen. Daardoor is de taakstelling in 2022 verhoogd ten opzichte van voorgaande jaren. In 2022 hebben we 53 huishoudens gehuisvest (132 personen) en daarmee voldaan aan de oorspronkelijke taakstelling. Voor zeven huishoudens is eind 2022 een



**Tabel: toewijzingen vanuit Stedelijk Verhuuroverleg**

	Aantal voordrachten stedelijk verhuuroverleg	Aantal geaccordeerde voordrachten	Huishoudens geholpen door Volkshuisvesting*
Uitstroom maatschappelijke opvang (regio Gelderland)	25	19	7
Uitstroom beschermd wonen (Gemeente Arnhem)	53	33	27
<b>Totaal</b>	<b>78</b>	<b>52</b>	<b>34</b>

\* inclusief 12 voordrachten uit 2021, gehuisvest in 2022, waarvan 2 maatschappelijke opvang en 10 beschermd wonen.

aanbod gedaan, maar is de verhuring nog niet afgerond. 13 huishoudens wachten nog op een woningaanbieding, omdat hiervoor niet direct een geschikt aanbod was. Van de aanvullende opgave hebben we slechts een beperkt deel kunnen huisvesten (acht van de 31).

### Daklozen

Naast het Stedelijk verhuuroverleg hebben de corporaties in Arnhem afspraken met RIBW om jaarlijks tien woningen beschikbaar te stellen voor daklozen via het project Housing First.

In 2022 heeft Volkshuisvesting haar aandeel van vijf woningen beschikbaar kunnen stellen. Als na een periode van twee jaar blijkt dat de verhuur goed loopt (geen overlast of huurschuld), krijgt de bewoner de huurovereenkomst op zijn of haar naam. In 2022 hebben geen huishoudens de huurovereenkomst op eigen naam gekregen.

## 1.4 DIENSTVERLENING

### Huurdersbeloften

Onze visie op dienstverlening en de daarbij behorende kernwaarden zijn dit jaar vertaald naar vier huurdersbeloften. Deze beloften zijn tot stand gekomen in samenwerking met onze huurders. Ze worden in 2023 verwerkt in onze communicatie-uitingen en worden onderdeel van ons dagelijks handelen.

### Huurdersoordeel over onze dienstverlening

Ook dit jaar leidde de structurele meting van onze dienstverlening tot het huurdersoordeel 'C' in de Aedes Benchmark. In 2022 was het verbeteren van de dienstverlening een speerpunt. Naast het feit dat onze huurdersbeloften klaar zijn, werkt een verbetersteam aan onze dienstverlening. Dit heeft geleid tot een betere huurderswaardering bij onze nieuwe huurders. De volgende stap in 2023 is om deze stijgende lijn te bestendigen met als doel een hogere huurderstevredenheid.

### Reparatie-onderhoud

In 2022 was met name het tijdig afhandelen van de reparatieverzoeken extra lastig. Door de krapte op de arbeidsmarkt kwamen marktpartijen te vaak 'handjes' tekort om de reparaties tijdig uit te voeren. In 2023 voeren we resultaatgericht samenwerken in. We zijn gestart met een selectietraject voor partijen voor het dagelijks onderhoud. Belangrijke aandachtspunten:

- Duidelijke prestatieafspraken met de marktpartijen.
- De marktpartij kan de reparaties binnen een wenselijke termijn uitvoeren.
- De verwachtingen van de huurder zijn gemanaged.

### Mutatie-onderhoud

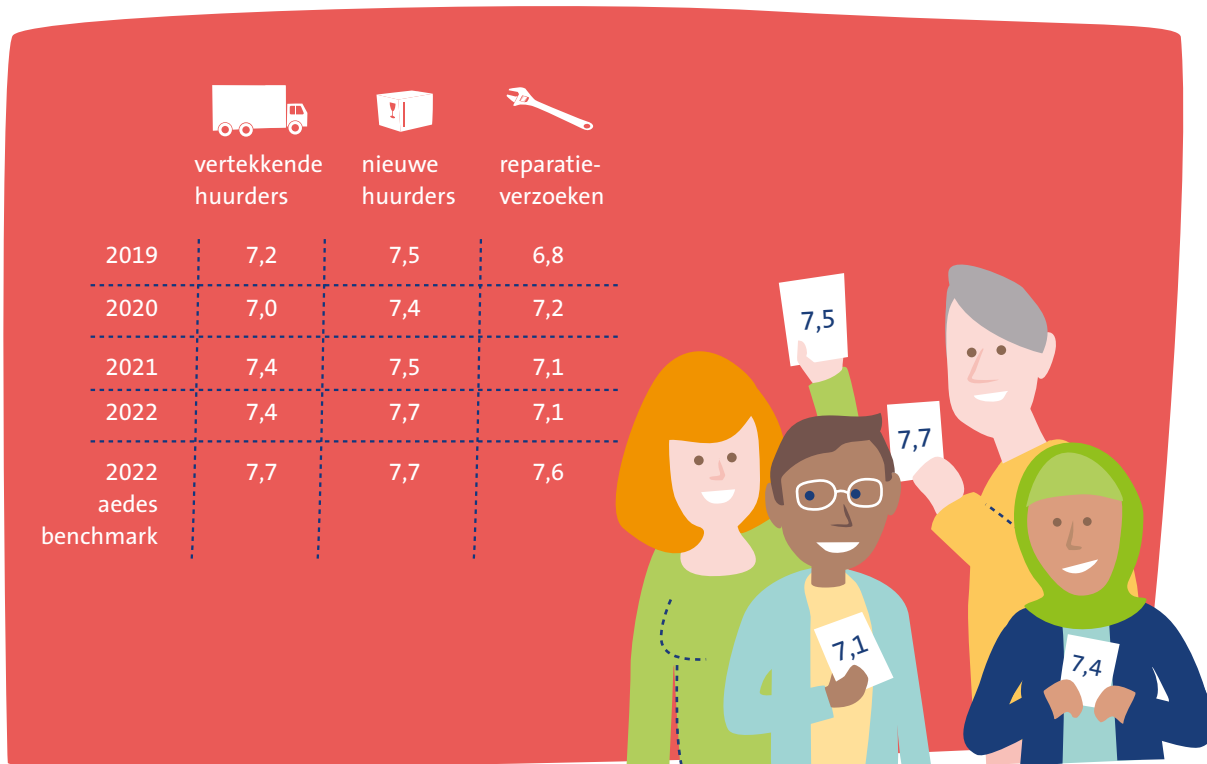
Zodra een huurder een woning opzegt, zijn vaak werkzaamheden nodig om de woning weer door te kunnen verhuren. Die werkzaamheden zijn verschillend van aard. Van herstellen hang-en-sluitwerk tot aan volledig vervangen van badkamer, keuken en toilet. Dit jaar was het streven om bij mutatie de leegstand te beperken tot gemiddeld 19 dagen per leeggekomen woning. Dit is met een gemiddelde van 23 dagen niet gehaald. Oorzaak waren het gebrek aan personeel bij aannemers en langere levertijden op materiaal.

### Behandeling van klachten

Een klacht is een uiting van ontevredenheid over ons handelen of juist over wat we niet hebben gedaan.

In 2022 hebben we 163 klachten ontvangen. Circa 70% van de klachten is binnen tien dagen afgehandeld. Complexere klachten hebben een langere doorlooptijd dan tien dagen vanwege het onderzoeken, analyseren en inwinnen van advies. We zien een stijging van klachten bij het verduurzamen van woningen. In totaal hebben we 21 klachten ontvangen over onderhoudsprojecten.

De communicatie met de huurder verdient aandacht: bij ruim 17% van de ontvangen klachten is dit een deel van het probleem.



Bron: USP Marketing Consultancy

Wie ontevreden is over de afhandeling van een klacht door Volkshuisvesting, kan dit melden bij de Klachtencommissie Woningcorporaties. Deze commissie is ingesteld door corporaties in de regio en bestaat uit onafhankelijke deskundigen. Op basis van hun toetsing brengen zij een bindend advies uit. In 2022 hebben negen huurders een klacht over Volkshuisvesting ingediend bij de klachtencommissie. Hiervan zijn er vier in behandeling genomen, waarvan twee klachten ongegrond werden verklaard. De andere twee zijn nog in behandeling. Van de vijf klachten die niet in behandeling zijn genomen, heeft één huurder zijn klacht ingetrokken, zijn er twee klachten voor de behandeling in onderling overleg opgelost en bij twee klachten heeft de klachtencommissie niets meer vernomen van de huurder.



*Vier microwoningen worden bewoond door jongeren via Stichting 't Broek Omhoog.*

# H2

## LEEFBARE WIJKEN & BUURTEN



**Met ons handelen en onze activiteiten willen we bijdragen aan wijken waar het goed wonen is. We kiezen voor een actieve en stimulerende rol om met anderen te werken aan het inclusief samenleven in vitale wijken. Dat zijn wijken met actieve, veerkrachtige bewoners die samenredzaam zijn en met betrokken (professionele) partners zorg hebben voor een leefbare woonomgeving. Vaak doen we deze activiteiten vanuit de stadsbrede opgave.**

## 2.1 WIJKAANPAK

### Woondeal – Arnhem-Oost aanpak

De Woondeal in de regio Arnhem-Nijmegen is een set afspraken tussen Rijk, provincie en gemeenten. In de Woondeal (afgesloten in 2020) is een meerjarige samenwerking afgesproken over het bouwen van meer woningen, de aanpak van grote ongelijkheid op de woningmarkt en het verbeteren van de leefbaarheid. De woningcorporaties in de regio (Woonkr8) ondersteunen de doelen van de Woondeal.

In de Woondeal is een aparte paragraaf opgenomen over de leefbaarheid in vijf wijken in Arnhem-Oost: 't Broek, Geitenkamp, Klarendal, Malburgen en Presikhaaf. Op alle leefgebieden scoren deze wijken lager dan gemiddeld. Met een aanpak voor de duur van 18 jaar willen meerdere partijen komen tot een structurele verbetering voor deze wijken. In 2021 is begonnen met het werken aan handelingskaders voor deze wijken, onder meer via wijkgesprekken met bewoners en professionals. Dat is het startpunt voor projecten op het gebied van onderwijs, werkloosheid, fysieke omgeving, (versnelling van) woningbouw en leefbaarheid. De Woondeal is in 2022 geactualiseerd, waarbij de bijdrage van de regio aan de Nationale prestatieafspraken is toe-

gevoegd. De doelstellingen voor de Arnhem-Oost aanpak zijn gehandhaafd. Hieronder lichten we de aanpak in twee gebieden toe.

### Geitenkamp

In het gemeenschappelijk Handelingskader Geitenkamp ligt de focus op de thema's duurzaamheid, wonen, (wijk) economie, meedoen en veiligheid. Er is speciale aandacht voor het doorbreken van generatielange patronen qua werkloosheid, armoede, schulden, verloedering, drugs-criminaliteit, opvoedarmoede en geen of weinig scholing. Er is sprake van eenzijdigheid in samenstelling van de bevolking.

### Sturen op instroom

In 2021 hebben we samen met Vivare en Portaal afspraken gemaakt om te sturen op de instroom in de wijk. Een gesprek is onderdeel van de toewijzingsprocedure en we zijn op zoek naar huurders die betrokken zijn bij hun woon- en leefomgeving. In 2022 hebben we tussentijds geëvalueerd. De gekozen aanpak lijkt een positief effect te hebben op de leefbaarheid in de betreffende buurten ('hotspots') van de Geitenkamp. We gaan voorlopig door met deze aanpak. Wel blijft het belangrijk om binnen deze 'hotspots' de overlast gevende bewoners individueel aan te pakken.



*Aandacht voor energiebesparing  
in de wijk Geitenkamp.*

### **Project Buurtwoning**

Verschillende professionals zoals Team Leefomgeving, Vivare, Portaal, buurtconciërges en Rijnstad hebben tot halverwege 2022 samengewerkt vanuit een Buurtwoning aan de Nieuwe Aanleg. Met bewoners zijn ligusterhagen teruggeplant (deze maken deel uit van het beschermd stadsgezicht), is er een grote opruimactie gehouden, zijn er energietassen uitgedeeld en is de straat door de gemeente opnieuw ingericht. Project Buurtwoning is per 1 september gestopt. Door de Buurtwoning is het contact met de bewoners verbeterd. Van enig wantrouwen naar meer vertrouwen. Ook hebben we minder overlastklachten ontvangen vanuit de Nieuwe Aanleg.



### **Immerloo**

In het Handlingskader van Immerloo (in de wijk Malburgen) ligt de focus op de thema's: minder armoede & meer werk, openbaar gebied & veiligheid, energieke buurt en taal & onderwijs. Met bewoners en organisaties is hiervoor een lange-termijn-samenwerking en organisatiestructuur opgebouwd met onder meer gemeente Arnhem, Vivare, Vattenfall en Volkshuisvesting. Daarmee ligt er een goede basis voor een impactvolle aanpak. Hieronder enkele voorbeelden van projecten.

### **Project De Plint**

Immerloo is dit jaar een stukje energiekeer geworden door het bewonersinitiatief 'De Plint'. Op de foto staan de trotse coördinatoren. Aan het Brandenburgseplein is de plint van de hoge flat verbouwd. Bewoners kunnen er terecht voor koffie, een soepje, een praatje of een laagdrempelige activiteit. Dit heeft een positieve impact op het tegengaan van eenzaamheid van buurtbewoners. De vrijwilligers krijgen energie van De Plint. Hun zelfvertrouwen is gegroeid, ze participeren (weer) in de samenleving en door de vrijwilligersvergoeding hebben ze meer financiële ruimte.

### **Project Schuldenvrij Immerloo**

Meer financiële ruimte geeft bewoners meer ruimte in hun hoofd. Dit is nodig om juiste beslissingen te nemen of spannende stappen te zetten. In Immerloo zijn helaas veel bewoners met geldzorgen. Om dit aan te pakken organiseren we de conferentie 'Schuldenvrij Immerloo'.

### **Project Energiecoaching Malburgen**

Ook het project 'Energiecoaching Malburgen' ging van start. Bewoners zijn opgeleid tot energiecoach en gaan inmiddels van deur tot deur. Zij leren bewoners om met kleine aanpassingen en gedragsveranderingen te komen tot het verminderen van energiegebruik. Hun motto is: "Wat je niet verbruikt, hoef je ook niet te betalen!"

### **Nieuw cement**

Op het Gelderseplein van Vivare wonen al een tijdje 'nieuw cement bewoners'. Deze bewoners hebben een woning toegewezen gekregen met de afspraak dat zij zich inzetten voor de buurt door het opzetten van activiteiten voor





bewoners. Je kunt daarbij denken aan het opruimen van zwerfafval en het organiseren van cultuurdagen. In onze flats aan het Brandenburgseplein en Kleefseplein komen ook 'nieuw cementers' te wonen. Met hulp van Vivare zijn aan het eind van dit jaar elf enthousiaste nieuwe bewoners geselecteerd die een bijdrage gaan leveren aan de leefbaarheid in de wijk.

## 2.2 LEEFBARE BUURTEN EN WIJKEN

### Zorg voor een goede woonomgeving

In samenwerking met bewoners, gemeente en diverse lokale ondernemers en organisaties als Stichting 't Broek Omhoog, de Woonomgevingsploeg (WOP) en het Buurt-GroenBedrijf zijn we actief geweest in het beheer van buurten en wijken. De leefbaarheidsuitgaven bedroegen in 2022 gemiddeld € 92 per woongelegenheid.

### Schoon, heel en veilig

Volkshuisvesting ziet erop toe dat de woonomgeving schoon, heel en veilig is. In meerdere wijken waren er opruimacties samen met de bewoners. Vaak gingen die vooraf aan de uitvoering van onderhouds- en verduurzamingsprojecten. Daarnaast zijn 244 huurders aangeschreven vanwege gebrek aan tuinonderhoud of vervuiling in de algemene ruimte of achterpaden. Dergelijke acties leveren zichtbaar resultaat op voor een schoon en heel straatbeeld. Daarnaast zorgen opruimacties voor verbinding tussen de buurtbewoners.

### Klimaatadaptatie

Ons klimaat verandert. De zomers worden warmer, de regenval heviger. Om hittestress en wateroverlast tegen te gaan, zijn we in meerdere wijken aan de slag gegaan met het aanleggen van geveltuinen, grasbetonblokken, gevelgroen en het afkoppelen van hemelwaterafvoeren.



### Participatie /Community building

Bij elk duurzaamheidsproject richten we een klankbordgroep of projectcommissie op. Zodat we onze plannen kunnen toetsen en laten aansluiten op de wensen en behoeften van bewoners. Deze bewoners ontmoeten elkaar in de wijk en werken samen met Volkshuisvesting om het project tot een succes te maken. Leden ontmoeten elkaar ook buiten het project om en er zijn zelfs vriendschappen uit ontstaan.

## Wat speelde in de wijken

Naast de algemene activiteiten vroegen een aantal specifieke actualiteiten en ontwikkelingen onze aandacht. We lichten er een paar uit.

### **Bewonerspetitie duurzaamheidsproject Immerloo - 't Duifje**

Aan verbouwen en verduurzamen zit vaak ook een vervelende kant. Bewoners hebben last van stof en geluid én verliezen tijdelijk privacy en grip op hun woonsituatie. Voor veel bewoners is er een logeerwoning, maar ook dan brengt de verbouwing onrust. De aannemer probeert de overlast te beperken, maar helaas kregen we veel klachten. Met name de start van de werkzaamheden in de eerste fase van Immerloo verliep niet soepel. Bewoners hebben klachten gebundeld en middels een petitie aan ons overhandigd, ondertekend door ruim 300 bewoners van Immerloo en 't Duifje. Dit heeft geleid tot aanpassingen in de communicatie en bereikbaarheid door onder meer extra spreekuren. Interventies zijn gedaan zodat planningen worden gehaald en schades, klachten en opleverpunten sneller en met meer prioriteit worden opgepakt.

### **Vocht- en schimmelproblemen**

In de prestatieafspraken met de huurdersorganisaties en de gemeente hebben we afgesproken om vocht- en schimmelmeldingen extra aandacht te geven. We registreren deze apart om een goed beeld te hebben van het probleem. Bij planmatige en projectmatige projecten sluiten we onze aanpak hierop aan. Ook hebben we geïnvesteerd in communicatie: onder meer met een informatiefimpje op onze website en een nieuwe folder in meerdere talen. In de door ons gemaakte energiekraant hebben we adviezen gedeeld wat bewoners zelf kunnen doen om klachten te voorkomen. Verder hebben we de samenwerking met de energiecoaches versterkt. Zij besteden tijdens de huisbezoeken ook aandacht aan dit onderwerp.

### **Brand Millweg**

In de nacht van 1 op 2 december heeft er een hevige brand gewoed in een complex met 47 woningen aan de Millweg. Bewoners moesten hun woning verlaten en zijn opgevangen in de lokale sporthal. Bij de brand was een dodelijk slachtoffer te betreuren. Een verdieping werd onbewoonbaar verklaard. In nauwe samenwerking met de gemeente, het sociaal wijkteam en collega's van diverse afdelingen is het gelukt om de tijdelijke opvang goed te regelen. De meeste huurders konden voor de kerst weer terugkeren naar hun woning. Belangrijk aandachtspunt is dat veel huurders niet over een inboedelverzekering beschikken, wat hen financieel extra kwetsbaar maakt.

### **Einde Rijnwijk**

Na jarenlange vertraging is dit jaar de bouw van nieuwe huurwoningen in het Gashouderkwartier van start gegaan. Daarmee komt er een eind aan de bewoning van de laatste woningen in Rijnwijk. In het sociaal plan uit 2007 staat dat huurders uit Rijnwijk de mogelijkheid krijgen een nieuwe woning te huren op de nabijgelegen bouwlocatie. Nu alle resterende huurders een nieuwbouwwoning kunnen huren komt de sloop van de laatste woningen in beeld. Eerder dit jaar zijn de woningen aan de zijde van de Westervoortse-dijk gesloopt. De laatste woningen worden medio 2023 gesloopt. Op de plek van Rijnwijk en de omliggende bedrijven komt een nieuwe woonbuurt.

### **Ontwikkelingen bij Akker71**

Akker 71 is een voormalig verzorgingshuis dat we verhuren aan verschillende groepen. Samen met de gemeente Arnhem is een nieuwe invulling voor drie verdiepingen ontwikkeld.

Akker71 biedt nu huisvesting aan kwetsbare doelgroepen, gecombineerd met huisvesting voor bewoners met voldoende sociale draagkracht. De gemeente Arnhem financiert twee sociaal huismeesters. Samen met de 'dra-

**De - hoe BESPAAR je ENERGIE - kraant**

We merken allemaal dat het leven duurder wordt. Bijvoorbeeld de boodschappen en ook energie: het kost steeds meer geld. Soms is dat geld al op voordat het eind van de maand in zicht is. Dat is naar. Volkshuisvesting geeft in deze kraant tips van en vóór huurders.

**Energie voor ieder: ontmoeting helpt!**

Volkshuisvesting wil graag van u horen wat u bezighoudt in deze lastige tijd. Daarom komen we de wijken in. Afgelopen zomer stonden we al op de markt bij de Drieslag in Malburgen en bij het winkelcentrum in Klarendal. Dat leverde mooie en zinvolle gesprekken op. Deze winter willen we samen met de andere corporaties, de gemeente en de Energiebank een aantal 'Energie voor ieder'-bijeenkomsten organiseren. We komen langs in de wijken Malburgen, Klarendal, Geitenkamp en Presikhaaf. We nodigen onze huurders daar persoonlijk voor uit.

volkshuisvesting  
Arnhem





gende bewoners', zien zij toe op een prettig woonklimaat en schakelen ze tijdig hulpverlening in, in overleg met de bewoner(s).

De vijfde verdieping is geschikt gemaakt als opvanglocatie voor jeugd die uitstroomt uit de daklozenopvang. Deze jongeren worden begeleid door Pactum. Daarmee bieden we deze bewoners een betaalbare plek waar ze binnen hun eigen vermogen verder kunnen bouwen aan een goede toekomst.

### **Bruishuis**

Sinds 2014 huurt Bewonersbedrijf Malburgen Het Bruishuis, een voormalig verzorgingshuis, van Volkshuisvesting. Het pand is volledig verhuurd: er wonen 112 mensen en er werken ruim 330 mensen vanuit verschillende bedrijven en instanties die er gevestigd zijn.

Op de begane grond is een zorgstraat waar iedereen met een zorgvraag terecht kan. Dit zorgaanbod is in 2022 uitgebreid met de komst van het sociaal wijkteam en Werk & Inkomen. Verder wordt er een Cultuurhuis ontwikkeld. Het Bruishuis wil uitgroeien tot dé plek voor film, muziek en theater in Arnhem-Zuid. De theetuin-in-aanleg wordt een belangrijk onderdeel daarvan.

### **Activering en re-integratie binnen sociaal beheer**

We hebben contractuele afspraken met schoonmaakbedrijven en groenonderhoudsbedrijven om 10% tot 15% van de werkzaamheden te laten uitvoeren door mensen met een

afstand tot de arbeidsmarkt. In 2022 was goed merkbaar dat het steeds lastiger wordt voor reguliere bedrijven om via de bestaande bronnen geschikte mensen te krijgen. Hierdoor zijn de gewenste percentages vaak niet gehaald. Eind 2022 is een proces in gang gezet voor de overname van het contract van de Woonomgevingsploeg (WOP) van 2Switch door Scalabor. Dit sociaal ontwikkelbedrijf heeft meer mogelijkheden en mensen om invulling te geven aan het tweeledige doel van dit contract. Voor hen is dit contract een kans om hun dienstverlening uit te breiden. In het komende jaar wordt onderzocht of een uitbreiding van de samenwerking met Scalabor mogelijk is, in combinatie met onze reguliere partijen.

### **De Werkplaats**

De Werkplaats draagt bij aan het onderhoud en beheer van het vastgoed van Volkshuisvesting en biedt deelnemers met een afstand tot de arbeidsmarkt de kans om werkervaring op te doen. Onze deelnemers komen bijna allemaal uit Arnhem. In 2022 kwamen de opdrachten vanuit de sociale projectleiders en werkvoorbereiding. Zo hebben wij ruim 150 vogelkasten gemaakt in het kader van de flora- en faunawet. Er zijn zes buurtbankjes opgeknapt en er is een picknicktafel gemaakt voor de buurtbewoners in De Geitenkamp. De Werkplaats heeft de kledingwinkel voor kledinguitgifte aan de Oekraïense vluchtelingen gerealiseerd en het Leger des Heils ondersteund met hand- en spandiensten. Eind 2022 waren er zes deelnemers actief.

# H3

VASTGOED



**Vastgoed is het belangrijkste middel om onze doelstellingen te realiseren. We gaan in op de ontwikkelingen in de portefeuille, het beheer en onderhoud en het toevoegen van kwaliteit, onder meer door woningen te verduurzamen.**

### **3.1 ONTWIKKELINGEN IN BELEID EN VASTGOEDPORTEFEUILLE**

#### **Rijksbeleid en nationale prestatieafspraken**

In het coalitieakkoord van het kabinet Rutte IV, dat in januari 2022 aantrad, zijn voornemens opgenomen tot volledige afschaffing van de verhuurderheffing, versneling van de nieuwbouw, nadruk op de verduurzaming van woningen (vooral die met lage energielabels) en het buiten werking stellen van de markttoets voor de bouw van vrije sector huurwoningen.

Op 30 juni tekenden Aedes, Woonbond, VNG en Rijk, als uitvloeisel van het kabinetsvoornemen, de Nationale prestatieafspraken. Voor de corporaties betekende dat meer investeringsruimte, waartegenover meer (afdwingbare) prestatieafspraken komen te staan op de bouwopgave, de verduurzaming en het betaalbaar houden van woningen. Voor de regio Arnhem-Nijmegen zijn de opgaven en de bijdrage eind 2022 uitgewerkt in een actualisatie van de in 2020 afgesloten Woondeal. Volkshuisvesting heeft via het regionale samenwerkingsverband Woonkr8 bijgedragen aan een reality check op de bouwopgave in de sociale sector.

#### **Arnhem**

De gemeente Arnhem heeft als beleid dat 30% van de nieuwbouw sociale huur moet zijn. Met een doelgroepenverordening heeft de gemeente gedefinieerd wat zij onder sociale woningen verstaat. Dat schept helderheid voor alle partijen en geeft invulling aan het premium partnership voor corporaties. Het biedt corporaties de mogelijkheid om voor hun doelgroep te bouwen. De gemeenteraad heeft deze verordening in februari 2022 vastgesteld.

Over de Arnhemse bouwopgave en de realisatiemogelijkheden vindt regelmatig afstemming plaats met onze collegacorporaties Vivare en Portaal en met de gemeente in het 'overleg premium partnership'.

#### **Portefeuillestrategie**

In februari is de jaarlijkse update van de portefeuillestrategie (2021-2031) uitgevoerd. De strategische doelen voor 2030 zijn op hoofdlijnen hetzelfde gebleven. Er zijn accenten gelegd op het behoud van voldoende goedkopere woningen (tot €550) en nieuwbouw geschikt voor senioren (deels geclusterd). Deze koers past prima bij de uitgangspunten uit de programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda.

In onze doelportefeuille voor 2030 gaan we uit van meer sociale huurwoningen (+700) en willen we ook bijdragen aan meer woningen voor middeninkomens. Het accent ligt op meer betaalbare middelgrote (65 m<sup>2</sup>) appartementen voor de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens. We hebben de mogelijkheden in onderzoek om grotere woningen te splitsen of op andere wijze meer woonegelegenheden te creëren.

#### **Wijzigingen in de portefeuille**

Eind 2022 hadden we 12.975 woonegelegenheden in portefeuille, 15 eenheden minder dan een jaar eerder. Binnen de verschillende vastgoedcategorieën waren er beperkt wijzigingen, zoals de tabel op pagina 28 laat zien.

#### **Toevoeging woningen door nieuwbouw**

Na rustige jaren zijn we weer volop in productie. In 2022 is gestart met de bouw van 154 woningen die zijn verspreid over vier locaties in Arnhem. Het gaat om de projecten Gashouderkwartier (72), KlasseWonen in Schuytgraaf (12), Ww3 in Malburgen-West (49) en Whemedreef in Malburgen-Oost (21). De bouw van deze woningen verloopt soms moeizaam als gevolg van personeels- en materiaaltekorten bij de bouwers. Dit doet een beroep op onze creativiteit en flexibiliteit. Vooralsnog slagen we er samen nog steeds in om de productie niet te laten stagneren.

Het project flexwoningen op het Merwedeterrein in Presikhaaf voor het tijdelijke huisvesten van onze doelgroep bleek helaas financieel niet haalbaar. Eind 2022 is er opnieuw een locatiestudie gestart voor flexwoningen met een permanente kwaliteit. Hiervoor is een intentieovereenkomst gesloten tussen Vivare, gemeente Arnhem en Volkshuisvesting. We beogen hier gezamenlijk 150 woningen toe te voegen die op deze locatie blijven of na een periode verplaatst worden naar een andere locatie.

#### **Herontwikkeling: sloop- en nieuwbouw**

Om te zorgen dat meer woningen voldoen aan de eisen van deze tijd, is besloten om de woningen aan de Zwanebloemlaan en Kluizeweg te slopen.

Aan de Zwanebloemlaan werden 15 woningen gesloopt. In februari 2023 wordt gestart met de bouw van 18 nieuwe grondgebonden woningen.

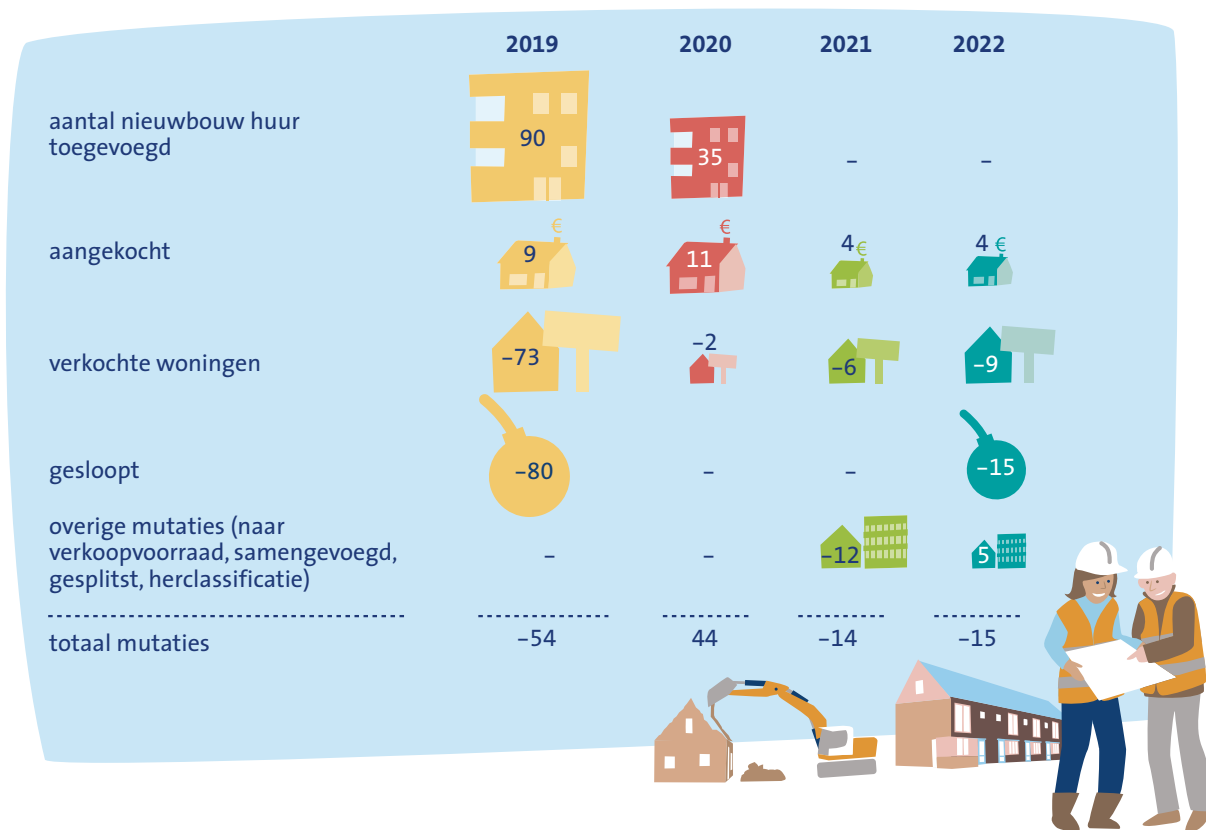
Aan de Kluizeweg is gestart met de (circulaire) sloop van de 44 bestaande appartementen. Deze werkzaamheden lopen door tot in het nieuwe jaar. Ook hiervoor geldt dat er in

Tabel: Samenstelling vastgoedportefeuille naar type

	Eenheden per 31-12-2019	Eenheden per 31-12-2020	Eenheden per 31-12-2021	Eenheden per 31-12-2022		
				totaal	waarvan DAEB	waarvan niet-DAEB
Appartement met lift	2.958	2.958	2.957	2.957	2.852	105
Appartement zonder lift	2.310	2.310	2.311	2.311	2.308	3
Benedenwoning	723	725	725	724	720	4
Bovenwoning	994	994	996	995	981	14
Eengezinswoning	5.471	5.513	5.510	5.493	5.157	336
Winkelwoning-Atelierwoning	28	28	28	28		28
<b>subtotaal zelfstandige woonegelegenheden</b>	<b>12.484</b>	<b>12.528</b>	<b>12.527</b>	<b>12.508</b>	<b>12.018</b>	<b>490</b>
Onzelfstandige eenheid	409	409	408	412	412	
Woonwagendstandplaats	44	44	44	44	44	
Woonwagen	2	2	2	7	7	
Tijdelijke (micro)woningen	21	21	9	4	4	
<b>subtotaal onzelfstandige woonegelegenheden</b>	<b>476</b>	<b>476</b>	<b>463</b>	<b>467</b>	<b>467</b>	
<b>TOTAAL woonegelegenheden</b>	<b>12.960</b>	<b>13.004</b>	<b>12.990</b>	<b>12.975</b>	<b>12.485</b>	<b>490</b>
Garage	416	415	412	408		408
Parkeerplaats	33	33	31	31		31
Berging	226	230	226	226		226
Bedrijfsonroerend goed	496	494	484	479		479
Maatschappelijk vastgoed	19	20	17	17	17	
<b>TOTAAL niet woonegelegenheden</b>	<b>1.190</b>	<b>1.192</b>	<b>1.170</b>	<b>1.161</b>	<b>17</b>	<b>1.144</b>
<b>TOTAAL eigen verhuureenheden in exploitatie</b>	<b>14.150</b>	<b>14.196</b>	<b>14.160</b>	<b>14.136</b>	<b>12.502</b>	<b>1.634</b>



## VERANDERINGEN IN DE VASTGOEDPORTEFEUILLE



2023 gestart wordt met de nieuwbouw van de 42 appartementen. Alle vergunningen hiervoor zijn al verstrekt en onherroepelijk.

Andere ontwikkelingen rondom sloop- en nieuwbouw lopen gestaag door. Het gaat om diverse locaties in Malburgen: Veerpolderstraat, Distellaan en Akkerwindestraat.

### Aan- en verkoop

Volkshuisvesting heeft negen woningen verkocht. Daarnaast werden twee teruggekochte koopgarantwoningen opnieuw verkocht. De vier aankopen waren passende aanvullingen op de bestaande portefeuille, bijvoorbeeld door aanhalen van een woningblok en opheffen van VvE's.

## 3.2 BEHEER EN ONDERHOUD

Om ervoor te zorgen dat onze woningen er goed bij staan, heeft Volkshuisvesting verschillende soorten werkzaamheden uitgevoerd bij een groot deel van de woningen. Hieronder geven we een korte toelichting bij de bijzonderheden per onderhoudssoort.

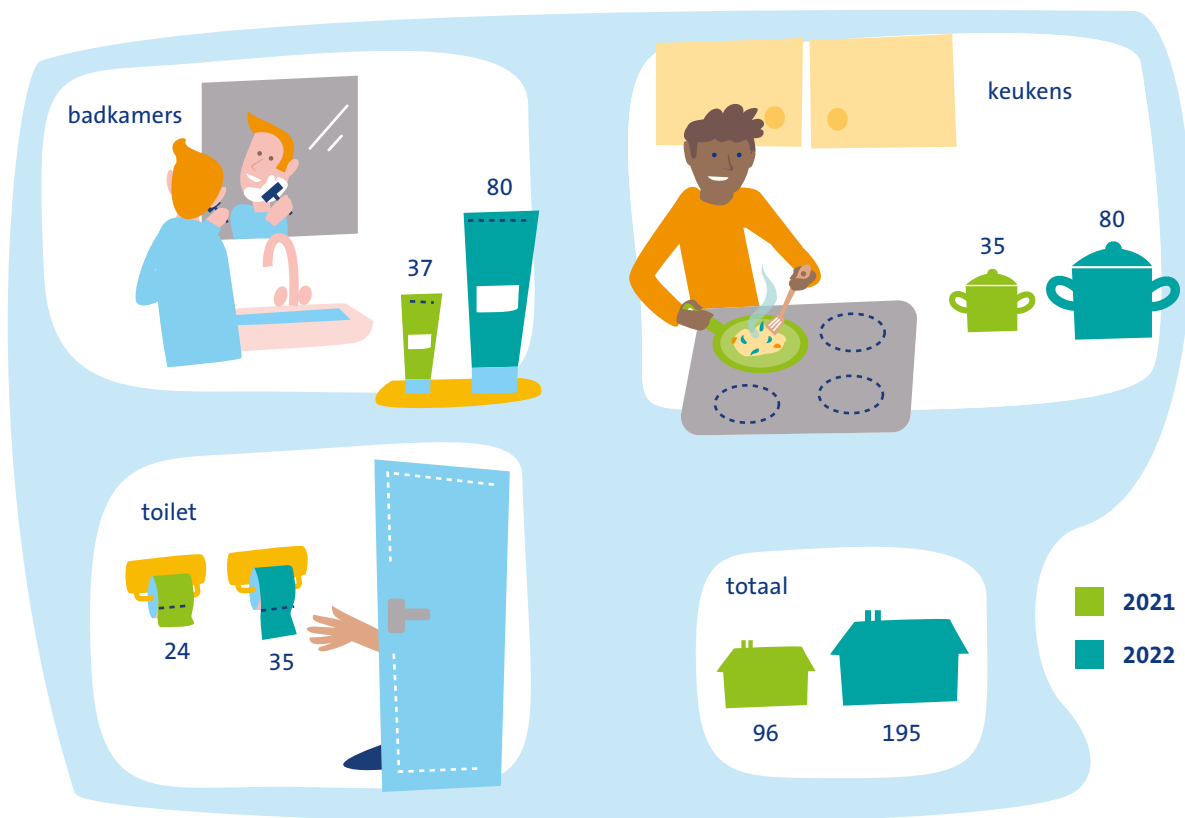
### Reparatieverzoeken en individuele verbetering

Er zijn 16.368 reparatieverzoeken uitgevoerd. Het zijn meestal kleine herstelwerkzaamheden in de woning. Op verzoek van de huurder hoort daar ook het vervangen van badkamer, keuken of toilet bij. Dit aantal is in vergelijking met 2021 verdubbeld. In 2021 hebben we vanwege het besmettingsgevaar van corona minder badkamers, keukens en toiletten vervangen bij de zittende huurder. Dit is terug te zien in de realisatie. In 2021 waren de uitgaven voor deze vervangingen ongeveer € 700.000 en in 2022 circa € 1.500.000. Dit verklaart ook het verschil in de uitgaven van het reparatieonderhoud in 2022 ten opzichte van 2021.

### Mutatie-onderhoud

Dit gaat om onderhoudswerkzaamheden aan de woning als er een nieuwe huurder in de woning komt. De mutatiekosten in 2022 (985 mutaties) zijn vergelijkbaar met 2021 (1.000 mutaties). Van de totale uitgaven was een aanzienlijk deel voor het vervangen van badkamers/keukens/toiletten (bijna € 1.400.000) en het saneren van asbest (€ 500.000). Daarnaast hebben woningen met gedateerde interieurs, waar de vorige huurders lang hebben gewoond en weinig onderhoud is gedaan, vaak tot hoge mutatiekosten geleid.

## INDIVIDUELE VERBETERINGEN



### Planmatig Onderhoud

Planmatig onderhoud gaat om werkzaamheden om de buitenkant van de woning volgens basiskwaliteit in stand te houden. Het gaat bijvoorbeeld om schilderwerkzaamheden, houtreparaties en het vervangen van dakbedekking. Enkele planmatige werkzaamheden zijn in 2022 niet uitgevoerd of doorgeschoven naar 2023. Dit om rekening te houden met de strategie van een complex en aansluiting te blijven houden met de planning van een duurzaamheidsproject. Ook hebben we bepaalde planmatige werkzaamheden moeten doorschuiven naar 2023 door een tekort aan vakmensen en de schaarste aan sommige materialen. Er zijn wel extra energetische verbeteringen doorgevoerd die we konden combineren met het planmatig onderhoud, bijvoorbeeld het vervangen van enkel glas door HR++-beglazing.

### Contractonderhoud

Contractonderhoud gaat om werkzaamheden aan installaties in de woningen of in centrale ruimtes zoals liften, mechanische ventilatie en centrale verwarming. Het kan ook gaan om brand- en dakveiligheid. Volkshuisvesting bleek dit onderhoud goed te kunnen inschatten en te beheersen. De realisatie lag net als in andere jaren in lijn met de begroting.

### VvE-beheer

Voor 25 verenigingen van eigenaars (VvE's) levert Volkshuisvesting de bestuurder. Daarnaast heeft Volkshuisvesting 171 woningen die deel uit maken van 33 extern beheerde en bestuurd VvE's. Door verkoop/aankoop is het aantal kleine VvE's teruggelopen van 96 naar 80.

### Beheer voor derden

Het enige vastgoed dat we voor andere partijen beheren, bestaat uit twee appartementen in de Witte School (Geitenkamp) en 16 eenheden (wonen met zorg) van de Jacoba van Verschuerstichting aan de Doelenstraat/ Ruitersstraat (Centrum).

## 3.3 INVESTEREN IN KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

In 2021 is fors geïnvesteerd in het op orde brengen van de interne organisatie. Doel was: de realisatiekracht vergroten zodat er jaarlijks meer woningen grootschalig verduurzaamd kunnen worden. In 2022 plukten we daar de vruchten van. Dat jaar zijn er bijna 400 woningen verduurzaamd. Vooral in de aanwas van de nieuwe projecten zagen we een versneling. We hebben voor ruim 640 woningen de duurzaam-

**Tabel: Onderhoudskosten**

(bedragen in € X 1.000)

	2019	2020	2021	2022	2022 kosten per eenheid (bedragen in €)
Reparatieonderhoud	4.728	5.461	6.020	6.655	471
Mutatieonderhoud	5.296	6.246	5.356	5.381	381
Planmatig onderhoud	9.966	8.742	7.990	13.432	950
Contract onderhoud	2.495	2.483	2.683	2.882	204
Oninbare vorderingen	84	130	60	24	2
VvE bijdrage	588	893	932	871	62
<b>Totaal onderhoudskosten</b>	<b>23.157</b>	<b>23.955</b>	<b>23.041</b>	<b>29.245</b>	<b>2.069</b>
Kosten per eenheid (bedragen in €)	1.631	1.687	1.627	2.069	

**Tabel: VvE-beheer**

	2019	2020	2021	2022
Volkshuisvesting levert bestuurder aan VvE (aantal VvE's)	27	27	27	25
Aantal woningen	1.190	1.172	1.172	1.158
hiervan aandeel Volkshuisvesting	60%	60%	61%	60%
Volkshuisvesting in extern bestuurd VvE's (aantal VvE's)	34	34	33	33
hierin aantal woningen Volkshuisvesting	173	174	162	171
hierin aantal garages Volkshuisvesting	120	120	133	133
Kleine VvE's (beneden-bovenwoning) - aantal woningen Volkshuisvesting	104	104	96	80

**Tabel: Duurzaamheidsprojecten in 2022**

In uitvoering 2022			
Duurzaamheidsprojecten	Aantal eenheden	Realisatie 2022	Doorlopende realisatie 2023
Voetiuslaan	80	80	
Immerloo	456	225	231
Vissenbuurt	87	87	
Onder de Linden	70		70
<b>Totaal</b>	<b>693</b>	<b>392</b>	<b>301</b>

Voorbereid in 2022- genomen besluit tot realisatie; start werkzaamheden 2023	
Duurzaamheidsprojecten	Aantal eenheden
Wikkestraat	54
Hilversumstraat	308
Kleefkruidstraat-Kroospad	133
Siriusdreef	117
<b>Totaal</b>	<b>612</b>

heidmaatregelen voorbereid zodat er begin 2023 gestart kan worden met de realisatie van deze werkzaamheden.

### Zonnepanelen

Eind 2021 zijn we gestart met het leggen van zonnepanelen op bestaande woningen. Inmiddels hebben meer dan 500 bewoners een akkoord gegeven. Eind 2022 waren 362 installaties gelegd.

### Warmtenetten

Smart Polder is een project om in een gedeelte van de wijk Kronenburg/Vredenburg een warmtenet aan te leggen met het gemaal als warmtebron. In 2021 heeft Volkshuisvesting de samenwerkingsovereenkomst Smart Polder ondertekend, samen met de gemeente Arnhem, Vivare, Equans/Engie en Alliander/Firan. In 2022 is besloten om de beoogde realisatie te verschuiven naar 2e kwartaal 2024.

In Elderveld Noord wordt de mogelijkheid van een warmtenet onderzocht met de rioolwaterzuivering als warmtebron. In 2022 is een PAW-subsidie toegezegd. Er wordt gewerkt aan een haalbare business-case.

Voor Siriusdreef wordt parallel aan het verduurzamingsproject gewerkt om de woningen aan te sluiten op het warmtenet van Vattenfall.

Vattenfall, de gemeente en Volkshuisvesting hebben

een Nieuwe Warmte Nu!-subsidie toegezegd gekregen van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat. Het geld is bedoeld voor een betaalbaar warmtenet in de wijk Malburgen-Oost. Dit biedt een mooi perspectief voor onze woningen en duurzaamheidsplannen. Er is een gemeenschappelijke werkgroep met gemeente, Vivare en Vattenfall gestart om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst voor deze wijk.

In de wijk Plattenburg zijn we samen met de gemeente en Firan gestart met een onderzoek naar de haalbaarheid van een warmtenet met een datacentrum als warmtebron.

De collectieve verwarming van twee flatgebouwen in de wijk 't Duifje is in september 2022 aangesloten op het warmtenet van Vattenfall.

### Woningkwaliteit in conditiescore

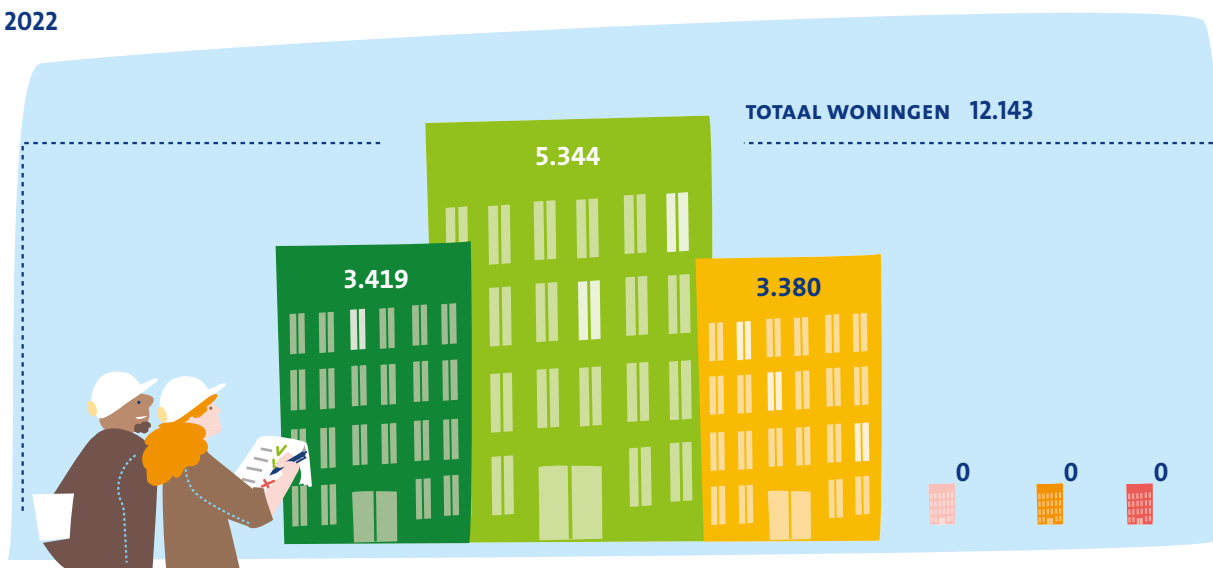
De technische staat van onze woningen is in beeld gebracht door een externe onafhankelijke partij aan de hand van de norm NEN 2767. Hieruit blijkt dat de meeste woningen in goede tot uitstekende staat zijn, in lijn met de voorgaande jaren. Voor de woningen die zijn gedegradeerd naar de redelijk staat volgt een duurzaamheidsaanpak of planmatig onderhoud om de score weer te laten stijgen.

### Funderingsproblematiek.

De inschatting van Stichting Kennis Centrum Aanpak

## CONDITIE SCORE WONINGEN

2022



omschrijving:	uitstekend	goed	redelijk	matig	slecht	zeer slecht
conditiescore:	1	2	3	4	5	6



## VERDELING ENERGIELABELS ZELFSTANDIGE WONINGEN

OP BASIS VAN NTA8800



Funderingsproblematiek is dat circa 1 miljoen woningen in Nederland met funderingsproblemen te maken kunnen krijgen. Hiervan staan in (rivier)kleigebieden ongeveer 300.000 woningen met een fundering op staal. Bij mogelijk 150.000 van deze woningen wordt daarom funderingsproblematiek en herstel voorzien. Volkshuisvesting heeft 1.250 woningen met fundering op staal in kleigebied in Arnhem-Zuid. Indien daadwerkelijk verzakking optreedt, kan schade aan fundering ontstaan en noodzaakt dit tot kostbaar herstel en mogelijk preventief ingrijpen. Op dit moment worden er onderzoeken uitgevoerd om de aard en omvang van het risico in kaart te brengen voor ons bezit.

### Woningkwaliteit in waarderingspunten

De systematiek van woningwaarderingpunten

(WWS-punten) geeft een indicatie van de kwaliteit van onze woningen. Het gemiddelde aantal WWS-punten voor de zelfstandige woningen in exploitatie was 146,7. Dat is een stijging van 0,3 punten ten opzichte van 2021.

### Energetische woningkwaliteit

In 2022 zagen we een voorzichtige eerste stap in de goede richting. Het percentage energiezuinige woningen met minimaal een B-label is gestegen. Deze lijn zet zich naar verwachting voort in de komende jaren door de inzet van het duurzaamheidsprogramma. 1.053 woningen kregen een beter label; 419 woningen een slechter label. Dit laatste had te maken met het opnieuw labelen en afmelden van woningen met een verouderd label op basis van een oudere methodiek, die doorgaans een gunstiger label-resultaat gaf.

# H4

SAMEN WERKT



**Om doelen te realiseren en problemen aan te pakken is samenwerking tussen mensen en tussen organisaties nodig. We leggen hier de nadruk op. Ons ondernemingsplan heeft dan ook de titel ‘Samen werkt!’. In dit hoofdstuk geven we aan wie onze samenwerkingspartners zijn en hoe we de samenwerking in 2022 hebben vormgegeven.**



## Samen werkt

### 4.1 HET BETREKKEN VAN HUURDERS BIJ BELEID EN BEHEER

#### Hoe doen we dat?

We betrekken onze huurders langs formele en informele weg. Op beleidsniveau vindt er overleg plaats met de Hovar (Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem). De Hovar geeft gevraagd en ongevraagd advies over onze plannen en over beleidsbesluiten die onze huurders aangaan. Ook ondersteunt de Hovar de bewonerscommissies, projectcommissies en klankbordgroepen in de wijken.

De bewonerscommissies overleggen met ons op straat- of gebouwniveau over allerlei zaken die met het wonen te maken hebben. Als ergens een groot onderhoudsproject start, worden projectcommissies en klankbordgroepen opgezet. Gelukkig spreken we ook veel bewoners op een informele manier. We onderhouden bijvoorbeeld de verbinding met verschillende contactpersonen uit onze wijken. Ook houden we enquêtes na het afronden van een onderhoudsproject en doen we elke maand een klantwaardering-meting via onderzoeksbureau USP Marketing Consultancy. Hiermee krijgen we aandachtspunten in beeld om onze werkwijze te verbeteren.

#### Activiteiten HOVAR en bewonerscommissies

Naast de reguliere bestuursoverleggen bespreken we met de HOVAR meerdere onderwerpen:

- Ter advies is het Sociaal Statuut voorgelegd. Dit statuut geeft de rechten en plichten weer bij het uitvoeren van het groot onderhoudsproject. Op basis van het advies van de HOVAR wordt het Sociaal Statuut nu verder geactualiseerd;
- Ter advies is de herziene normenlijst Basiskwaliteit voorgelegd. Dit betreft een set afspraken hoe onze woningen technisch worden opgeleverd;

- De HOVAR is gekoppeld aan projectcommissies of klankbordgroepen van diverse duurzaamheidsprojecten in bijvoorbeeld Immerloo en Kleefkruidstraat-Kroospad. Op deze manier staat de HOVAR de overleggroepen bij tijdens een project.

Naast de formele adviesaanvragen is ook informeel advies gevraagd over ons portfoliebeleid en over de mogelijkheden van inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze adviezen worden meegenomen bij de verdere ontwikkeling van dergelijke thema's.

Veel tijd en inspanning vanuit de HOVAR is gaan zitten in het mede opstellen van de jaarlijks terugkerende prestatieafspraken.



#### Ondersteuning HOVAR

De hoeveelheid taken waarbij de HOVAR betrokken is, vroeg om uitbreiding van het bestuur. Daar hebben wij de HOVAR dit jaar bij ondersteund. Dat heeft geleid tot de komst van twee nieuwe bestuursleden. Daarentegen is ook afscheid genomen van één bestuurslid. De HOVAR blijft op zoek naar nieuwe leden om het goede werk te kunnen blijven doen. Door het beter afbakenen van rol/taakverantwoordelijkheid gaan we proberen de samenwerking in 2023 minder belastend te laten zijn voor de huurdersorganisatie.

#### Bewonerscommissies

Dit jaar hebben we, na twee coronajaren, de bewonerscommissies weer kunnen ontvangen voor een najaarsbijeenkomst. Na een welgemeend dankwoord aan de bewonerscommissies en de HOVAR voor hun inzet dit jaar, is iedereen bijgepraat over ons financiële huishoudboekje (FMR) en onze aanpak op de energiearmoede. De HOVAR heeft het voorstel gedaan om de samenwerking met de bewonerscommissies in 2023 te versterken.

## 4.2 MAATSCHAPPELIJKE SAMENWERKING

Volkshuisvesting nam deel aan de volgende geformaliseerde overleggen:

- Bestuurlijk overleg gemeente Arnhem, corporaties en huurdersorganisatie;
- Gezamenlijk Overleg Woningcorporaties (GOW);
- Wijkteams Leefomgeving;
- Stedelijk Verhuuroverleg (huisvesting bijzondere doelgroepen);
- Overleg woonwagengewoners/corporaties;
- Overleg regionale klachtencommissie;
- WMO-overleg gemeente/corporaties.

Op stedelijk, regionaal en landelijk niveau nam Volkshuisvesting deel aan de volgende samenwerkingsverbanden:

- **Arnhem Open:** samenwerking tussen woningcorporaties, gemeente, zorginstellingen, financiële instellingen en organisaties in de energiesector om op verschillende plekken individuele uitdagingen te versterken door collectieve en meervoudige waarde toe te voegen.
- **Woonkr8:** samenwerkingsverband van 18 woningcorporaties in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen die zich bezighouden met thema's als arbeidsmobiliteit, energie, duurzaamheid en coöperatieve woonvormen. Thematische samenwerking vindt plaats vanuit het principe 'coalition of the willing': deelname op basis van interesse en behoefte. Volkshuisvesting was in 2022 voorzitter van Woonkr8. In het kader van regionale prestatieafspraken is onder meer een reality check gedaan op de nieuwbouwpoging sociale huurwoningen en is een reactie gegeven op de geactualiseerde Woondeal in de regio.
- **Entree:** samenwerking tussen woningcorporaties uit de regio Arnhem-Nijmegen voor de uitvoering van een gezamenlijke woonruimteverdeling.
- **Woondeal:** samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave en gerelateerde sociaal-maatschappelijke vraagstukken in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.
- **Arnhem-Oost-Kring:** Een Kring van partijen (waaronder Scalabor, politie, Openbaar Ministerie, onderwijs) onder leiding van de burgemeester. Deze kring fungeert als klankbordgroep en als groep ambassadeurs voor de Arnhem-Oost aanpak van de gemeente.
- **De Vernieuwde Stad:** platform van grote maatschappelijk betrokken woningcorporaties die met hun voeten midden in de grootstedelijke problematiek staan.



Volkshuisvesting was in 2022 betrokken bij de volgende regionale en lokale overeenkomsten:

- **Landelijk convenant Vroegsignalering:** leden van Aedes, nutsbedrijven, drinkwaterbedrijven, zorgverzekeraars, gemeente Arnhem en Rijnstad werken samen om schuldenproblematiek te verkleinen.
- **Samenwerkingsovereenkomst Meldpunt Ontruiming:** welzijn, corporaties en de veiligheidsregio zetten zich in om huisuitzettingen te voorkomen.
- **Convenant buurtbemiddeling Arnhem 2021-2023:** samenwerking tussen gemeente en corporaties voor een leefbare woonomgeving, sterkere gemeenschapszin en grotere zelfredzaamheid door het verminderen van woonoverlast.
- **Convenant Overlast Zorg Overleg (OZO):** Rijnstad (welzijnsorganisatie in Arnhem), corporaties en politie werken samen om overlast op adresniveau tegen te gaan om de leefbaarheid, de veiligheid en het woongenot in de wijk te bevorderen.
- **Convenant aanpak brandveiligheid gebouwen:** gezamenlijke aanpak van Volkshuisvesting en Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden om de brandveiligheid te bevorderen.
  - **Convenant aardgasvrije wijk Vredenburg/Kronenburg:** gemeente Arnhem, Waterschap Rijn en IJssel, Rijksvastgoedbedrijf, energiebedrijven, twee grotere lokale commerciële verhuurders en corporaties Vivare en Volkshuisvesting hebben de intentie om woningen en bedrijfsruimten in Vredenburg/Kronenburg gefaseerd aan te laten sluiten op het nog te realiseren warmtenet.
- **Intentieverklaring 'Samenwerken aan een Klimaatadaptieve stad' Arnhem 2020-2030':** Volkshuisvesting levert een bijdrage aan het programma om het stedelijk gebied in Arnhem klimaatbestendig te maken.
- **Letter of support (LOS) voor een vliegwielproject van NieuweWarmteNu!:** de gemeente Arnhem en Volkshuisvesting ondersteunen de doelen van NieuweWarmteNu en het Nationale Groeifonds: het aansluiten van woningen op een duurzaam collectief warmtenet in Malburgen-Oost.
- **Stadsakkoord Arnhem:** bevorderen van de samenwerking tussen marktpartijen, woningcorporaties en gemeente Arnhem, zodat de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zo goed en zo snel mogelijk wordt gerealiseerd.

Daarnaast werkt Volkshuisvesting mee aan wijk schetsen, handelingskaders en uitvoeringsprogramma's per wijk.

# H5

## FINANCIËEL BELEID



Op basis van ons ondernemingsplan maken we elk jaar een jaarplan met onze voorgenomen activiteiten. Dit is afgestemd op het bod dat we doen op de volkshuisvestelijke opgaven van de gemeente Arnhem. Mede op basis van dit jaarplan maken we een begroting met daarin gedetailleerde budgetten voor het komende jaar. De financiële doorrekening van onze lange-termijn-plannen doen we in de Financiële Meerjaren Raming (FMR). Hier rekenen we onze plannen door voor tien jaar en toetsen we of onze plannen duurzaam financieerbaar zijn. Hiervoor gebruiken we ons eigen kader en het externe kader van Aw/WSW. De financiële vertaling van onze activiteiten staat in het tweede deel van dit jaarverslag, de jaarrekening.

In dit hoofdstuk kijken we naar de financiële positie van Volkshuisvesting eind 2022. We gaan dieper in op het resultaat, de kasstromen en de kengetallen die onze financiële speelruimte bepalen. Verder zoomen we in op de bijzonderheden van de waardering van het vastgoed en besteden we aandacht aan treasury en belastingen. We geven een financieel overzicht van onze leefbaarheidsuitgaven en we gaan kort in op de beoordeling door het WSW en de Aw op de positie van Volkshuisvesting.

## 5.1 RESULTAAT, KASTROMEN EN KENGETALLEN

Over 2022 bedroeg het resultaat € 93 mln. Dit resultaat wordt grotendeels verklaard door de waarde­stijging van

ons vastgoed (zie hoofdstuk 5.2), die € 111 mln. bedroeg. De fluctuatie in marktwaarde is afhankelijk van verschillende factoren. Voor 2022 is de ontwikkeling onder andere bepaald door het afschaffen van de verhuurderheffing per 2023 (hogere toekomstige kasstromen) en de gestegen

**Tabel: Winst- en verliesrekening**  
(bedragen x € 1.000)

	2022	2021	22 t.o.v.21
Opbrengsten exploitatie	93.262	90.972	2.290
Opbrengsten verkoop	1.610	1.270	340
<b>Opbrengsten</b>	<b>94.872</b>	<b>92.242</b>	<b>2.630</b>
Afschrijving	747	673	74
Maatschappelijk dividend	1.148	1.050	98
Personeelskosten	12.149	11.613	536
Onderhoudskosten	29.245	23.041	6.204
Bedrijfskosten	4.200	10.341	-6.141
Exploitatiekosten	7.509	7.189	320
Heffingen en belastingen	11.218	14.382	-3.164
Rente	6.472	9.100	-2.628
Vennootschapsbelasting	3.338	3.201	137
<b>Kosten</b>	<b>76.026</b>	<b>80.590</b>	<b>-4.564</b>
<b>Resultaat excl. waardemutaties</b>	<b>18.846</b>	<b>11.652</b>	<b>7.194</b>
Waardemutaties (onrendabele top)	-34.449	-15.424	-19.025
Niet gerealiseerde waardemutatie bezit	109.293	272.940	-163.647
Mutatie marktwaarde derivaten	0	-160	160
Mutatie belastinglatentie	-1.022	-1.926	904
<b>Waardemutaties</b>	<b>73.822</b>	<b>255.430</b>	<b>-181.608</b>
<b>Resultaat</b>	<b>92.668</b>	<b>267.082</b>	<b>-174.414</b>

markthuren. Waardestijging is overigens een winst die wij alleen kunnen realiseren door ons bezit te verkopen. Dit past niet bij onze volkshuisvestelijke doelstelling en is bovendien niet mogelijk vanuit onder meer wettelijke en regionale afspraken.

In de jaarrekening is het resultaat gepresenteerd op basis van de functionele indeling. In dit hoofdstuk presenteren wij het resultaat op basis van de categoriale indeling. Deze opstelling geeft een splitsing weer tussen resultaatcomponenten zonder en met waarderingseffecten. Hieruit blijkt dat het resultaat dat voorkomt uit exploitatie € 18,8 mln. bedraagt en dat het restant bestaat uit waardemutaties.

De opbrengsten uit exploitatie zijn in 2022 hoger dan in 2021. Dit komt met name door de huurverhoging per 1 juli met 2,3%. In 2022 hebben wij door een tijdelijke verkoopstop minder woningen verkocht. Wel zijn onze laatste grondposities verkocht, waardoor de verkoopopbrengsten per saldo stegen.

De kosten pakten lager uit dan in 2021. Dit komt onder meer doordat het disagio als gevolg van de leningruil met woningcorporatie Vestia in Rotterdam in 2021 (verwerkt als bedrijfskosten) eenmalig was. Ook een afkoopsom als gevolg van een herstructurering binnen de leningenportefeuille in 2021 was eenmalig, waardoor de rentekosten over 2022 lager waren. Verder droegen we in 2022 minder verhuurderheffing af. De onderhoudsuitgaven waren hoger dan in 2021, met name doordat wij meer woningen aan het verduurzamen zijn waarbij wij gelijktijdig het onderhoud uitvoeren.

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bedroeg € 2.000 mln. (2021: € 1.889 mln.) op een balanstotaal van € 2.084 mln (2021: € 1.967 mln.). Zie tevens hoofdstuk 5.2. Het eigen vermogen nam toe naar € 1.611 mln. (2021: € 1.519 mln.). De beleidswaarde (de marktwaarde op basis van onze eigen kasstromen en normen in plaats van de maximaal haalbare kasstromen) muteerde in 2022 met € 12 mln. van € 904 mln. naar € 892 mln..

**Tabel: Kasstromen**  
(bedragen x € 1.000)

	2022	2021	22 t.o.v.21
- inkomend	91.219	89.310	1.909
- uitgaand	-75.756	-76.124	368
<b>kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>15.463</b>	<b>13.186</b>	<b>2.277</b>
- Verkoop woningen	3.689	2.723	966
- Koopgarant/overig	10.553	1.999	8.554
<b>Verkopen</b>	<b>14.242</b>	<b>4.722</b>	<b>9.520</b>
- Nieuwbouw	-11.784	-615	-11.169
- Duurzaamheid	-13.732	-8.429	-5.303
- Grond	-716	-384	-332
- Overig	-2.970	-3.618	648
<b>Investerings</b>	<b>-29.202</b>	<b>-13.046</b>	<b>-16.156</b>
Financieel vast actief	1.648	20	1.628
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-13.312</b>	<b>-8.304</b>	<b>-5.008</b>
Nieuwe leningen	2.000	4.270	-2.270
Aflossingen	-2.781	-9.652	6.871
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-781</b>	<b>-5.382</b>	<b>4.601</b>
<b>Saldo mutatie liquide middelen</b>	<b>1.370</b>	<b>-500</b>	<b>1.870</b>

Onze financiële sturing is met name gericht op de operationele kasstroom. Deze bedroeg over 2022 € 15,5 mln. en lag daarmee hoger dan het jaar ervoor. In 2022 betaalden wij minder verhuurderheffing en rente, maar daar staat tegenover dat wij meer vennootschapsbelasting hebben afgedragen.

De desinvesteringskastroom over 2022 was hoger dan in 2021, voornamelijk door meer verkoopopbrengsten uit onze laatste grondposities. Ook de investeringskastroom was hoger, hoewel de uitgaven achterbleven bij onze begroting. Verder is het laatste gedeelte van de kredietfaciliteit, die wij in het verleden aan de Woningbouwvereniging Gelderland hadden verstrekt, afgelost. Per saldo konden onze investeringen volledig uit de operationele kasstroom worden betaald. Bovendien is de omvang van de leningenportefeuille verder teruggebracht (zie tevens hoofdstuk 5.3) en is het saldo liquide middelen in 2022 toegenomen met € 1,4 mln.

In onze meerjarenbegroting zijn substantiële investeringsplannen opgenomen voor verduurzaming en nieuwbouw. Deze zijn mede gebaseerd op de in 2022 gemaakte 'Nationale prestatieafspraken'. Op basis van deze afspraken wordt in ruil voor het afschaffen van de verhuurderhef-

ving per 2023 meer en sneller geïnvesteerd in nieuwbouw, verduurzaming en betaalbaarheid. De plannen leiden tot een toenemende 'Loan to Value' en dalende solvabiliteit. Doordat de waarde van ons bezit (beleidswaarde) ook toeneemt, blijven we evenwel ruim binnen de grenzen die onze toezichthouders stellen. Voor de plannen moet echter ook fors bijgeleend worden, wat tot hogere rentelasten leidt. Temeer omdat de marktrentes zijn gestegen. Met name de 'intrest dekkingsratio' neemt daardoor af en neigt op termijn naar de ondergrens. Met name investeringen in bestaand bezit zijn vrijwel geheel onrendabel, aangezien de huuropbrengsten hierbij nauwelijks toenemen. Deze investeringen zijn dus steeds minder uit de operationele kasstroom te betalen waardoor het verdienmodel van corporaties op termijn onder druk staat.

Bijgaande tabel met financiële ratio's geeft weer of Volkshuisvesting nu en in de toekomst (de komende vijf jaar) financieel gezond is. Deze ratio's worden ook door Aw en WSW gebruikt om de financiële situatie van Volkshuisvesting te beoordelen. Zowel DAEB, niet-DAEB als het totaal moeten aan de norm voldoen. Omdat de DAEB-tak het meest kritisch is voor Volkshuisvesting is in onderstaande toelichting ingezoomd op de DAEB-tak. Alleen de onderpandsratio is op bedrijfsniveau beoordeeld.

**Tabel: Financiële ratio's 2021- 2027**

DAEB	norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Intrest Dekkings Ratio	>=1,4	2,00	2,38	2,05	2,86	2,60	2,70	2,07
Loan to Value (Beleidswaarde)	<85%	45,2%	44,5%	44,5%	47,6%	48,2%	49,3%	49,4%
Solvabiliteit	>15%	56,1%	52,5%	51,5%	52,2%	53,8%	52,8%	52,4%
Dekkingsratio	<70%	28,9%	18,5%	21,2%	24,5%	26,2%	28,4%	29,6%
<b>Niet-DAEB</b>								
Niet-DAEB	norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Intrest Dekkings Ratio	>=1,8	11,44	21,58	16,90	24,50	0,00	0,00	0,00
Loan to Value (Beleidswaarde)	<75%	3,3%	3,7%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Solvabiliteit	>40%	84,0%	82,1%	83,6%	85,7%	85,9%	86,4%	85,6%
Dekkingsratio	<70%	3,7%	3,3%	2,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>TOTAAL</b>								
TOTAAL	norm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Intrest Dekkings Ratio	>=1,4	2,16	2,81	2,32	3,00	2,85	2,87	2,28
Loan to Value (Beleidswaarde)	<85%	37,9%	38,3%	38,6%	41,7%	42,6%	44,2%	44,7%
Solvabiliteit	>15%	54,3%	51,6%	50,1%	51,1%	52,8%	51,9%	51,6%
Dekkingsratio	<70%	26,9%	17,4%	19,7%	22,8%	24,4%	26,7%	27,8%
Onderpandsratio	<70%	26,8%	17,2%	19,6%	22,8%	24,5%	26,8%	28,1%



### **Interest Dekkings Ratio (DAEB)**

De Interest Dekkings (Coverage) Ratio (ICR) geeft weer in welke mate de corporatie in staat is de rentelasten te betalen vanuit de operationele kasstromen.

Eind 2022 bedraagt de ICR DAEB 2,38 (2021: 2,00) en voldoet daar mee aan de norm (gesteld door Aw/WSW) van  $>=1,4$ . Ook in de komende vijf jaren blijft de ICR ruim boven de gestelde norm.

### **Loan to Value (DAEB)**

De Loan to Value (LTV) geeft de schuld van de corporatie weer ten opzichte van de beleidswaarde.

Eind 2022 bedraagt de LTV DAEB 44,5% (2021: 45,2%) en voldoet daar mee aan de norm (gesteld door Aw/WSW) van  $<85\%$ . Ook in de komende vijf jaren blijft de LTV ruim onder de gestelde norm.

### **Solvabiliteit (DAEB)**

De Solvabiliteit geeft de verhouding weer tussen het eigen vermogen en het balanstotaal (beide op basis van beleidswaarde).

Eind 2022 bedraagt de Solvabiliteit DAEB 52,5% (2021: 56,1%) en voldoet daarmee aan de norm (gesteld door Aw/WSW) van  $>15\%$ . Ook in de komende vijf jaren blijft de Solvabiliteit ruim boven de gestelde norm.

### **Dekkingsratio (DAEB)**

De Dekkingsratio geeft de verhouding weer tussen de schuldpositie op basis van marktwaarde ten opzichte van de marktwaarde van het vastgoed.

Eind 2022 bedraagt de Dekkingsratio DAEB 18,5% (2021: 28,9%) en voldoet daar mee aan de norm (gesteld door Aw/WSW) van  $<70\%$ . Ook in de komende vijf jaren blijft de Dekkingsratio ruim onder de gestelde norm.

### **Onderpandsratio (Totaal bedrijf)**

Met de Onderpandsratio wordt bepaald of, in geval van discontinuïteit, de marktwaarde van het vastgoed dat in onderpand is gegeven bij het WSW, voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

Eind 2022 bedraagt de Onderpandsratio 17,2% (2021: 26,8%) en voldoet daarmee aan de norm (gesteld door Aw/WSW) van  $<70\%$ . Ook in de komende vijf jaren blijft de Onderpandsratio ruim onder de gestelde norm.

## **5.2 WAARDERING VASTGOED**

### **Marktwaarde**

Volkshuisvesting waardeert het bezit op basis van de marktwaarde in verhuurde staat. We maken hierbij grotendeels gebruik van de zogeheten basisvariant. Dat geldt niet voor het bedrijfsonroerend goed en het pand aan de Akkerwindestraat 71; daar passen we de full-variant toe. Beide varianten worden modelmatig berekend. Voor de full-variant keurt de taxateur enkele vrijheidsgraden goed zoals markthuurlen en disconteringsvoet. De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek. In 2022 steeg de marktwaarde in verhuurde staat naar € 2.000 mln. (2021: € 1.889 mln.). Dat is per saldo een toename van € 111 mln. De zelfstandige huurwoningen zijn het grootste bestanddeel van het bezit. Deze vertegenwoordigden een waarde van € 1.928 mln. Als we deze waarde voor de woningen corrigeren voor mutaties in het bezit (erbij en eraf), dan was de procentuele waardeverandering 6,1% (zie ook 8.1.1 van de jaarrekening).



Akker 71 - © Jeroen van Heijningen

## Tabel: Marktwaardeontwikkeling

(bedragen x € 1.000)

		2022	%	2021	%
	Marktwaarde per 31 december vorig verslagjaar	1.889.060	100%	1.614.593	100%
1	Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkeling	102.267	5,4%	309.041	19,1%
2	Methodische wijzigingen, nieuwe regels in het handboek	12.145	0,6%	-33.013	-2,0%
	Autonome waardemutatie	114.411	6,1%	276.028	17,1%
3	Mutaties in het bezit van Volkshuisvesting	-3.168	-0,2%	-1.561	-0,1%
	Totale waardemutatie	111.244	5,9%	274.467	17,0%
	<b>Marktwaarde per 31 december verslagjaar</b>	<b>2.000.304</b>	<b>105,9%</b>	<b>1.889.060</b>	<b>117,0%</b>
	- waarvan vastgoed in exploitatie DAEB	1.846.710		1.737.613	
	- waarvan vastgoed in exploitatie niet-DAEB	153.594		151.447	
		<b>2.000.304</b>		<b>1.889.060</b>	

1. Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkeling +€ 102,3 mln.

De voornaamste oorzaken van deze stijging zijn:

- Door verslechterde marktomstandigheden muetteert de disconteringsvoet. Dit heeft een marktwaardedaling tot gevolg van -€ 129 mln.
- Op de huurmarkt is deze slechtere markt nog niet merkbaar. Conform het basis waarderingshandboek stijgt de mutatiehuur. Dit heeft een stijging tot gevolg van +€ 193 mln. door hogere markthuur.
- Het vervallen van de verhuurderheffing levert een stijging van de marktwaarde op van +€ 87 mln.

2. Methodische wijzigingen, nieuwe regels in het handboek + € 12,1 mln.

De voornaamste oorzaken van deze stijging zijn:

- Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen (+€ 28,0 mln).
- De verhoging van de overdrachtskosten van 8% naar 10,4% (-€ 15,9 mln).

3. Mutaties in het bezit van Volkshuisvesting - € 3,2 mln.  
De verkochte eenheden (-13 eenheden), gesloopte eenheden (-15 eenheden) en aangekochte eenheden (+5 eenheden) zijn in de waardering verwerkt.

### Van marktwaarde naar beleidswaarde

De beleidswaarde is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Er wordt aansluiting gezocht bij het eigen beleid door op vier onderdelen de marktwaardeberekening aan te passen: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. De marktwaarde is gebaseerd op het maximaliseren van de waarde; door de sociale doelstellingen van Volkshuisvesting is de beleidswaarde lager. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bedraagt ultimo 2022 € 1,1 miljard. Deze afslagen zijn verder toegelicht in bijgaande tabel.

#### Stap 1: beschikbaarheid

- De marktwaarde van alleen uitponden is € 1.679 mln. (2021 € 1.805 mln.)
- De marktwaarde van alleen exploiteren is € 1.985 mln. (2021 € 1.751 mln.)
- De marktwaarde op basis van de hoogste waarde per complex is € 2.000 mln. (2021 € 1.889 mln.)

De totale *opslag* die in deze stap plaatsvindt is € 311 mln. (2021 opslag € 122 mln.). Dit wordt veroorzaakt doordat de overdrachtsbelasting is verhoogd van 8% naar 10,4%. De (fictieve) marktpartij verdient bij het gelijk houden van de overige parameters de overdrachtsbelasting niet terug. Vandaar dat hier sprake is van een opslag. Daarnaast zijn de mutatiehuren van Volkshuisvesting hoger geworden en is er sprake van lagere leegwaarden. Dit zorgt ervoor dat meer dan 90% van het bezit het doorexploiteer-scenario

**Tabel: Van marktwaarde naar beleidswaarde**

(bedragen x € 1.000)

	2022	%	2021	%
Marktwaarde per 31 december	2.000.304	100%	1.889.060	100%
Stap 1: beschikbaarheid	310.690	15,5%	122.369	6,5%
Stap 2: betaalbaarheid	-845.863	-42,3%	-657.444	-34,8%
Stap 3: kwaliteit	-536.351	-26,8%	-402.110	-21,3%
Stap 4: beheer	-36.667	-1,8%	-48.206	-2,6%
<b>Totaal van afslagen</b>	<b>-1.108.191</b>	<b>-55,4%</b>	<b>-985.391</b>	<b>-52,2%</b>
Beleidswaarde per 31 december	892.113	44,6%	903.669	47,8%
- waarvan vastgoed in exploitatie DAEB	755.865		745.906	
- waarvan vastgoed in exploitatie niet-DAEB	136.248		157.763	
	<b>892.113</b>		<b>903.669</b>	

heeft. Hierdoor wordt de opslag door de overdrachtsbelasting niet gecompenseerd door de afslag van de stap naar het doorexploteer-scenario.

### Stap 2: betaalbaarheid

Met de uitkomst van stap 1 als uitgangspunt wordt in deze stap in het doorexploteer-scenario de mutatiehuur vervangen door streefhuur (ook wel beleidshuur) en wordt in deze stap het eigen beleid voor de jaarlijkse huurstijging verwerkt. Hier is rekening gehouden met de huurverlaging in 2023 naar €575 voor ruim 3.000 woningen.

Voor onze woningen is de gemiddelde *markthuur* € 880 (2021 € 800), een gemiddelde *aanbiedhuur* van € 627 (2021 € 593) en de *contracthuur* is € 537 (2021 € 524).

In de marktwaarde wordt bij mutatie de huidige huur opgetrokken naar de markthuur (voor gereguleerde eenheden is dit gemaximeerd tot de maximale huur op basis van het WWS stelsel). Het optrekken naar beleidsmatige huur in plaats van de markthuur resulteert in een afslag van € 846 mln. (2021 € 657 mln.)

### Stap 3: kwaliteit

Het onderhoudsbeleid van Volkshuisvesting wijkt af van de in de marktwaarde gehanteerde marktnormen. In deze stap worden de componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud uit de DCF-berekening vervangen door een eigen onderhoudsnorm.

Deze onderhoudsnorm bestaat uit twee delen, directe onderhoudskosten en indirecte (toegerekende) onderhoudskosten. Deze norm moet voldoende zijn om het bezit in stand te houden.

### Directe onderhoudskosten

Volkshuisvesting baseert de directe onderhoudskosten op de MeerJaren-Onderhouds-Prognose (MJOP). Met deze MJOP wordt het gemiddelde van de ingerekende onderhoudskosten voor de komende 15 jaar berekend. Dit resulteert in een directe onderhoudsnorm van € 2.612 per eenheid (2021 € 2.100 per eenheid). De stijging van de norm voor onderhoud wordt veroorzaakt door indexatie, hogere ingerekende onderhoudskosten bij verduurzamingsprojecten en het inrekenen van verduurzamingsmaatregelen bij VVE's.

### Indirecte onderhoudskosten

Voor indirecte onderhoudskosten berekent Volkshuisvesting de onderhoudskosten van de functionele winst- en verliesrekening in (9.1.6 lasten onderhoudsactiviteiten). Hier vindt de toerekening plaats van de onderhoudsactiviteiten van diverse afdelingen. Voor deze toerekening is de jaarrekening van 2022 gebruikt. De toerekening in deze stap bedraagt € 307 (2021 € 319).

In totaal rekt Volkshuisvesting dus € 2.612 + € 307 = € 2.919 (2021 € 2.419) in voor onderhoudskosten.

De afslag die plaats vindt in deze stap is € 537 mln. (2021 € 402 mln.).

### Stap 4: beheer

De beheerkosten kunnen afwijken van de in de marktwaarde gehanteerde beheernormen. Deze stap vangt de hierna genoemde componenten uit de DCF-berekening, met één norm die aansluit bij de langjarige kosten voor beheer:

- Beheerkosten
- Belastingen
- Verzekeringen
- Overige zakelijke lasten

Voor deze beheerlasten rekent Volkshuisvesting de beheerlasten van de functionele winst- en verliesrekening in (9.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten en 9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit verminderd met de verhuurderheffing). Hier vindt de toerekening plaats van de beheeractiviteiten van diverse afdelingen. Voor deze toerekening is de jaarrekening van 2022 gebruikt. De toerekening in deze stap bedraagt € 883 (2021 € 881).

De afslag die plaats vindt in deze stap is € 37 mln. (2021 € 48 mln.).

De afslagen om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen, zijn bij elkaar opgeteld 55,4%, waardoor de beleidswaarde 44,6% van de marktwaarde bedroeg. De *opslag* van Volkshuisvesting voor beschikbaarheid is hoog vergeleken met de sector. De *afslag* voor betaalbaarheid en kwaliteit is hoog, dit wordt veroorzaakt door een relatief lage huur en hoge onderhoudslasten. De afslag voor beheer is lager dan het gemiddelde door de relatief lage organisatiekosten. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie was, zonder rekening te houden met belastingen, een bedrag van € 1.108 mln. (2021: € 985 mln.) in het eigen vermogen inbegrepen als ongerealiseerde herwaardering.

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek Modelmatig Waarderen' dat is voorgeschreven in de Woningwet. De realisatie van de genoemde ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de corporatie. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt. Dat komt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. De inschatting is dat de herwaarderingsreserve bij ongewijzigd beleid niet (of pas op zeer lange termijn) realiseerbaar is.

## 5.3 TREASURY

Door met name vertraging in projecten hebben we in 2022 geen nieuwe vaste leningen aangetrokken. Wel hebben we twee leningen met variabele hoofdsom aangetrokken van elk 5 miljoen. Hiervan is 2 x 1 miljoen

– dat is de minimaal verplichte opname van 20% – ook daadwerkelijk gestort. Deze leningen worden gebruikt om in eerste instantie optredende financieringsbehoeften op te vangen en te verzamelen, waarna er vervolgens consolidatie plaatsvindt door het aantrekken van een vaste financiering. Verder is een bestaande lening ter grootte van 2,6 miljoen, die een renteconversie kende, vervroegd afgelost en geherfinancierd via een nieuwe 50-jarige fixe lening.

Het schuldrestant van de leningenportefeuille is in 2022 afgenomen van € 342,4 mln. tot € 341,7 mln. Deze portefeuille bestaat voor € 336,7 mln. uit leningen die geborgd zijn door het WSW en voor € 5,0 mln. uit niet geborgde leningen voor niet-DAEB investeringen die wij in het verleden hebben gedaan. Het gemiddelde rentepercentage dat wij betaalden over de leningenportefeuille is iets toegenomen van 2,46% eind 2021 tot 2,47% eind 2022. Het gemiddelde rentepercentage binnen de sector bedroeg medio 2022 2,84% (over de geborgde leningen).

## 5.4 FISCAAL BELEID

Het fiscale beleid is erop gericht om binnen de normen en waarden van Volkshuisvesting de effectieve belastingdruk te minimaliseren, zodat Volkshuisvesting haar vermogen maximaal kan aanwenden om de strategische doelstellingen te halen. Dit wordt in 2023 geformaliseerd in een fiscaal statuut.

Doordat de laatste compensabele verliezen in 2021 volledig verrekend waren, moesten we vennootschapsbelasting betalen. De acute vennootschapsbelastinglast 2022 bedroeg € 2,9 miljoen. Daarnaast is er € 0,4 miljoen additioneel aan vennootschapsbelasting verantwoord over eerdere jaren als gevolg van een boekenonderzoek.

## 5.5 KADER EN OORDEEL TOEZICHTHOUDERS

### Beoordeling door Autoriteit woningcorporaties

De Aw concludeert in haar 'Toezichtbrief 2022' dat het door haar uitgevoerde onderzoek geen aanleiding gaf om een nader onderzoek in te stellen. De risico-inschatting was laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

### Beoordeling WSW

Het WSW vond Volkshuisvesting een financieel voldoende gezonde corporatie. Wij hebben een actuele portefeuillestrategie en inzicht in onze opgave. Deze opgave en onze ambities zijn zeer fors en vragen de inzet van ons eigen

vermogen. Onze huidige financiële positie geeft vooralsnog deze ruimte. De voorspelbaarheid en slagkracht van onze organisatie blijven een verhoogd risico. Daar liggen dan ook onze inspanningen die de komende jaren dienen te leiden tot daadwerkelijke realisatie.

## 5.6 VERBINDINGEN

In 2022 was er geen sprake van verbindingen.

## 5.7 MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGE

In de onderstaande tabel staat de maatschappelijke bijdrage van 2022.

### Tabel: Maatschappelijke bijdrage

(indeling volgens BTIV/Woningwet; bedragen x € 1.000)



	2021	2022
Woonmaatschappelijk werk (art. 51 lid 1a)	372	408
Aanleg/onderhoud kleinschalige infrastructuur (art. 51 lid 1b)	124	124
Schone leefomgeving/overlast/veiligheid (art. 51 lid 1c)	554	616
Overig	-	-
	<b>1.050</b>	<b>1.148</b>
<b>Per wooneenheid, in €</b>	<b>€ 84</b>	<b>€ 92</b>

# H6

## ORGANISATIE



**Om onze maatschappelijke opgaven voor de stad Arnhem te kunnen realiseren, is een vitale, wendbare en slimme organisatie nodig. Dit geldt voor onze mensen, samenstelling, werkwijzen en inrichting. Vitaal zodat we energiek en veerkrachtig kunnen omgaan met de vele en snelle ontwikkelingen waarmee wij te maken hebben en gaan krijgen. Wendbaar en slim om flexibel en vernieuwend antwoord te kunnen geven op de continu veranderende werkelijkheid.**

## 6.1 ORGANISATIEONTWIKKELING

In 2022 begon het op meerdere plekken in de organisatie te knellen qua aansturing en inrichting. Niet alles bleek (meer) passend en logisch voor het realiseren van onze belangrijkste inhoudelijke speerpunten. Dat zijn:

- Slimmer samenwerken (resultaat gericht samenwerken in de keten als regiecorporatie);
- Gebiedsgericht werken;
- Huurdersbeloften (klantgericht samenwerken);
- Digitale(re), data gedreven organisatie;
- Proces- en projectgericht samenwerken;
- Benutten gereedschapskist van HR.

Herijking van het inrichtingsplan 2020 was gewenst. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een voorstel voor de doorontwikkeling van de organisatie-inrichting: *Ieder huis verdient onderhoud*. In 2023 moet dit verder geëffectueerd worden. De nieuwe inrichtingskeuzes in een notendop:

- Nieuwe functie van manager Strategie & Innovatie (inclusief communicatie);
- Samenvoeging afdelingen F&C en Bedrijfsvoering met 1 manager en 2 teamleiders (nieuw);
- Herpositionering functies teams Vastgoedadvies en Vastgoedondersteuning;
- Versterking afdeling Wonen.

### **Flexibel werken**

Naast de doorontwikkeling van onze organisatie-inrichting hebben we (voortvloeiend uit onze ambitie om een vitale, wendbare en slimme organisatie te zijn) bewust ingezet op flexibel werken. Kaders zijn opgesteld en afspraken gemaakt. Richtinggevend is 50% op kantoor en 50% thuis of elders mét aandacht en ruimte voor maatwerk. Uit de voorjaarspoll bleek dat driekwart van de reagerende collega's flexibel werken goed óf zelfs uitstekend bevalt. Als drie grootste pluspunten noemden collega's: 1) betere werk-privé balans, 2) minder reistijd en 3) een hogere productiviteit. Randvoorwaarden om goed gefaciliteerd thuis, op kantoor of elders je werk te kunnen doen zijn sinds afgelopen jaar ruimschoots aanwezig. We blijven ervaringen en behoefte actief monitoren. Want we zullen onszelf opnieuw moeten blijven uitvinden in de huidige hybride, digitale context.

### **Verbinding in de organisatie**

De combinatie van flexibel werken en het aantal nieuwe collega's, uitstromende collega's en externe inhuur (respectievelijk: 19, 12 en 13 in 2022) vroeg om aandacht voor onderlinge verbinding en ontmoeting. Een onmisbaar ingrediënt voor Samen Werkt! In 2022 is Kantoorpraat in het leven geroepen. Eens per maand vond een lunchbijeenkomst plaats gericht op informele ontmoeting én het delen van de laatste inhoudelijke ontwikkelingen (hybride). Ook zijn er verschillende activiteiten georganiseerd waar collega's uit alle onderdelen van de organisatie aan konden deelnemen (denk aan: wijk safari, zomerborrel, winterbraai, eindejaarsborrel).

## 6.2 STRATEGISCH HRM

Willen wij op een vitale, wendbare en slimme manier de opgaves voor de stad waarmaken dan heb je voldoende en goed gekwalificeerde mensen nodig. Deze mensen vinden, binden én behouden is in 2022 onze grootste uitdaging gebleken. Daar zijn we overigens goed in geslaagd. Met ons strategisch HRM (2021) hebben we voor de organisatie en collega's een duidelijke koers voor 2022-2024 uitgezet. Vanuit deze koers hebben we interventies ingezet en boden we HR-advies en ondersteuning. In het afgelopen jaar hebben we vooral op de pijlers strategische personeelsontwikkeling en -planning, duurzame inzetbaarheid (Fit voor de Toekomst) en optimaliseren HR-dienstverlening mooie stappen gemaakt. De pijler teamsamenwerking volgt in de komende jaren (gekoppeld aan proces- en projectmatig samenwerken).

### **Werken in de corporatie van NU**

Vanuit de strategische ambities en plannen hebben we gekeken naar onze huidige en de gewenste personele samenstelling. Daarbij waren we gericht op functies, aantallen, competenties en mensen (strategische personeelsontwikkeling en -planning, pijler 1). In nauwe samenwerking hebben leidinggevend en HR zich gericht op de vraag: hebben we voldoende mensen, in de juiste functies met de benodigde kennis en vaardigheden in onze organisatie? En wat hebben we hierop te doen? Aanvullend is ook aandacht besteed aan de gewenste ontwikkeling van iedere afdeling en de organisatie in zijn geheel. Resultaat is een organisatiebrede en afdelingsspecifieke analyse waaruit concrete thema's naar

**Tabel: Omvang van de formatie (eind van het jaar)**

	2019	2020	2021	2022
Aantal medewerkers in loondienst	136	144	144	151
Aantal FTE in loondienst	119,2	127,3	129,3	136,6
Aantal inhuurkrachten	16	15	9	13
Aantal FTE inhuurkrachten	8,5	9,9	8,5	9,2
Aantal med. Inhuur direct op project	0	0	11	13
Aantal FTE inhuur direct op project	0,0	0,0	8,4	7,8
<b>Totaal medewerkers incl. inhuur</b>	<b>152</b>	<b>159</b>	<b>164</b>	<b>177</b>
<b>Totaal FTE incl. inhuur</b>	<b>127,8</b>	<b>137,2</b>	<b>146,2</b>	<b>153,6</b>

voren komen waarmee we aan de slag moeten. Denk aan: verdieping op formatieontwikkeling en -scenario's, leren en ontwikkelen en doorontwikkeling functiehuis (toekomstbestendige, generalistische profielen).

#### ***Instream, doorstroom en uitstroom***

Vooruitlopend op de uitkomsten van deze analyse en adviezen is in 2022 de werving en selectie van nieuwe collega's in een stroomversnelling gekomen. Met name voor de realisatie van onze nieuwbouw- en duurzaamheidsambities is intensief ingezet op het werven van nieuwe collega's (totaal 19 collega's nieuw in dienst en 13 collega's externe inhuur). Door de krapte op de arbeidsmarkt hebben we gekozen voor nauwe samenwerking met verschillende partners (werving & selectie, detachering). Zo konden we doelgerichter de juiste mensen benaderen en enthousiasmeren om bij ons aan de slag te gaan.

Werpen we een blik op onze totale formatie, dan constateren we ten opzichte van voorgaande jaren een groei in het aantal medewerkers én fte's dat bij ons in dienst is (+7 collega's/ +7,3 fte). Het aantal tijdelijk ingehuurd collega's (inclusief op projecten) is ten opzichte van 2021 in aantal gestegen (+6 collega's) en in fte's nagenoeg gelijk gebleven. Kortom meer inhuur met kleinere contracten gericht op tijdelijke waarneming en/of tijdelijke opdrachten.

Onze groei was een bewuste keuze voor het realiseren van onze ambities. Inzet is om te komen tot een passende en meer overwogen balans tussen flexibele inhuur en collega's vast in dienst.

#### ***Aantrekkelijke werkgever***

Om nog beter (digitaal) zichtbaar en vindbaar te zijn als aantrekkelijke werkgever voor (potentieel) nieuwe collega's zijn we na de zomer gestart met het versterken van onze

arbeidsmarktcommunicatie. Samen met verschillende collega's hebben we voorbereidingen getroffen voor de realisatie van een aansprekende corporate film én een functiespecifiek filmpje voor een digitale wervingscampagne (livegang begin 2023).

## **6.3 FIT VOOR DE TOEKOMST**

Naast het vinden en binden van nieuwe collega's was het behoud én de ontwikkeling van collega's een speerpunt. We willen mensen stimuleren gezond, gemotiveerd, competent, productief en digitaal vaardig aan het werk te zijn. Duurzame inzetbaarheid is bij ons gebaseerd op de onderdelen: loopbaan, ontwikkeling en vitaliteit.

#### ***Loopbaan***

In het afgelopen jaar waren alle leidinggevende posities ingevuld, waardoor een start gemaakt kon worden met het voeren van (ontwikkel)gesprekken met collega's (ken je mensen). Op onderdelen in de organisatie is in toenemende mate gebruik gemaakt van ontwikkelassessments, trainingen en coaching, zowel gericht op professionele als persoonlijke ontwikkeling en effectiviteit. Deze inzet hebben we verder planmatig uitgebouwd.

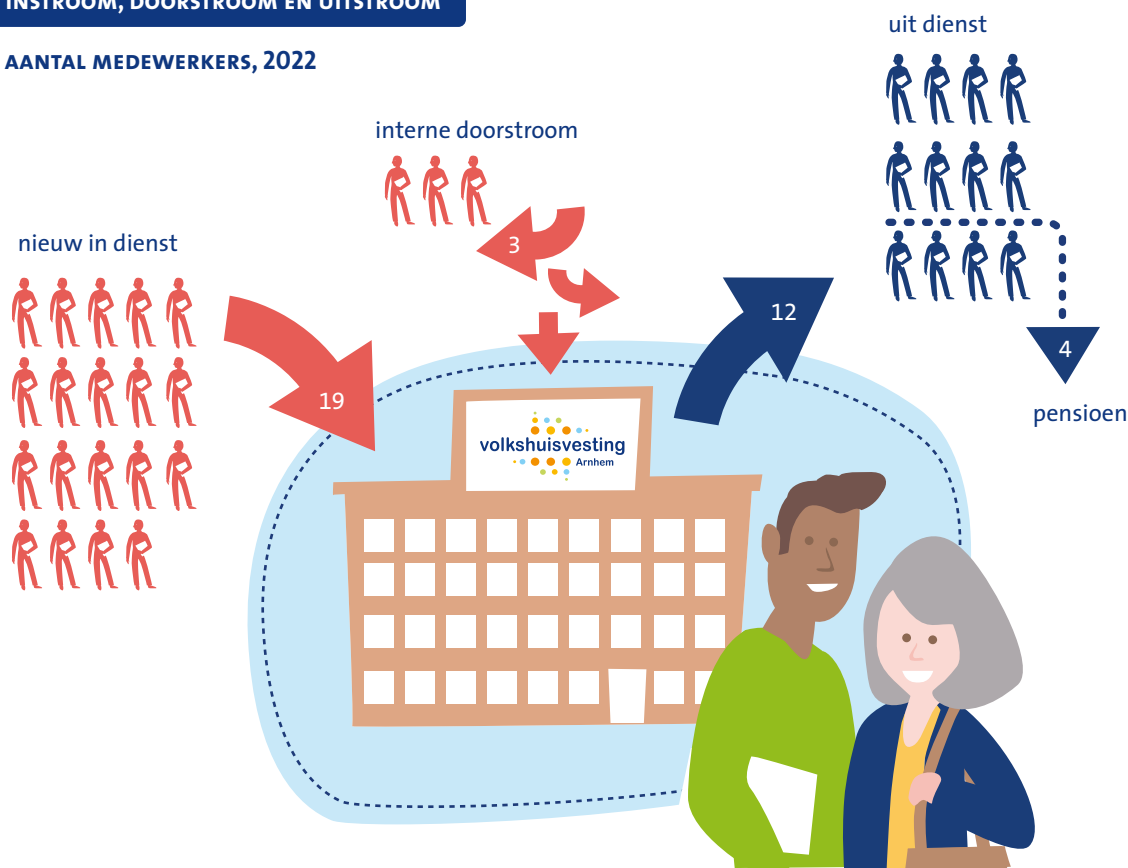
#### ***Ontwikkelen***

Om voldoende 'fit' (competent) te zijn voor nu en de toekomst is het nodig dat wij onze mensen en teams hier gericht in voorzien. Samen met andere corporaties uit de regio hebben wij vanuit het samenwerkingsverband Kracht in Mobiliteit de SLIM-subsidie aangevraagd en toegankelijk gekregen. Deze voorbereidende inspanning leidt tot de start van een tweejarig programma (2023-2024). Hiermee geven we leren en ontwikkelen in onze organisatie de benodigde boost.



## INSTROOM, DOORSTROOM EN UITSTROOM

AANTAL MEDEWERKERS, 2022



### Vitaliteit

Er is onder meer een aanpassing gedaan in het toegankelijker maken van de sportkaart (secundaire arbeidsvoorwaarde). Daarnaast is iedereen uitgenodigd om deel te nemen aan verschillende activiteiten en workshops in de Week van de Vitaliteit (september 2022).

### Verzuim

Conform de landelijke trend is ook bij ons het verzuim helaas gestegen ten opzichte van vorige jaren. Wat opvalt is de mate van psychisch verzuim in combinatie met een aantal langdurig uitgevallen collega's. Onder begeleiding van Zorg voor de Zaak (onze arbodienst) hebben we samen met alle leidinggevenden een verdiepende sessie gehad gericht op de ontwikkeling van onze verzuim(cijfers) en bovenal op onze toekomstige (ook meer preventieve) interventies en handvatten voor leidinggevenden. We verwachten het verzuimpercentage te kunnen verlagen door meer aandacht voor preventie en het versterken van de skills van leidinggevenden.

## 6.4 BEDRIJFSVOERING

Onze bedrijfsvoering staat in het teken van het zorgvuldig omgaan met middelen door processen efficiënter in

te richten en een hogere klanttevredenheid te bereiken. Dat doen we door alle medewerkers zo te ondersteunen dat we zo veel mogelijk aandacht kunnen besteden aan de huurders. Een goede bedrijfsvoering biedt inzicht en overzicht, waardoor verantwoordelijkheden laag in de organisatie gelegd kunnen worden. Daarvoor is nodig: goede digitale ondersteuning, passende informatievoorziening, verankering van wet- en regelgeving in dagelijkse werkzaamheden, heldere en efficiënte werkprocessen en integraal werken.

### Informatievoorziening

In 2022 was het voornemen om twee grotere implementatieprojecten te doen: een migratie naar een nieuwe versie van Empire en de overstap naar Sharepoint Online. In de aanloop constateerden we dat er onvoldoende ruimte was in de organisatie om deze projecten uit te voeren. Daarbij speelde mee dat bij beide projecten extra tijd en aandacht nodig was voor adoptie van de nieuwe oplossingen door de organisatie om het beoogde resultaat te halen.

In plaats van de geplande implementatieprojecten is in 2022 werk gemaakt van het samen met de lijn optimaliseren van de bestaande informatievoorziening en het oplossen van knelpunten daarin. Verder is eind 2022 een



overstap gemaakt naar het referentiegrootboekschema, waarmee een belangrijk deel van de inrichting van Empire is gestandaardiseerd conform de sectorstandaard. Dat levert winst op bij in- en externe verantwoording en sturing en benchmarking en maakt de toekomstige overstap naar een volledige cloud-omgeving eenvoudiger.

Verder hebben we de rechten binnen ons ERP-systeem Dynamics Empire en onze digitale werkomgeving opgeschoond en geharmoniseerd aan de hand van een nieuw opgezette autorisatiematrix.

Tot slot is veel energie gestopt in het valideren en optimaliseren van de belangrijkste procesdashboards in het Skarp-platform. Dat project verliep moeizamer dan verwacht, maar bracht ook meer op dan sec de nieuwe dashboards. Die opbrengst zit onder meer in de bewustwording rond het belang van datakwaliteit en het begrip dat procesgestuurd werken een verandering is voor de organisatie.

#### **Informatiebeveiliging en privacybescherming**

Na het doorvoeren van de in het Informatiebeveiligingsplan 2020 beschreven maatregelen, is eind 2021 een vervolgmeting (1-meting) uitgevoerd. Doel van deze meting was om de genomen maatregelen te beoordelen en het beveiligingsniveau verder te kunnen verhogen. De resultaten van de 1-meting lieten zien dat we mooie stappen vooruit hebben gezet.

In 2022 zijn iedere maand phishingtests uitgevoerd. Medewerkers werden zo getraind in het herkennen en omgaan met phishingberichten. Medewerkers die de phishingberichten niet herkenden en zelfs hun inloggegevens achterlieten, kregen vaker een test.

In 2022 deden zich 16 beveiligingsincidenten voor, waarvan vier kwetsbaarheden in software en één ransomware-aanval. Het hoofdkantoor van ISTA in Duitsland werd getroffen door een ransomware-aanval. ISTA verzorgt in Nederland de afrekening van de stookkosten van onze huurders. Het was lange tijd onzeker of de aanval op de Duitse moeder ook voor ons een datalek betekende. Volkshuisvesting heeft om die reden het potentiële datalek gemeld bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Uiteindelijk bleek dat de data van onze huurders niet gelekt zijn.

#### **Duurzame bedrijfsvoering**

Het overgrote deel van onze milieu-impact wordt veroorzaakt door het bouwen en onderhouden van onze woningen, en in het gebruik ervan. Desondanks dragen wij óók bij door onze bedrijfsvoering te verduurzamen. Los van de CO<sub>2</sub>-besparingen, speelt bewustwording in de organisatie een belangrijke rol. Om het energiegebruik van ons kantoor te verminderen hebben wij onze temperaturen in het kantoorpand verlaagd en hebben wij duurzamere printers in gebruik genomen. In 2023 gaan wij onderzoek doen om ons kantoorpand te verduurzamen.

## DE ONDERNEMINGSRAAD IN 2022

De ondernemingsraad (OR) zet zich in voor goed en veilig werken in een gezonde organisatie. Dit doen ze door regelmatig overleg te voeren met de directeur-bestuurder over alle zaken die hierbij van belang zijn. In het overleg vertolken zij de stem van de medewerkers.

### **Samenstelling**

Begin 2022 bestond de OR uit vier leden: Gerda Koopmans (voorzitter), Alexander de Jonge Oudraat (vicevoorzitter), Martien de Jong (Arbo) en Chrissy Lubberhuizen (secretaris). Medio 2022 heeft Gerdien Verhagen zich bij de OR aangesloten als lid communicatie. Martien de Jong verliet na zes jaar lidmaatschap per 31 december 2022 de OR. Zijn functie als Arbo-specialist wordt per 1 januari 2023 overgenomen door het nieuwe lid Barry Heijse. Babische Smits loopt mee als trainee om te kijken of zij in 2023 lid wil worden van de OR. De OR bestaat voornamelijk uit collega's van de afdeling Wonen. Het streven is om in de toekomst ook collega's van andere afdelingen de OR te laten versterken zodat de OR een goede afspiegeling wordt van de organisatie.

### **Vergaderfrequentie**

De OR had één keer in de drie weken een overleg. Om de twee maanden was er een formeel overleg tussen de OR en de bestuurder, waarbij de strategisch HR-adviseur en de bestuurssecretaris aanwezig zijn. In de tussenliggende maanden vonden informele bijeenkomsten plaats met de bestuurder over onderwerpen die op dat moment actueel waren. Daarnaast sprak de OR twee keer per jaar met twee leden van de raad van commissarissen (RvC), één keer met de bestuurder erbij.

### **Belangrijkste gespreksonderwerpen**

Net als in 2021 was de organisatieontwikkeling een veelbesproken onderwerp tijdens de overleggen met de bestuurder. Dit is een proces dat voortdurend in bewe-

ging is. Constant wordt er gekeken naar het verbeteren van de organisatiestructuur. Flexibel werken is in 2022 geformaliseerd. Het is nu mogelijk om deels thuis en deels op kantoor of op een andere locatie te werken. Er is een budget gereserveerd voor de medewerkers om thuis een fijne werkplek in te richten.

De OR heeft in 2022 meegedacht en advies gegeven over onder andere:

- de interne flexpool;
- instemmingsverzoek flexibel werken;
- instemmingsverzoek functieprofiel vakmannen incl. nieuwe waardering;
- adviesaanvraag functie strategisch inkoopadviseur;
- adviesaanvraag positionering en aansturing team strategie en communicatie ;
- adviesaanvraag functieprofiel projectleider vastgoedbeheer;
- adviesaanvraag samenvoegen afdelingen Bedrijfsvoering en Finance & Control.

Daarnaast heeft de OR de volgende onderwerpen onder de aandacht gebracht:

- de hoge werkdruk;
- dynamiek op de werkvloer;
- investeren in kwaliteit teamleiders;
- verbeteren fietsplan.

### **Contact met de achterban**

De OR vindt het erg belangrijk om goed contact te hebben met de achterban. De OR-leden zijn altijd beschikbaar om vragen van collega's te beantwoorden. De OR is de stem van de werknemers; de OR-leden zetten zich in om deze zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. Ze moedigen collega's aan om hen te benaderen voor zaken waar zij met hun team niet uitkomen of die ze niet willen of kunnen bespreken.



De OR: v.l.n.r. Gerdien Verhagen, Alexander de Jonge Oudraat, Martien de Jong, Gerda Koopmans, Chrissy Lubberhuizen.

# H7

GOED BESTUUR



## 7.1 VISIE

Goed bestuur wordt ook wel aangeduid met ‘good governance’. Dit is het besturingsproces in ruime zin, inclusief intern en extern toezicht, verantwoording en medezeggenschap. Goed bestuur is niet alleen de set aan spelregels, maar behelst ook de cultuur van met elkaar omgaan. Volkshuisvesting hecht aan goed bestuur en dat betekent voor ons:

- effectief toezicht
- transparante inrichting van de organisatie
- open dialoog met belanghebbenden
- integer handelen en naleven van vigerende wet- en regelgeving
- goede beheersing van risico's
- het afleggen van verantwoording hierover

We onderschrijven dan ook de Governancecode Woningcorporaties.

## 7.2 GOVERNANCE

Volkshuisvesting is een stichting en kent een raad van commissarissen (RvC) met vijf leden en een bestuurder. In de statuten staan de bepalingen voor het bestuur en RvC rond benoeming, taken, onverenigbaarheden en bevoegdheden. De werkwijze van RvC is uitgewerkt in reglementen. Deze staan op onze website.

### Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting en treedt op als werkgever, adviseur en klankbord voor de bestuurder.

Daarnaast benoemt de RvC de externe accountant. De RvC heeft een eigen verslag opgesteld, zie hoofdstuk 8.

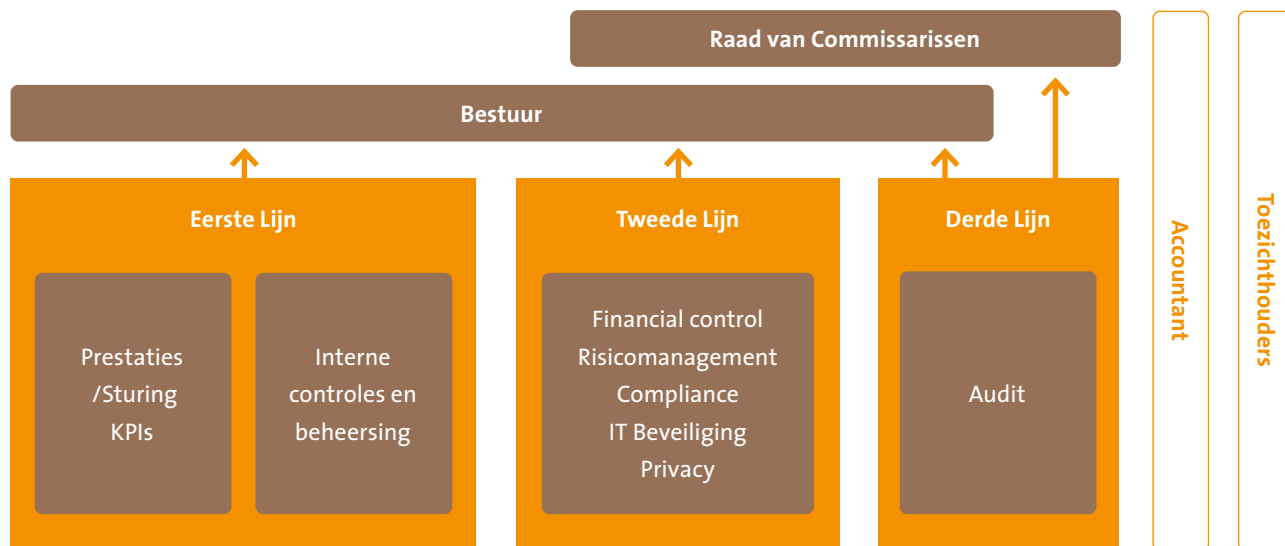
### Bestuur

Volkshuisvesting heeft haar governancestructuur ingericht volgens het tweelagen-bestuursmodel. Er is één directeur-bestuurder. Die legt verantwoording af aan een raad van commissarissen. De Woningwet en de Governancecode woningcorporaties vormen een belangrijke leidraad voor Volkshuisvesting en bieden kaders bij de wijze van toezicht en verantwoording. Belangrijkste uitgangspunt bij het vervullen van deze rollen is het bewaken van de balans tussen de volkshuisvestelijke doelen van Volkshuisvesting en de financiële en juridische kaders en risico's. Voor bestuurder en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop.

De organisatie bestaat uit vier hoofdafdelingen: Wonen, Vastgoed, Bedrijfsvoering en Strategie. De managers van deze afdelingen vormen samen met de directeur-bestuurder het managementteam. De directeur-bestuurder is, in samenwerking met het managementteam, verantwoordelijk voor een strategische koers gericht op maximaal en transparant maatschappelijk presteren met als effect: tevreden bewoners, belangenhouders en medewerkers. Het managementteam neemt besluiten zoveel mogelijk gezamenlijk. Uiteraard is de bestuurder statutair eindverantwoordelijk voor de bestuursbesluiten van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem.

Binnen de organisatie zijn er naast functionele afdelingen met leidinggevendend ook multidisciplinaire teams die zelfstandig of in gezamenlijkheid verantwoordelijkheid nemen voor het goede verloop van bedrijfsprocessen. De organi-

Figuur: Het Three lines model



satie is en blijft in beweging. Control is dicht bij de primaire werkprocessen georganiseerd. Daarnaast is er een business-controller die vanuit een onafhankelijke positie op bedrijfsniveau acteert en de bestuurder adviseert. De business controller heeft tevens een directe relatie richting de RvC.

Volkshuisvesting heeft control ingericht aan de hand van het Three lines model. Voor het effectief functioneren hiervan moet aan een aantal randvoorwaarden voldaan zijn, die grofweg in te delen zijn in structuur en cultuur. Het Three lines model moet enerzijds goed verankerd zijn in de governancestructuur van de organisatie. Dit betreffen de statuten en reglementen, de overlegstructuur en de beleidskaders in de organisatie. Dit is geborgd in het governance landschap van de organisatie. Anderzijds moeten de houding en het gedrag in de organisatie aansluiten op de principes van het Three lines model.

Het bestuur is belast met het besturen van de stichting en legt hierover, via tertiaalrapportages, verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC en de auditcommissie. Ook worden, via de tertiaalrapportage, de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

### Samenstelling bestuur en nevenfuncties

Per 1 september 2018 is Liesbeth van Asten als (enige) bestuurder aangesteld. Op 1 september 2022 is zij herbenoemd voor een periode van vier jaar. Zij vervulde in 2022 de volgende aan werk gerelateerde nevenfuncties:

- Lid bestuur Entree
- Voorzitter Woonkr8

### Permanente educatie

Aantal behaalde PE-punten in 2022: 82.

### Strijdige belangen

Elke vorm of schijn van belangenverstremming tussen Volkshuisvesting en de bestuurder wordt vermeden. In 2022 was er geen sprake van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder, zoals bedoeld in artikel 3.7 van de Governancecode woningcorporaties.

### Remuneratie bestuur

Periode	Naam	Totale bezoldiging	WNT-norm 2022 Klasse H maximum
01-01-2022 t/m 31-12-2022	Mevr. E.W.M. van Asten	€ 203.266,07	€ 216.000

## 7.3 VERSLAG VAN HET BESTUUR

### Ontwikkelingen

Het jaar 2022 begon met corona, maar gelukkig bleek deze na de laatste lock down onder controle. De maatschappelijke gevolgen ijlen nog wel na. Er is veel onrust in de samenleving. De coronapandemie heeft de verschillen tussen mensen alleen maar uitvergroot. We merken dit ook in onze wijken. Het vertaalt zich in korte lontjes en snelle escalaties. Dat vraagt extra alertheid van onze medewerkers die actief zijn in de wijk.

Eind februari werden we opgeschrikt door de Russische inval in de Oekraïne. Deze oorlog betekent veel menselijk leed en heeft wereldwijd grote gevolgen. Er kwam een enorme vluchtelingenstroom op gang die in de regio (lees Europa) opgevangen moest worden. We kregen te maken met stijging van de prijzen van energie en materialen. Hoge inflatie deed zijn intrede. Die werd weer bestreden met hogere rentepercentages. De context waarin we opereren verandert snel.

Tegelijkertijd wordt er een groot beroep gedaan op corporaties. Op 30 juni heeft Aedes de 'Nationale prestatieafspraken woningcorporaties' getekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. Er zijn afspraken gemaakt op het gebied van betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. In ruil voor deze afspraken schaft de overheid de verhuurderheffing af. Al deze afspraken zijn vervolgens vertaald in regionale woondeals. Op lokaal niveau maken de corporaties prestatieafspraken met de gemeente.

### Regio

Dit jaar was Volkshuisvesting de voorzitter van het bestuur van Woonkr8, het samenwerkingsorgaan van de corporaties in de regio Arnhem Nijmegen. We hebben veel geïnvesteerd in de samenwerking zowel op bestuurlijk als op medewerkers (strategen)niveau. Er zijn goede relaties opgebouwd met de provincie en De Groene Metropoolregio. Bij verschillende Woonkr8-bijeenkomsten waren vertegenwoordigers van de regio aanwezig. De reality check op de opgave in de regio verliep soepel. We hebben input kunnen leveren op de Woondeal en hebben een adhesiebetuiging hierop geleverd. Als samenwerkingsverband hebben we in november uitgebreid stil gestaan hoe we onze samenwerking verder gestalte gaan geven.

## Lokaal

Dit jaar hebben we wederom afspraken gemaakt met gemeente en huurdersorganisaties. We hebben voortgebouwd op de (meerjarige) afspraken van afgelopen jaar, met extra aandacht voor maatregelen ten behoeve van energiarmede en wonen en zorg. De prestatieafspraken zijn onder begeleiding van Circusvis tot stand gekomen.

In Arnhem zijn er vijf wijken die op alle leefgebieden onder het Arnhems gemiddelde scoren. Daarmee behoort Arnhem tot de 22 stedelijke vernieuwingsgebieden die extra aandacht behoeven. Een aparte aanpak op het gebied van onderwijs, werk, veiligheid, wonen en openbare ruimte is nodig. Daarbij wordt een perspectief van 18 jaar voor ogen gehouden, met focus op de nieuwe generatie. In deze vijf wijken (allen gelegen in Arnhem-Oost) is er ruimte voor experimenten en innovatieve, integrale oplossingen. In alle vijf wijken hebben wij veel bezit. Arnhem-Oost heeft al belangrijke stappen gezet in het opzetten van de aanpak. Voor een verdere ontwikkeling van de aanpak heeft de gemeente bureau Van der Bunt ingeschakeld. Voor komend jaar is het de kunst om een stevige alliantie van organisaties te ontwikkelen die zich verbinden aan de doelen van de Arnhem-Oostaanpak. Volkshuisvesting is al lid van de Kring rondom Arnhem-Oost. De Kring bestaat uit betrokken organisaties en is een voorloper op de te formeren alliantie bestaande uit vertegenwoordigers van onderwijs, politie, maatschappelijke organisaties, ondernemers en bewoners in de wijken.

## Leefbaarheid

We hebben afgelopen jaren gekozen voor een uitgebreide aanpak als het gaat om verduurzaming. Bij het oppakken van de verduurzaming komen we bij iedereen achter de voordeur en zijn we langere tijd intensief aanwezig in de wijk. Dat geeft een uitgelezen kans om bewoners actief te betrekken maar ook te horen en zien wat er nog meer speelt. Daarmee kunnen we sociale vraagstukken ook adresseren. Zo hebben we in Immerloo II, alwaar we 450 appartementen van het gas afhaken, de duurzaamheidsaanpak in een bredere aanpak voor de wijk geplaatst. Samen met gemeente, Vattenfall en de corporaties investeren we in vijf pijlers: schoon-heel-veilig, armoede en werkgelegenheid, duurzaam en gezond, energieke buurt. Deze nauwe samenwerking met vele partijen biedt de mogelijkheid om ervaring op te doen ten behoeve van andere wijken in Arnhem-Oost.

Met zorg- en welzijnspartijen zijn we het gesprek aangegaan hoe we onze samenwerking kunnen verbeteren. We gaan daarmee aan de slag in de wijk Presikhaaf.

## Duurzaamheid

In het voorjaar werd duidelijk dat het verduurzamen van woningen gekoppeld aan renovaties en sociale projecten te langzaam vorderde. We hebben daarom gekozen voor verschillende aanvliegroutes. Dat betekent dat we renovatie-/verduurzamingsprojecten met koppelkansen blijven uitvoeren maar deze over een langer tijdspad (tijdshorizon 2030) uitsmeren. We ontwikkelen een werkwijze voor specifieke woningen zoals monumenten, VvE's en mutatiewoningen. Daarnaast kiezen we voor enkelvoudige maatregelen bij planmatig onderhoud. Deze verschillende werkwijzen worden in 2023 geïmplementeerd. Tevens kijken we dan hoeveel woningen met een label EFG er dan nog overblijven om aan te pakken. Er is veel aandacht besteed aan energiarmede. Samen met de gemeente en de Energiebank hebben we volop ingezet op energicoaching. Onder de noemer "verbuurtsamen" werken we in 2023 verder aan een aanpak waarbij we werken met inzet van buurtklussers. Daarnaast werken we met partijen zoals Engie, Firan, gemeente en corporaties samen aan de ontwikkeling van warmtenetten. Ook werken we samen met Vattenfall om wijken van het aardgas af te halen. Eind 2021 heeft gemeente Arnhem en Volkshuisvesting een Letter of Support (LOS) ondertekend voor het indienen van het voorstel voor het programma NieuweWarmteNu! van Vattenfall bij het Nationale Groeifonds om de wijk Malburgen Oost gasloos te maken. Dit is gehonoreerd.

Naast maatregelen gerelateerd aan energietransitie zijn de voorbereidingen getroffen voor klimaatadaptatie en circulariteit.

## Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Na jaren van voorbereiding zijn we gestart met de bouw van 154 woningen en zetten we in op de bouw van verplaatsbare woningen. We trekken daarbij samen op met onze collega Vivare. Met gemeente, ontwikkelaars, collega-corporaties is veelvuldig contact om ook voor de toekomst te komen tot bouw van nieuwe woningen. Het stadsakkoord en de doelgroepenverordening waren het resultaat. Onze woningen kennen een gemiddelde huur van € 536. Dat is lager dan gemiddeld. Met de maatregelen zoals opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken zetten we in op betaalbaarheid.

## Financiële continuïteit

In hoofdstuk 5 en in de jaarrekening wordt in detail ingegaan op de financiële stand van zaken. Onze toezichthouders WSW en Aw geven ons een gemiddeld tot laag risicoprofiel. Op basis van ons ondernemingsplan, portefeuillestrategie en meerjarenbegrotingen monitoren wij actief onze financiële positie en sturen bij waar nodig. We zijn ons

bewust dat de context waarin we opereren snel verandert. De inflatie is ondertussen torenhoog en de rente stijgt fors. De ruimte die ontstond als gevolg van het afschaffen van de verhuurderheffing verdampst snel. Dit vraagt om permanente monitoring om vlot te kunnen schakelen op de nieuwe realiteit.

## Organisatie

Er is heel veel werk verzet door onze mensen. De organisatie is veerkrachtig gebleken. Zo werd er snel geschakeld om duurzaamheidsambities bij te stellen en deels anders aan te vliegen, om te komen tot een aanpak energiearmoede, om mensen aan te trekken in een moeizame arbeidsmarkt, te anticiperen op nieuwe financiële werkelijkheid en extra opvang van statushouders. Daar mogen we trots op zijn.

## Toekomstparagraaf

Het afgelopen jaar stond WONEN voluit op de politieke agenda. Er is ook wel degelijk wat aan de hand. Nergens is de kloof tussen haves en have nots, tussen de insiders (de mensen die een koopwoning hebben, of reeds in een sociale huurwoning wonen) en de outsiders (mensen op zoek naar huisvesting) zichtbaarder dan op de woningmarkt. Terecht wordt gesproken over woonarmoede. Nu ook de energieprijzen enorm stijgen schuift ook energiearmoede aan.

Op 15 december 2021 lag het regeerakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' er. De Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma woningbouw verscheen in maart 2022. Op 30 juni zijn de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Eind 2022 is de geactualiseerde Woondeal naar alle betrokken gemeenten in de regio gestuurd.

Corporaties spelen een belangrijke rol in het behalen van doelstellingen in het woningbouwprogramma. Daarbij is wederkerigheid een essentiële randvoorwaarde. Het is een uitdaging om niet eenzijdig onze aandacht te richten op alleen het kwantitatief resultaat, maar vooral op horizontaal stakeholdership. We hebben elkaar (gemeente, ontwikkelaars en corporaties) keihard nodig. Dat is onze overtuiging en daar hebben we – onder de noemer Samen Werkt! – de afgelopen jaren ook sterk op ingezet. We kunnen het niet alleen. Veel is er het afgelopen half jaar in de context veranderd, denk aan de stijgende inflatie die niet wordt gecompenseerd door de huuropbrengsten, de hoge bouw- en energiekosten.

Ook de beperkingen vanuit stikstof en de krapte op de arbeidsmarkt zijn punten waarmee we hebben te dealen.

Daarom is het blijven inzetten op het goede gesprek om zaken adequaat op te pakken het meest wezenlijk sturingsmechanisme om bij deze complexe vraagstukken tot draagvlak, creatieve oplossingen en kwalitatief passende resultaten te kunnen komen. We zien ernaar uit om hieraan, samen met de collega-corporaties in de stad en in de regio, een forse bijdrage te leveren.

## 7.4 RISICOBEBEERSING

Volkshuisvesting is een maatschappelijk ondernemer en ondernemen gaat gepaard met risico's. Risico's zijn niet te voorkomen, maar wel te signaleren en te beheersen.

Volkshuisvesting is een woningcorporatie: het realiseren van de maatschappelijke doelen staat voorop, waarbij financiële continuïteit als randvoorwaarde geldt. Bij onze taakopdracht past een behoedzame (defensieve/neutrale) houding ten aanzien van risico's. Op onderdelen is een neutrale of offensieve opstelling nodig of wenselijk om de volkshuisvestelijke doelen te halen. Volkshuisvesting heeft in 2022 de risicobereidheid niet bijgesteld.

Deze risicofilosofie is een integraal onderdeel van de bestuursfilosofie van de organisatie en bepaalt de risicobereidheid voor iedere maatschappelijke opgave.

### Risicomangement

Risicomangement zorgt ervoor dat risico's worden geïdentificeerd en dat tijdig de juiste beheersmaatregelen genomen kunnen worden. In 2022 is uitvoering gegeven aan het beleid voor risicomangement. Hierbij hebben de risicofilosofie en het risicoprofiel gediend als leidraad. De samenhang tussen de risicofilosofie, onze maatschappelijke opgaven en de identificatie en beheersing van risico's is hierdoor gewaarborgd. Het risicoprofiel is opgenomen in onze strategiekaart.

### Frauderisico's

Risico's op fraude en corruptie vormen een integraal onderdeel van ons risicomangementproces. Belangrijkste (bruto) risico's die we hierin belichten zijn onder andere frauderisico's bij vastgoedtransacties, inkoop van producten en diensten, betalingen en woningtoewijzingen.

Van oudsher hebben we allerlei beleid en instructies ter preventie, als ook beheersmaatregelen in onze administratieve organisatie, met bijbehorende controleme-



chanismen. Soms gericht op fraude, soms op misbruik, maar meestal gericht op het voorkomen of ontdekken van onbewuste fouten en slordigheden. Passend bij de professionele organisatie die we willen zijn hoort een fraude-risicoanalyse.

In dit kader hebben we in 2022 een frauderisico-analyse opgesteld. Deze analyse geeft inzicht in de frauderisico's die Volkshuisvesting loopt, de wijze waarop wij deze risico's analyseren, de keuzes die we maken ten aanzien van beheersmaatregelen en de wijze waarop wij de effectiviteit daarvan toetsen.

Het komende jaar zullen we blijven inzetten op de combinatie van hard en soft controls om de risicobeheersing en risicobewustzijn binnen Volkshuisvesting verder te versterken.

## Controlssystemen

Met ons controlesysteem monitoren we of onze maatschappelijke opgaven realiseren. We onderscheiden drie controlssystemen:

### 1. Het onderhouden van de visie en commitment aan de doelen

Volkshuisvesting hanteert een 'missie en visie', waarin de waarden van het bedrijf zijn vastgelegd. De waarden betrokken, daadkrachtig, samen en creatief zijn van belang voor het risicomanagement. In het dagelijks handelen van

medewerkers staan deze waarden centraal. Deze waarden worden tijdens periodieke organisatiebijeenkomsten en interne communicatie breed uitgedragen.

### 2. Transparante afweging van de prioriteiten

Bij strategische keuzes weegt Volkshuisvesting de verschillende belangen ten opzichte van elkaar. Het gewicht dat een belang krijgt verschilt per situatie. Hierbij worden ook de risico's geïdentificeerd. De belangen en risico's worden tegen elkaar afgewogen. Dit gaat hand in hand en is in lijn met onze risicofilosofie. Volkshuisvesting versterkt integrale en transparante besluitvorming middels een uitgebreid besluitvormingsformat.

### 3. De planning- en controlcyclus

Op basis van het ondernemingsplan wordt elk jaar een jaarplan gemaakt waarin de doelen voor het komende jaar beschreven worden. In het jaarplan zijn resultaten benoemd voor de primaire processen en meetbare doelen voor projecten. Ook zijn kengetallen benoemd met kritische waarden die niet mogen worden overschreden. De doelen uit het jaarplan worden gemonitord in de viermaandelijke tussenrapportage, die ook wordt besproken in de RvC. Deze werkwijze stelt het managementteam en bestuur in staat risico's te signaleren en te bespreken met de resultaatverantwoordelijken. Deze laatste groep stuurt op basis van maandrapportages.

**Tabel: Risicobereidheid**

Risicocategorie	Risicobereidheid	Toelichting
Strategisch	Neutraal/offensief	Om de maatschappelijke doelen te realiseren zal soms wat scherper aan de wind gevaren moeten worden. Dit vraagt een gezonde balans tussen kansen benutten en risico's nemen.
Financieel	Laag	Financiële continuïteit is een randvoorwaarde om te ondernemen en mag in geen geval in gevaar komen. De normen van Aw/WSW gelden om die reden als harde ondergrens.
Operationeel	Neutraal	Volkshuisvesting streeft naar een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering, gericht op de realisatie van strategische operationele doelstellingen. Kernrisico's die de realisatie in gevaar brengen worden gemonitord en aantoonbaar beheerst.
Compliance	Zeer laag	Volkshuisvesting streeft ernaar te voldoen aan alle wet- en regelgeving die van toepassing is. We hebben speciale aandacht voor de Woningwet en alle daaraan gerelateerde wet- en regelgeving. Op het gebied van integriteit is het uitgangspunt eenduidig: alle medewerkers van Volkshuisvesting handelen integer. Ten aanzien van fraude: Volkshuisvesting accepteert geen fraude van haar medewerkers, partners of huurders. Bij fraudedetectie wordt altijd actie ondernomen.

## **Doorkijk naar 2023**

Naast dat er uitvoering wordt gegeven aan het beleid risicomanagement zal het risicomanagement ook worden doorontwikkeld op de volgende drie aspecten:

### ***1. Integratie van risicomanagement in de processen***

Op operationeel niveau krijgt risicomanagement meer handen en voeten. Risico's worden geïdentificeerd en beheersmaatregelen worden getroffen. De eerste lijn benoemt voor 2023, op basis van risico-inschatting, interne controles en maatregelen die in de eerste lijn worden uitgevoerd. Daarnaast zal team Control (tweede lijn) risicogerichte audits gaan uitvoeren op deze processen.

### ***2. Frauderisicoanalyse***

In het najaar van 2023 zal een update van de frauderisico-analyse gaan plaatsvinden. Deze analyse wordt in samenspel met de organisatie verder verrijkt, zodat de risico's voorzien worden van duiding, kans en impact.

### ***3. Herzien risicomanagementbeleid***

Het huidige risicomanagementbeleid is van kracht sinds 2019. Minimaal eens per 4 jaar dient dit beleid te worden herzien. In 2023 zal daarom dit beleid worden herzien en vastgesteld.

## **Strategiekaart**

In de strategiekaart is het risicoprofiel opgenomen. Deze strategiekaart geeft de samenhang weer tussen strategische doelstellingen en geïdentificeerde risico's. Aan ieder risico is een risico-eigenaar gekoppeld. De risico-eigenaar is verantwoordelijk voor de beheersing van het risico en legt periodiek verantwoording af over de beheersing van het risico.

## Strategiekaart

<b>Macro niveau</b>	Demografie - Economie - Sociaal - Technologie - Ecologie - Politiek				
<b>Missie</b>	Samen werken aan vitale wijken				
<b>Strategische doelstellingen</b>	1. Inclusief samenleven in vitale wijken	2. Betaalbare woonlasten	3. Meer woningen en nieuwe woonconcepten	4. Duurzamer gebruik van de aarde	5. Mogelijk maken
<b>Risicofilosofie</b>	Wij zijn een maatschappelijke ondernemer die opereert in een steeds veranderende maatschappij. Om onze maatschappelijke opgaven op het gebied van inclusief samenleven in vitale wijken, betaalbare woonlasten, meer woningen en nieuwe woonconcepten en duurzamer gebruik van de aarde te realiseren wegen wij kansen en risico's tegen elkaar af, en nemen dan een besluit. Kansen worden benut als er een bewuste risico afweging is gemaakt.				
<b>Strategische risico's</b>	1.1 Toenemende kwetsbaarheid huurders	2.1 Betaalbaarheid onder druk	3.1 Onvoldoende geschikte bouwlocaties	4.1 Te ambitieuze duurzaamheidsopgave	5.1 Toenemende lastendruk
		2.2 Onvoldoende betaalbare woningvoorraad	3.2 Projecten worden duurder		5.2 Toenemende rentelaten
			3.3 Vertraging in de ontwikkeling		5.3 Onvoldoende kwaliteit en kwantiteit binnen de organisatie
			3.4 Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit		5.4 Onvoldoende benutten (mogelijke en huidige) ICT en digitalisering
					5.5 Inbreuk op onze bedrijfscontinuïteit
					5.6 Onvoldoende governance
					5.7 Disbalans tussen opgave en middelen
					5.8 Risico dat een interne of externe fraudeur Volkshuisvesting financiële en/of reputatieschade berokkent

Tabel Weging strategische risico's

Gebeurtenis met risico	Maatregelen	Risico = kans x impact	
		Kans (1 t/m 4)	Impact (1 t/m4)
<b>Doelstelling: inclusief samenleven in vitale wijken</b>			
1.1 Toenemende kwetsbaarheid huurders	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In clusterplannen wordt hieraan aandacht besteed.</li> <li>- Contacten onderhouden met zorgpartijen en sociale wijkteams.</li> <li>- Bewaken van betalingsachterstanden.</li> </ul>	4	4
<b>Doelstelling: Betaalbare woonlasten</b>			
2.1 Betaalbaarheid onder druk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurbeleid is inflatievolgend.</li> <li>- Uitvoeren van de inkomstenstoets.</li> <li>- Inzet op verduurzamen van de woning. Dit draagt bij aan een lagere energierekening.</li> </ul>	4	3
2.2 Onvoldoende betaalbare woningvoorraad	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over het behoud van de kernvoorraad.</li> <li>- Er is een portefeuillestrategie en er zijn clusterplannen. Dit vormt het fundament bij de totstandkoming van projecten.</li> <li>- 700 woningen voegen wij toe aan de kernvoorraad.</li> </ul>	3	3
<b>Doelstelling: Meer woningen en nieuwe woonconcepten</b>			
3.1 Onvoldoende geschikte bouwlocaties	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contact onderhouden met de gemeente.</li> <li>- Gezamenlijk optrekken met partners in de stad.</li> <li>- Hanteren van een acquisitieplan.</li> <li>- Er is input geleverd t.b.v. de doelgroepenverordening.</li> <li>- We nemen deel aan de kerngroep 'Versnelling' o.l.v. Woningmakers.</li> </ul>	4	4
3.2 Projecten worden duurder	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Projectbesluiten worden genomen door directeur- bestuurder.</li> <li>- Jaarlijks herzien van calculatierecepten.</li> <li>- Naleving investeringsstatuut, procuratieregeling en inkoopbeleid.</li> <li>- Externe kostendeskundigen worden ingezet bij de voorbereiding van projecten.</li> </ul>	3	3
3.3 Vertraging in de ontwikkeling	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contact onderhouden met de gemeente.</li> <li>- Gedegen voorbereiding van projecten.</li> <li>- Informatieavonden beleggen voor bewoners.</li> <li>- Samenwerking met partners (waaronder de gemeente) is geïntensiveerd.</li> </ul>	3	3
3.4 Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contact onderhouden met de gemeente.</li> <li>- Bijeenkomsten bijwonen van diverse netwerken.</li> <li>- Gezamenlijk optrekken met andere woningcorporaties in de stad.</li> </ul>	3	3
<b>Doelstelling: Duurzamer gebruik van de aarde</b>			
4.1 Te ambitieuze duurzaamheids-opgave	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiezen voor technieken die zich bewezen hebben.</li> <li>- Duurzaamheidsbeleid is van kracht.</li> <li>- Capaciteit en kennis in de organisatie opgeschaald (duurzaamheidsadviseur, projectmanager en programma manager Duurzaamheid).</li> </ul>	3	3
<b>Doelstelling: Mogelijk maken</b>			
5.1 Toenemende lastendruk	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intern strengere signaleringsnormen hanteren dan het AW/WSW stelt.</li> <li>- Scenarioanalyse toepassen in het doorrekenen van financiële meerjarenramingen.</li> </ul>	4	4

Gebeurtenis met risico	Maatregelen	Risico = kans x impact	
		Kans (1 t/m 4)	Impact (1 t/m4)
5.2 Toenemende rentelasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Treasury commissie wordt toegepast.</li> <li>- Hanteren van een Treasury jaarplan.</li> <li>- Spreiden van inkoopmomenten.</li> <li>- Periodiek worden er liquiditeitsprognoses opgesteld.</li> </ul>	4	4
5.3 Onvoldoende kwaliteit en kwantiteit in de organisatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Strategisch HRM krijgt permanent aandacht.</li> <li>- Strategisch kader van kracht.</li> </ul>	4	3
5.4 Onvoldoende benutten (mogelijke en huidige) ICT en digitalisering	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ICT is geoutsourced.</li> <li>- Informatiebeleidsplan, datakwaliteitsbeleid en informatiebeveiligingsplan zijn van kracht.</li> </ul>	4	3
5.5 Inbreuk op onze bedrijfscontinuïteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cyberrisico verzekering is van kracht.</li> <li>- Businesscontinuïteitsplan en informatiebeveiligingsplan is van kracht.</li> <li>- Beveiligingsincidenten worden geregistreerd en gerapporteerd.</li> <li>- Penetratietesten en bewustwordingstesten d.m.v. phishingsmails.</li> </ul>	2	3
5.6 Onvoldoende governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contact onderhouden met AW/WSW.</li> <li>- Intern en extern wordt er inzicht gegeven in hoe wij besturen en toezicht houden.</li> </ul>	1	3
5.7 Disbalans tussen opgave en middelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Doorrekening financieel kader bij opstellen kaderbrief van de begroting.</li> <li>- Controleren of prestatieafspraken zijn doorvertaald in jaarplan, meerjarenbegroting.</li> <li>- Controleren of prestatieafspraken zijn doorvertaald in de portefeuillestrategie.</li> <li>- Voeren van de periodieke prestatiedialoog.</li> <li>- Als onderdeel van de meerjarenbegroting het opstellen van scenarioanalyses.</li> <li>- Intensivering van de samenwerking met alle stakeholders.</li> </ul>	4	4
5.8 Risico dat een interne of externe fraudeur Volkshuisvesting financiële en/of reputatieschade berokkent	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hard controls (AO/IB), functiescheiding/ IT-general controls).</li> <li>- Soft controls (veel aandacht voor integriteit, integriteitscode).</li> <li>- Continue aandacht voor beheersmaatregelen en 'zero tolerance beleid'.</li> </ul>	1	3

**Legenda: (kans x impact)**

Kans 1 = Onwaarschijnlijk, doet zich zelden voor

Kans 2 = Mogelijk, doet zich regelmatig voor

Kans 3 = Waarschijnlijk, doet zich vaak voor

Kans 4 = Zeer waarschijnlijk, doet zich continu voor

Impact 1 = Minimaal

Impact 2 = Matig

Impact 3 = Groot

Impact 4 = Zeer groot

## Classificatie van strategische risico's naar categorieën

De strategiekaart geeft de samenhang weer tussen de strategische doelstellingen en geïdentificeerde risico's. Het is ook mogelijk om diezelfde risico's (met bijbehorende beheersmaatregelen) te relateren aan de categorieën strategie, operationele activiteiten, financiële positie en wet- en regelgeving. Deze relatie is hierna weergegeven.

<b>Risico's – Strategie</b>
1.1. Toenemende kwetsbaarheid huurders
2.1. Betaalbaarheid onder druk
2.2. Onvoldoende betaalbare woningvoorraad
3.1. Onvoldoende geschikte bouwlocaties
3.4. Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit
4.1. Te ambitieuze duurzaamheidsopgave
5.7. Disbalans tussen opgave en middelen
<b>Risico's – Operationele activiteiten</b>
3.3. Vertraging in de ontwikkeling
5.3. Onvoldoende kwaliteit en kwantiteit binnen de organisatie
5.4. Onvoldoende benutten (mogelijke en huidige) ICT en digitalisering
5.5. Inbreuk op onze bedrijfscontinuïteit
<b>Risico's – Financiële positie</b>
3.2. Projecten worden duurder
5.1. Toenemende lastendruk
5.2. Toenemende rentelasten
5.8. Risico dat een interne of externe fraudeur Volkshuisvesting financiële en/of reputatieschade berokkent
<b>Risico's – Wet- en regelgeving</b>
5.6. Onvoldoende governance

# H8

## VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN



## 8.1 INTERN TOEZICHT EN BESTUUR

Volkshuisvesting Arnhem is een stichting die wordt bestuurd door één bestuurder. De raad van commissarissen (RvC) houdt toezicht op het realiseren van de maatschappelijke en statutaire doelstelling, op de besturing en op de algemene gang van zaken. De raad beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van het bestuur. De raad kent drie commissies: de Auditcommissie, de commissie Mens & maatschappij en de Selectie- en remuneratiecommissie. Conform de woningwet heeft Volkshuisvesting een onafhankelijke businesscontroller. Zij geeft bestuur en raad gevraagd en ongevraagd advies.

Met inachtneming van de volledige lijst van verantwoordelijkheden die in de governance-code zijn opgenomen, is de RvC in hoofdzaak gericht op:

1. Realisatie van de doelstellingen van Volkshuisvesting en de volkshuisvestelijke opgaven van Volkshuisvesting in Arnhem.
2. Strategie en risico's verbonden aan de activiteiten van Volkshuisvesting.
3. Formeel toezicht op naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.
4. Formeel toezicht op uitvoering van het goedgekeurde meerjarenplan en de begroting.
5. Het terzijde staan van het bestuur bij ontwerp en uitvoering van beleid.
6. Werkgever zijn van de bestuurder.

## 8.2 VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC vervult zijn taak in dienst van de samenleving, de woningcorporatie én de huurders en woningzoekenden van Volkshuisvesting Arnhem. De centrale vraag is steeds: doet Volkshuisvesting het maximale binnen de maatschappelijke verantwoordelijkheid zoals geformuleerd in statuten, strategische visie en ondernemingsplan? Het opzoeken van grenzen wordt hierbij niet geschuwd.

### Vergaderingen

De RvC is in 2022 zeven keer bijeengekomen, waarvan zes keer in de vorm van een reguliere besluitvormende vergadering. Een keer is de reguliere vergadering gekoppeld aan een gezamenlijke bijeenkomst met de RvC en bestuur van DrieGasthuizenGroep (zie toelichting paragraaf 3. Stakeholders).

In mei heeft de reguliere vergadering plaatsgevonden in

buurthuis 't Huukske in de wijk Lombok. Voorafgaand aan de vergadering heeft de RvC een vrijgekomen woning bezocht en zijn de aanpak en dilemma's rondom het verduurzamen van monumenten besproken. Gedurende het jaar wordt de RvC middels presentaties en fasedocumenten meegenomen in de projecten en/of plannen. In juni hebben RvC en MT leden diverse projecten bezocht en hebben medewerkers verteld over hoe een en ander in de praktijk gaat. Onder andere het verduurzamingsproject Onder de Linden, de buurttuin in 't Arnhemse Broek en de Jouw Thuis winkel van Portaal op de Geitenkamp zijn bezocht. De raad beseft hoezeer dergelijke bezoeken bijdragen aan betrokkenheid en begripsvorming over en weer. Ook voor volgend jaar neemt de raad zich voor geregeld het werkgebied in te trekken.

De maatschappelijke vraagstukken zijn fors en belangrijk. De RvC heeft gedurende het gehele jaar iedere vergadering stilgestaan bij de dynamiek in de samenleving; de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne, de exploderende prijzen voor energie en materialen en de energie-armoede. Wat is de impact en waar ligt onze rol. Versnelling van de verduurzamingsopgave heeft hoge prioriteit.

In 2022 was flexwonen een belangrijk onderwerp van gesprek binnen de RvC. In samenwerking met Vivare, de gemeente, Provincie en het Rijk (Binnenlandse Zaken/BZK), zijn de mogelijkheden verkend om, voor een exploitatieperiode van ca. 15 jaar, woningen te realiseren op het Merwedeterrein. De realisatie van het project bleek niet haalbaar. De wens om op het Merwedeterrein tijdelijk woningen te exploiteren is echter nog immer aan de orde. In het laatste kwartaal van 2022 zijn twee sporen verkend om dit project alsnog mogelijk te maken. De RvC heeft haar steun en vertrouwen uitgesproken voor dit project. Een belangrijk project waar, naast het werken aan beschikbaarheid, leren en samenwerken centraal staan.

Via uitgebreide tussenrapportages is de RvC op de hoogte gehouden van de voortgang van de uitvoering van het jaarplan en de daarbij behorende begroting en FMR.

### Zelfevaluatie

In december heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden. Dit wordt om en om met een externe blik gedaan. Vorig jaar is de zelfevaluatie onder begeleiding van Tineke Booi uitgevoerd. Dit jaar heeft de RvC het zelf gedaan. De zelfevaluatie is voorbereid door de Remuneratiecommissie. Het evaluatiegesprek is aan de hand van twee vragen/lijnen vormgegeven; de historielijn en een vooruitblik. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie hebben de bestuurder en businesscontroller hun reflectie gegeven. De bestuur-

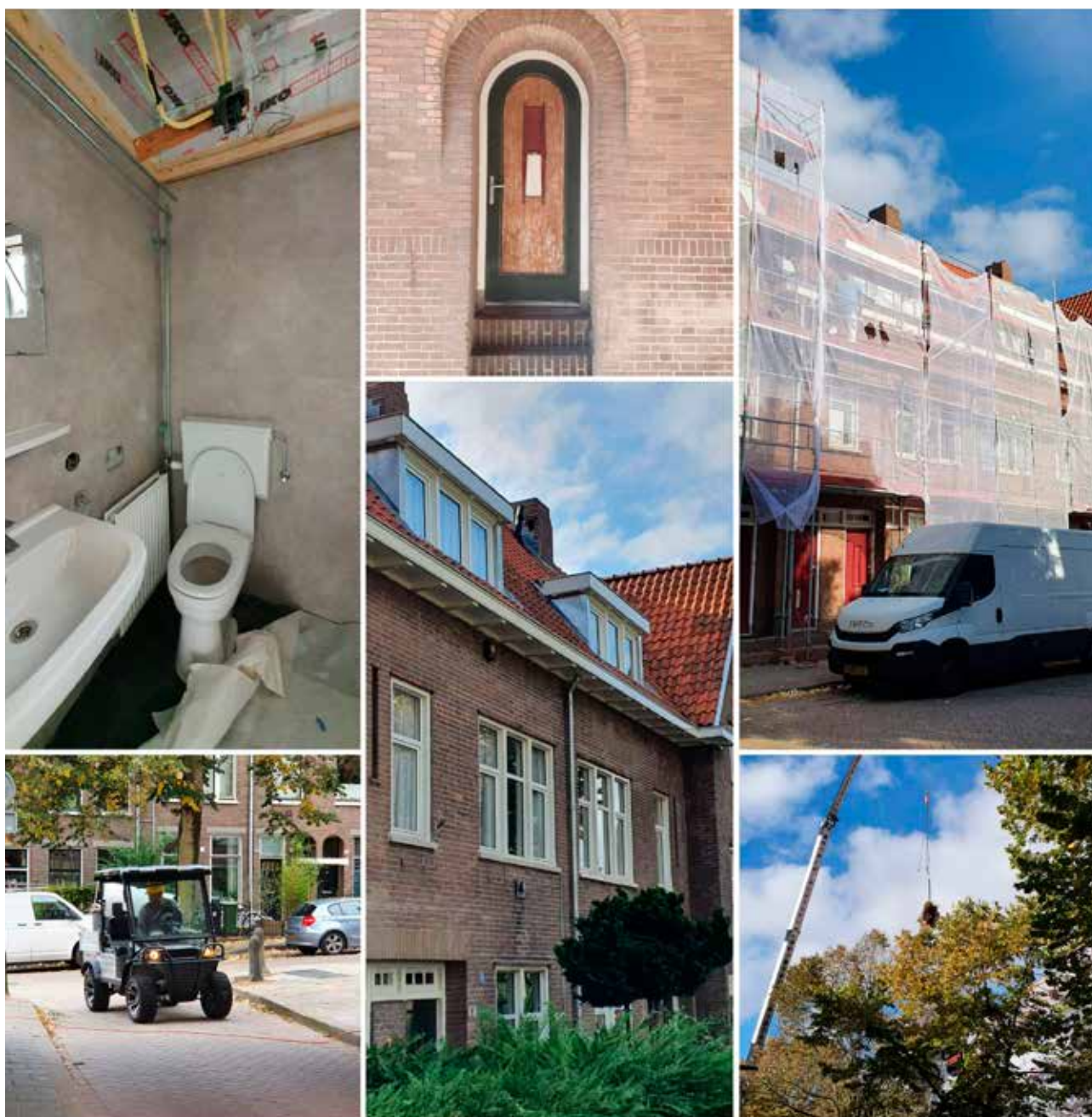


der was een deel van de zelfevaluatie aanwezig. Een van de conclusies was dat iedere commissaris onafhankelijk en kritisch bijdraagt aan het toezicht door de RvC. De overgang naar een nieuwe voorzitter is op een natuurlijke en prettige manier verlopen. Er is een professionaliseringslag gemaakt in de afgelopen jaren, zowel in de RvC als in de commissies. De stukken zijn van goede kwaliteit, de agenda's goed voorbereid. Er kon meer ingegaan worden op dilemma's. De RvC is in een nieuwe fase gekomen. Dit vraagt om een moment van bezinning, stilstaan bij de ontwikkelingen en bewuste keuzes maken. Komend jaar gaat de RvC samen met het MT in gesprek over welke bestuurlijke thema's belangrijk zijn in het komende jaar.

## Governance

De Raad heeft haar goedkeuring gegeven op het wijzigen van de statuten, reglement RvC, reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut. Deze documenten zijn in lijn gebracht met de Woningwet per 1 januari 2022 en de WBTR per 1 juli 2021. Volkshuisvesting houdt zich volledig aan de Governancecode Woningcorporaties. Met de verwijzing naar de commissarissenpool van de VTW voldoet de RvC aan naleving van de belet- en ontstentenis-regeling in de statuten (artikel 15.4b).

Onze governance-documenten zijn gepubliceerd op onze website: [Over ons | onze verantwoording](#).



*Renovatie en verduurzaming Onder de Linden (Klarendal)*

## Besluiten

De raad heeft in 2022 besloten (tot) c.q. vastgesteld:

- Jaarstukken 2021
- Decharge bestuur
- Herbenoeming Liesbeth van Asten tot directeur-bestuurder
- Controleplan en opdrachtbevestiging controle boekjaar 2022 door Ernst & Young (EY)
- Bij belet of ontstentenis wordt beroep gedaan op de commissarissenpool van VTW

De raad heeft in 2022 onder meer goedgekeurd:

- Wijziging statuten Stichting Volkshuisvesting Arnhem
- Procuratieregeling update 2022
- Portefeuillestrategie Volkshuisvesting 2021-2031, update 2022
- Controlplan 2022/2023
- Verlenging contract met Ernst & Young
- Wijziging reglement RvC, reglement financieel beleid en beheer en treasurystatuut
- Update profiel directeur-bestuurder
- Bod voor de gemeente Arnhem t.b.v. prestatie-afspraken 2023
- FMR 2023, jaarplan 2023, risicojaarplan 2023 en het treasuryjaarplan 2023
- Initiatieffase project Wikkestraat
- Besluit tot realisatie project Wikkestraat
- Indexering bouwkosten project Fluvium t.o.v. besluit tot realisatie
- Voorbereiding realisatie project Kluizeweg
- Besluit tot realisatie project Kluizeweg
- Voorbereiding realisatie project Sluiseiland
- Definitiefase project Hilversumstraat - Kortenhoefpad
- Besluit tot realisatie project Hilversumstraat - Kortenhoefpad
- Start bouw Gashouderskwartier
- Besluit tot realisatie project Siriusdreef
- Afronding definitiefase Veld 3 Noord-Schuytgraaf
- Definitiefase project Distellaan
- Besluit tot realisatie project Zwanebloemlaan
- Definitiefase project Kleefkruidstraat-Kroospad

In iedere vergadering neemt de raad de tijd voor een goed gesprek over actuele thema's. Daaraan nemen vaak deskundigen uit de eigen organisatie deel. In 2022 is o.a. gesproken over:

- De managementletter 2022
- Klachtenrapportage 2021
- Verantwoordingsrapportages (tussenrapportages en eindrapportages)
- Regionale ontwikkelingen

- Ontwikkelingen vastgoed: van stadsakkoord naar acquisitie en uitvoering
- Risicojaarplan 2023
- Verduurzamingsopgaven
- Conceptprestatieafspraken 2023
- Jaarplan 2023
- Kaderbrief begroting en FMR 2023 e.v.
- Warmtenetten
- Evaluatie project Tiny Houses
- Flexwonen Merwedeterrein & intentieovereenkomst
- Stakeholdermanagement

## 8.3 DE COMMISSIES

Binnen de RvC zijn drie commissies samengesteld:

- De Auditcommissie
- De Commissie Mens en maatschappij
- De Selectie- en remuneratiecommissie.

### De Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt het toezicht door de RvC, adviseert de RvC en bereidt de besluitvorming door de RvC voor. De Auditcommissie is in 2022 vijf keer bijeengekomen. De bijeenkomsten zijn qua planning en inhoud afgestemd op de reguliere vergaderingen van de RvC. De verslagen van de vergaderingen worden geagendeerd in de RvC-vergaderingen. Aan de commissievergaderingen nemen behalve twee commissarissen ook deel: de bestuurder, de businesscontroller en de manager Financiën & Control. Tevens nemen, afhankelijk van de agendapunten, MT-leden of projectmanagers van Volkshuisvesting deel.

Per 1 juli 2022 vervult Bert Krikke, in verband met het aftreden van Monique Groskamp, de rol van voorzitter van de Auditcommissie. Kishan Lodhia is per 1 juli lid van de Auditcommissie. Een waardevolle toevoeging gezien zijn profiel digitalisering. Digitalisering en datamanagement zijn van toenemend belang voor de ontwikkeling van de organisatie en voor de interactie tussen huurders en Volkshuisvesting. De nieuwe samenstelling van de Auditcommissie genereert een holistische blik tussen cijfers, projecten, forecast en organisatiekosten.

De Auditcommissie bespreekt, ter voorbereiding op besluitvorming in de RvC, onder meer de vastgoedprojecten. Begin 2022 was de voortgang van het jaarplan een belangrijk gespreksonderwerp. Dit heeft in het voorjaar geleid tot een bijstelling van de ambities zodat deze in lijn kwamen te liggen met de realisatiekracht.

In februari heeft een workshop 'Evaluatie samenspel RvC,

Auditcommissie en accountant in het licht van de OOB-status' onder begeleiding van Eelkje van der Kuilen (AKD-advocaten) plaatsgevonden. Doel was evalueren vanuit een juridische invalshoek omdat ons speelveld een steeds scherper en formeler juridisch karakter krijgt. Alle RvC-leden hebben aan deze workshop deelgenomen.

In maart heeft een evaluatie ten behoeve van hercontracting van de accountant (Ernst & Young) voor boekjaar 2022 e.v. plaatsgevonden. De Auditcommissie ervaart de samenwerking met EY als prettig en professioneel. Ze ziet een verlenging van de samenwerking met vertrouwen tegemoet en heeft een positief advies gegeven aan de RvC voor verlenging van het contract met EY voor de periode 2022-2024.

In mei heeft er een overleg tussen de Auditcommissie en de accountant plaatsgevonden over de financiële risico's en de onafhankelijkheid van EY. Dit in afwezigheid van de bestuurder. Ook de businesscontroller en de Auditcommissie hebben in mei hun jaarlijkse overleg gehad. De risico's zijn uitgebreid besproken aan de hand van de bevindingen van de businesscontroller. De lijn tussen de businesscontroller en de Auditcommissie, accountant en RvC wordt door alle partijen als voldoende open en onafhankelijk ervaren.

### **De commissie Mens & maatschappij**

De commissie heeft conform het reglement als doel inspirerend te zijn voor de organisatie en verdiepend voor - en formeel adviserend aan de RvC. Zij bespreekt de (vitale) spanning tussen maatschappelijke ontwikkelingen, de doelstelling en agenda van de RvC en die van bestuur en organisatie. Dit doet ze met als doel het realiseren van de resultaten vanuit de dimensie maatschappelijke meerwaarde. De commissie Mens & maatschappij is in 2022 vijf keer bijeengekomen. De agenda wordt, mede op basis van de jaaragenda, voorbereid door de voorzitter van de commissie samen met de bestuurder. De verslagen worden geagendeerd in de RvC-vergaderingen. Aan de besprekingen van de commissie namen dit jaar, behalve de bestuurder en de twee commissarissen ook deel: de businesscontroller, de manager Wonen en de Strategisch adviseur. Bij enkele onderwerpen nam een gast, uit een van de teams, deel aan de vergadering.

Thema's die verdiepend zijn besproken, zijn onder andere: duurzaamheidsstrategie, energie-armoede, flexwonen, evaluatie tiny houses, huurdersbeloften, stakeholdermanagement, samenwerken in netwerken, impact 'Nationale prestatieafspraken woningcorporaties' op beleid Volkshuisvesting Arnhem, strategische personeelsplanning en de organisatieontwikkeling.

De commissie Mens & maatschappij reflecteert zowel op

onderwerpen uit de jaarlijkse beleidscyclus als op specifieke onderwerpen, benoemd in het ondernemingsplan en uitgewerkt in jaarplannen. Om voldoende inhoud te geven aan haar adviserende rol richting de RvC werkt de commissie met een jaaragenda. Deze bevat onderwerpen die een mix vormen van 'mens en organisatie'-gerelateerde en 'maatschappij'-gerelateerde zaken.

### **De Selectie- en remuneratiecommissie**

Deze commissie ondersteunt de werkgeversrol van de raad en adviseert over werving, selectie, (her-) benoeming, evaluatie en zelfevaluatie, beoordeling en bezoldiging van het bestuur en leden van de RvC. Besluitvorming over deze dossiers vindt in de RvC plaats. De Selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2022 drie keer overlegd. Onderwerpen waren het jaargesprek en voorgangsgesprek met de bestuurder, de herbenoeming van Liesbeth van Asten, de werving en selectie nieuwe voorzitter RvC, het remuneratiebeleid 2023 en de voorbereiding van de zelfevaluatie 2022.

Op 1 september 2022 liep de 1e benoemingstermijn van Liesbeth van Asten, als directeur-bestuurder van Volkshuisvesting Arnhem, af. Mede op basis van een 360 graden-evaluatie onder interne en externe stakeholders heeft de RvC medio april het voornemen uitgesproken Liesbeth van Asten te herbenoemen. Na ontvangst van een positief advies van de OR en huurdersvereniging HOVAR is de Aw gevraagd om haar zienswijze. Voor de herbenoeming van Liesbeth van Asten, voor haar 2e termijn als directeur-bestuurder per 1 september 2022, heeft de Autoriteit Woningcorporaties een positieve zienswijze afgegeven.

## **8.4 STAKEHOLDERS**

### **Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem (HOVAR)**

De beide huurderscommissarissen, Bert Krikke en Kristien Baartmans, onderhouden namens de RvC contact met HOVAR en doen hiervan verslag in de vergaderingen van de RvC. Dit jaar hebben HOVAR en de huurderscommissarissen eenmaal overleg gehad. Het overleg in het voorjaar is door ziekte komen te vervallen.

Onderwerpen die aan de orde zijn geweest:

- Interne organisatie van de HOVAR mede gezien de personele wisseling;
- Relatie van de HOVAR met de huurders en de bewonerscommissies;
- Inhoud en voortgang van de prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurdersorganisaties;

- Bevindingen van de HOVAR over de communicatie tussen Volkshuisvesting en haar bewoners en mogelijke verbeteringen hierin.

In december heeft een gezamenlijke bijeenkomst tussen Volkshuisvesting, HOVAR en de bewonerscommissies plaatsgevonden waarbij beide huurderscommissarissen eveneens aanwezig waren.

### Ondernemingsraad

De RvC en de ondernemingsraad (OR) geven hun relatie langs de volgende lijnen vorm: In principe ieder jaar spreekt een delegatie van de RvC met een delegatie van de OR en neemt deel aan een overlegvergadering tussen bestuur en OR. Daarmee is er een overleg zonder en een overleg in aanwezigheid van de bestuurder. Ella van Lingen is contactpersoon van de RvC voor de OR.

In juni 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de OR en Ella van Lingen en Goos Minderman namens de RvC, in aanwezigheid van de bestuurder en de strategisch HR-adviseur. Tijdens dit overleg is gesproken over de organisatieontwikkeling en de verduurzamings- en nieuwbouwopgave. Ook stonden de benoeming van Eric Koenen tot voorzitter van de RvC en de herbenoeming van Liesbeth van Asten tot directeur-bestuurder op de agenda. In december hebben Ella van Lingen en Eric Koenen een regulier OR-overleg bijgewoond. Naast een nadere kennismaking tussen de OR en Eric Koenen zijn de volgende onderwerpen besproken: onze grote maatschappelijke opgave, de ambitie van de organisatie, situatie afdeling wonen (o.a. hoog ziekteverzuim), de werkdruk en het actualiseren van de secundaire arbeidsvoorwaarden in 2023.

### WSW

Voorafgaand aan de reguliere vergadering heeft de RvC op 28 november gesproken met de heer E. Proffitius en de heer G.J. Weiman van het WSW. Voorspelbaarheid, realisatie en slagkracht van de organisatie waren de belangrijkste gespreksonderwerpen. Uitgewisseld is hoe de RvC de ontwikkelingen ziet en waar de eventuele zorgen zitten. Om de beschikbaarheid en de realisatiekracht te verhogen, is een slag verder brengen van samenwerking, het werken in netwerken, van groot belang voor de organisatie.

### Samenwerken in netwerken

Op 3 oktober hebben RvC en bestuur van DrieGasthuizen-Groep en Volkshuisvesting Arnhem elkaar ontmoet. Naast nadere ontmoeting en elkaar beter leren kennen is gesproken over wat er nodig is om samen (anders) te werken in vitale wijken. DrieGasthuizenGroep ziet dat er een probleem ontstaat in de toename van het aantal senioren die langer

zelfstandig blijven wonen en die hulp nodig hebben. Ze willen daar graag op acteren. In Volkshuisvesting Arnhem zien zij een partner die mogelijkheden heeft om te ontwikkelen. In 2023 wordt een vervolgbijeenkomst georganiseerd.

### De huurder in de lead

In juni heeft de RvC de 'Jouw Thuis' winkel van Portaal op de Geitenkamp bezocht. Manager Volkshuisvesting van Portaal, Joost Wools, heeft de RvC ontvangen en uitleg gegeven over het concept. Bij Jouw Thuis bepaalt de bewoner zelf of en hoe hij zijn woning wil verbeteren. Volkshuisvesting Arnhem onderzoekt in hoeverre zij kan aansluiten bij deze werkwijze.

## 8.5 SAMENSTELLING RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de raad. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, culturele achtergrond en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De volledige profielschets is te raadplegen op de website. De RvC bestond begin 2022 uit zes leden. Na het vertrek van Monique Groskamp – haar plaats is intern opgelost – bestaat de RvC medio 2022 uit vijf leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd en die eenmaal voor een volgende zittingstermijn van vier jaar kunnen worden herbenoemd. Tot 1 juli 2022 trad Goos Minderman op als voorzitter, vanaf 1 juli 2022 bekleedt Eric Koenen deze functie. Kristien Baartmans is de vicevoorzitter. De RvC heeft ten aanzien van zijn samenstelling de volgende besluiten genomen:

- Ella van Lingen is per 1 maart 2022 herbenoemd als lid van de RvC en als voorzitter van de commissie Mens en maatschappij.
- Eric Koenen is per 1 juli 2022 benoemd tot voorzitter van de RvC.

Per 1 juli 2022 zijn Goos Minderman en Monique Groskamp op eigen verzoek vervroegd afgetreden. Goos Minderman heeft eind 2021 aangegeven zijn functie als voorzitter per medio 2022 neer te leggen. Hij is eind 2020 benoemd als voorzitter van de vluchtelingenorganisatie van de Europese kerken, wat veel reizen met zich meebrengt en waardoor zijn aanwezigheid in Arnhem steeds moeilijker werd. De dagelijkse werkzaamheden van Monique Groskamp, als financieel directeur van Damen Yachting BV, waren helaas niet meer te combineren met het commissariaat bij Volkshuisvesting Arnhem. Goos Minderman en Monique Groskamp hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de

ontwikkeling van Volkshuisvesting Arnhem. De RvC is hen zeer erkentelijk voor de inspirerende wijze waarop zij dit gedaan hebben.

### **Proces werving & selectie en inwerkprogramma voorzitter RvC**

In november 2021 is de Selectie- en remuneratiecommissie, bestaande uit drie leden van de RvC en de directeur-bestuurder als adviseur, gestart met de voorbereidingen voor de werving en selectie voor een nieuwe voorzitter. Ze is daarbij ondersteund door bureau Whyz. Vanuit een longlist heeft de selectiecommissie in twee gespreksrondes uiteindelijk één kandidaat geselecteerd. Vervolgens heeft de benoemingscommissie (bestaande uit een vertegenwoordiging van huurdersorganisatie HOVAR, MT en OR) met de geselecteerde kandidaat gesproken en een positief benoemingsadvies uitgebracht. Na ontvangst van de eveneens positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties is Eric Koenen per 1 juli 2022 formeel benoemd.

Tot het inwerkprogramma behoorde een fietstocht en rondleiding door het werkgebied onder begeleiding van verschillende projectleiders en opzichters, kennismakingsgesprekken met medewerkers uit de organisatie, OR en huurdersorganisatie.

### **Trainee**

Gökhan Buyuksari heeft in 2022 een traineeship in het kader van de Leergang 'De aankomende commissaris 2021-2022' bij de RvC vervuld. Naast het bijwonen van de RvC-vergaderingen heeft hij een onderzoek naar de stand van zaken van innovatieve samenwerking binnen Volkshuisvesting Arnhem uitgevoerd. In december zijn de onderzoeksresultaten gepresenteerd. De aanwezigheid van Gökhan Buyuksari in de vergaderingen is door de RvC als een verrijking ervaren.

### **Zichtbaarheid RvC**

Om de zichtbaarheid van de RvC te vergroten is op de website van Volkshuisvesting Arnhem een pagina ingericht waar de RvC leden zich voorstellen. De wisseling van de voorzittersrol is gemarkeerd met een interview. Het kruispunt van het afscheid en een nieuw begin, over de visies, drijfveren, het verleden en de toekomst van zowel de vertrekkende voorzitter Goos Minderman als de nieuwe voorzitter Eric Koenen. Dit interview is gepubliceerd op de website van Volkshuisvesting Arnhem.

### **Onafhankelijkheid en integriteit**

De leden van de RvC zijn onafhankelijk en opereren zonder last of ruggespraak. Zij hebben op geen enkele wijze belangen in de Stichting Volkshuisvesting Arnhem.



**RvC en bestuur. Van links naar rechts:**

**Bert Krikke, Kishan Lodhia, Liesbeth van Asten, Eric Koenen, Kristien Baartmans, Ella van Lingen.**

## Schema met termijnen en functies

Naam	M/V	Geb. jaar	Benoemd in	Herbenoemd in	Zittings-periode tot	Functie/ Commissie
Eric Koenen	M	1958	07-2022		2026	- Voorzitter RvC - Lid Selectie & Remuneratiecommissie
Kristien Baartmans	V	1958	2015	2019	10-2023	- Vicevoorzitter RvC - Voorzitter Selectie & Remuneratiecommissie - Lid Commissie Mens en Maatschappij - Huurderscommissaris
Bert Krikke	M	1966	2017	2021	2025	- Lid RvC - Voorzitter Auditcommissie per 1- 7- 2022 - Lid Auditcommissie tot 1- 7- 2022 - Huurderscommissaris
Ella van Lingen	V	1963	2018	2022	2026	- Lid RvC - Voorzitter Commissie Mens en Maatschappij
Kishan Lodhia	M	1982	2021		2025	- Lid RvC - Lid Auditcommissie per 1- 7- 2022
Goos Minderman	M	1962	2016	2020	Afgetreden per 07-2022	- Voorzitter RvC - Lid Selectie & Remuneratiecommissie
Monique Groskamp	V	1969	2017	2021	Afgetreden per 07-2022	- Lid RvC - Voorzitter Auditcommissie

De RvC bewaakt het principe van onafhankelijkheid volgens de criteria in de Governancecode Woningcorporaties, bepaling 3.27 en de Woningwet, artikel 30.5 en 30.6.

De toezichthouders hebben deze criteria onderling besproken en mondeling gecontroleerd, zowel bij de RvC-leden als bij het bestuur. Hieruit bleek dat er geen sprake is van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij toezichthouders of bestuurders betrokken zijn of zijn geweest.

### Remuneratiebeleid 2022

De RvC heeft besloten het remuneratiebeleid in 2022 ongewijzigd te continueren. De remuneratie van de raad in 2022 is gebaseerd op de gemiddelde beloning in 2020, van commissarissen van 23 woningcorporaties met een omvang tussen 10.000 en 20.000 verhuureenheden. Hun gemiddelde beloning in 2020 is geïndexeerd met de CAO-verhoging in 2021 van 2,25%. Het resultaat (zie onderstaande tabel) valt binnen de WNT-norm 2022 klasse H en de VTW 'beroepsregel bezoldiging commissarissen' 2022 klasse H. Over 2022 is conform actuele wetgeving geen btw in rekening gebracht.

### Tabel: Remuneratiebeleid

realisatie in €

	2020	2021	2022	WNT-norm 2022 klasse H maximum	VTW-beroepsregel 2022 Klasse H maximum
Voorzitter	20.076	20.481	21.645	32.400	25.920
Leden	13.378	13.792	14.535	21.600	17.280

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfunctie
Eric Koenen	- DGA Doorwerthgroep - DGA Academie voor Interventiekunde	- Lid raad van commissarissen Breman - Voorzitter raad van commissarissen Lefier
Kristien Baartmans	- Zelfstandig gevestigd als interim adviseur	- Buurtbemiddelaar Rijnstad - Maatschappelijk begeleider vluchtelingenwerk
Bert Krikke	- Directeur Noviotech Campus in Nijmegen	- Lid raad van commissarissen Wooninvest - Lid raad van commissarissen Woonbedrijf Ieder1 - Bestuurslid VTW - Lid raad van toezicht Theater aan de Rijn Arnhem
Ella van Lingen	- Voorzitter raad van bestuur Reinaerde	- Lid Comité van Advies van stichting Samen Oplopen - Bestuurslid Stichting Vergeten Slachtoffers - Bestuurslid KOOS - Bestuurslid Vereniging Gehandicaptenzorg Utrecht - Lid BestuursAdviesCommissie Maatschappelijke Beweging Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland
Kishan Lodhia	- Directeur Informatievoorziening Flynth Adviseurs en Accountants	- Lid Auditcommissie Joindata
Goos Minderman		- Voorzitter raad van commissarissen woningcorporatie Parteon - Voorzitter Churches Commission for Migrants in Europe - Bijzonder Hoogleraar Good Governance Stellenbosch University South Africa - Gasthoogleraar Erasmus Universiteit Rotterdam
Monique Groskamp	- Finance Director Damen Yachting BV	- Lid raad van commissarissen van Damen Shipyards Gdynia S.A. Polen

## Permanente educatie

Naam	Aantal behaalde PE-punten		
	2020	2021	2022
Eric Koenen	16	16	18
Kristien Baartmans	7	5	8
Bert Krikke	11	24	14
Ella van Lingen	0	0	20
Kishan Lodhia	-	4	14
Goos Minderman	7	2	15
Monique Groskamp	16	3	2





## **ONDERTEKENING VAN HET JAARVERSLAG 2022** i.c. het volkshuisvestingsverslag en het bestuursverslag

### **Bestuur**

Het jaarverslag 2022 van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is opgesteld door het bestuur op 28 maart 2023.

Mevrouw E.W.M. van Asten  
Directeur-bestuurder

### **Raad van commissarissen**

Het jaarverslag 2022 van de Stichting Volkshuisvesting Arnhem is vastgesteld door de raad van commissarissen op 22 mei 2023.

De heer E. Koenen  
Voorzitter

Mevrouw C.M.J.T. Baartmans  
Vicevoorzitter

De heer A.J. Krikke  
Lid

Mevrouw P.W. van Lingen  
Lid

De heer K. Lodhia  
Lid

# BIJLAGE: VOLKSHUISVESTING IN CIJFERS

	2019	2020	2021	2022	Toelichting
<b>Omvang en samenstelling van het vastgoed</b>					<b>Per 31 december</b>
Huurwoningen in exploitatie	12.960	13.004	12.990	12.975	
Garages en bergingen in exploitatie	675	678	669	665	
Maatschappelijk vastgoed	19	20	17	17	
Bedrijfsruimte in exploitatie	496	494	484	479	
<b>Totaal aantal eenheden in exploitatie</b>	<b>14.150</b>	<b>14.196</b>	<b>14.160</b>	<b>14.136</b>	

<b>Ontwikkelingen in vastgoed</b>				
Nieuwbouw huur	90	35	0	0
Aangekochte eenheden	9	11	4	4
Verkocht bezit	-73	-2	-6	-9
Verkocht bezit overig				
Gesloopt	-80	0	0	-15
Overige mutaties	0	0	-12	5
<b>Saldo</b>	<b>-54</b>	<b>44</b>	<b>-14</b>	<b>-15</b>

<b>Verkochte woningen</b>				
Aantal woningen verkocht DAEB	30	1	4	6
Aantal woningen verkocht niet-DAEB	43	1	2	3
<b>Saldo bestaand bezit</b>	<b>73</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>9</b>
Aantal woningen verkocht terugkoop Koopgarant	6	1	5	2
<b>Saldo verkopen</b>	<b>79</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<i>Aantal verkocht bij mutatie</i>	56	2	5	8
<i>Aantal verkocht aan zittende huurder</i>	17	-	1	1
Opgeleverde nieuw ontwikkelde woningen	90	35	0	0
Aantal nieuwbouwwoningen in aanbouw	35	0	0	0

	2019	2020	2021	2022	Toelichting
<b>Verhuur en incasso</b>					
Mutatiegraad	7,8%	8,0%	6,7%	6,1%	Het aantal verhuringen als % van het totaal aantal huurwoningen
Verhuurleegstand	6	9	8	11	Gemiddeld aantal dagen leegstand wooneenheden
Verhuringen aan primaire doelgroep (obv laagste inkomensklasse)	96,5%	97,2%	97,8%	97,8%	Het % van totaal aantal verhuringen van sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep.
Verhuringen volgens EC-norm 90% toets	99,6%	99,6%	99,5%	98,9%	
Aantal verhuurde woningen	995	991	840	780	Aantal opnieuw verhuurde woningen
waarvan: - nieuwbouw	91	35	0	0	
Gemiddelde netto huurprijs per DAEB woning	€ 506	€ 521	€ 513	€ 536	De gemiddelde netto huurprijs van DAEB woonegelegenheden
Huurachterstand in percentage van ontvangsten	0,89%	1,10%	1,06%	1,12%	Openstaande huurvorderingen als % van de totale huuropbrengsten en ontvangen vergoedingen per jaar.
Huurderving in % van de huren	1,47%	1,36%	1,31%	1,16%	Totale huurderving als % van de totale huuropbrengsten
Huurderving wegens oninbaar in percentage van te innen jaarhuur	0,28%	0,16%	0,08%	0,10%	Afgeboekte vorderingen wegens oninbaarheid als % van de huuropbrengsten.

<b>Kwaliteit van het bezit</b>					
Gemiddeld aantal woningwaarderingpunten per woning	145,7	145,3	146,3	146,7	
Gemiddelde kosten onderhoud per eenheid	€ 1.637	€ 1.687	€ 1.627	€ 2.069	

<b>Organisatie</b>					
Formatie op peildatum in FTE's	127,8	137,2	146,2	153,6	Het aantal FTE's in dienstverband en inhuur per 31 december
Ziekteverzuimpercentage	6,6%	4,5%	5,3%	7,1%	Verzuimuren als % van het totaal aantal werkbare uren (excl. zwangerschap)
Personeelsbezetting per 1.000 verhuureenheden	9,4	10,0	10,7	11,3	Het aantal FTE's per 1.000 gewogen verhuureenheden

	2019	2020	2021	2022	Toelichting
<b>Financiële sturing</b>					De eerste vijf kengetallen betreffen het toetsingskader van het WSW.
Interest Dekkings Ratio	DAEB: 2,59 niet- DAEB: 3,53	DAEB: 2,29 niet- DAEB: 12,12	DAEB: 2,00 niet- DAEB: 11,44	DAEB: 2,38 niet- DAEB: 21,58	Grenswaarden: DAEB minimaal 1,4 en Niet-DAEB minimaal 1,8
Loan to Value	DAEB: 53,5% niet- DAEB: 4,5%	DAEB: 47,0% niet- DAEB: 3,9%	DAEB: 45,2% niet- DAEB: 3,3%	DAEB: 44,5% niet- DAEB: 3,7%	Grenswaarden: conform aanpassing 2020: DAEB maximaal 85% en Niet-DAEB maximaal 75%.
Solvabiliteit	DAEB: 49,6% niet- DAEB: 83,4%	DAEB: 55,1% niet- DAEB: 83,8%	DAEB: 56,1% niet- DAEB: 84,0%	DAEB: 52,5% niet- DAEB: 82,1%	Grenswaarden, conform aanpassing 2020: DAEB en Niet-DAEB minimaal 15%
Dekkingratio	DAEB: 37,8% niet- DAEB: 4,6%	DAEB: 37,3% niet- DAEB: 4,3%	DAEB: 28,9% niet- DAEB: 3,7%	DAEB: 18,5% niet- DAEB: 3,3%	Grenswaarden: conform aanpassing 2020: DAEB en Niet-DAEB maximaal 70%.
Vermogenskostenvoet	2,81%	2,74%	2,46%	2,47%	Gemiddeld rentepercentage van de leningenportefeuille.
Duration	14,2	17,2	17,5	16,2	Gemiddelde resterende looptijd leningenportefeuille
Netto bedrijfslasten /vhe	€ 1.407	€ 1.555	€ 1.705	€ 1.759	Bedrijfslasten excl. leefbaarheid, verhuurderheffing en agio Vestia. Dit gedeeld door het gewogen aantal VHE



# DEEL II

## JAARREKENING



# **Jaarrekening 2022**

Van:

Stichting Volkshuisvesting Arnhem

KvK nr. 09063142

Vestigingsgemeente: Arnhem

22 mei 2023

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Balans per 31 december 2022</b>	<b>82</b>
<b>2.</b>	<b>Winst-en-verliesrekening over 2022</b>	<b>84</b>
<b>3.</b>	<b>Kasstroomoverzicht 2022</b>	<b>85</b>
<b>4.</b>	<b>Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening</b>	<b>86</b>
4.1	Algemeen	86
4.2	Activiteiten	86
4.3	Continuïteit van de activiteiten	86
4.4	Stelselwijziging	86
4.5	Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden	86
4.6	Salderen	88
4.7	Financiële instrumenten	88
4.8	Overige	88
<b>5.</b>	<b>Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening</b>	<b>89</b>
5.1	Vastgoedbeleggingen	89
5.2	Materiële vaste activa	96
5.3	Financiële vaste activa	96
5.4	Vorraden	96
5.5	Vorderingen	97
5.6	Liquide middelen	97
5.7	Bijzondere waardevermindering van financiële activa	97
5.8	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	97
5.9	Egalisatierekeringen	98
5.10	Voorzieningen	98
5.11	Langlopende schulden	99
5.12	Kortlopende schulden	99
5.13	Geamortiseerde kostprijs	99
5.14	Reële waarde van financiële instrumenten	99
5.15	Overige derivaten	100
5.16	Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen	100
5.17	Leasing	100
<b>6.</b>	<b>Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening</b>	<b>101</b>
6.1	Algemeen	101
6.2	Exploitatie vastgoedportefeuille	101
6.3	Verkocht vastgoed in ontwikkeling	102
6.4	Verkoop vastgoedportefeuille	102
6.5	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	102
6.6	Netto resultaat overige activiteiten	103
6.7	Overige organisatiekosten	103
6.8	Leefbaarheid	103
6.9	Rentebaten en rentelasten	103
6.10	Personeel	103
6.11	Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie	104



6.12	Belastingen over de winst of het verlies	104
<b>7.</b>	<b>Grondslagen voor kasstroomoverzicht</b>	<b>105</b>
<b>8.</b>	<b>Toelichting op de balans</b>	<b>106</b>
	(in duizenden euro's)	106
8.1	Vastgoedbeleggingen	106
8.2	Materiele vaste activa	115
8.3	Financiële vaste activa	115
8.4	Voorraden	117
8.5	Vorderingen	118
8.6	Liquide middelen	119
8.7	Eigen vermogen	119
8.8	Egalisatierekeringen	120
8.9	Voorzieningen	120
8.10	Langlopende schulden	121
8.11	Kortlopende schulden	124
8.12	Financiële instrumenten	125
8.13	Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten	128
<b>9.</b>	<b>Toelichting op de winst- en verliesrekening</b>	<b>131</b>
	(in duizenden euro's)	131
9.1	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	131
9.2	Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	132
9.3	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	132
9.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	133
9.5	Netto resultaat overige activiteiten	133
9.6	Overige organisatiekosten	134
9.7	Leefbaarheid	134
9.8	Saldo financiële baten en lasten	134
9.9	Belastingen over de winst of het verlies	135
9.10	Toelichting op kostensoorten	136
9.11	Bezoldiging van de directie en de commissarissen	139
9.12	Wet Normering Topinkomens	139
<b>10</b>	<b>Toelichting op het kasstroomoverzicht</b>	<b>140</b>
<b>11</b>	<b>Gebeurtenissen na balansdatum</b>	<b>141</b>
<b>12</b>	<b>Afzonderlijke primaire overzichten</b>	<b>141</b>
<b>13</b>	<b>Balansen DAEB en niet-DAEB per 31 december</b>	<b>142</b>
<b>14</b>	<b>Winst-en verliesrekening DAEB en niet-DAEB</b>	<b>144</b>
<b>15</b>	<b>Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB</b>	<b>145</b>
<b>16</b>	<b>Overige gegevens</b>	<b>148</b>
16.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	148
16.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	148

# 1. Balans per 31 december 2022

(vóór resultaatbestemming, in duizenden euro's)

	Ref.	2022	2021
<b>ACTIVA</b>			
<b><u>Vaste activa</u></b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
	<b>8.1</b>		
DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.1	1.846.710	1.737.613
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.1.2	153.594	151.447
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.1.3	32.666	32.753
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.1.4	10.275	896
		<u>2.043.245</u>	<u>1.922.709</u>
<b>Materiele vaste Activa</b>			
	<b>8.2</b>		
Onroerende en roerende zaken tdv van de exploitatie	8.2.1	10.765	11.361
		<u>10.765</u>	<u>11.361</u>
<b>Financiële vaste activa</b>			
	<b>8.3</b>		
Latente belastingvorderingen	8.3.1	11.939	12.961
Te vorderen overheidssubsidies	8.3.2	46	62
Overige vorderingen	8.3.3	4.761	4.924
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	8.3.4	-	-
		<u>16.746</u>	<u>17.947</u>
<b><u>Vlottende activa</u></b>			
<b>Voorraden</b>			
	<b>8.4</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.4.1	1.084	603
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	8.4.2	-	5.070
Overige voorraden	8.4.3	161	159
		<u>1.245</u>	<u>5.832</u>
<b>Vorderingen</b>			
	<b>8.5</b>		
Huurdebiteuren	8.5.1	1.441	1.275
Vorderingen tzv belastingen en premies sociale verzekeringen	8.5.2	3.514	109
Overige vorderingen	8.5.3	107	2.506
Overlopende activa	8.5.4	623	514
		<u>5.685</u>	<u>4.404</u>
<b>Liquide middelen</b>			
	<b>8.6</b>		
		5.997	4.627
<b>Totaal van activa</b>		<b><u>2.083.683</u></b>	<b><u>1.966.880</u></b>

	Ref.	2022	2021
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	<b>8.7</b>		
Herwaarderingsreserve	8.7.1	1.558.836	1.451.276
Overige reserves	8.7.2	-40.177	-199.699
Resultaat boekjaar	8.7.3	92.668	267.082
		<u>1.611.327</u>	<u>1.518.659</u>
<b>Egalisatierekeningen</b>	<b>8.8</b>		
Egalisatierekening overheidssubsidies	8.8.1	46	62
		<u>46</u>	<u>62</u>
<b>Voorzieningen</b>	<b>8.9</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.9.1	34.471	13.958
Overige voorzieningen	8.9.2	403	245
		<u>34.874</u>	<u>14.203</u>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>8.10</b>		
Leningen van kredietinstellingen	8.10.1	381.897	392.489
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.10.2	30.475	30.738
		<u>412.372</u>	<u>423.227</u>
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>8.11</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	8.11.1	10.844	2.930
Schulden aan leveranciers	8.11.2	907	515
Schulden tzv belastingen en premies soc. verzekeringen	8.11.3	4.840	1.603
Schulden ter zake van pensioenen	8.11.4	131	116
Overlopende passiva	8.11.5	8.342	5.565
		<u>25.064</u>	<u>10.729</u>
<b>Totaal van passiva</b>		<b><u>2.083.683</u></b>	<b><u>1.966.880</u></b>

## 2. Winst-en-verliesrekening over 2022

(in duizenden euro's)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	9.1.1	85.169	83.795
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	5.523	4.978
Lasten servicecontracten	9.1.3	-5.626	-5.369
Overheidsbijdragen	9.1.4	25	30
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.1.5	-6.236	-6.501
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.6	-33.428	-27.391
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.7	-12.142	-14.845
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	9.1	<b>33.285</b>	<b>34.697</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2.1	5.441	-
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-31	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.2.3	-5.147	-
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>263</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.3.1	4.466	3.996
Toegerekende organisatiekosten	9.3.2	-106	-129
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.3.3	-3.149	-2.725
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	9.3	<b>1.211</b>	<b>1.142</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	9.4.1	-37.272	-17.835
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.4.2	109.118	272.058
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	9.4.3	175	882
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	9.4	<b>72.021</b>	<b>255.105</b>
Opbrengst overige activiteiten	9.5.1	315	267
Kosten overige activiteiten	9.5.2	-547	-129
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	9.5	<b>-232</b>	<b>138</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	9.6	<b>-1.900</b>	<b>-8.564</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	9.7	<b>-1.148</b>	<b>-1.050</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<b>103.500</b>	<b>281.468</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	9.8.1	-	-160
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	9.8.2	4	5
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.8.3	263	209
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.8.4	-6.739	-9.314
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	9.8	<b>-6.472</b>	<b>-9.260</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>		<b>97.028</b>	<b>272.208</b>
Belastingen	9.9	-4.360	-5.126
<b>Resultaat na belastingen</b>		<b>92.668</b>	<b>267.082</b>

### 3. Kasstroomoverzicht 2022

(in duizenden euro's)

	2022	2021
Huurontvangsten	85.141	83.936
Vergoedingen	5.523	4.978
Overheidsontvangsten	25	30
Overige bedrijfsontvangsten	489	361
Ontvangsten interest	41	5
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>91.219</b>	<b>89.310</b>
<b>Uitgaven:</b>		
Erfpacht	-8	-6
Betalingen aan werknemers	-10.164	-9.435
Onderhoudsuitgaven	-28.583	-22.566
Overige bedrijfsuitgaven	-16.080	-18.355
Betaalde interest	-8.532	-11.386
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-164	-279
Verhuurdersheffing	-6.782	-9.846
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-959	-1.050
Vennootschapsbelasting	-4.484	-3.201
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-75.756</b>	<b>-76.124</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>15.463</b>	<b>13.186</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.689	2.723
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	777	1.688
Verkoopontvangsten grond	8.509	311
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.267	-
<b>Ingaande kasstroom MVA</b>	<b>14.242</b>	<b>4.722</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.784	-615
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-13.732	-8.429
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.106	-2.187
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.651	-951
Aankoop grond	-716	-384
Investerings overig	-157	-438
Externe kosten bij verkoop	-56	-42
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>-29.202</b>	<b>-13.046</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-14.960</b>	<b>-8.324</b>
Ontvangsten overig	6.648	43
Uitgaven overig	-5.000	-23
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>1.648</b>	<b>20</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-13.312</b>	<b>-8.304</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	2.000	4.270
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.625	-9.496
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-156	-156
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-781</b>	<b>-5.382</b>
Mutatie liquide middelen	1.370	-500
Wijziging kortgeldmutaties	-	-
Mutatie geldmiddelen	<b>1.370</b>	<b>-500</b>
Geldmiddelen per 1 januari	4.627	5.127
Geldmiddelen per 31 december	5.997	4.627
Mutatie geldmiddelen	<b>1.370</b>	<b>-500</b>

## **4. Algemene grondslagen van waardering in de jaarrekening**

### **4.1 Algemeen**

Stichting Volkshuisvesting Arnhem (hierna Volkshuisvesting genoemd) is statutair gevestigd in Arnhem en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 09063142 0000. Het adres van Volkshuisvesting is Kadestraat 1, 6811 CA Arnhem.

Stichting Volkshuisvesting heeft de jaarrekening voor het jaar dat eindigt op 31 december 2022 opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 Burgerlijk Wetboek, de Richtlijn 645 toegelaten instellingen, de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2018, de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2018 en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi publieke sector.

Nationale doelstellingen op het gebied van klimaatbeleid zijn, waar relevant, verwerkt in beleidsdocumenten van Stichting Volkshuisvesting Arnhem. Dit beleid heeft met name zijn weerslag in de beleidswaarde. Stichting Volkshuisvesting Arnhem voldoet aan sanctiewetgeving die is ingesteld vanuit de oorlog in Oekraïne. De jaarrekening is opgemaakt op 22 mei 2023. Alle tabellen zijn weergegeven in duizenden euro's. Indien hiervan wordt afgeweken is dit aangegeven in de tabel.

### **4.2 Activiteiten**

Volkshuisvesting 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 streeft daarbij naar het bij voorrang huisvesten van al die woningzoekenden die niet of onvoldoende in staat zijn op eigen kracht een passende woning te verwerven.

### **4.3 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. Het financiële beleid van Volkshuisvesting is gericht op een positieve bedrijfsvoering van het te exploiteren bezit. Hiermee wordt de financiële continuïteit geborgd, zodat we in onze in het meerjarenbegroting opgenomen voornemens en plannen kunnen uitvoeren.

De doelstellingen van het financieel beleid zijn:

- het waarborgen van financiering, wat in ieder geval een positief oordeel van het WSW over de kredietwaardigheid van Volkshuisvesting vereist;
- het oordeel van de Aw over de financiële positie van Volkshuisvesting leidt niet tot interventie maatregelen die zich richten op het waarborgen van de continuïteit;
- de ontwikkeling van liquiditeits- en solvabiliteitsratio's over de komende vijf jaar is zodanig dat de financiële continuïteit gewaarborgd is.

### **4.4 Stelselwijziging**

In het verslagjaar hebben zich geen stelselwijzigingen voorgedaan.

### **4.5 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden**

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Volkshuisvesting 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 activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de beleidswaarde, de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten. Bij het toepassen van de grondslagen, vormt het bestuur van Volkshuisvesting de volgende oordelen die een belangrijk effect hebben op de geconsolideerde jaarrekening:

### ***Schattingen en veronderstellingen***

Volkshuisvesting 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 Volkshuisvesting. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt. De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

#### *Herwaardering vastgoedbeleggingen*

Volkshuisvesting 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 RTIV<sup>1</sup>). 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 Volkshuisvesting. Volkshuisvesting heeft voor bedrijfsmatig onroerend goed in de niet-DAEB tak en het pand aan de Akkerwindestraat 71 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*

Volkshuisvesting beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. De realiseerbare waarde van vastgoed in ontwikkeling is veelal gebaseerd op de hoogste van de bedrijfswaarde en marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2022, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. 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*

De waardering van latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Volkshuisvesting, 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.

Volkshuisvesting 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 worden gerealiseerd. 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.

---

<sup>1</sup> Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

## **Schattingswijzing**

### *Consequentie validatie Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 ('Handboek') op marktwaarde 2022*

In de jaarrekening 2021 is toegelicht dat bij toepassing van de basisversie van het Handboek 2021 voor de bepaling van de marktwaarde van het vastgoedbezit marktontwikkelingen in de periode na vaststelling van het handboek (26 oktober 2021) tot en met de peildatum 31 december 2021 kunnen afwijken van de parameters als opgenomen in het handboek. Voorbeelden zijn: de stijgingen van de marktwaarde vrij van huur en gebruik ('leegwaardestijging'), markthuur en disconteringsvoet.

Uit de validatie van het Handboek 2021 (d.d. 21 september 2022) is conform verwachting gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. De effecten van de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 zijn met de actualisatie van het Handboek tot uitdrukking gekomen in de geactualiseerde parameters 2022. Derhalve is een deel van de waardeontwikkeling 2022 toe te schrijven aan een inhaaleffect van marktontwikkelingen in het vierde kwartaal 2021. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille over 2022 en de marktwaarde ultimo 2022.

Op grond van additionele analyses, anticiperend op marktontwikkelingen in het vierde kwartaal 2021 en de mogelijke consequenties voor de marktwaarde 2021, is bij het opstellen van de jaarrekening 2021 reeds vastgesteld dat de door Volkshuisvesting gehanteerde parameters weliswaar afwijken van de externe marktontwikkeling. Echter, deze afwijkingen zijn binnen de acceptabele bandbreedte gebleven. Derhalve zijn de vergelijkende cijfers 2021 hierop niet aangepast.

### **Classificatie leaseovereenkomsten vastgoedbeleggingen**

Volkshuisvesting is operationele leaseovereenkomsten aangegaan waarbij vastgoed wordt verhuurd met verschillende looptijden en waarbij een vast bedrag per periode is afgesproken. De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. De classificatie van leaseovereenkomsten als financiële leasing of operationele leasing vergt een beoordeling van subjectieve elementen zoals de leaseperiode ten opzichte van de economische levensduur en een inschatting van de contante waarde van de minimale leasebetalingen ten opzichte van de reële waarde van het leaseobject.

## **4.6 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 én
- Het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

## **4.7 Financiële instrumenten**

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

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Volkshuisvesting 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 financiële instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf 8.12 'Financiële instrumenten'.

## **4.8 Overige**

Volkshuisvesting heeft geen deelnemingen of overige verbindingen.



## 5. Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

### 5.1 Vastgoedbeleggingen

#### (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

##### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB<sup>2</sup> (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 eerder genoemde 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 de toegelaten instelling 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.

##### *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 BTIV<sup>3</sup> vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 RTIV vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 RTIV ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

---

<sup>2</sup> Diensten Algemeen en Economisch Belang

<sup>3</sup> Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015

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.

Volkshuisvesting hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Het Handboek hanteert een modelmatige waardering van het vastgoed tegen marktwaarde in verhuurde staat waarbij geen vrijheidsgraden inzake de uitgangspunten en parameters van de waardering van toepassing zijn. De marktwaarde in de basisversie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op (vastgoed)portefeuilleniveau en niet tot een marktwaarde in verhuurde staat op waarderingscomplexniveau. De waardering volgens de basisversie kent geen betrokkenheid van een taxateur, waardoor de marktwaarde in verhuurde staat afwijkt.

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Volkshuisvesting verplicht de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak. De Akkerwindestraat 71 bestaat uit verschillende typen vastgoed (woningen en BOG) en wordt door de taxateur om die reden volgens de full-versie gewaardeerd. Bij de waardering van vastgoed volgens de full-versie is een taxateur betrokken en zijn bij de taxatie vrijheidsgraden van toepassing. 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 waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. De DCF-methode houdt rekening met de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant op basis van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde (geschatte opbrengstwaarde) van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt 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. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Bij toepassing van de basisversie is sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

### *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. 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 RTIV zoals hieronder beschreven. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd 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 RTIV verwerkt. Hierop zijn de definities voor onderhoud en beheer zoals hierna beschreven van toepassing. Daarbij worden onderhoudsuitgaven verwerkt in het resultaat en uitgaven die kwalificeren als verbetering als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed. 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.

### *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 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 bouwdeelen 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 beginstel 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. De corporatie 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 de corporatie. 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 meerjarenonderhoudsbegroting. 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 langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, 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 dan dient de corporatie te kunnen onderbouwen waarom redelijkerwijs niet aan het laatste criterium is voldaan, maar er toch sprake is van een ingrijpende verbouwing. Bovenstaande betekent dat de corporatie 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 uit dit memo zoals 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 vastgoedbeleggingen in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 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 Volkshuisvesting wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de 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 terugkoop-prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waar- onder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoop- verplichting 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 waardeveran- deringen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terug- koopverplichtingen 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 (woningverbete- ring, 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 vervaardigings- prijs), 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 vervaardi- gingsprijs 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 investeringsverplich- tingen 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 herstructurerin- gen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

### *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.

### **Herclassificatie van vastgoed**

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

- a. Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed 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 RTIV. 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 een toegelaten instelling besluit vastgoed in exploitatie te slopen en nieuw vastgoed te ontwikkelen teneinde een nieuw vervaardigd actief te gaan exploiteren, blijft de toegelaten instelling 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 eigen exploitatie.

Indien een toegelaten instelling bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, blijft de instelling 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, is 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 RTIV vermeldt Volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Volkshuisvesting 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 Volkshuisvesting. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Volkshuisvesting hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van 88% van de maximaal redelijke huur en additionele aftoppingen om aan prestatie afspraken met de gemeente te voldoen.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Volkshuisvesting en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van ben in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie gehanteerd in de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst-en-verliesrekening. De onderhoudsnorm is bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting. Hiermee is een termijn gehanteerd van minimaal 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 van enig jaar.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten 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 Volkshuisvesting 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 woonegelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Volkshuisvesting heeft de volgende uitgangspunten (in euro's) gehanteerd in de beleidswaarde:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	80,9%	77,7%
Norm onderhoud per wooneenheid per jaar	€ 2.919	€ 2.419
Norm beheerslasten per wooneenheid per jaar	€ 883	€ 881

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

## 5.2 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 de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur:

- Inventaris gedurende 10 jaar;
- Bedrijfsauto's gedurende 5 jaar;
- Bedrijfsgebouwen:
  - Grond: geen afschrijving
  - Casco: 50 jaar

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij 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 ná 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 last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## 5.3 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'.

### *Overige vorderingen*

De verstrekte overige 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.

## 5.4 Voorraden

### Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht en uit exploitatie genomen woningen 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 het 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. Hieronder is verder begrepen het commercieel vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie)



en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, vermindert met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

### **Overige voorraden**

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

## **5.5 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.

## **5.6 Liquide middelen**

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van 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 Volkshuisvesting, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

## **5.7 Bijzondere waardevermindering van financiële activa**

Volkshuisvesting beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa 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 gewaardeerd 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.

## **5.8 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.

## 5.9 Egalisatierekeningen

### Subsidie BWS en BRIM

De egalisatierekeningen subsidie Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) en Besluit Rijkssubsidiering Instandhouding Rijksmonumenten (BRIM) betreffen de contante waarde van de toegezegde exploitatiesubsidies op basis van de voorcalculatorisch bepaalde jaarlijkse exploitatietekorten en is in het jaar waarop de aanspraak is ontstaan voor het totale bedrag opgenomen. De egalisatierekening betreft het nog niet aan het resultaat toegekende deel van de toegekende exploitatiesubsidies. Aan de egalisatierekening wordt jaarlijks rente op basis van het subsidierendement toegevoegd. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van de post "Overheidsbijdragen" in het resultaat verantwoord, overeenkomstig de jaarlijkse voorgerecalculeerde tekorten van de betreffende exploitaties.

## 5.10 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Volkshuisvesting 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 mutatie in de voorziening als gevolg van rentetoevoeging wordt als interest 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 herstructureringen

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 herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde 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.

### *Pensioenvoorziening*

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord. Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van

hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft). Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als Volkshuisvesting beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor Volkshuisvesting leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

### **Overige voorzieningen**

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

## **5.11 Langlopende schulden**

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding 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 de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio/ disagio en onder aftrek van transactiekosten. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

## **5.12 Kortlopende schulden**

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaaarding 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. Financiële verplichtingen behorend tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

## **5.13 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.

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

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, 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 waarderingmethoden. 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 waarderingmodellen.

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

### **5.15 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.

### **5.16 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.

### **5.17 Leasing**

Volkshuisvesting beoordeelt bij het afsluiten van een 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 gebruiksperiode over het gebruik van een geïdentificeerd actief aan de organisatie verleent.

## **6. Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening**

### **6.1 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 openen van voorzieningen. Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van Volkshuisvesting en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht. De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

### **6.2 Exploitatie vastgoedportefeuille**

#### **Prestatieverplichtingen**

Opbrengsten worden verwerkt per afzonderlijke prestatieverplichting. De aard van de belangrijke prestatieverplichtingen en de methode van toerekening van opbrengsten aan verslagperioden waaronder de wijze van vastlegging van de mate van voltooiing van opdrachten tot dienstverlening is hieronder beschreven voor iedere categorie.

#### **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 Volkshuisvesting, 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.

Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit service contracten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### **Overheidsbijdragen**

Hieronder worden exploitatiebijdragen of subsidies van de overheid alsmede de toerekening van de BWS- en BRIM-subsidie vanuit de egalisatierekeningen BWS en BRIM verantwoord. Projectsubsidies worden verantwoord op vastgoed in ontwikkeling.

#### **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, overige bedrijfskosten 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 de kosten van eigen dienst. Met ingang van boekjaar 2020 verwerkt Volkshuisvesting "Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie" in overeenstemming met het op 30 september 2019 gewijzigde artikel 14a RTIV. 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 verhuurdersheffing en overige overheidsheffingen. Volkshuisvesting verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

## **6.3 Verkocht vastgoed in ontwikkeling**

### **Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling**

Dit betreft de opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

### **Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling**

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat worden hieronder verantwoord.

## **6.4 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 de verkoop (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.

## **6.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Hieronder zijn inbegrepen 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 verkoop. Dit bevat ook waardeverminderingen die zijn ontstaan door

nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en woningverbetering. 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 geprognosticeerde stichtingskosten en/of de marktwaarde (stijging) van het te ontwikkelen of te verbeteren vastgoed.

## **6.6 Netto resultaat overige activiteiten**

Hieraan zijn onder andere de opbrengsten en kosten van VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten toegerekend.

Indien het resultaat van een prestatieverplichting aangaande het verlenen van een dienst betrouwbaar kan worden geschat en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is, wordt de opbrengst met betrekking tot die dienst verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Opbrengsten uit overige activiteiten worden verwerkt naarmate het gebruik door de afnemer plaatsvindt, rekening houdend met de mate waarin de prestatieverplichting is vervuld. In eerste instantie worden de opbrengsten lineair over een periode verwerkt, waarbij jaarlijks een definitieve afrekening plaats op basis van de werkelijk afgenomen diensten over het jaar.

## **6.7 Overige organisatiekosten**

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten) worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Dit betreffen een deel van de kosten van governance & bestuur, portfolio & assetmanagement, treasury, jaarverslaggeving & control, personeel & organisatie en heffing ILT - Aw. Op basis van de RJ Uiting 2021-11, is in RJ 645.313 opgenomen dat volkshuisvestelijke bijdragen verantwoord worden in de winst-en-verliesrekening onder de 'Overige organisatiekosten'. Op basis van de economische realiteit is beoordeeld of er sprake is van een volkshuisvestelijke bijdrage.

## **6.8 Leefbaarheid**

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden 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, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera. De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen, onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

## **6.9 Rentebaten en rentelasten**

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

## **6.10 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.

Volkshuisvesting neemt een verplichting op als ze zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Volkshuisvesting de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

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

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

### **6.12 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. 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 Volkshuisvesting, 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 Volkshuisvesting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om over een verslagjaar te vorderen belasting te verrekenen met de over dat verslagjaar verschuldigde belasting en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid of dezelfde belastbare rechtspersoon en door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven.



## **7. Grondslagen voor 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, waaronder het interestbestanddeel van betalingen van financiële leasetermijnen, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## 8. Toelichting op de balans

(in duizenden euro's)

### 8.1 Vastgoedbeleggingen

	2022	2021
8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	1.846.710	1.737.613
8.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	153.594	151.447
8.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	32.666	32.753
8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.275	896
<b>Totaal</b>	<b>2.043.245</b>	<b>1.922.709</b>

#### 8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie

	2022	2021
Aanschaffingswaarde	399.740	374.095
Cumulatieve herwaardering	1.337.873	1.101.172
Boekwaarde 1 januari	1.737.613	1.475.267
<i>Bezitsmutaties:</i>		
1. Opleveringen	-	-
2. Investerings	17.779	11.257
3. Afwaardering investeringen naar Marktwaaarde	-11.222	-6.965
4. Desinvesteringen	-1.223	-878
5. Herclassificatie DAEB / niet-DAEB	41	-106
6. Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.522	-359
<i>Waardemutaties:</i>		
7. Aanpassingen marktwaarde	106.244	259.397
Totaal van de mutaties	109.097	262.346
Boekwaarde 31 december	1.846.710	1.737.613

#### Toelichting op de posten:

- In 2022 zijn er geen opleveringen van nieuwe projecten.
- Dit betreft de duurzaamheidsinvesteringen en investeringen tijdens onderhoud aan het DAEB bezit voor € 16,7 miljoen en de aankoop van 4 reguliere DAEB woningen.
- De investeringen met bijbehorende afwaardering naar lagere marktwaarde betreffen de volgende duurzaamheidsprojecten:

Duurzaamheidsprojecten > € 100.000	Investering	Afwaardering
Aankoop 4 reguliere DAEB woningen	1.106	-
Duurzaamheidsinvesteringen projecten:		
Flats Immerlo	4.946	2.541
Woningen Vissenbuurt	4.070	2.002
Woningen Onder de Linden e.o.	3.940	3.099
Flats 't Duifje	161	161
Afronding project Voetiuslaan	236	236
Siriusdreef	238	201
Galerijflats Floriszstraat e.o.	130	84
Hilversumstraat en Kortenhoef	175	85
Wikkestraat	149	46
Watermunt- en Weegbreestraat	309	309
Kleefkruid en Kroospad	300	300
Zonnepanelen	825	825
Woningen Kinderkamp e.o.	394	394
Klarendal Noord-oost	117	117
Overige duurzaamheidsprojectenprojecten	683	822
	17.779	11.222

- Onder de desinvesteringen is de marktwaarde van 6 verkochte woonegelegenheden opgenomen.
- Onder de herclassificatie DAEB/niet-DAEB is de overgang van 4 niet-DAEB eenheden naar DAEB verwerkt.
- Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft 15 woonegelegenheden (project Zwanebloemlaan).

7. De aanpassing in de marktwaarde kan als volgt worden gespecificeerd:

<b>Toelichting aanpassingen marktwaarde</b>		
<b>Marktontwikkeling</b>		
<i>Mutatie disconteringsvoet</i>	-118.997	
<i>Hogere markthuur</i>	179.828	
<i>Vervallen verhuurderheffing</i>	85.167	
<i>Hogere onderhoudslasten</i>	-55.300	
<i>Overige</i>	9.397	
		100.095
<b>Rekenregels Handboek</b>		
<i>Grondslag indexatie contracturen</i>	26.286	
<i>Hogere overdrachtsbelasting</i>	-14.861	
<i>Overige</i>	39	
		11.464
Voorraadmutaties		-2.462
Overige mutaties		-2.853
Waardeverandering		106.244

### 8.1.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	2022	2021
Aanschaffingswaarde	75.272	73.030
Cumulatieve herwaardering	76.175	66.296
Boekwaarde 1 januari	151.447	139.326
<i>Bezitsmutaties:</i>		
1. Opleveringen		-
2. Investerings	192	119
3. Afwaardering investeringen naar Marktwaarde	-146	-103
4. Desinvesteringen	-976	-661
5. Herclassificatie DAEB / niet-DAEB	-41	106
6. Herclassificaties van voorraad Koopgarant woningen	243	-
<i>Waardemutaties:</i>		
7. Aanpassingen marktwaarde	2.875	12.660
Totaal van de mutaties	2.147	12.121
Boekwaarde 31 december	153.594	151.447

#### Toelichting op de posten:

- In 2022 zijn er geen opleveringen.
- De hier opgenomen post betreft investeringen tijdens onderhoud.
- Het onrendabele deel van investeringen wordt afgewaardeerd naar lagere marktwaarde.
- Onder desinvesteringen is de marktwaarde van 3 verkochte woongelegenheden en 4 garages opgenomen.
- Onder de herclassificatie DAEB/niet-DAEB is de overgang van 4 niet-DAEB eenheden naar DAEB verwerkt.
- Uit de voorraad Koopgarant woningen is 1 woning in exploitatie genomen.
- De aanpassing in de marktwaarde kan als volgt worden gespecificeerd:

<b>Toelichting aanpassingen marktwaarde</b>		
<b>Marktontwikkeling</b>		
<i>Mutatie disconteringsvoet</i>	-9.735	
<i>Stijging WOZ/Leegwaarde</i>	1.770	
<i>Hogere markthuur</i>	12.845	
<i>Overige</i>	-2.708	
		2.172
<b>Rekenregels Handboek</b>		
<i>Grondslag indexatie contracturen</i>	1.681	
<i>Hogere overdrachtsbelasting</i>	-1.004	
<i>Overige</i>	4	
		681
Voorraadmutaties		-706
Overige mutaties		728
Waardeverandering		2.875

## Marktwaaarde in verhuurde staat DAEB en niet-DAEB

Verloopstaat marktwaaarde in verhuurde staat:

	2022	%	2021	%
Marktwaaarde per 1 januari	1.889.060	100%	1.614.593	100%
1. Parameteraanpassing als gevolg van marktontwikkelingen	102.267	5,4%	309.041	19,1%
2. Methodische wijzigingen, nieuwe regels in het handboek Autonome waardemutatie	12.145	0,6%	-33.013	-2,0%
	114.411	6,1%	276.028	17,1%
3. Mutaties in het bezit van Volkshuisvesting	-3.168	-0,2%	-1.561	-0,1%
Totale waardemutatie	111.244	5,9%	274.467	17,00%
Marktwaaarde per 31 december	<b>2.000.304</b>	<b>105,9%</b>	<b>1.889.060</b>	<b>117,00%</b>
- waarvan 8.1.1 Vastgoed in exploitatie DAEB	1.846.710		1.737.613	
- waarvan 8.1.2 Vastgoed in exploitatie niet-DAEB	153.594		151.447	
	<b>2.000.304</b>		<b>1.889.060</b>	

### Toelichting op de posten:

- De marktwaaarde van Volkshuisvesting is in 2022 gestegen met € 111,2 miljoen (+5,9%). Door slechtere omstandigheden met name op de kopersmarkt daalt de marktwaaarde en wordt deze ruimschoots gecompenseerd door gunstige omstandigheden op de huurmarkt. Dit resulteert in hogere markthuren en hierdoor in een hogere marktwaaarde.
- Door methodische wijzigingen in het berekenen van de marktwaaarde stijgt deze met €12,1 miljoen. De voornaamste oorzaken van deze stijging zijn enerzijds de aanpassing van de indexatie in de contracturen (+€ 28,0 miljoen) en anderzijds de verhoging van de overdrachtsbelasting (-€ 15,9 miljoen).
- Het gaat hierbij om 9 verkopen, 15 sloop en 5 aankopen van verhuureenheden (zie ook 8.1.1 en 8.1.2).

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

DAEB	waarderingsvariant	2022		2021	
		aantal	bedrag	aantal	bedrag
Eengezinswoningen	basis	5.158	850.724	5.142	800.273
Meergezinswoningen	basis	6.707	967.364	6.735	909.779
Onzelfstandige eenheden	basis en full*	287	9.894	306	11.312
Maatschappelijk onroerend goed	basis en full*	17	3.292	17	1.717
Zorgvastgoed (intramuraal, intermediaire verhuuring)	basis en full*	333	15.436	315	14.532
Totaal		12.502	1.846.710	12.515	1.737.613

\*Full betreft Akkerwindstraat 71

Niet-DAEB	waarderingsvariant	2022		2021	
		aantal	bedrag	aantal	bedrag
Eengezinswoningen	basis	335	78.134	336	74.908
Meergezinswoningen	basis	126	31.604	154	37.260
Bedrijfsmatig onroerend goed	full	507	36.313	484	31.878
Zorgvastgoed (intramuraal, intermediaire verhuuring)	full	1	280	2	611
Overig (parkeren/berging)	basis en full*	665	7.263	669	6.790
Totaal		1.634	153.594	1.645	151.447

\*Betreft bergingen

Het bezit is gewaardeerd op basis van marktwaaarde in verhuurde staat. De definitie van de marktwaaarde in verhuurde staat is: "Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang". De marktwaaarde van al het vastgoed is gebaseerd op de basisvariant van het 'Handboek modelmatig waarde-ren'. De marktwaaarde van het bedrijfsmatig onroerend goed en overig bijzonder vastgoed is gebaseerd op de full variant van hetzelfde handboek.

De marktwaaarde wordt, op basis van het handboek, bepaald door de contante waarde te berekenen van de toekomstige kasstromen conform de 'Discounted Cash Flow methode' (DCF), over een periode van 15 jaar. Het

gaat hier niet om de daadwerkelijke kasstromen van Volkshuisvesting maar om de kasstromen die een commerciële verhuurder zou kunnen genereren. Bij het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en / of schattingen (full variant). Deze zijn opgenomen in het handboek. De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

Bij het doorexploteerscenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode en dat de huur bij mutatie wordt 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 woningwaarderingstelsel (maximaal redelijk).
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur voor niet-DAEB eenheden de markthuur, voor DAEB eenheden is dit de liberalisatiegrens.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van onderstaande macro-economische parameters (input). Ten behoeve van de vergelijkbaarheid zijn de macro-economische parameters in de waardering ultimo 2021 eveneens opgenomen.

### **Macro economische parameters**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie 2022	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Prijsinflatie 2021	1,90%	1,90%	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie 2022	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Looninflatie 2021	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging 2022	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging 2021	2,10%	2,30%	2,30%	2,40%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging 2022	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging 2021	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

### **Parameters voor woongelegenheden**

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Huurstijging - gereguleerde woningen 2022	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurstijging - gereguleerde woningen 2021	2,90%	2,90%	2,40%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurstijging - geliberaliseerde woningen 2022	3,90%	2,60%	2,30%	2,30%	2,00%	2,00%
Huurstijging - geliberaliseerde woningen 2021	2,90%	2,90%	2,40%	2,50%	2,50%	2,50%
Huurderving (% van huursom 2022)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving (% van huursom 2021)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%

Afhankelijk van de grootte van de woning, het type, het bouwjaar en het scenario (doorexploteerscenario of uitponden) worden er kosten ingerekend voor het instandhouden van het vastgoed. Het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggerswoningen wijzigt per 1 januari 2023 naar 10,4% en wordt rekening gehouden met 1% overige aankoopkosten. De totale overdrachtskosten (11,4%) worden weergegeven als een percentage van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### **Normbedragen en percentages voor bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed en ZOG.**

	BOG		MOG		ZOG	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,50	€ 6,00	€ 7,90	€ 7,30	€ 10,50	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m2 bvo (technisch)	€ 10,90	€ 10,10	€ 13,20	€ 12,20	€ 13,20	€ 12,20
Mutatieonderhoud marketing % marktjaarhuur		14,00%		14,00%		14,00%
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) **	0,81%	0,82%	0,81%	0,82%	0,35%	0,33%
Belastingen, verzek. en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,12%	0,13%	0,12%	0,35%	0,33%
Risicovrije rentevoet	0,09%	-0,38%	0,09%	-0,38%	0,09%	-0,38%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%
Objectopslag (referentieobject)*	2,77%	2,69%	2,77%	2,69%	2,77%	2,69%
Disconteringsvoet	9,20%	8,65%	9,20%	8,65%	9,20%	8,65%

\*Objectopslag is afhankelijk van bouwjaar, type contract en regio

\*\*Voor ZOG 1 percentage van WOZ voor belastingen en verzekeringen inclusief OZB

### **Normbedragen en percentages voor parkeergelegenheden**

	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats per jaar	€ 60	€ 56
Instandhoudingsonderhoud – garagebox per jaar	€ 202	€ 187
Beheerkosten – parkeerplaats per jaar	€ 30	€ 29
Beheerkosten – garagebox per jaar	€ 41	€ 40
Belastingen, verzek. en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,22%
Verkoopkosten per eenheid	€ 571	€ 555
Risicovrije rentevoet	0,09%	-0,38%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%	6,34%
Objectopslag (referentieobject)*	0,27%	0,30%
Disconteringsvoet	6,70%	6,26%

\* Objectopslag is afhankelijk van type en regio

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 de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, is ten aanzien van de marktwaarde van de woningen van Volkshuisvesting gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen:

Omschrijving	Aanpassing	Effect op marktwaarde
Disconteringsvoet	+0,5 procentpunt	-€ 230 miljoen
Disconteringsvoet	-0,5 procentpunt	+€ 304 miljoen
WOZ waarde	10% hoger	+€ 50 miljoen
Markthuurl	10% lager	-€ 154 miljoen

### **Full variant: Inschakeling taxateur**

Omdat de huursom van de niet-DAEB tak voor meer dan 5% uit bedrijfsroerend goed bestaat, geldt de verplichting om voor de waardering van het bedrijfsroerend de full variant goed toe te passen. Hiervoor moet één keer in de 3 jaar het vastgoed door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het 'Nederlands Register Vastgoed Taxateurs', getaxeed worden. Omdat in 2019 het hele bezit uitgebreid getaxeed is, moet in 2022 (3 jaar later) weer een uitgebreide taxatie plaatsvinden. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Volkshuisvesting en op aanvraag beschikbaar voor de 'Autoriteit woningcorporaties'.

### **Toepassing vrijheidsgraden bij het gebruik van de full versie:**

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, wordt dit separaat toegelicht. Ten slotte wordt opgemerkt dat bij de gehanteerde vrijheidsgraden zoveel als mogelijk aansluiting is gezocht bij het document "Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde", dat tot stand is gekomen op basis van een samenwerking tussen diverse gespecialiseerde partijen.

De door de taxateur toegepaste afwijkingen op de vrijheidsgraden zijn als volgt:

1. Er zijn geen afwijkingen toegepast op de volgende vrijheidsgraden:
  - Schematische vrijheid.
  - Leegwaarde(stijging).
  - Technische splitsingskosten.
  - Bijzondere omstandigheden.
  - Erfpacht.
  - Mutatie- en verkoopkans.

2. Vrijheidsgraden zijn wel toegepast op:

- Markthuur(stijging): De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentietransacties en rekening houdend met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object en referenties.
- Exit yield: De taxateurs geven aan dat de eindwaardeberekening conform het Handboek bij heterogeen vastgoed zoals BOG/MOG/ZOG eigenlijk nooit 'hout' snijdt en zij standaard bij BOG/MOG/ZOG en parkeerplaatsen de berekende eindwaarde vervangen voor een exit yield, die past bij het type vastgoed, de bijbehorende risico's en de hoogte van de huurinkomsten (ten opzichte van markthuur) in T=15.
- Disconteringsvoet: De taxateurs hebben per object een marktconforme disconteringsvoet bepaald, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld.
- Onderhoud: De onderhoudskosten zijn in de volledige taxatie door taxateurs ingeschat met behulp van de 'Vastgoed Taxatiewijzer exploitatiekosten 2022' en op basis van de inschatting van taxateurs in relatie tot de kwaliteit van het object.

**Beleidswaarde DAEB en niet-DAEB**

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddelde per woning teruggekend) als volgt:

	2022	2021
Mutatiehuur per maand	€ 627	€ 593
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.919	€ 2.419
Lasten beheer per jaar	€ 883	€ 881

De onderhoudsnorm is gebaseerd op de MJOB die is opgesteld in 2023 ten behoeve van de Meerjaren Begroting. In deze MJOB is veel meer onderhoud bij verduurzaming toegerekend aan de woningen dan in voorgaande MJOB. Verder is rekening gehouden met indexatie en is onderhoud ingerekend bij VVE's. Op bedrijfsniveau is voor de komende jaren een taakstellende besparing opgenomen. Deze besparing is niet meegenomen in de onderhoudsnorm ten behoeve van de beleidswaarde, omdat deze nog onvoldoende concreet is uitgewerkt. Naar de toekomst toe is het de verwachting dat de onderhoudskosten zullen dalen omdat in de komende jaren grootschalig onderhoud gepleegd wordt. Na het afronden van een project vervalt dit groot onderhoud uit het MJOP en wordt vervangen voor regulier onderhoud.

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

Omschrijving	Aanpassing	Effect op beleidswaarde
Streefhuur per maand	Per VHE 10 euro lager	-€ 26 miljoen
Lasten onderhoud per jaar	Per VHE 100 euro hoger	-€ 42 miljoen
Lasten beheer per jaar	Per VHE 100 euro hoger	-€ 42 miljoen
Disconteringsvoet +0,5%	DCV 0,5% hoger	-€ 84 miljoen

*Stresstest loan to value*

Er is nog voldoende ruimte in LTV om een daling van de beleidswaarde op te vangen. Als de beleidswaarde van het DAEB bezit € 306 miljoen lager zou zijn (-41%), dan voldoet de loan to value nog steeds aan de interne signaleringsgrens van 75%. Als de beleidswaarde van het DAEB bezit € 359 miljoen lager zou zijn (-48%), dan voldoet de loan to value nog steeds aan de externe grens van 85%.

*Vastgoed in exploitatie*

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden 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 doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste uitkomst van het uitpondscenario of doorexpluiten. 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 jaarverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2022	%	2021	%
Marktwaarde per 31 december	2.000.304	100%	1.889.060	100%
Stap 1: beschikbaarheid	310.690	15,5%	122.369	6,5%
Stap 2: betaalbaarheid	-845.863	-42,3%	-657.444	-34,8%
Stap 3: kwaliteit	-536.351	-26,8%	-402.110	-21,3%
Stap 4: beheer	-36.667	-1,8%	-48.206	-2,6%
Totaal van afslagen	-1.108.191	-55,4%	-985.391	-52,2%
Beleidswaarde per 31 december	892.113	44,6%	903.669	47,8%
Waarvan vastgoed in exploitatie DAEB	755.865		745.906	
Waarvan vastgoed in exploitatie niet-DAEB	136.248		157.763	
Totaal	892.113		903.669	

#### *Toelichting:*

- Ten aanzien van stap 1 (beschikbaarheid) wordt in tegenstelling tot de marktwaardebepaling het doorexploiteerscenario gehanteerd, de berekening van de eindwaarde wordt conform de eeuwigdurende benadering berekend (Exit yield volgens handboek) en de overdrachtskosten komen te vervallen. Ten opzichte van vorig jaar zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde toegenomen. De manier van berekenen van de eindwaarde evenals het niet meer van toepassing zijn van de overdrachtskosten in de beleidswaarde heeft een positief effect op de beleidswaarde. Daarnaast vervalt per 1 januari de verhuurdersheffing, wat een positief effect heeft op het doorexploiteerscenario.
- Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid): Voor EGW is de streefhuur gemiddeld € 678 per maand (2021: € 661) dit is 65% van maximaal redelijk. (2021: 77%). Voor MGW is de streefhuur gemiddeld € 601 per maand (2021: € 552) dit is 74% van maximaal redelijk. (2021: 78%). De maximaal redelijke huur op basis van WWS-punten is fors gestegen (EGW +20%, MGW +9%).
- Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) bedraagt de beleidsonderhoudsnorm per jaar gemiddeld: € 2.919 (2021: € 2.419). De onderhoudsnorm voor het in stand houden van de eenheden is fors gestegen door indexatie, meer onderhoud bij verduurzaming en het inrekenen van onderhoud bij VVE's.
- Ten aanzien van stap 4 (beheer) bedraagt de beleidsbeheernorm per jaar gemiddeld: € 883 (2021: € 881). De structurele beheerkosten zijn nagenoeg gelijk gebleven aan voorgaand jaar. De groei van de organisatie heeft met name betrekking op de projecten organisatie en in mindere mate op de beheer organisatie, dit komt daarom niet terug in de beheernorm.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vreemd 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 dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

#### **Overige informatie DAEB en niet-DAEB**

##### *Sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop*

Volkshuisvesting heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 424 eenheden bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 27 eenheden in het komend boekjaar worden verkocht met een verwachte opbrengstwaarde van € 7,9 miljoen. De verwachte opbrengstwaarde van alle 424 eenheden bedraagt in totaal € 73,8 miljoen.

##### *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



de vastgoedbeleggingen zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Een gevoeligheidsanalyse is opgenomen onder de toelichting van de beleidswaarde. Hier is berekend wat de impact is van een mutatie in de streefhuur, onderhoudslasten, beheerslasten en disconteringsvoet.

#### *Verstreckte zekerheden*

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypothek, 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 van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie 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 in de balans opgenomen verplichtingen en rechten".

#### *Zekerheden en beperkingen:*

Vastgoedbeleggingen met een boekwaarde van € 13,9 miljoen (2021: € 15,0 miljoen) zijn hypothecair verbonden ten behoeve van kredietinstellingen. De complexen 'School III' (bedrijfsonroerend goed) en 'Langs de Rijn' (33 commerciële huurwoningen) zijn ongeborgd gefinancierd en wel hypothecair bezwaard.

#### *Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed:*

Volkshuisvesting heeft met de gemeente afgesproken om een kernvoorraad van minimaal 11.100 zelfstandige woningen met een maandhuur t/m € 663,40 (2e aftoppingsgrens) aan te houden. Dit is in de prestatieafspraken vastgelegd. Met de bepaling van de marktwaarde is hier geen rekening mee gehouden.

#### *WOZ-informatie:*

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2022 (peildatum 1-1-2021) € 2.284 miljoen (2021: €2.101 miljoen).

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

#### **Verkopen met terugkoopverplichting**

Onder de post 'Verkocht onder voorwaarden' zijn 127 (2021: 133) woningen opgenomen. Hiervan hebben 122 (2021: 128) een 'Koopgarant' constructie en 5 (2021: 5) overige terugkoopverplichtingen.

De Koopgarantwoningen zijn in het verleden door Volkshuisvesting met korting verkocht en voor deze woningen heeft Volkshuisvesting een terugkoopplicht. De destijds bij verkoop verstrekte korting is tijdens de verkoop als verlies verwerkt. De (verplichte) terugkoop door Volkshuisvesting vindt ook plaats met de korting. Bij doorverkoop zonder de Koopgarantconstructie wordt het kortingsbedrag alsnog door Volkshuisvesting gerealiseerd. Begin 2022 had Volkshuisvesting 133 Koopgarantwoningen met een terugkoopplicht. In 2022 zijn er 6 teruggekocht, waarvan er 2 niet-DAEB, zonder voorwaarden, weer zijn doorverkocht en 4 niet-DAEB als voorraad vastgoed bestemd voor verkoop (8.4.1) opgenomen. De 5 woningen met overige terugkoopverplichtingen zijn zonder korting verkocht maar hebben wel een terugkoopplicht. De terugkoopplicht van de 127 woningen is verantwoord onder 8.10.3. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV.

Waardeverloop onroerende zaken verkocht onder voorwaarden in 2022:

		2022	2021
Aanschaffingswaarde		20.634	22.054
Cumulatieve herwaardering		12.119	6.270
Boekwaarde 1 januari		32.753	28.324
<i>Bezitsmutaties:</i>			
1.	Desinvesteringen	-546	-893
2.	Herclassificatie	-1.060	-159
<i>Waardemutaties:</i>			
3.	Aanpassingen marktwaarde (niet gerealiseerd)	1.519	5.481
Totaal van de mutaties		-87	4.429
Boekwaarde 31 december		32.666	32.753
waarvan Koopgarant		31.546	31.685
waarvan overige terugkoopverplichtingen		1.120	1.068
		32.666	32.753
Aantal woningen		127	133

*Toelichting op de posten:*

1. Dit betreft de marktwaarde van de 2 woningen die, zonder voorwaarden, zijn doorverkocht
2. De herclassificatie betreft de marktwaarde van 4 teruggekochte koopgarantwoningen die op de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop staan.
3. Door aanpassingen in de marktwaarde is de waarde van de woningen is gestegen met € 1,5 miljoen.

## Sociale Koop

Volkshuisvesting heeft in het verleden ook (DAEB) woningen verkocht op basis van het concept 'Sociale Koop'. Deze staan vermeld onder 8.13.2. Niet in de balans opgenomen rechten.

### 8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	DAEB		Totaal	
	Nieuwbouw	Verbetering	2022	2021
Inbrengwaarde activa	3.912	3641	7.553	-
Cumulatieve afwaardering	-3.016	-3641	-6.657	-
Boekwaarde 1 januari	896	-	896	1.210
<i>Mutaties:</i>				
1.	7.184	2.087	9.271	694
2.	-	-	-	-
3.	1.117	-1.117	-	16
4.	-	2.522	2.522	-
5.	-	-439	-439	-
6.	376	232	608	-
7.	-	473	473	-
8.	3.016	3.641	6.657	-1.014
9.	-4.950	-4.763	-9.713	-10
Totaal van de mutaties	6.743	2.636	9.379	-314
Boekwaarde 31 december	7.639	2.636	10.275	896

De investeringen en verkopen (desinvesteringen) zijn in onderstaand overzicht nader gespecificeerd:

Projecten:	Nieuwbouw	Verbetering
P0075 Fluvium 27 EGW + 45 app. Westervoortsedijk	4.966	
P0087 Klassewonen	324	
P0094 WW3	1.393	
P0101 Schuytgraaf Veld 3 Noord	223	
P0089 Whemedreef 21 EGW		1.286
P0091 Schepen van Voorsthoof, Fokus appartementen		297
P0059 Kluizeweg		126
Overige kleine projectuitgaven	278	378
Totaal	7.184	2.087

Onder de post overige mutaties is € 2,5 miljoen voor inbreng van grond als gevolg van sloop voor het project Zwanenbloemlaan opgenomen.

Per saldo is (op post 8 en 9) afgerond € 3,1 miljoen onrendabel ten laste van de voorziening gebracht. Het gaat hierbij vooral om de projecten Sluiseiland (€ 1,3 miljoen) en Zwanenbloemlaan (€ 1,7 miljoen).

## 8.2 Materiele vaste activa

	2022	2021
8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<b>10.765</b>	<b>11.361</b>

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

Het verloop van deze post is als volgt:

	Gebouwen	ICT / machines	Vervoersmiddelen	Inventaris	2022	2021
<u>Stand 1 januari</u>						
Aanschaffingswaarde	15.131	7.441	364	468	23.404	22.967
Cumulative afschrijvingen en waardeverminderingen	-4.982	-6.428	-313	-320	-12.043	-11.371
Boekwaarde per 1 januari	10.149	1.013	51	148	11.361	11.596
Investerings	121		15	21	157	438
Desinvesteringen / buitengebruikstellingen		-5.809	-36	-	-5.845	-
Investeringsubsidies	-	-	-	-	-	-
Afschrijvingen	-384	5.483	17	-24	5.092	-673
Boekwaarde per 31 december	9.886	687	47	145	10.765	11.361
<u>Stand 31 december</u>						
Aanschaffingswaarde	15.252	1.630	344	260	17.486	23.405
Cumulative afschrijvingen en waardeverminderingen	-5.366	-944	-296	-115	-6.721	-12.044
Boekwaarde per 31 december	9.886	686	48	145	<b>10.765</b>	<b>11.361</b>

De investeringen in 2022 bedragen € 157.000 en hebben voor € 121.000 betrekking op het gebouw (Koelmachine), inventaris € 21.000 (flexibel en flexwerken) en voor € 15.000 op vervoermiddelen (elektrische fietsen).

#### Afschrijvingen

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde.

#### Actuele waarde

De WOZ waarde (peildatum 1-1-2021) van het kantoorpand bedraagt € 5,8 miljoen (2021: peildatum 1-1-2020 € 5,0 miljoen).

## 8.3 Financiële vaste activa

	2022	2021
8.3.1 Latente belastingvorderingen	11.939	12.961
8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies	46	62
8.3.3 Overige vorderingen	4.761	4.924
<b>Totaal</b>	<b>16.746</b>	<b>17.947</b>

### 8.3.1 Latente belastingvorderingen

	2022	2021
Boekwaarde 1 januari: actieve belastinglatentie	12.961	14.887
Dotatie / onttrekking aan het resultaat	-1.022	-1.926
Boekwaarde 31 december	<b>11.939</b>	<b>12.961</b>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en waardering volgens fiscale grondslagen. Ook is sprake van fiscaal compen-

sabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen zijn tegen contante waarde opgenomen. De hierbij gehanteerde disconteringsvoet is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille o/g gecorrigeerd voor het belastingtarief, zijnde 1,833% (2021: 1,825%).

	Looptijd	Commercieel	Fiscaal	verschil	Latentie	2022	2021
					25,8%	contante waarde	
<b>Waarde van vastgoed in exploitatie</b>							
- waarvan woningen DAEB in exploitatie	onbeperkt	1.842.695	1.338.825	-503.870	-129.998		
- waarvan woningen Niet-DAEB in exploitatie	onbeperkt	103.726	83.595	-20.131	-5.194		
- waarvan bedrijfspanden DAEB in exploitatie	onbeperkt	2.926	3.494	568	147		
- waarvan bedrijfspanden Niet-DAEB in exploitatie	onbeperkt	28.485	27.725	-760	-197		
- waarvan activa in ontwikkeling	onbeperkt	10.274	26.947	16.673	4.302		
- waarvan voorziening ORT	onbeperkt	-34.471	-	34.471	8.894		
A Leningen u/g en o/g	2028	-44.588	-	44.588	11.504	8.801	8.668
B Vastgoedportefeuille afschrijvingspotentie	2028	-	6.454	6.454	1.665	1.554	2.419
B Vastgoedportefeuille Vov	2028	387	2.127	1.740	450	418	434
B Vastgoedportefeuille verkoopvijver	2028	10.107	12.929	2.822	728	695	362
B Vastgoedportefeuille verkopen bedrijfspand	2028	10.440	14.591	4.151	1.071	1.015	1.497
B Vastgoedportefeuille sloopwoningen	2028	1.389	2.610	1.221	315	279	2
B Vastgoedportefeuille opwaarderingen	-	-	-518	-518	-134	-132	-
C Voorraad	2023	627	-	-627	-162	-159	-687
D Materiele vaste activa ten dienste van	2028	9.887	7.628	-2.259	-583	-532	-574
E ATAD	onbeperkt	-	18.498	18.498	-	-	-
F Vestia leningruil	2022	-	-	-	-	-	840
Totaal latentie		-11.751	64.319	76.070	14.854	11.939	12.961

#### Toelichting:

- A. Volkshuisvesting beschikt over 'embedded derivaten'. Dit houdt in dat er voor commerciële doeleinden geen nauw verband wordt gezien tussen de economische kenmerken en de risico's van het derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Deze derivaten worden commercieel gewaardeerd tegen de actuele waarde, daarbij worden zowel de gerealiseerde als de ongerealiseerde waardeveranderingen in de W/V rekening verantwoord. Fiscaal staat goed koopmansgebruik waardering tegen (lagere of hogere) beurswaarde eveneens toe. Goed koopmansgebruik dwingt echter niet tot het waarderen van dergelijke effecten op hogere beurswaarde. Tevens mogen onder goed koopmansgebruik ongerealiseerde waardeveranderingen worden uitgesteld tot het moment van daadwerkelijke realisatie. Fiscaal is door Volkshuisvesting ervoor gekozen om de marktwaardering van de derivaten niet te volgen. Hierdoor worden de jaarlijkse waardemutaties ook niet gevolgd. Volkshuisvesting wilde aan de voorkant beter inzicht hebben in haar fiscale positie en niet verrast worden door wisselvallige mutaties. Derhalve zijn de commercieel verwerkte ongerealiseerde waardeveranderingen embedded derivaten in zijn geheel gecorrigeerd voor fiscale doeleinden.
- B. De tijdelijke verschillen zijn berekend over de beleidsperiode waarover Volkshuisvesting winsten waarschijnlijk acht, zijnde een periode van 7 jaar. De fiscale waardering van het sociale woningbezit in exploitatie is lager dan de marktwaarde, die is opgenomen in deze jaarrekening. Voor sociale panden met een lagere fiscale waardering leidt dit in principe tot een passieve latentie. Echter, bij verkoop of sloop van deze panden wordt vanwege de instandhoudingsgedachte de boekwinst respectievelijk de boekwaarde opgenomen in de waarde van de vervangende (nieuw)bouw. Daardoor vindt afwikkeling van deze latentie pas plaats in de zeer verre toekomst en tendeert deze als gevolg daarvan naar nihil. Voor het woningbezit met een hogere fiscale waardering leidt dit tot een actieve latentie. Deze latentie wordt de komende 7 jaren afgewikkeld met de fiscale afschrijvingen tot een bedrag van € 1.554.000. De in het verleden verkochte woningen met Koopgarant / Sociale Koop worden fiscaal alleen gewaardeerd voor de destijds verstrekte kortingen. Dit levert een verschil op met de commerciële waardering en dat leidt tot een actieve latentie van € 418.000. Woningbezit en bedrijfspanden die in de komende 7 jaren naar verwachting worden verkocht hebben een hogere fiscale waarde dan de marktwaarde. Dit leidt tot een actieve latentie van € 1.710.000 (€ 1.015.000 +€ 695.000). Woningbezit die in de komende 7 jaren naar verwachting worden gesloopt hebben een hogere fiscale waarde dan de marktwaarde. Dit leidt tot een actieve latentie van € 279.000. Door de opzegging van de VSO2 is de verwachting dat de opwaarderingen in 2023 volledig zullen worden teruggenomen. Dit levert passieve latentie op van € 132.000.
- C. In de voorraad zijn in 2022/2023 te verkopen grondposities met fiscale winsten opgenomen, waarvoor een passieve latentie van € 159.000 wordt gevormd. Onder de voorraad zijn een drietal posities, die nog niet

geheel zijn afgewikkeld in 2022 opgenomen, namelijk Whemedreef € 30.000, WW3 € 129.000 en Nelson Mandela € 468.000.

- D. De fiscale waarde van ons kantoorgebouw is lager dan de marktwaarde. Dit leidt tot een passieve latentie van € 532.000 voor het verschil dat in de toekomst door middel van afschrijving gerealiseerd wordt.
- E. De gestalde ATAD rente mag gecompenseerd worden voor zover de fiscale EBITDA in de toekomst ruimte geeft voor verrekening. Op basis van de huidige meerjarenplanning wordt op korte termijn geen verrekening voorzien waardoor de gestalde rente pas verrekend gaat worden bij afwikkeling van het duurzaam bezit. Deze actieve latentie neigt daarom naar nihil.
- F. In 2021 is voor de Vestia Leningruil afgesproken dat deze fiscaal gezien in twee jaar verwerkt zal worden in het resultaat. In 2021 is de eerste helft van dit bedrag fiscaal meegenomen. Het resterende gedeelte van de Vestia Leningruil is in 2022 verwerkt in de jaarrekening en daardoor is de belastinglatentie ultimo 2022 nihil.

### 8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies

	2022	2021
Te vorderen overheidssubsidie	46	62

De toegekende overheidssubsidie betreft Besluit Woninggebonden (BWS) subsidies. De restant looptijd van de te vorderen BWS-subsidies bedraagt 4 jaar.

### 8.3.3 Overige vorderingen

	Geactiveerde premiekosten	Starterslening	Totaal	
			2022	2021
Stand 1 januari	4.853	71	4.924	6.580
Bijboeking rente	-	-	-	41
Opname / ontvangsten	-	-	-	23
Afschrijving / aflossingen	-132	-62	-194	-174
Herclassificatie	-	-	-	-1.568
Mutatie voorziening	-	31	31	22
Stand 31 december	4.721	40	4.761	4.924

#### Geactiveerde premiekosten

In 2013 heeft ABN AMRO gebruik gemaakt van de breakclausule in het derivatencontract, zijnde een renteswap van € 25 miljoen met een oorspronkelijke looptijd van 50 jaar, afgesloten in 2008. De te verrekenen negatieve marktwaarde van € 5,9 miljoen wordt vanaf 2014 in 45 jaar, middels lineaire afschrijvingen, als rentelasten ten laste van het resultaat gebracht. Dit resulteert in een afschrijvingslast in 2022 van € 132.000.

#### Startersleningen u/g

In totaal heeft Volkshuisvesting 22 woningen verkocht met een starterslening. De startersleningen zijn tussen 2012-2014 verstrekt door SVN en hebben een looptijd van 30 jaar. Eind 2022 zijn er nog 4 startersleningen. De verstrekte startersleningen zijn achtergestelde hypothecaire vorderingen en worden voor 50% voorzien.

## 8.4 Voorraden

	2022	2021
8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.084	603
8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	5.070
8.4.3 Overige voorraden	161	159
<b>Totaal</b>	<b>1.245</b>	<b>5.832</b>

### 8.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	2022	2021
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.084	603

Eind 2022 zijn 4 teruggekochte Koopgarantwoningen, bestemd voor verkoop, tegen de aankoop prijs in de voorraad opgenomen.

#### **8.4.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop**

	2022	2021
Onderhanden werk	-	2.465
Grondposities Malburgen	-	2.605
<b>Totaal</b>	-	<b>5.070</b>

De grondposities Malburgen zijn in 2022 verkocht. De onderhanden werken zijn in 2022 afgewikkeld ten laste van 9.2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling.

#### **8.4.3 Overige voorraden**

	2022	2021
Aanwezige voorraad in serviceauto's vaklieden	161	159

### **8.5 Vorderingen**

	2022	2021
8.5.1 Huurdebiteuren	1.441	1.275
8.5.2 Vorderingen tzv belastingen en premies sociale verzekeringen	3.514	109
8.5.3 Overige vorderingen	107	2.506
8.5.4 Overlopende activa	623	514
<b>Totaal</b>	<b>5.685</b>	<b>4.404</b>

De vergelijkende cijfers 2021 zijn enigszins aangepast om het inzicht van de gebruikers te verhogen. Alle cijfers hebben betrekking op een looptijd korter dan één jaar. Om die reden is hier ook geen sprake van een stelselwijziging.

#### **8.5.1 Huurdebiteuren**

	2022	2021
Huurdebiteuren	2.125	1.893
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-684	-618
<b>Totaal</b>	<b>1.441</b>	<b>1.275</b>

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten en vorderingen wegens onderhoud op huurders.

#### **8.5.2 Vorderingen tzv belastingen en premies sociale verzekeringen**

	2022	2021
Te vorderen VPB	1.829	109
Te vorderen BTW	1.685	-
<b>Totaal</b>	<b>3.514</b>	<b>109</b>

De te vorderen posten VPB zijn betalingen van voorlopige aanslagen inzake voorgaande jaren welke naar verwachting terug ontvangen zullen gaan worden in 2023.

De post te vorderen BTW € 1.685.000 heeft betrekking teveel betaalde BTW omdat voor de verkoop van de grond hier ook al overdrachtsbelasting is betaald.

### 8.5.3 Overige vorderingen

	2022	2021
Te vorderen overige subsidies	65	871
Depotbedrag Cycloon	4	4
Diverse vorderingen	38	1.631
<b>Totaal</b>	<b>107</b>	<b>2.506</b>

De overige vorderingen bestaan in 2022 voor € 65.000 uit nog te ontvangen subsidies BWS, aflossingen en rente startersleningen en vooruitbetaalde kosten.

De overige vorderingen van 2021 hadden voor € 1.586.000 berekking op een lening aan Woningbouwvereniging Gelderland die in 2022 betaald is.

### 8.5.4 Overlopende activa

	2022	2021
Te factureren posten	213	21
Nog te ontvangen bijdragen	10	-
Vooruitbetaalde organisatiekosten	98	57
Vooruitbetaalde assurantiekosten	171	-
Vooruitbetaalde administratiekosten	57	22
Vooruitbetaalde andere kosten	46	396
Voorschotten onbelast tussenrek. dienstverlening	28	18
<b>Totaal</b>	<b>623</b>	<b>514</b>

## 8.6 Liquide middelen

	2022	2021
Kas	-	-
Banken	5.997	4.627
<b>Totaal</b>	<b>5.997</b>	<b>4.627</b>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Volkshuisvesting.

## 8.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	2022	2021
8.7.1 Herwaarderingsreserve	1.558.836	1.451.276
8.7.2 Overige reserves	-40.177	-199.699
8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	92.668	267.082
<b>Totaal</b>	<b>1.611.327</b>	<b>1.518.659</b>

### 8.7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve, exclusief de voorgenomen resultaatbestemming, is als volgt:

	Vastgoed in exploitatie			2022	2021
	DAEB	N-DAEB	Vastgoed VOV		
Stand per 1 januari	1.360.569	78.956	11.751	1.451.276	1.176.777
Realisatie uit herwaarderingsreserve	-831	-718	-	-1.549	-758
Mutatie herwaardering	103.259	4.959	891	109.109	275.257
Stand per 31 december	1.462.997	83.197	12.642	<b>1.558.836</b>	<b>1.451.276</b>

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kosten. Per 31 december 2022 is in totaal € 1.559 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.451 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

De waardering van het vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 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 € 1.108 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd (2021: € 985 miljoen). De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Volkshuisvesting.

### 8.7.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
Stand 1 januari	-199.699	28.592
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	267.082	46.208
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.549	758
Mutatie herwaarderingsreserve	-109.109	-275.257
Stand 31 december	<b>-40.177</b>	<b>-199.699</b>

### 8.7.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar

#### Bestemming van het resultaat 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belastingen van het boekjaar 2022 ad € 92.668.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde nadelig resultaat over het boekjaar 2022 ad € 16.441.000 (bestaande uit het voordelig resultaat na belastingen ad € 92.668.000 verminderd met voordelige niet-gerealiseerde waardeveranderingen ad € 109.109.000) aan de overige reserves te onttrekken.
- Het niet-gerealiseerde voordelig resultaat ad € 109.109.000 (bestaande uit € 108.218.000 voordelig niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en € 891.000 niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden) is reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

## 8.8 Egalisatierekeningen

### 8.8.1 Egalisatierekening overheidssubsidies

	2022	2021
Stand 1 januari	62	79
Onttrekking egalisatierekening	-16	-17
Stand 31 december	<b>46</b>	<b>62</b>

In deze post wordt de contante waarde van de toegekende subsidies BWS gepresenteerd. Jaarlijks wordt een deel ten gunste van het resultaat gebracht. De vordering is opgenomen onder 8.3.2 Te vorderen overheidssubsidies.

## 8.9 Voorzieningen

	2022	2021
8.9.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen	34.471	13.958
8.9.2 Overige voorzieningen	403	245
<b>Totaal</b>	<b>34.874</b>	<b>14.203</b>



### 8.9.1 Voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructureringen is in onderstaand overzicht op projectniveau weergegeven.

	Voorziening onroerende zaken in ontwikkeling		Onrendabele invest. en herstructurering	Totaal	
	DAEB	NDAEB		2022	2021
	Boekwaarde 1 januari	1.243	585	12.130	13.958
Toevoeging onrendabel afgeboekt t/m vorig boekjaar	3.925	840	2.744	7.509	6.884
Inbrengwaarde per 1 januari	5.168	1.425	14.874	21.467	13.256
Resultaat op voorziening project / reeds afgewaardeerd PO	9	-220	-11.521	-11.732	-7.213
Toevoeging ten laste van het resultaat	-2.744	-855	33.938	30.339	15.424
Totaal van de mutaties	-2.735	-1.075	22.417	18.607	8.211
Inbrengwaarde 31 december	2.433	350	37.291	40.074	21.467
Onrendabel t/m boekjaar	782	-	4.821	5.603	7.509
Boekwaarde 31 december	1.651	350	32.470	<b>34.471</b>	<b>13.958</b>

#### Voorziening onroerende zaken in ontwikkeling

De boekwaarde per 31 december van het DAEB deel (€ 1.651.000) heeft betrekking op de nieuwbouw voor Kluisweg. Voor het NDAEB gedeelte betreft het gepland onderhoud in overloop € 180.000, Gelderse Rooslaan € 127.000 en projectoverschrijdende kosten Malburgen € 43.000.

#### Onrendabele investeringen en herstructureringen

De post onrendabele investeringen en herstructureringen bestaat met name uit geplande verduurzamingsinvesteringen € 33.231.000 en contant gemaakt tegen 3,38% (€874.000).

### 8.9.2 Overige voorzieningen

In de overige voorzieningen zijn de jubileumuitkeringen opgenomen. Het verloop in het boekjaar is als volgt:

	2022	2021
Stand 1 januari	245	282
Dotaties	441	26
Onttrekkingen	-65	-16
Stand 31 december nominaal	621	292
Effect contant maken	-218	-47
Stand 31 december	<b>403</b>	<b>245</b>

Van de verwachte jubileum-uitkeringen heeft € 155.000 een looptijd > 5 jaar. In de voorziening is rekening gehouden met gratificaties voor jubilea bij 12,5 jaar (€ 15.000), 25 jaar (€ 92.000), 40 jaar (€ 81.000) en voor pensionering (€ 215.000). De voorziening is contant gemaakt opgenomen. De hierbij gehanteerde discountingsvoet is 3,38%.

## 8.10 Langlopende schulden

	Effectieve rente			2022	2021
		> 5 jaar	> 1 jaar		
8.10.1 Leningen van kredietinstellingen	2,47%	336.792	45.105	381.897	392.489
8.10.2 Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		30.475	-	30.475	30.738
<b>Totaal</b>		<b>367.267</b>	<b>45.105</b>	<b>412.372</b>	<b>423.227</b>

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

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële Instrumenten'.

### 8.10.1 Leningen van kredietinstellingen

Het verloop van deze post is als volgt:

	Leningen ongeborgd	Leningen geborgd	(Dis-)agio leningen	2022	2021
Stand 1 januari	4.987	334.681	52.821	392.489	376.114
Bij: Aflossingen gepresenteerd onder kortlopende schulden	156	2.625	149	2.930	9.654
Totaal	5.143	337.306	52.970	395.419	385.768
Bij: Nieuwe leningen		2.000		2.000	34.470
Agio; geamortiseerde optiepremies extendible leningen				-	1
Uitoefening swaption				-	10.147
Leningruil Vestia				-	6.634
Af: Disagio; geamortiseerde afkoop renteswap			-60	-60	-60
Disagio; geamortiseerde rente (extendible leningen/Vestia)			-1.837	-1.837	-1.688
Aflossingen	-156	-2.625		-2.781	-39.853
Totaal	4.987	336.681	51.073	392.741	395.419
Af: Aflossingen in volgend jaar naar kortlopende schulden	-1.503	-9.341		-10.844	-2.930
Stand 31 december	3.484	327.340	51.073	<b>381.897</b>	<b>392.489</b>

De leningenportefeuille (incl. agio / disagio) bedroeg eind 2022 in totaal € 392,7 miljoen waarvan € 381,9 miljoen langlopend en € 10,8 miljoen kortlopend (<1 jaar). In 2022 is geen financiering aangetrokken met uitgestelde storting in 2023.

#### Ongeborgde financieringen

Volkshuisvesting heeft ten behoeve van twee niet-DAEB projecten commerciële (ongeborgde) project-financieringen aangetrokken bij de BNG Bank. Op grond van de betreffende leningsovereenkomsten zijn voor deze projecten de navolgende ratio's bepaald voor de periode van twaalf maanden eindigend op 31 december 2022:

Lening- Nummer Project	Schuld- restant 31-12-22	Laatste taxatie- waarde	LTV (maximaal 70%)	Huur minus derving 2021	Betaalde rente / aflos- sing 2021	DSCR (minimaal 1,0)
40.107996 School III	1.418	2.991	47%	277	120	1,85
40.109016 Dijkgraaf / Groene Weide	3.569	11.370	31%	419	227	1,48

Volkshuisvesting voldoet aan alle overeengekomen ratio's. De 'Loan to Value' (LTV) bedraagt het schuldrestant van de lening gedeeld door de marktwaarde van de onroerende zaak in verhuurde staat zoals opgenomen in een actueel taxatierapport (€ 1.418/€ 2.991 x 100% respectievelijk € 3.569/€ 11.370 x 100%). De 'Debt Service Coverage Ratio' (DSCR) wordt bepaald door 80% van de huuropbrengsten verminderd met de huurderving van de onroerende zaak per jaar te delen door de rentelasten plus aflossingen per jaar uit hoofde van de leningsovereenkomst (80% van € 277/€ 120 respectievelijk 80% van € 419/€ 227). Daarnaast dient (conform de betreffende leningsovereenkomsten) de 'Interest Coverage Ratio' (ICR) op bedrijfsniveau minimaal 1,2 te zijn. De ICR wordt berekend op basis van de cijfers zoals deze zijn opgenomen in de meest recente dVi en betreft:

- Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten / jaarlijkse bruto rentelasten, waarbij:
  - Gecorrigeerde som der bedrijfsopbrengsten:  
Som der bedrijfsopbrengsten verminderd met (i) overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (opbrengsten), (ii) netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille, (iii) som der bedrijfslasten en vermeerderd met (i) afschrijvingen en (ii) overige waardeveranderingen immateriële vaste activa en vastgoedportefeuille (lasten).
  - Rentelasten:  
Alle renteverplichtingen van de cliënt, zowel bancair als niet bancair.

Op basis van de cijfers in de meest recente dVi bedraagt onze ICR ultimo 2021 2,16.

Een onderschrijding van de ICR kwalificeert als 'materieel nadelig effect' als bedoeld in de kredietvoorwaarden en kan leiden tot opseising van de leningen.

### (Dis-)agioleningen

In voorgaande boekjaren zijn voor 8 extendible leningen van het recht voor verlening gebruik gemaakt. De negatieve marktwaarde van deze extendibles (op verlengingsdatum) is als disagio toegevoegd aan de leningportefeuille. Dit disagio wordt gedurende de looptijd tot de einddatum weer ten gunste van het resultaat geamortiseerd. Over 2022 betreft dat € 1.688.000 (2021: € 1.688.000).

In 2021 heeft een leningruil plaatsgevonden met Stichting Vestia in het kader van een sector brede structurele oplossing voor de volkshuisvestelijke en financiële problematiek van Stichting Vestia. Die ruil bestond uit het aantrekken van een nieuwe door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw ("WSW") geborgde geldlening en het vervolgens ruilen van deze lening voor een eveneens door WSW geborgde geldlening van Stichting Vestia met gelijke hoofdsom maar met een hoger rentepercentage van 4,86%. Het nominale bedrag van deze geldlening bedraagt € 4,3 miljoen met een looptijd van veertig jaar. Aangezien deze leningruil een volkshuisvestelijk motief heeft is er sprake van een lening die niet via een (financieel) zakelijke transactie is aangetrokken en bijgevolg op niet-marktconforme voorwaarden is aangegaan. De lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormde een eenmalige jaarlast in de winst en verliesrekening over 2021 en had daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. Deze volkshuisvestelijke bijdrage valt gedurende de periode 2022 tot en met 2061 weer vrij via de methode van de effectieve rente. Deze vrijval bedroeg over 2022 € 149.000 en is verantwoord onder interest baten.

De geschatte negatieve marktwaarde van de afkoop van een swap welke uiteindelijk niet doorging (€ 2,5 miljoen) is in 2019 aan de schuldpositie toegevoegd. De vrijval over 2022 (€ 60.000) is in mindering op de schuldpositie gebracht.

### Zekerheden

Van de leningen bij kredietinstellingen is € 336,7 miljoen (2021 € 337,3 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Volkshuisvesting zich verbonden het onderliggend DAEB onroerend goed in exploitatie met een marktwaarde van € 2.097 miljoen (2021 € 1.737 miljoen) niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Voor de ongeborgde leningen bij kredietinstellingen is hypothecaire zekerheid van € 9,6 miljoen (2021 € 9,6 miljoen) verstrekt met betrekking tot het onroerend goed van Volkshuisvesting met een boekwaarde van € 13,9 miljoen (2021 € 15,0 miljoen).

### **8.10.2 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

	2022	2021
Stand 1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	19.976	20.996
Waardeverminderingen / vermeerderingen	10.762	6.195
Boekwaarde per 1 januari	30.738	27.191
Mutaties:		
Teruggekochte woningen	-1.526	-1.020
Waardeverandering (niet gerealiseerde waardeverandering)	1.263	4.567
Totaal mutaties	-263	3.547
Stand 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	18.450	19.976
Waardeverminderingen / vermeerderingen	12.025	10.762
Totaal	<b>30.475</b>	<b>30.738</b>
waarvan Koopgarant	29.355	29.670
waarvan overige terugkoopverplichtingen	1.120	1.068

De waardeontwikkeling wordt niet evenredig volgens het kortingspercentage verdeeld tussen Volkshuisvesting en de eigenaar. Voor de waardeontwikkeling is een ander percentage afgesproken dan de korting. Voor zowel een waardestijging als een waardedaling komt een groter gedeelte voor rekening van Volkshuisvesting.

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 122 woningen (2021: 128), waarvan 45 huurwoningen uit bestaand bezit (2021: 45) en 77 nieuwbouwoopwoningen (2021: 83). De overige terugkoopverplichting heeft betrekking op 5 huurwoningen uit bestaand bezit (2021: 5).

## 8.11 Kortlopende schulden

	2022	2021
8.11.1 Schulden aan kredietinstellingen	10.844	2.930
8.11.2 Schulden aan leveranciers	907	515
8.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	4.840	1.603
8.11.4 Schulden ter zake van pensioenen	131	116
8.11.5 Overlopende passiva	8.342	5.565
<b>Totaal</b>	<b>25.064</b>	<b>10.729</b>

De vergelijkende cijfers 2021 zijn enigszins aangepast om het inzicht van de gebruikers te verhogen en alle cijfers hebben een duur korter dan één jaar. Om die reden is hier ook geen sprake van een stelselwijziging.

### 8.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

	2022	2021
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen van kredietinstellingen	10.844	2.930

Door de huisbankier ING is aan Volkshuisvesting een rekening-courant krediet ter beschikking gesteld van € 3,0 miljoen. Deze ruimte is tijdelijk beperkt tot € 1,4 miljoen vanwege een aan de Gemeente Arnhem verstrekte bankgarantie ter grootte van € 1,6 miljoen ten behoeve van een nieuwbouwproject. Tegenover de faciliteit is als zekerheid de verpanding creditgelden van ING verstrekt. Per balansdatum is geen beroep gedaan op de rekening-courantfaciliteit.

### 8.11.2 Schulden aan leveranciers

	2022	2021
Schulden aan leveranciers	907	515

### 8.11.3 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	575	-
Omzetbelasting	4.265	1.600
Premies sociale verzekeringen	-	3
<b>Totaal</b>	<b>4.840</b>	<b>1.603</b>

Door toename van het investeringsniveau is de afdracht van omzetbelasting flink gestegen.

### 8.11.4 Schulden ter zake van pensioenen

	2022	2021
Schulden ter zake van pensioenen	131	116

### 8.11.5 Overlopende passiva

	2022	2021
Reservering vakantiedagen	461	443
Transitorische rente	1.962	2.013
Voorstanden huur	1.740	1.608
Vooruitontvangen subsidies	1.261	-
Nog te ontvangen projectfacturen	1.479	525
Nog te betalen servicekosten	187	266
Met huurder te verrekenen servicekosten	379	123
Overige te betalen kosten	873	587
	<b>8.342</b>	<b>5.565</b>

De post nog te ontvangen facturen stijgt als gevolg van toename van investeringen in nieuwbouw- en verbeteringsprojecten.

## 8.12 Financiële instrumenten

### 8.12.1 Algemeen

Volkshuisvesting heeft eind 2022 een leningenportefeuille met een totaal schuldrestant van € 341,7 miljoen. Hiervan is € 2 miljoen variabel rentend (het opgenomen deel van twee leningen met variabele hoofdsom) en is € 339,7 miljoen vastrentend. De gemiddelde resterende looptijd van de vastrentende leningen is 24,5 jaar en de gemiddelde rentevoet 2,47%. Daarnaast is in 2021 een zogeheten 'obligolening' ten behoeve van het WSW aangetrokken. Dit is een lening met variabele rente en variabele hoofdsom. In principe wordt er echter niet 'getrokken' op deze lening. Dit gebeurt alleen als het garantievermogen van het WSW ooit onder een bepaald niveau mocht zakken.

Bij een deel van de leningen is sprake van zogeheten 'embedded' derivaten. Het gaat hier om 15 basisrenteleningen met een totaal schuldrestant van € 129,7 miljoen. Het derivaat bij een basisrentelening bestaat uit de vaste basisrente (in feite een swap). Hoewel de basisrente gedurende de gehele looptijd van de basisrentelening vaststaat, moet de liquiditeitsopslag periodiek worden herzien. Indien hierover geen overeenstemming wordt bereikt, moet de lening vervroegd worden afgelost onder verrekening van de marktwaarde van de basisrente. Op grond van de Woningwet worden daarom basisrenteleningen gezien als embedded derivaten. De swaps binnen de basisrenteleningen hadden ultimo 2022 een negatieve marktwaarde van € 4,2 miljoen. Deze waarde wordt niet verwerkt in het resultaat / vermogen en heeft ook geen verdere consequenties.

Volkshuisvesting bezit geen derivaten meer. In het verleden bezaten wij wel derivaten, zoals renteswaps en extendible leningen. Bij een extendible lening krijgt de geldnemer een premie en de geldgever het recht om na verloop van een afgesproken aantal jaren de lening voort te zetten tegen een vooraf afgesproken rente (in feite een swaption). De renteswaps zijn afgekocht dan wel 'doorgezakt' in een vaste lening. De verlengingsrechten binnen de extendible leningen zijn allemaal uitgeoefend, de laatste begin 2021. De negatieve marktwaarden op het moment van de acties zijn destijds in het resultaat verwerkt en worden gedurende de resterende looptijd in jaarlijkse termijnen geamortiseerd. Het saldo staat als agio/disagio op de balans bij de langlopende schulden (zie 8.10.1).

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

### Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Volkshuisvesting dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Volkshuisvesting is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. Volkshuisvesting bezit geen afgeleide financiële instrumenten meer. In het verleden is wel gebruik gemaakt van

afgeleide financiële instrumenten (i.c. renteswaps) om renterisico's af te dekken die ontstonden uit financieringsactiviteiten. Het beleid van Volkshuisvesting is om geen nieuwe afgeleide financiële instrumenten aan te schaffen. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Volkshuisvesting zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Volkshuisvesting om deze risico's te beperken is als volgt:

### **Kredietrisico**

Volkshuisvesting heeft richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en huurdebiteur te beperken. Bovendien bewaakt Volkshuisvesting voortdurend haar vorderingen en hanteert ze een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor Volkshuisvesting minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Binnen Volkshuisvesting zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

### **Liquiditeitsrisico**

Dit betreft het risico dat Volkshuisvesting over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat Volkshuisvesting aan haar verplichtingen kan voldoen beschikt zij naast de langlopende leningen over twee leningen met variabele hoofdsom voor totaal € 10 miljoen. Hiervan was eind 2022 totaal € 2 miljoen opgenomen. Daarnaast is een rekening-courant kredietfaciliteit van de ING beschikbaar tot een bedrag van € 3,0 miljoen (2021: € 7,5 miljoen). Het risico dat toekomstige kasstromen verbonden aan een monetair financieel instrument in omvang fluctueren is beperkt, aangezien de langlopende schulden – met uitzondering van de leningen met variabele hoofdsom – allemaal vastrentend zijn.

### **Valutarisico**

Volkshuisvesting loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn.

### **Marktrisico**

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake van de leningenportefeuille.

### **Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)**

Volkshuisvesting loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vastrentende langlopende leningen loopt Volkshuisvesting het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Volkshuisvesting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico).

#### *Renteprijsrisico's op leningen van kredietinstellingen*

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Volkshuisvesting loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Rente looptijd	Renteklasse						Totaal
	Tot 0%	0% - 1%	1% - 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 6%	
variabel							2.000
0 - 5 jaar	3.600	5.000	16.950	21.610	5.116	49	52.325
5 - 10 jaar	4.841	17.561	10.000	5.193	388	-	37.983
10 - 15 jaar	-	15.000	2.179	-	-	22.650	39.829
15 - 20 jaar	-	4.973	-	-	263	239	5.475
20 - 25 jaar	-	17.500	-	-	-	-	17.500
25 - 30 jaar	-	-	-	-	12.000	-	12.000
30 - 35 jaar	-	12.500	-	-	-	-	12.500
35 - 40 jaar	-	-	-	26.500	63.700	29.270	119.470
40 - 45 jaar	-	-	-	19.000	21.000	-	40.000
45 - 50 jaar	-	-	-	2.586	-	-	2.586
<b>Totaal</b>	<b>8.441</b>	<b>72.534</b>	<b>29.129</b>	<b>74.889</b>	<b>102.467</b>	<b>52.208</b>	<b>341.668</b>

De effectieve rentevoet van de langlopende en vastrentende leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 2,47% (2021: 2,46%).

#### *Rentekasstroomrisico's op leningen van kredietinstellingen*

Volkshuisvesting loopt rentekasstroomrisico op de contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen. Tevens loopt Volkshuisvesting rentekasstroomrisico over de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten waarbij de effectieve rentevoet kan wijzigen. Ultimo 2022 heeft Volkshuisvesting twee leningen met een variabele hoofdsom en variabele rente welke maandelijks wordt herzien. Van de maximale hoofdsom van totaal € 10 miljoen was ultimo 2022 een bedrag van € 2 miljoen opgenomen. Over de andere financiële instrumenten lopen wij geen rentekasstroomrisico omdat deze niet rentetragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

#### *Overige kasstroomrisico's op leningen van kredietinstellingen*

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflissingen, de eindaflossingen en de renteconversies voor de komende vijf jaar en afgelopen twee jaar:

Vervalkalender	Aflissingen		Renteconversies
	Eind	Periodiek	
2021	7.000	2.654	12.915
2022	-	2.781	5.581
2023	8.400	2.444	-
2024	16.440	1.873	3.833
2025	5.000	1.568	-
2026	3.600	1.521	-
2027	13.000	1.535	-

Binnen de leningenportefeuille heeft Volkshuisvesting geen renterisico's afgedekt met behulp van renteswaps. Wel bevinden zich basisrenteleningen binnen de portefeuille.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per leningsoort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van deze leningen betreft:
  - op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente;
  - de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.
- De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening. De kredietopslag geldt voor een overeengekomen periode. Na afloop van die periode dient een nieuwe kredietopslag en duur met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 11 en de 29 basispunten (gewogen gemiddeld 20) en de resterende duur tussen de 1 en de 9 jaar (gewogen gemiddeld 5,0 jaar).

#### **8.12.2 Reële waarde**

De reële waarde van de leningenportefeuille neemt in 2022 af met € 169 miljoen (van € 508 miljoen naar € 339 miljoen). De afname wordt voor € 168 miljoen verklaard door een gestegen markrentre en voor € 1 miljoen als

gevolg van een afname van het schuldrestant. Voor vastrentende langlopende leningen loopt Volkshuisvesting het risico dat de reële waarde van de leningen zal stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de reële waarde van de leningenportefeuille ultimo 2022:

Soort lening	Schuld- restant	+ Markt- waarde	Reële waarde	
			2022	2021
<b>Variabele rente:</b>				
Variabele hoofdsom (opgenomen deel)	2.000	-	2.000	-
<b>Vaste rente:</b>				
Annuïtair	19.544	-2.209	17.335	25.277
Lineair	5.036	75	5.111	5.644
Fixe	185.388	-17.082	168.306	230.997
Basisrente	129.700	16.951	146.651	245.615
<b>Totaal 2021</b>	<b>341.668</b>	<b>-2.265</b>	<b>339.403</b>	<b>507.533</b>

De waarde van de basisrente (embedded derivaat binnen de basisrenteleningen) hoeft niet ten laste van het resultaat te worden gebracht. De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Volkshuisvesting zijn als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2022	2021	2022	2021
<b>Financiële activa:</b>				
Liquide middelen	5.996	4.626	5.996	4.626
Totaal	5.996	5.127	5.996	5.127
<b>Financiële passiva:</b>				
Langlopende schulden (excl. derivaten)	341.668	342.449	339.403	507.533
<b>Totaal</b>	<b>341.668</b>	<b>342.449</b>	<b>339.403</b>	<b>507.533</b>

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

#### *Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden*

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

#### *Langlopende schulden*

De reële waarde van de langlopende schulden is geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen met als disconteringsvoet de betreffende rentecurve per ultimo 2022 (zie het overzicht aan het begin van dit onderdeel).

#### *Derivaten*

Volkshuisvesting bezit geen derivaten meer. Begin 2021 is de laatste extendible lening verlengd (verlengingsrecht van de swaption uitgeoefend door de geldgever). De negatieve marktwaarden inzake derivaten worden jaarlijks geamortiseerd. Zie de toelichting bij paragraaf '8.10.1 Leningen aan kredietinstellingen'.

Volkshuisvesting bezit geen renteswaps meer en past geen hedge-accounting toe.

## **8.13 Niet in de balans opgenomen verplichtingen en rechten**

### ***8.13.1 Niet in de balans opgenomen verplichtingen***

#### *Funderingsproblematiek.*

De inschatting van Stichting Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek is dat circa 1 miljoen woningen in Nederland met funderingsproblemen te maken kunnen krijgen. Hiervan staan in (rivier)kleigebieden ongeveer 300.000 woningen met een fundering op staal. Bij mogelijk 150.000 van deze woningen wordt daarom funderingsproblematiek en herstel voorzien. Volkshuisvesting Arnhem heeft 1.250 woningen met fundering op staal



in kleigebied in Arnhem-Zuid. Indien daadwerkelijk verzakking optreedt, kan schade aan fundering ontstaan en noodzaakt dit tot kostbaar herstel en mogelijk preventief ingrijpen. Onder omstandigheden zou het zelfs kunnen noodzaken tot investeringen waarvoor vooraf toestemming bij de Autoriteit Woningcorporaties moet worden verzocht. Op dit moment wordt getracht de aard en omvang van het risico in kaart te brengen. Daarom kunnen de eventuele negatieve financiële gevolgen van de uitkomst van het onderzoek op dit moment niet op betrouwbare wijze worden ingeschat, maar kunnen zij mogelijk van materieel belang zijn.

#### *Obligoregeling*

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 leningsverplichtingen. Per 1 juli 2021 is de obligoregeling met het WSW gewijzigd. De oude obligoverplichting (3,85% van het geborgde schuldrestant op te nemen onder 'Niet in de balans opgenomen verplichtingen') is vervangen door een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een 'gecommitteerd obligo'.

De jaarlijkse obligoheffing is maximaal 0,34% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. Voor boekjaar 2022 bedroeg het daadwerkelijk geïnde percentage 0,0487% (2021 0,0624%) resulterend in een obligoheffing van € 164.268.

Het gecommiteerd obligo betreft een door deelnemers afgesloten obligolening. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom welke in beginsel niet opgenomen wordt. De obligolening kan worden opgevraagd indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW onvoldoende is voor aanspraken van geldgevers om de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen. Zolang er geen opname plaatsvindt binnen de obligolening betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de geldgever. Bij een opvraag dienen de gelden rechtstreeks te worden gestort op een daartoe aangewezen rekening van het WSW. Jaarlijks stelt het WSW de omvang van dit gecommiteerd obligo vast op basis van het schuldrestant per 31 december van het laatst verstreken kalenderjaar. Met deze obligoregeling staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2022 heeft Volkshuisvesting een obligolening van € 8,77 miljoen.

#### *Kredietfaciliteit*

Volkshuisvesting beschikt per eind 2022 over een kredietfaciliteit bij ING Bank N.V. van € 3,0 miljoen (2021: € 7,5 miljoen). De kredietfaciliteit is bestemd om onverwachte tijdelijke liquiditeitstekorten op te vangen. De opnamemogelijkheid wordt sinds medio 2021 beperkt met 1,6 miljoen in verband met een verstrekte tijdelijke bankgarantie aan de Gemeente Arnhem ten behoeve van twee nieuwbouwprojecten in Malburgen.

#### *Pensioenverplichtingen*

Volkshuisvesting heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een toegezegde-pensioenregeling te verwerken als een toegezegde-bijdrageregeling. Daarom zijn de risico's verbonden aan deze pensioenregeling niet tot uitdrukking gebracht in de balans.

#### *Loopbaanbegeleiding*

In de CAO zijn afspraken gemaakt over de loopbaanbegeleiding-faciliteit voor medewerkers. Deze faciliteit is niet als verplichting in de balans opgenomen. De opleidingskosten komen rechtstreeks ten laste van het resultaat. Eind 2022 betreft het saldo aan individuele loopbaanbudgetten Volkshuisvesting € 406.000,-.

#### *DGG*

Volkshuisvesting heeft in 2015 32 woningen en 13 garages van De Drie Gasthuizen Groep gekocht. Hierbij is overeengekomen dat er bij toekomstige verkoop van deze woningen een terugbetalingsverplichting ontstaat. Voor de woningen aan de Beatrixstraat is deze verplichting in 2021 afgekocht. Voor de overige 18 woningen en 11 garages is de verplichting, gebaseerd op leegwaarde, € 2,8 miljoen.

#### *Investeringsverplichting*

Er is sprake van niet in de balans opgenomen investeringsverplichtingen voor nieuwbouw en verduurzaming van woningen voor een totaalbedrag van € 39,3 miljoen, zijnde het verschil tussen de afgesloten contracten en

de per balansdatum uitgevoerde werkzaamheden. Eventueel uit de contracten voortvloeiende verliezen als gevolg van onrendabele investeringen zijn voorzien in de jaarrekening.

### **8.13.2 Niet in de balans opgenomen rechten**

#### *Koopgarant en Sociale koop woningen*

In het kader van de verkoop van Koopgarant woningen is korting verleend. De totaal verleende korting, met indexeringen, bedraagt per balansdatum € 9,2 miljoen (2021: € 9,2 miljoen).

In het kader van de verkoop van Sociale Koop woningen is korting verleend. De totaal verleende korting, met indexeringen, bedraagt per balansdatum € 3,2 miljoen (2021: € 2,7 miljoen).

Bij verkoop door de koper van de Koopgarant of Sociale Koop woningen ontvang Volkshuisvesting per saldo het destijds verstrekte kortingbedrag.

## 9. Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

### 9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2022	2021
9.1.1 Huuropbrengsten	85.169	83.795
9.1.2 Opbrengsten servicecontracten	5.523	4.978
9.1.3 Lasten servicecontracten	-5.626	-5.369
9.1.4 Overheidsbijdragen	25	30
9.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.236	-6.501
9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten	-33.428	-27.391
9.1.7 Overige direct operationele lasten exploitatie bezit	-12.142	-14.845
<b>Totaal</b>	<b>33.285</b>	<b>34.697</b>

#### 9.4.3 Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	77.938	76.817
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	4.584	4.527
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	364	384
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	3.284	3.176
	86.170	84.904
af:		
Huurderiving wegens leegstand	-677	-611
Huurderiving wegens huurkortingen	-105	-252
Huurderiving wegens leegstand sloop	-43	-51
Huurderiving wegens leegstand verkoop	-53	-74
Huurderiving wegens oninbaarheid	-123	-121
Totaal huurderiving	-1.001	-1.109
<b>Totaal</b>	<b>85.169</b>	<b>83.795</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,07% (2021: 0%). De huren van het Daeb bezit zijn gemiddeld verhoogd met 2,05% (2021: 0%) en van het niet-DAEB bezit 2,40% (2021: 1,4%).

#### 9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	5.655	5.082
Af: derving wegens leegstand	-132	-104
<b>Totaal</b>	<b>5.523</b>	<b>4.978</b>

#### 9.1.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Energie en water	3.053	2.684
Huismeester	248	262
Vuilafvoer	15	16
Schoonmaakkosten en glasbewassing	793	781
Groenonderhoud	14	14
Lasten fondsen	1.292	1.412
Overig	211	200
<b>Totaal</b>	<b>5.626</b>	<b>5.369</b>

#### 9.1.4 Overheidsbijdragen

	2022	2021
Vrijval egaliserierekening BWS-subsidies	-1	19
Overige overheidsbijdragen	26	11
<b>Totaal</b>	<b>25</b>	<b>30</b>

### 9.1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	6.236	6.501

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat, zie hiervoor paragraaf 9.10.1.

### 9.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Reparatie onderhoud	6.655	6.020
Mutatie onderhoud	5.381	5.356
Planmatig onderhoud	13.432	7.990
VVE bijdrage	871	932
Contract onderhoud	2.882	2.683
Afgeboekte vorderingen onderhoud	-11	139
Mutatie voorziening overige vorderingen	35	-79
Totaal directe onderhoudskosten	<b>29.245</b>	<b>23.041</b>
Toegerekende organisatiekosten	4.183	4.350
Totaal	<b>33.428</b>	<b>27.391</b>

De stijging van de grootste post in dit overzicht betreft het planmatig onderhoud. In 2022 is ten opzichte van 2021 belangrijk meer besteed aan verduurzaming. De lasten voor dit onderdeel stegen van € 1.092.000 naar € 6.728.000 in 2022. Het reguliere deel van het planmatig onderhoud bleef met € 6.704.000 nagenoeg op hetzelfde niveau van vorig jaar (€ 6.898.000).

### 9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verzekeringen	773	677
Verhuurdersheffing	6.348	9.321
Belastingen (OZB, waterschapslasten en rioolheffing)	4.705	4.847
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	316	-
Totaal	<b>12.142</b>	<b>14.845</b>

Met ingang van 2023 wordt de verhuurdersheffing afgeschaft.

## 9.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2022	2021
9.2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	5.441	-
9.2.2 Toegerekende organisatiekosten	-31	-
9.2.3 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-5.147	-
<b>Totaal</b>	<b>263</b>	<b>-</b>

Betreft grondverkoop Mandela-toren, Whemedreef, Vlierstraat en Sluiseiland.

## 9.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	in exploitatie	VOV	2022	2021
9.3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.689	777	4.466	3.996
9.3.2 Toegerekende organisatiekosten	-88	-18	-106	-129
9.3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.559	-590	-3.149	-2.725
<b>Totaal</b>	<b>1.042</b>	<b>169</b>	<b>1.211</b>	<b>1.142</b>

In 2022 zijn uit het bezit in exploitatie 21 woningen, waaronder 12 Tiny houses, verkocht (2021: 6 woningen). De verkoopopbrengst VOV betreft de verkoop van 2 teruggekochte Koopgarant woningen.

## 9.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
9.4.1 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-37.272	-17.835
9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	109.118	272.058
9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	175	882
<b>Totaal</b>	<b>72.021</b>	<b>255.105</b>

### 9.4.1. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

	2022	2021
Dotatie aan voorziening onrendabele investeringen	-34.449	-15.424
Toegerekende organisatiekosten	-2.823	-2.411
<b>Totaal</b>	<b>-37.272</b>	<b>-17.835</b>

De dotatie aan de voorziening voor onrendabele investeringen betreft de waardeontwikkeling van alle projecten die in ontwikkeling zijn. Deze waarde is verwerkt via de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen en is ook als dusdanig verantwoord als dotatie aan de voorziening onrendabele top en herstructureringen in 2022. Zie verder de toelichting bij punt 8.9.1.

### 9.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie (8.1.1)	106.244	259.397
Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie (8.1.2)	2.874	12.661
<b>Totaal</b>	<b>109.118</b>	<b>272.058</b>

De waardeveranderingen zijn nader toegelicht in de hoofdstukken 8.1.1 en 8.1.2.

### 9.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Terugneming eerder genomen afwaardering vastgoed in ontwikkeling verkocht onder voorwaarden	-80	-32
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	255	914
<b>Totaal</b>	<b>175</b>	<b>882</b>

De waardeveranderingen van het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op de jaarlijkse waarde indexatie van het Kadaster betreffende koopwoningen.

## 9.5 Netto resultaat overige activiteiten

	2022	2021
9.5.1 Opbrengst overige activiteiten	315	267
9.5.2 Kosten overige activiteiten	-547	-129
<b>Totaal</b>	<b>-232</b>	<b>138</b>

### 9.5.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
Vergoedingen voor beheersactiviteiten voor VvE's	290	219
Vergoedingen voor GSM masten	25	27
Overige opbrengsten	-	21
<b>Totaal</b>	<b>315</b>	<b>267</b>

### 9.5.2 Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	106	129
Kosten overige activiteiten	441	-
<b>Totaal</b>	<b>547</b>	<b>129</b>

## 9.6 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Governance en bestuur	620	660
Portfolio en assetmanagement	305	230
Treasury	31	38
Jaarverslaggeving en control	146	154
Personeel en organisatie	213	184
Kosten Raad van commissarissen	92	115
Accountantskosten	242	246
Taxatiekosten	24	24
Bijdrage heffing AW	63	65
Obligoheffing WSW	164	214
Collectieve regelingen (éénmalige bijdrage Vestia)	-	6.634
<b>Totaal</b>	<b>1.900</b>	<b>8.564</b>

## 9.7 Leefbaarheid

	2022	2021
Woonmaatschappelijk werk	408	372
Aanleg / onderhoud kleinschalige infrastructuur	124	124
Schone leefomgeving / overlast / veiligheid	616	554
<b>Totaal</b>	<b>1.148</b>	<b>1.050</b>

## 9.8 Saldo financiële baten en lasten

	2022	2021
9.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-160
9.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	4	5
9.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	263	209
9.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.739	-9.314
<b>Totaal</b>	<b>-6.472</b>	<b>-9.260</b>

### 9.8.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

	2022	2021
Mutatie marktwaarde derivaten	-	-160

Voor derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting en daardoor naar lagere reële waarde worden afgewaardeerd, wordt bij een negatieve marktwaarde een schuld opgenomen ter grootte van die waarde. Volkshuisvesting bezit vanaf 2022 geen derivaten meer. Begin 2021 is de laatste extendible lening verlengd (verlengingsrecht van de swaption uitgeoefend door de geldgever). De negatieve marktwaarden inzake derivaten worden jaarlijks geamortiseerd.

### 9.8.2 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren

	2022	2021
Rente SVN lening	4	5

### 9.8.3 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Geactiveerde rente vastgoedbeleggingen	192	168
Overige rentebaten	71	41
<b>Totaal</b>	<b>263</b>	<b>209</b>

### 9.8.4 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente op leningen van kredietinstellingen	-8.379	-10.787
Agio: geamortiseerde optiepremies extendible leningen	-	-1
Geamortiseerde rente extendible leningen (incl. Vestia)	1.837	1.688
Afschrijving afkoopsom rentederivaat	-131	-131
Bijschrijving geannuleerde afkoop renteswap	60	60
Overige	-126	-143
Totaal	<b>-6.739</b>	<b>-9.314</b>

#### *Rente op leningen van kredietinstellingen*

De gemiddelde rentevoet is gestegen van 2,46% eind 2021 naar 2,47% eind 2022. Er zijn in 2022 geen nieuwe vastrentende leningen aangetrokken. Wel is één lening vervroegd afgelost en gelijktijdig geherfinancierd middels een nieuwe langlopende lening bij dezelfde geldgever. Daarnaast vonden twee renteconversies van bestaande leningen plaats en zijn van vier basisrenteleningen de spreads herzien.

#### *Geamortiseerde rente extendible leningen (incl. Vestia)*

In het verleden is bij 8 extendible leningen door de geldgevers gebruik gemaakt van het recht van verlenging. De negatieve marktwaarde van deze extendibles (op verlengingsdatum) is als disagio toegevoegd aan de leningportefeuille. Dit disagio wordt gedurende de looptijd tot de einddatum weer ten gunste van het resultaat geamortiseerd. Over 2022 betreft dat € 1.688.000.

In 2021 heeft een leningruil plaatsgevonden met Stichting Vestia. De lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio valt gedurende de periode 2022 tot en met 2061 weer vrij via de methode van de effectieve rente. Deze vrijval bedroeg over 2022 € 149.000.

#### *Afschrijving afkoopsom rentederivaat*

Dit betreft de amortisatie van een in 2013 afgekochte renteswap van ABN.AMRO. De afkoopwaarde ad. Afgerond € 5,9 miljoen wordt gedurende 45 jaar middels lineaire afschrijving ten laste van het resultaat gebracht.

#### *Bijschrijving geannuleerde afkoop renteswap*

Dit betreft de amortisatie van een in 2019 geannuleerde afkoop van een renteswap van Deutsche Bank. De afkoopwaarde was inmiddels echter al verwerkt. Deze waarde ad. Afgerond € 2,5 miljoen wordt gedurende 42 jaar middels lineaire afschrijving ten gunste van het resultaat gebracht.

#### *Overige*

Iedere corporatie betaalt elk kwartaal een zogeheten 'borgstellingsvergoeding' aan het WSW. Afhankelijk van de risicoklasse waarin de corporatie is ingedeeld bedraagt dit een bepaald percentage over de geborgde schuldrest. In 2022 hebben wij € 92.789 aan het WSW betaald. In 2022 is over een deel van onze liquide middelen een negatieve creditrente betaald. Het gaat hier om een bedrag van totaal € 39.235.

## 9.9 Belastingen over de winst of het verlies

	2022	2021
Latente belastingen over de winst of het verlies	-1.022	-1.926
Belastingen uit huidig boekjaar	-2.905	-3.200
Belastingen uit voorgaande boekjaren	-433	-
Totaal	<b>-4.360</b>	<b>-5.126</b>

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, afspraken verwerking Vestia Leningruil. De vaststellingsovereenkomst II is overigens door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd). Eerst bij de aangifte en de daarop volgende aanslag zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Volkshuisvesting gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde latente belastingvordering achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

### Latente belastingen over de winst of het verlies

Zie paragraaf 8.3.1 voor een onderbouwing van de mutatie latente belastingen.

### Belastingen uit huidig boekjaar

	commercieel	fiscaal	Resultaatbepaling
Bedrijfsecomisch resultaat voor belasting			97.028
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	74.845		-74.845
Afschrijving vastgoed in exploitatie		-1.991	-1.991
Afschrijving activa ten dienste van	-747	-490	257
Verkoop gronden	294	3.230	2.936
Verkoop woningen en bedrijfspanden	1.317	-446	-1.763
Onderhoud	-29.246	-37.127	-7.881
Dekking uren toeslag	2.058	2.470	412
Rentebaten en lasten	-8.238	-8.398	-160
Derivaten, negatieve marktwaarde extendibles	1.766	149	-1.617
Overige posten	-	-2.487	-2.487
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia)	-	-3.317	-3.317
Niet aftrekbare rente (ATAD)	-	4.855	4.855
Totaal te corrigeren resultaat	42.049	-43.552	-85.601
Fiscaal resultaat			11.427
Verliescompensatie			-
Verschuldigde winstbelasting			<b>2.905</b>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021:25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat vóór belastingen, bedraagt 1,29% (2021: 1,88%).

De aansluiting tussen het toepasselijk belastingtarief en het effectieve belastingtarief over 2022 en 2021 is als volgt:

Effectieve belastingdruk	2022			2021		
	Bedrag	Vpb 25,8%	%	Bedrag	Vpb 25,0%	%
Resultaat voor belastingen	97.028			272.208		
Nominale druk		25.034	25,80%		68.053	25,00%
Aansluitposten						
1. Gemengde kosten		5	0,01%		5	0,00%
2. Impact tariefwijziging latentie			0,00%		428	0,16%
3. (Her)waardering latentie		-22.365	-23,05%		-63.665	-23,39%
4. ATAD rentebeperking aftrek		1.253	1,29%		1.071	0,39%
5. Correctie Vpb voorgaand jaren		433	0,45%		-766	-0,28%
Totaal belastinglast	<b>97.028</b>	<b>4.360</b>	<b>4,49%</b>	<b>272.208</b>	<b>5.126</b>	<b>1,88%</b>

## 9.10 Toelichting op kostensoorten

### 9.10.1 Toerekening organisatiekosten

	2022	2021		
Personeelskosten	12.149	11.613		
Af: dekking uren afdelingen/ ontvangen administratievergoedingen	-2.230	-1.900		
Toegerekende personeelskosten aan activiteiten	9.919	9.713		
Afschrijvingen materiele vaste activa	747	673		
Overige organisatiekosten	4.134	4.400		
Totaal	<b>14.800</b>	<b>14.786</b>		
De organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:				
	% 2022	% 2021	2022	2021
9.1.5 Exploitatie vastgoed - lasten verhuur en beheersactiviteiten	42,1%	43,9%	6.236	6.501
9.1.6 Exploitatie vastgoed - lasten onderhoudsactiviteiten	28,3%	29,4%	4.183	4.350
9.2.2 Lasten behorende tot verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,2%	0,0%	31	-
9.2.3 Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,7%	0,9%	106	129
9.3.1 Lasten behorende tot overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19,1%	16,3%	2.823	2.411
9.4.2 Lasten behorende bij resultaat overige activiteiten	0,7%	0,9%	106	129
9.5 Overige organisatiekosten	8,9%	8,6%	1.315	1.266
<b>Totaal</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>14.800</b>	<b>14.786</b>



De organisatiekosten bedragen € 14,8 miljoen. Deze kosten zijn door middel van een kostenverdeelstaat toegerekend aan de activiteiten zoals deze in de winst-en-verliesrekening worden onderkend.

In de kostenverdeelstaat worden de afschrijvingskosten, kosten lonen en salarissen en overige bedrijfskosten op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. De niet direct toerekenbare kosten worden middels de kostenplaatsmethode toegerekend aan de betreffende posten in het resultatenoverzicht. Hierbij is als verdeelsleutel het aantal direct toewijsbare FTE's gehanteerd.

### 9.10.2 Personeelskosten

	2022	2021
Salarissen	7.881	7.516
Sociale lasten	1.241	1.088
Pensioenkosten	1.054	949
Inhuur	1.374	1.597
Overige personeelskosten	599	463
sub-totaal	12.149	11.613
Af: dekking uren afdelingen/ ontvangen administratievergoedingen	-2.230	-1.900
Toegerekende personeelskosten aan activiteiten	<b>9.919</b>	<b>9.713</b>

In 2022 bedraagt het gemiddeld aantal fulltime equivalenten exclusief inhuur 132 FTE (2021: 128). Alle werknemers waren in 2022 in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt:

Personeelsformatie		vast	inhuur	2022	2021
<b>Directie</b>					
- Directie - 610		3,16	-	3,16	3,65
- Communicatie- 620		1,72	-	1,72	1,72
- Strategie - 634		5,77	0,56	6,33	5,05
<b>Bedrijfsvoering</b>					
- Bedrijfsvoering -635		3,43	-	3,43	3,34
- Facilitair - 621		3,06	0,33	3,39	2,65
- P&O -622		3,49	-	3,49	2,90
- ICT & IM - 700		5,89	0,92	6,81	7,31
<b>Financien &amp; Control</b>					
- Financien & Control 632		12,61	-	12,61	12,78
<b>Wonen</b>					
- Wonen algemeen - 640		1,00	0,07	1,07	1,00
- Huisvesting - 643		14,29	1,05	15,34	14,04
- Woonbeheer - 645		19,23	0,36	19,59	20,49
- Klantcontact 646		15,04	1,41	16,45	16,36
<b>Vastgoed</b>					
- Vastgoed algemeen - projecten 650		7,47	0,42	7,89	6,96
- Vastgoed - ondersteuning 652		8,56	1,68	10,24	9,23
- Vastgoed beheer - 653		25,15	2,26	27,41	27,83
- Vastgoed ontwikkeling -654		2,00	-	2,00	1,69
<b>Totaal</b>		<b>131,87</b>	<b>9,06</b>	<b>140,93</b>	<b>137,00</b>

### Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Volkshuisvesting is ondergebracht bij bedrijfstakpensioenfondsen Stichting Pensioenfondsen 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 pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd.
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis.
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast.
- 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. De toeslagverlening is voorwaardelijk.

- Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (2021: 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 127,6% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

### 9.10.3 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Huisvestingskosten	287	289
Advieskosten	970	655
Automatiseringskosten	1.599	1.387
Advieskosten projecten	290	367
Afschrijvingen activa ten dienste van de organisatie	747	673
Overige algemene organisatiekosten	988	991
sub-totaal	4.881	4.362
Leegstandskosten energie	-	37
Exploitatie maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) e.d.	-	76
Incassokosten + procedure overlast	-	228
VvE bijdrage beheerskosten	-	195
Overige exploitatiegebonden lasten	-	175
<b>Totaal</b>	<b>4.881</b>	<b>5.073</b>

In 2021 is totaal € 701.000 ten onrechte meegenomen in de verdeling van de organisatiekosten. Ingaande 2022 worden de posten conform richtlijn rechtstreeks toegerekend aan '9.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' en '9.5.2 Kosten overige activiteiten'.

### Accountantskosten

De kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn op basis van boekjaar toegerekend.

	Ernst & Young accountants		2022	2021
	LLP	Overig EY		
Onderzoek van de jaarrekening	217		217	216
Andere controleopdrachten	25		25	30
<b>Totaal</b>	<b>242</b>	<b>-</b>	<b>242</b>	<b>246</b>

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 zijn verricht.

## 9.11 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

### Bestuurders

De bezoldiging met inbegrip van de pensioenlasten en andere uitkeringen van de huidige en gewezen directie die in het boekjaar ten laste van Volkshuisvesting is gebracht, bedraagt € 216.999 (2021: € 193.039). In onderstaande tabel zijn voor de directeur-bestuurder de sociale lasten werkgever (€ 13.595) niet meegenomen, omdat deze niet onder de WNT vallen. De bezoldiging van commissarissen bedraagt conform de tabel totaal € 86.681 (2021: € 82.545).

## 9.12 Wet Normering Topinkomens

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Volkshuisvesting van toepassing zijnde regelgeving: Uitvoeringsbesluit WNT, Uitvoeringsregeling WNT, Controleprotocol WNT, Beleidsregels WNT 2022. De bezoldigingsmaxima zijn per 1 januari 2022 met 3% verhoogd. Het algemene bezoldigingsmaximum voor 2022 is vastgesteld op €216.000 en is van toepassing op Volkshuisvesting. Het bezoldigingsmaximum geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

### Bezoldiging topfunctionarissen

*Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking.*

<b>Gegevens 2022 (bedragen x € 1)</b>	E.W.M. van Asten Directeur/ bestuurder
<b>Functiegegevens</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01–31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 184.265
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.001
<i>Subtotaal</i>	€ 203.266
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 216.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>203.266</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2021 (bedragen x € 1)</b>	E.W.M. van Asten Directeur/ bestuurder
<b>Functiegegevens</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01–31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 162.052
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.284
<i>Subtotaal</i>	€ 180.336
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 209.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>180.336</b>

De binnen onze organisatie geïdentificeerde leidinggevende topfunctionaris met een dienstbetrekking heeft geen dienstbetrekking bij andere WNT-plichtige instelling(en) als leidinggevende topfunctionaris.

### Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022 (bedragen x € 1)							
	G.D. Minderman Voorzitter	E. Koenen Voorzitter	C.M.J.T. Baartmans Lid	M.A.J. Groskamp Lid	A.J. Krikke Lid	P.W. van Lingen Lid	K. Lodhia Lid
<b>Functiegegevens</b>							
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-30/06	01/07-31/12	01/01-31/12	01/01-30/06	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
<b>Bezoldiging</b>							
Bezoldiging	€ 10.822	€ 10.823	€ 14.535	€ 6.896	€ 14.535	€ 14.535	€ 14.535
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.067	€ 16.333	€ 21.600	€ 10.711	€ 21.600	€ 21.600	€ 21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>€ 10.822</b>	<b>€ 10.823</b>	<b>€ 14.535</b>	<b>€ 6.896</b>	<b>€ 14.535</b>	<b>€ 14.535</b>	<b>€ 14.535</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021 (bedragen x € 1)							
	G.D. Minderman Voorzitter	E. Koenen	C.M.J.T. Baartmans Lid	M.A.J. Groskamp Lid	A.J. Krikke Lid	P.W. van Lingen Lid	K. Lodhia Lid
<b>Functiegegevens</b>							
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12	N.v.t.	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/07-31/12
<b>Bezoldiging</b>							
Bezoldiging	€ 20.481	N.v.t.	€ 13.792	€ 13.792	€ 13.792	€ 13.792	€ 6.896
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 31.350	N.v.t.	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	€ 20.900	€ 10.536

Volkshuisvesting past bij de beloning van commissarissen de maxima van de WNT/sectorregeling (10% voor Lid en 15% voor Voorzitter) toe, waarbij eveneens het maximaal bezoldigingsbudget voor de gehele RvC niet wordt overschreden.

#### Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

## 10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

(in duizenden euro's)

Onderstaand is een samenvatting van de kasstromen opgenomen.

	2022		2021	
<b>Beginstand liquide middelen</b>		4.627		5.127
Operationele kasstroom	15.463		13.187	
Desinvesteringen	14.242		5.125	
Financiële vaste activa (des) investering	1.648		20	
Beschikbaar voor investeringen	31.353		18.332	
Investeringen	-29.202		-13.450	
<b>Totaal kasstromen</b>		2.151		4.882
Nieuwe leningen	2.000		4.270	
Aflossing leningportefeuille	-2.781		-9.652	
<b>Totaal financiering</b>		-781		-5.382
<b>Eindstand liquide middelen</b>		<b>5.997</b>		<b>4.627</b>
<b>Leningportefeuille</b>				
	2022		2021	
<b>Beginstand</b>		342.449		347.832
Aantrekken lening(en)	2.000		4.270	
Aflossen lening(en)	-2.781		-9.653	
<b>Eindstand</b>		<b>341.668</b>		<b>342.449</b>

## 11 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die aanleiding geven voor nadere vermelding in dit hoofdstuk.

## 12 Afzonderlijke primaire overzichten

### ***Algemeen***

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 BTIV en RTIV heeft Volkshuisvesting onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische 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 Volkshuisvesting bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel") met name uit geliberaliseerde huurwoningen en uit bedrijfs onroerend goed.

### ***Grondslagen voor de splitsing***

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde "scheidingsvoorstel", zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gesplitst op basis van het oorspronkelijke huurcontract.
- 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 Volkshuisvesting 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 betreffende tijdelijke verschillen zijn toegerekend aan de DAEB- en niet-DAEB tak op basis van het bezit. De compensabele verliezen zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- 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 Volkshuisvesting een verdeelsleutel toegepast op basis van het bezit toegerekend op clusterniveau en op basis van kostenfactoren.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

## 13 Balansen DAEB en niet-DAEB per 31 december

(vóór resultaatbestemming, in duizenden euro's)

	DAEB		niet-DAEB	
	2022	2021	2022	2021
<b>ACTIVA</b>				
<b><u>Vaste activa</u></b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.846.710	1.737.613	-	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	-	153.594	151.447
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.521	6.218	26.145	26.535
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.275	896	-	-
	<u>1.863.506</u>	<u>1.744.727</u>	<u>179.739</u>	<u>177.982</u>
<b>Materiele vaste Activa</b>				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. van de exploitatie	9.901	10.441	864	920
	<u>9.901</u>	<u>10.441</u>	<u>864</u>	<u>920</u>
<b>Financiële vaste activa</b>				
Latente belastingvorderingen	8.526	9.899	3.413	3.062
Te vorderen overheidssubsidies	46	62	-	-
Overige vorderingen	4.761	4.924	11.712	-
Netto vermogenswaarde Niet-DAEB	165.492	158.433	-	-
	<u>178.825</u>	<u>173.318</u>	<u>15.125</u>	<u>3.062</u>
<b><u>WloTTende activa</u></b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.084	359	-	244
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-	-	5.070
Overige voorraden	161	146	-	13
	<u>1.245</u>	<u>505</u>	<u>-</u>	<u>5.327</u>
<b>Vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	1.441	1.146	-	129
Vorderingen t.z.v. belastingen en premies sociale verzekeringen	3.514	101	-	8
Overige vorderingen	107	2.330	-	176
Overlopende activa	623	355	-	159
Vorderingen op niet DAEB	2.655	-	-	-
	<u>8.340</u>	<u>3.932</u>	<u>-</u>	<u>472</u>
<b>Liquide middelen</b>	3.997	2.627	2.000	2.000
<b>Totaal van activa</b>	<b><u>2.065.814</u></b>	<b><u>1.935.550</u></b>	<b><u>197.728</u></b>	<b><u>189.763</u></b>

	DAEB		niet-DAEB	
	2022	2021	2022	2021
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	1.558.836	1.451.276	108.407	88.677
Overige reserves	-40.177	-199.699	50.026	55.505
Resultaat boekjaar	92.668	267.082	7.059	14.251
	<u>1.611.327</u>	<u>1.518.659</u>	<u>165.492</u>	<u>158.433</u>
<b>Egalisatierekeningen</b>				
Egalisatierekening overheidssubsidies	46	62	-	-
	<u>46</u>	<u>62</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Voorzieningen</b>				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	34.471	13.379	-	579
Overige voorzieningen	374	225	29	20
	<u>34.845</u>	<u>13.604</u>	<u>29</u>	<u>599</u>
<b>Langlopende schulden</b>				
Leningen van kredietinstellingen	378.414	387.502	3.483	4.987
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	5.909	5.675	24.566	25.063
Schulden aan groepsmaatschappijen	11.712	-	-	-
	<u>396.035</u>	<u>393.177</u>	<u>28.049</u>	<u>30.050</u>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Schulden aan kredietinstellingen	9.341	2.774	1.503	156
Schulden aan leveranciers	907	473	-	42
Schulden tzv belastingen en premies soc. verzekeringen	4.840	1.473	-	130
Schulden ter zake van pensioenen	131	107	-	9
Overlopende passiva	8.342	5.221	-	344
Schulden aan de DAEB	-	-	2.655	-
	<u>23.561</u>	<u>10.048</u>	<u>4.158</u>	<u>681</u>
<b>Totaal van passiva</b>	<b><u>2.065.814</u></b>	<b><u>1.935.550</u></b>	<b><u>197.728</u></b>	<b><u>189.763</u></b>

## 14 Winst-en verliesrekening DAEB en niet-DAEB

(in duizenden euro's)

	DAEB		niet-DAEB	
	2022	2021	2022	2021
Huuropbrengsten	77.484	76.467	7.685	7.328
Opbrengsten servicecontracten	5.142	4.635	381	343
Lasten servicecontracten	-5.125	-4.912	-501	-457
Overheidsbijdragen	2	23	23	7
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.742	-5.951	-494	-550
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.756	-25.010	-1.672	-2.381
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.397	-14.069	-745	-776
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>28.608</b>	<b>31.183</b>	<b>4.677</b>	<b>3.514</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	5.441	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-	-31	-
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-	-5.147	-
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>263</b>	<b>-</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.446	1.593	2.020	2.403
Toegerekende organisatiekosten	-98	-118	-8	-11
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.636	-878	-1.513	-1.847
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>712</b>	<b>597</b>	<b>499</b>	<b>545</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-36.990	-17.977	-282	142
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	106.244	259.398	2.874	12.660
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VoV	255	914	-80	-32
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>69.509</b>	<b>242.335</b>	<b>2.512</b>	<b>12.770</b>
Opbrengst overige activiteiten	229	256	86	11
Kosten overige activiteiten	-421	-118	-126	-11
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-192</b>	<b>138</b>	<b>-40</b>	<b>-0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-1.748</b>	<b>-8.427</b>	<b>-152</b>	<b>-137</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.148</b>	<b>-1.050</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>95.741</b>	<b>264.776</b>	<b>7.759</b>	<b>16.692</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-	-160	-	-
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren	4	5	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	236	128	27	81
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.549	-9.118	-190	-196
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-6.309</b>	<b>-9.145</b>	<b>-163</b>	<b>-115</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>89.432</b>	<b>255.631</b>	<b>7.596</b>	<b>16.577</b>
Belastingen	-3.823	-2.800	-537	-2.326
Resultaat niet-DAEB tak	7.059	14.251	-	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>92.668</b>	<b>267.082</b>	<b>7.059</b>	<b>14.251</b>



## 15 Kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

(in duizenden euro's)

	DAEB		niet-DAEB	
	2022	2021	2022	2021
Huurontvangsten	77.459	76.595	7.682	7.341
Vergoedingen	5.142	4.635	381	343
Overheidsontvangsten	2	23	23	7
Overige bedrijfsontvangsten	440	326	49	35
Ontvangsten interest	35	3	6	2
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>83.078</b>	<b>81.582</b>	<b>8.141</b>	<b>7.728</b>
<b>Uitgaven:</b>				
Erfpacht	-2	-1	-6	-5
Betalingen aan werknemers	-9.345	-8.659	-819	-776
Onderhoudsuitgaven	-27.244	-20.593	-1.339	-1.973
Overige bedrijfsuitgaven	-14.418	-16.131	-1.662	-2.224
Betaalde interest	-8.342	-11.190	-190	-196
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-151	-257	-13	-22
Verhuurdersheffing	-6.587	-9.611	-195	-235
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-959	-1.050	-	-
Vennootschapsbelasting	-4.484	-2.952	-	-249
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-71.532</b>	<b>-70.444</b>	<b>-4.224</b>	<b>-5.680</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>11.546</b>	<b>11.138</b>	<b>3.917</b>	<b>2.048</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	2.447	2.342	1.242	381
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-	777	1.688
Verkoopontvangsten grond	-	-	8.509	311
(Des)Investeringsontvangsten overig	1.261	-	6	-
<b>Ingaande kasstroom MVA</b>	<b>3.708</b>	<b>2.342</b>	<b>10.534</b>	<b>2.380</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.784	-563	-	-52
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-13.540	-8.411	-192	-18
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-1.106	-2.432	-	245
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-	-1.651	-951
Aankoop grond	-	-	-716	-384
Investerings overig	-157	-438	-	-
Externe kosten bij verkoop	-32	-24	-24	-18
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>	<b>-26.619</b>	<b>-11.868</b>	<b>-2.583</b>	<b>-1.178</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-22.911</b>	<b>-9.526</b>	<b>7.951</b>	<b>1.202</b>
Ontvangsten overig	6.648	43	-	-
Ontvangen / betaalde dividenden Niet-DAEB tak	-	5.230	-	-5.230
Uitgaven overig	-5.000	-23	-11.712	-
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>1.648</b>	<b>5.250</b>	<b>-11.712</b>	<b>-5.230</b>
<b>Kasstroom uit (des)investerings</b>	<b>-21.263</b>	<b>-4.276</b>	<b>-3.761</b>	<b>-4.028</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
<b>Ingaand</b>				
Nieuwe te borgen leningen	2.000	4.270	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	11.712	-	-	-
<b>Uitgaand</b>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-2.625	-9.496	-	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-Daeb-investeringen	-	-	-156	-156
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>11.087</b>	<b>-5.226</b>	<b>-156</b>	<b>-156</b>
Mutatie liquide middelen	1.370	1.636	-	-2.136
Wijziging kortgeldmutaties	-	-1.136	-	1.136
Mutatie geldmiddelen	<b>1.370</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>-1.000</b>
Geldmiddelen per 1 januari	2.627	2.127	2.000	3.000
Geldmiddelen per 31 december	3.997	2.627	2.000	2.000
Mutatie geldmiddelen	<b>1.370</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>-1.000</b>



## **Ondertekening van de jaarrekening**

### **Bestuur**

De jaarrekening van Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 22 mei 2023.

Mevrouw E.W.M. van Asten  
Directeur - bestuurder

### **Raad van commissarissen**

De jaarrekening is vastgesteld door de raad van commissarissen op 22 mei 2023.

De heer E, Koenen  
Voorzitter

Mevrouw C.M.J.T. Baartmans  
Vice voorzitter

De heer A.J. Krikke  
Lid

Mevrouw P.W. van Lingen  
Lid

De heer K. Lodhia  
Lid

## **16 Overige gegevens**

### **16.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van Stichting Volkshuisvesting Arnhem zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

### **16.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Volkshuisvesting Arnhem

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening voor het jaar geëindigd op 31 december 2022 van Stichting Volkshuisvesting Arnhem te Arnhem gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Volkshuisvesting Arnhem 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 Stichting Volkshuisvesting Arnhem (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

Stichting Volkshuisvesting Arnhem betreft een toegelaten instelling onder de Woningwet met een specifieke toelating in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van sociale (DAEB) huurwoningen en andere (niet-DAEB) onroerende zaken in de gemeente Arnhem. 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	€ 32,0 miljoen (2021: € 30,4 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(ratio's). 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 op pagina's 40 en 41 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 € 1,8 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 € 1,6 miljoen rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of WNT-redenen relevant zijn.

#### Opdrachtteam 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 IT audit en belastingspecialisten.

#### 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, met name met betrekking tot de waardering van het vastgoed/de voorziening onrendabele top, alsmede in de opzet van relevante interne beheersmaatregelen Stichting Volkshuisvesting Arnhem 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 en de jaarrekening.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte klimaatrisico's en de mogelijke effecten van de energietransitie resulteerden niet in een kernpunt van onze controle. 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 samenspanning, 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 Stichting Volkshuisvesting Arnhem en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar de paragraaf "7.4 Risicobeheersing" 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 de 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. 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 paragraaf "4.5 Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden" in de jaarrekening, waaronder de bepaling van de beleidswaarde. Ook hebben wij data analyse gebruikt om journaalposten met een verhoogd risico te signaleren en te toetsen en de zakelijke beweegredenen (of het ontbreken daarvan) beoordeeld van bijzondere transacties, waaronder die met verbonden partijen. Wij hebben geen frauderisico geïdentificeerd ten aanzien van de opbrengstenverantwoording.

Deze risico's vereisten echter geen significante aandacht. De volgende frauderisico's die wij hebben geïdentificeerd vereisten wel significante aandacht in onze controle.

#### Frauderisico inzake de bepaling van de beleidswaarde

Frauderisico en controleaanpak

Bij het identificeren en inschatten van frauderisico's met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, gaan wij uit dat er risico's bestaan inzake de bepaling van de beleidswaarde.

Wij beschrijven in de controleaanpak van het kernpunt inzake de bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie onze controlewerkzaamheden om in te spelen op het risico van een mogelijke tendentie bij het bestuur in de bepaling van de beleidswaarde die een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, management en de raad van commissarissen.

Uit de door ons geïdentificeerde frauderisico's, 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 business controller en het uitvoeren van gegevensgerichte werkzaamheden gericht op transactiestromen, jaarrekeningposten en toelichtingen.

We hebben verder kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders 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 paragraaf 4.3 van de jaarrekening, 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 gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen.

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.

De kernpunten van onze controle

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

In vergelijking met voorgaand jaar, hebben wij geen relevante wijzigingen aangebracht in de kernpunten van onze controle.

### Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

#### Risico

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 2,0 miljard wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting Volkshuisvesting Arnhem.

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Volkshuisvesting Arnhem past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (het handboek) toe voor reguliere wooneenheden en de full versie voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed, zoals toegelicht in de toelichting op de jaarrekening onder paragraaf "8.1 Vastgoedbeleggingen".

De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de toegelaten instelling. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties waarin deze marktontwikkeling gereflecteerd zijn, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een aannemelijke marktwaarde van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2022. Het handboek biedt handvatten voor de situatie waarin de waardeontwikkeling bij een toegelaten instelling in 2022 zou leiden tot een waarde die meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de betrouwbaarheid van de gehanteerde invoerparameters van belang. Deze basisgegevens vormen het uitgangspunt om de marktwaarde modelmatig te bepalen. Gegeven de diversiteit en benodigde mate van nauwkeurigheid van de te hanteren basisgegevens ter bepaling van de marktwaarde alsmede de relatieve omvang van het vastgoed in exploitatie dat is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt van onze controle.

#### Onze controleaanpak

Onze werkzaamheden bestonden onder andere uit:

- Het evalueren van de opzet en het bestaan van interne beheersingsmaatregelen rondom de totstandkoming van de waardering van het vastgoed in exploitatie.
- Het vaststellen dat de door Stichting Volkshuisvesting Arnhem gehanteerde basisversie van het handboek geschikt is onder de specifieke omstandigheden van de toegelaten instelling. Hierbij hebben wij in samenwerking met eigen vastgoedexperts onder andere beoordeeld of de waardeontwikkeling in 2022 leidt tot een waarde die niet meer dan 10% afwijkt van de verwachte marktwaarde. Hiertoe hebben wij de leegwaardestijging volgens het handboek vergeleken met de CBS Index "Bestaande koopwoningen; verkoopprijzen prijsindex 2015=100, regio" op basis van Kadaster data.

## Waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het vaststellen dat het handboek op een juiste wijze is toegepast door Stichting Volkshuisvesting Arnhem en het controleren van de certificering van het door Stichting Volkshuisvesting Arnhem gehanteerde rekenmodel.</li> <li>• Het toetsen op basis van deelwaarneming van de juistheid en volledigheid van de gehanteerde brondata, waaronder:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• macro- economische parameters;</li> <li>• complexindeling;</li> <li>• bouwjaren;</li> <li>• gebruiksoppervlakten;</li> <li>• WOZ-waarde;</li> <li>• overige objectgegevens per verhuureenheid, zoals WWS-punten, contracturen en mutatiekans.</li> </ul> </li> <li>• Het evalueren van de door Stichting Volkshuisvesting Arnhem opgestelde analyse van de ontwikkeling van de marktwaarde tussen 31 december 2021 en 31 december 2022 naar samenstellende delen waaronder mutaties in parameters als gevolg van marktontwikkelingen, methodische wijzigingen, mutaties in bezit en mutaties in de basisgegevens.</li> <li>• Wij hebben verder specifiek aandacht gehad voor de redelijkheid van de door het bestuur gehanteerde parameters en inschattingen per 31 december 2022.</li> <li>• Het vaststellen dat voor bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed de marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de full versie en het aangepaste rekenmodel van het handboek.</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	<p>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 de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet.</p>

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

Risico	<p>Op grond van artikel 15 lid 3 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde (en de maatschappelijke bestemming) in de toelichting op de jaarrekening opgenomen. Het startpunt van de bepaling van de beleidswaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Zie hiervoor ons kernpunt van de controle inzake de waardering vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de toegelaten instelling, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen wordt gehanteerd.</p> <p>In paragraaf "5.1 Vastgoedbeleggingen" onder "Beleidswaarde" in de Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening is de bepaling van de beleidswaarde toegelicht. De beleidswaarde is nader toegelicht onder "8.1 Vastgoedbeleggingen" in de jaarrekening.</p>
--------	---

## Bepaling beleidswaarde vastgoed in exploitatie

	<p>Tevens is in het bestuursverslag onder paragraaf "5.2 Waardering vastgoed" de vereiste beleidsmatige beschouwing opgenomen van de ontwikkeling van de beleidswaarde en van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Volkshuisvesting Arnhem gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening, zoals toegelicht in het bestuursverslag onder "5.1 Resultaat, kasstromen en kengetallen".</p> <p>Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur in aanvulling op de voorgeschreven veronderstellingen een aantal significante schattingen moeten maken, die significante effecten hebben op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. In onze controle-aanpak hebben wij een frauderisico gekoppeld aan de bepaling van de beleidswaarde van vastgoed in exploitatie en dit als kernpunt van onze controle aangemerkt.</p>
<p>Onze controleaanpak</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 beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie, alsmede het proces van totstandkoming van de meerjarenbegroting welke als uitgangspunt dient voor de aanpassingen voor kwaliteit (onderhoud) en beheer (beheerkosten).</li> <li>• Het onder andere op basis van deelwaarneming controleren van de aanpassingen van de marktwaarde naar de beleidswaarde, in het bijzonder: <ul style="list-style-type: none"> <li>• de aanpassing voor beschikbaarheid (door-exploiteren);</li> <li>• de aanpassing voor betaalbaarheid (huren) en dat de toegepaste streefhuren aansluiten bij het strategisch huurbeleid;</li> <li>• de aanpassing voor kwaliteit (onderhoud). Specifiek het vaststellen dat de toegepaste onderhoudsnormen zijn afgeleid van de meerjaren onderhoudsbegroting en uitgaven betreffen die als onderhoud geclassificeerd dienen te worden. Tevens hebben wij de juiste toepassing en interpretatie van het onderhoudsbegrip vastgesteld;</li> <li>• de aanpassing voor beheer (beheerkosten), waarbij de toegepaste beheernormen zijn afgeleid van de meerjarenbegroting.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ten slotte hebben wij de toelichting van de beleidswaarde geëvalueerd en vastgesteld dat de verschillen tussen de marktwaardering en beleidswaardering van het vastgoed in exploitatie zijn uiteengezet.</p>
<p>Belangrijke observaties</p>	<p>Op basis van onze controlewerkzaamheden zijn wij van mening dat de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is bepaald en toegelicht in de jaarrekening en het bestuursverslag in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening en het bestuursverslag bij en krachtens artikel 35 respectievelijk 36 van de Woningwet.</p>

#### 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 28 september 2015 benoemd als accountant van Stichting Volkshuisvesting Arnhem 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.

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 auditcommissie 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.

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.

Zwolle, 22 mei 2023

Ernst & Young Accountants LLP

w.g. drs. B.W. Littel RA





Mensen  
maken  
de stad

**volkshuisvesting**  
Arnhem

Kadestraat 1 6811 CA Arnhem • Postbus 5229 • 6802 EE Arnhem • tel. (026) 3 712 712  
info@volkshuisvesting.nl • www.volkshuisvesting.nl