

Jaarverslag 2022



ALGEMENE GEGEVENS

Naam	:	Woonstichting Langedijk
Vestigingsplaats	:	Noord-Scharwoude
Adres	:	Dr. De Witstraat 17 1723 LA Noord-Scharwoude
Telefoon	:	0226 – 331 470
E-mailadres	:	info@woonstichtinglangedijk.nl
Homepage	:	www.woonstichtinglangedijk.nl
Datum van oprichting	:	16 januari 1913
Werkgebied	:	Woningmarktregio Noord-Holland Noord
Aantal verhuureenheden per 31 december 2022 in exploitatie	:	1588 (1561 woningen en 27 zorgeenheden) 77 garageboxen
Nummer van inschrijving in het handelsregister K.v.K. Alkmaar	:	37030590
Instellingsnummer VROM	:	L0305
Datum toestemming laatste wijziging statuten	:	10 januari 2019
Datum laatste statuten- wijziging	:	2 april 2019

134

verhuringen in 2022

Gemiddeld
221 reacties

Gemiddelde inschrijftijd
7,5 jaar



€577

gemiddelde huurprijs
van woningen

€10,93

Huurverhoging per
woning



€4,9

MILJOEN

uitgegeven aan
onderhoud en
verbetering.

€ 3,100 per
verhuureenheid



Rapportcijfer
klanttevredenheid

8,0



20 woningen
in aanbouw

142 woningen in
ontwikkeling

13 enthousiaste
medewerkers op
10 formatieplaatsen

€50 per woning
uitgegeven aan
leefbaarheid



5 wijkdagen

Rapportcijfer Woning

7,3

Rapportcijfer Buurt

7,5



SAMENSTELLING BEZIT

1557
woningen
in eigendom



79
garageboxen




3 zorg-complexen
(27 woningen)



Appartementen
met lift:

32
%



Appartementen
zonder lift:

5
%



Eengezinswoningen:

63
%



5

DUURZAAMHEID








269
woningen zonder
gasaansluiting



5200
zonnepanelen op
879 woningen wekken
jaarlijks **1300** MWH
energie op



Overzicht
energielabels

A+		39
A		1058
B		242
C		186
D		48
E		9
F		2

Inhoudsopgave

ALGEMENE GEGEVENS	3
2022 in cijfers	4
Bestuursverslag	7
Waar staat Woonstichting Langedijk voor?	10
Marktwaarde en beleidswaarde	13
De risico's.....	18
Wonen	25
Vastgoed.....	33
De woningvoorraad in beeld.....	41
Een vitale en betrokken organisatie	44
Visie en Missie	44
Bestuurlijke organisatie	44
Huurdersraad.....	44
De werkorganisatie.....	45
Integriteitsbeleid	47
Samen werken aan de opgave.....	48
Financieel beheer	52
<i>Het jaarresultaat is uitgekomen op een winst van € 1.923.00</i>	52
De Vermogenspositie en balanstotaal	53
Liquiditeit en treasury-activiteiten.....	54
Financiële meerjarenprognose	55
Verslag van de Raad van Commissarissen	63
Verklaringen	73

Bestuursverslag

Met de start van de nieuwe gemeente Dijk en Waard per 1 januari 2022, een nieuw regeerakkoord in januari en een oorlog op Europees grondgebied was 2022 een jaar vol uitdagingen voor Woonstichting Langedijk.

Meer ruimte voor sociale woningbouw met nieuw regeerakkoord en nieuw collegeprogramma

Zowel het College van Dijk en Waard als het nieuwe kabinet hebben wonen hoog op de agenda staan en tonen veel ambitie om de problemen op de woningmarkt op te pakken. Er is meer ruimte gekomen voor woningcorporaties om hun werk te doen. En dat schept de verplichting om te laten zien wat we met die ruimte doen. Kunnen we meer woningen bouwen, hoe versnellen we de verduurzaming, hoe zorgen we voor veerkrachtige en leefbare wijken en wat doen we om wonen betaalbaar te houden? Dat vraagt om herijking en aanscherping van ons beleid tegen de achtergrond van een veranderend economisch landschap.

7

Nationale prestatieafspraken gemaakt over de inzet van woningcorporaties

Eind juni zijn Nationale prestatieafspraken gemaakt met het Rijk, de Woonbond en de VNG over de opgave van de sector. Met het verdwijnen van de verhuurderheffing vanaf 2023 ontstaat meer financiële ruimte. De inzet is om tot en met 2030 een kwart miljoen sociale huurwoningen nieuw te bouwen en de verduurzaming verder te versnellen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over een gematigde huurontwikkeling de komende jaren en een inkomensafhankelijke huurverlaging voor huurders met de laagste inkomens. In de lokale prestatieafspraken voor 2023 is een eerste stap gezet met het invullen van deze opgave op lokaal niveau. Het komend jaar gaan we hiermee door. Belangrijkste uitdaging daarbij is de ruimte voor sociale huurwoningen in de nieuwbouwoopgave.

We vertalen de Nationale Prestatieafspraken naar ons beleid

Intern hebben we een begin gemaakt met het vertalen van de Nationale Prestatieafspraken in het beleid van Woonstichting Langedijk. Met de begroting voor 2023-2032 is een eerste tussenstap gemaakt waarin we de beleidsaanpassingen op hoofdlijnen een plek hebben gegeven. In 2022 hebben we een begin gemaakt met het duurzaamheidsbeleidsplan. Dit ronden we in 2023 af. In de eerste helft van 2023 actualiseren we de portefeuillestrategie en vertalen die naar ons huurbeleid, onderhoudsbeleid en verkoopbeleid.

De hoge kosten voor energie en de dagelijkse boodschappen zet de betaalbaarheid van het wonen onder druk

In het afgelopen jaar zijn, mede door de oorlog in de Oekraïne, economische ontwikkelingen verder aangescherpt. De inflatie is ongekend hoog. Bewoners merken dat, de kosten voor energie en de dagelijkse boodschappen worden duurder. Het aantal bewoners dat moeite heeft rond te komen hebben we gedurende 2022 zien stijgen. Ondanks het tijdelijke energieplafond blijft de betaalbaarheid van wonen voor onze bewoners een grote zorg. Wij merken dat ook aan de sterke stijging van bouwkosten en de kosten voor onderhoud. De ontwikkelingen van de inkomens blijven achter en voor vrijwel iedereen daalt de koopkracht. Voor 2023 zijn een aantal maatregelen genomen om de koopkracht van met name de laagste inkomens te ondersteunen. Corporaties leveren daar ook een bijdrage aan met de inkomensafhankelijke huurverlaging die volgend jaar wordt doorgevoerd.

We hebben te maken met een uitdagende arbeidsmarkt

We hebben het afgelopen jaar alle zeilen bij moeten zetten om ons werk te doen. De werving van nieuwe medewerkers heeft veel voeten in de aarde gehad maar we hebben uiteindelijk met succes de vacatures kunnen invullen. De nieuwe woonconsulent en wooncoach zijn inmiddels ingewerkt en daarbij is het team Wonen weer op sterkte. Per half januari 2023 heeft de opzichter opgezegd. We hebben vanaf januari deze functie weer tijdelijk

ingevuld. Om verschillende redenen is het ziekteverzuim hoger geweest dan voorgaande jaren, maar ondanks dat ben ik er trots op dat we met ons kleine team in 2022 veel werk hebben kunnen verzetten.

We hebben de belangrijkste prestaties in 2022 op een rij gezet

- In een complex met woningen uit de jaren vijftig is schimmelvorming en huiszwam aangetroffen. In het verleden is al bij 8 woningen de begane grondvloer vervangen. Na onderzoek van de vloeren in de overige woningen is de conclusie dat in alle woningen de vloer vervangen moet worden. Alle bewoners zijn bezocht en we zijn eind september gestart met de vervanging van de vloeren. Het project loopt door tot de zomer van 2023.
- De portefeuille met nieuwbouwprojecten is sterk gegroeid. De portefeuille bestaat uit plannen voor ruim 300 nieuwe woningen.
- Samen met Woonwaard zijn we door de gemeente benaderd om op een locatie binnen één jaar flexwoningen te realiseren. Uiteindelijk hebben we gekozen voor een permanente ontwikkeling op deze locatie. Woonstichting Langedijk gaat hier 20 woningen bouwen. In juni hebben we het uitvoeringsbesluit genomen. In oktober hebben we de overeenkomsten met de gemeente, Woonwaard en bouwer afgerond. Eind december is de omgevingsvergunning verleend. De oplevering staat gepland in de zomer van 2023.
- De nieuwbouw van 27 woningen in de Overbrugging is volgens planning verlopen. In juli hebben de bewoners de sleutel van hun nieuwe woning ontvangen. In oktober hebben we met de bewoners en betrokkenen een opleveringsbijeenkomst gehouden. De eerste woonervaringen zijn zeer positief.
- In maart zijn we in de regio gestart met ruilmijnwoning.nl, een platform om woningruil te ondersteunen. Inmiddels zijn de eerste woningruilen via dit platform gerealiseerd.
- We hebben met de werkgroep betaalbaarheid en de kerngroep van de huurdersraad gesproken over de huurverhoging per 1 juli. We hebben de huurverhoging per 1 juli beperkt tot 2%; we hebben budget vrijgemaakt om bewoners te helpen met het verlagen van het energieverbruik en zetten in op maatwerk om bewoners die de huur niet tijdig kunnen betalen te helpen.
- Er zijn meer huurders met een achterstand bij de huurbetaling. Eind december bedraagt de huurachterstand van zittende huurders 0,7% van de huursom. Ook voor 2023 verwachten we dat meer huurders moeite hebben de huur tijdig te betalen.
- Bij het verkoopprogramma hebben we de doelstelling voor 2022 al in de eerste maanden van het jaar bereikt; we hebben besloten per 1 april de verkopen grotendeels stop te zetten, en woningen op de verkooplijst bij leegkomst te verhuren. Vanaf 1 januari 2023 zijn we weer gestart met het verkopen van de woningen uit de verkooplijst.
- Begin 2022 is de wijkbeheerder/wooncoach gestart. Daarmee is de zichtbaarheid van Woonstichting Langedijk versterkt. De wijkbeheerder is voor steeds meer huurders een bekend gezicht.
- We hebben in 2022 vier wijkdagen georganiseerd. In totaal hebben we bij de wijkdagen ruim 200 huurders gesproken. In september hebben we een huurdersdag georganiseerd, waar meer dan 60 huurders op zijn afgekomen.
- We hebben ervaren dat bewoners bewuster naar hun energieverbruik kijken. We hebben het aantal verzoeken voor energetische verbeteringen sterk zien toenemen. Een initiatief van de gemeente om met een fix-bus huis aan huis langs te gaan is op ons verzoek van start gegaan in Noord-Scharwoude.
- In februari is het koersplan 2022-2025 vastgesteld. We hebben dit voor de zomer gepubliceerd www.woonstichtinglangedijk.nl/koersplan.
- Samen met Atriensis is een start gemaakt met het duurzaamheidsplan. Er zijn verschillende discussiebijeenkomsten geweest. In de eerste helft van 2023 ronden we het duurzaamheidsplan af.

- Het planmatig onderhoud is vrijwel geheel aanbesteed voor 2022 en uitgevoerd.

Woonstichting Langedijk heeft in 2022 een winst behaald van € 1.923.000

Het jaarresultaat over 2022 is een winst van € 1,923 miljoen euro. Dit resultaat is fors lager dan in 2021. Dat komt door het grote verschil in waardeverandering van de vastgoedportefeuille. In 2022 is deze uitgekomen op € 0,4 miljoen. In 2021 was dit € 33,4 miljoen. De belastinglast inzake vennootschapsbelasting is € 0,3 miljoen lager dan vorig jaar. Als de waardeverandering en belastinglast buiten beschouwing blijven is sprake van een positief resultaat van € 1,8 miljoen. Het nettoresultaat van de exploitatie van het vastgoed gesaldeerd met het saldo financiële baten en lasten laat zien in hoeverre wij in staat zijn uit de huuropbrengsten onze exploitatiekosten en financieringskosten te dekken. Over 2022 is het saldo € 1,6 miljoen positief. Dit is € 1,1 miljoen lager dan in 2021, vooral omdat we meer hebben uitgegeven aan onderhoud. Onderstaand is de opbouw van het jaarresultaat weergegeven:



<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2022	2021
resultaat na belastingen	1.923	35.905
belastingen	-332	-621
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	416	33.352
resultaat voor belastingen en waardeveranderingen	1.839	3.174
overige organisatiekosten	-461	-1.226
leefbaarheid	-161	-78
resultaat verkoop	839	1.779
resultaat vastgoedexploitatie inclusief financiële baten en lasten	1.622	2.699
saldo financiële baten en lasten	-2.205	-2.338
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.827	5.037

In het hoofdstuk financieel beheer wordt nader ingegaan op het resultaat en de financiële meerjarenprognose.

We kijken terug op een jaar waarin veel werk verzet is in soms lastige omstandigheden. Dat is te danken aan de grote inzet van de collega's, onze bewoners en onze relaties.

Waar staat Woonstichting Langedijk voor?

De belangen van huidige en toekomstige bewoners zijn leidend voor Woonstichting Langedijk

De wensen en ideeën van onze bewoners en woningzoekenden zijn ons vertrekpunt. Zij zijn onze belangrijkste partners, zonder bewoners is er geen Woonstichting Langedijk. Onze (toekomstige) bewoners geven ons handvatten om de koers voor de komende jaren uit te zetten. Als ervaringsdeskundigen kunnen zij ons vertellen wat belangrijk is als het om wonen gaat. We vinden het dan ook belangrijk om onze bewoners goed te kennen zodat we invulling kunnen geven aan hun behoeften, wensen en verwachtingen. Dat beïnvloedt de manier waarop wij met elkaar omgaan en welke keuzes we maken. In het kort zijn dit onze uitgangspunten:

- Mensen zijn niet gelijk, wel gelijkwaardig.
- Mensen zijn van nature goed. Mensen zijn solidair en fatsoenlijk, niet egoïstisch.
- Mensen zijn gemotiveerd, betrokken en beleven plezier aan wat ze doen en nemen hun eigen verantwoordelijkheid.
- Mensen zijn verantwoordelijk voor zichzelf en voor hun naasten. Ook als het om wonen gaat.
- Voor mensen die zichzelf niet kunnen redden zijn wij als maatschappij gezamenlijk verantwoordelijk.

We staan dicht bij onze bewoners, dat is onze kracht. Zij zijn onze partners, samen met hen bepalen we onze koers. Met een open blik en oog voor de verschillende situaties van bewoners gaan we voor de beste oplossing. Op deze manier willen we maatschappelijk van betekenis zijn.

Onze woningen passen bij de eisen van deze tijd

De bijna 1.600 woningen van Woonstichting Langedijk liggen in de verschillende dorpskernen van de oude gemeente Langedijk, nu onderdeel van Dijk en Waard, en dan vooral in Noord- en Zuid-Scharwoude en in Broek op Langedijk. Passend bij het woonmilieu van de dorpskernen zijn de eerste decennia vooral eengezinswoningen gebouwd. De laatste twintig jaar zijn dat vooral appartementen geweest. Ruim zestig procent van ons woningbestand is eengezinswoning. Het afgelopen jaar hebben we meer appartementen dan eengezinswoningen verhuurd.

De woonkwaliteit van onze woningen is meegegroeid met de eisen van de tijd. Isolatieglas, centrale verwarming en mechanische ventilatie zijn inmiddels standaard. Ook hebben we de laatste jaren bij de oudere woningen de isolatie en kierdichting verbeterd en zijn op de daken van ruim 800 woningen zonnepanelen geplaatst.

In onze missie en visie hebben we verankerd waar Woonstichting Langedijk voor staat

Woonstichting Langedijk heeft een duidelijke kerntaak: zorgen voor huisvesting voor mensen met een lager inkomen of mensen die soms wat hulp kunnen gebruiken. We zijn er voor mensen die een woning huren of een huurwoning zoeken.

We willen een betrokken organisatie zijn die ogen en oren heeft voor de wensen en behoeften van bewoners. We zijn kleinschalig, staan dicht bij onze bewoners, zijn toegankelijk en kunnen snel handelen. We zijn een organisatie die continu in beweging is en zich blijft ontwikkelen. We hebben hart voor onze huurders en nemen onze maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Onze missie → Goede en betaalbare woningen bieden voor mensen met een lager inkomen en mensen die extra ondersteuning nodig hebben.

Maar hoe gaan we dat dan doen? Wat is onze ambitie en waar ligt onze stip op de horizon? Wat voor organisatie willen wij zijn?

Onze visie → De wensen en behoeften van huidige en toekomstige bewoners zijn leidend voor wat wij doen.

We staan voor onze kernwaarden

Om onze klanten zo goed mogelijk te helpen en te bedienen willen we duidelijk voor ogen hebben wie onze klanten zijn, wat zij nodig hebben en waar ze om vragen. Het draait om de behoefte van onze klanten - wij moeten die behoeften kennen. Dit zijn daarbij onze kernwaarden:



VAN BUITEN NAAR BINNEN

We kijken eerst wat de (toekomstige) bewoner nodig heeft en kijken vervolgens wat wij te bieden hebben - zo komen we samen tot een oplossing. Dit kan een standaardoplossing zijn of maatwerk.

REFLECTIE

Reflectie betekent letterlijk terugkaatsen. We staan stil bij ons eigen doen en laten om zo onszelf en de organisatie verder te ontwikkelen.

PROACTIEF

Actie ondernemen zonder dat anderen daartoe een reden geven of daar om vragen. Dat betekent dus dat we situaties willen herkennen waarin we proactief kunnen zijn.

EMPATHIE

Empathie is de kunst om je te verplaatsen in de gedachten van andere mensen, waardoor je hun gevoelens en standpunten begrijpt en hiernaar handelt. Om proactief te zijn, moeten we ons kunnen verplaatsen in een ander.

De klantvisie neemt een centrale plaats in bij het realiseren van onze missie en visie



www.woonstichtinglangedijk.nl/klantvisie

We hebben de aanbevelingen van de visitatiecommissie uit 2021 opgepakt

In 2021 zijn door de visitatiecommissie aanbevelingen gedaan voor de komende jaren:

- *meer investeren in de verbinding met onze huurders en andere belanghebbenden; we kiezen voor een proactieve benadering;*
- *meer aandacht besteden aan de communicatie; daarbij richten we ons op de individuele behoefte van bewoners;*
- *we gaan samen met bewoners de portefeuillestrategie vertalen naar plannen voor straten, buurten en complexen; in 2022 maken we samen met bewoners en belanghebbenden een duurzaamheidsplan;*
- *om het maximale uit onze mogelijkheden te halen moeten we de grenzen durven op te zoeken; dat vraagt om creativiteit en een onorthodoxe benadering;*
- *we stimuleren huurders om actief mee te praten over onze koers; een kritische, betrokken en sterke Huurdersraad is daarvoor cruciaal;*
- *een visie op besturen en toezicht van Raad van Commissarissen en bestuur helpt om de rolverdeling scherp te krijgen, ook in relatie met de buitenwereld.*

12

In 2022 heeft Woonstichting Langedijk invulling gegeven aan deze aanbevelingen:

- Samen met collega corporatie Woonwaard, de gemeente Dijk en Waard en de aannemers Fijn Wonen en Finch Buildings/De Groot Vroomshoop hebben we in een snelkookpan een bouwplan voor 79 woningen op poten gezet. Deze woningen worden in 2023 opgeleverd. Door het ontwerpproces, vergunningverlening en bouwproces met creativiteit en onorthodox te benaderen zijn we erin geslaagd om in 15 maanden een plan te maken en te realiseren.
- Met de Huurdersraad hebben we afspraken gemaakt over de versterken van de Huurdersraad en het verder verbeteren van het gesprek met de Huurdersraad.
- We hebben onze visie op besturen en toezicht houden vastgelegd.
- Met het nieuwe arrangement voor woningcorporaties is onze opgave voor de komende jaren vergroot. We gaan dat begin 2023 vertalen in onze portefeuillestrategie.

Marktwaarde en beleidswaarde

Hoe komt de waardebeoordeling van de marktwaarde en beleidswaarde tot stand?

Wij waarderen onze woningen en garages in de jaarrekening tegen marktwaarde verhuurde staat op basis van het handboek marktwaardering woningcorporaties. Woonstichting Langedijk heeft gekozen om de basisvariant uit dit handboek toe te passen. Dat betekent dat wij bij de bepaling alle parameters en uitgangspunten uit het handboek volgen en geen gebruik maken van de mogelijkheden om in samenspraak met een taxateur hier op onderdelen van af te wijken.

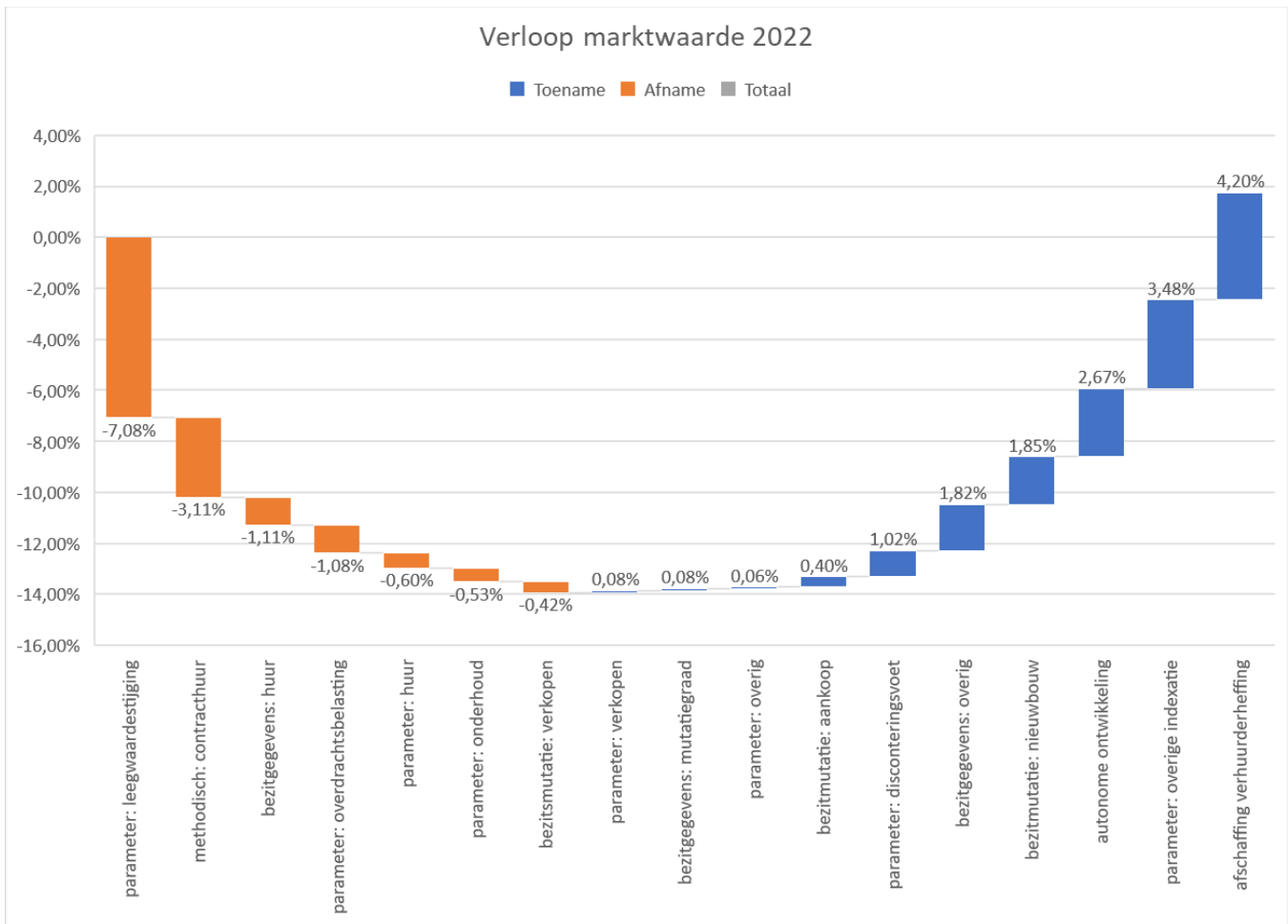
De marktwaarde is gebaseerd op de berekening van de contante waarde van een toekomstige exploitatiekasstroom volgens een doorexplotatiescenario en een uitpondscenario op complexniveau. Het scenario met de hoogste uitkomst levert de marktwaarde op.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Het is de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

In de toelichting van de jaarrekening nemen we de beleidswaarde op. De beleidswaarde is gebaseerd op een berekening analoog aan de berekeningssystematiek van de marktwaarde. In de berekening van de beleidswaarde worden marktconforme parameters vervangen door parameters die volgen uit het beleid van Woonstichting Langedijk:

- doorexplotatiescenario in verband met de beschikbaarheid;
- het vastgestelde huurbeleid in verband met de betaalbaarheid;
- onderhoudskosten op basis van de meerjarenonderhoudsprognose;
- beheerlasten op basis van de eigen meerjarenraming.

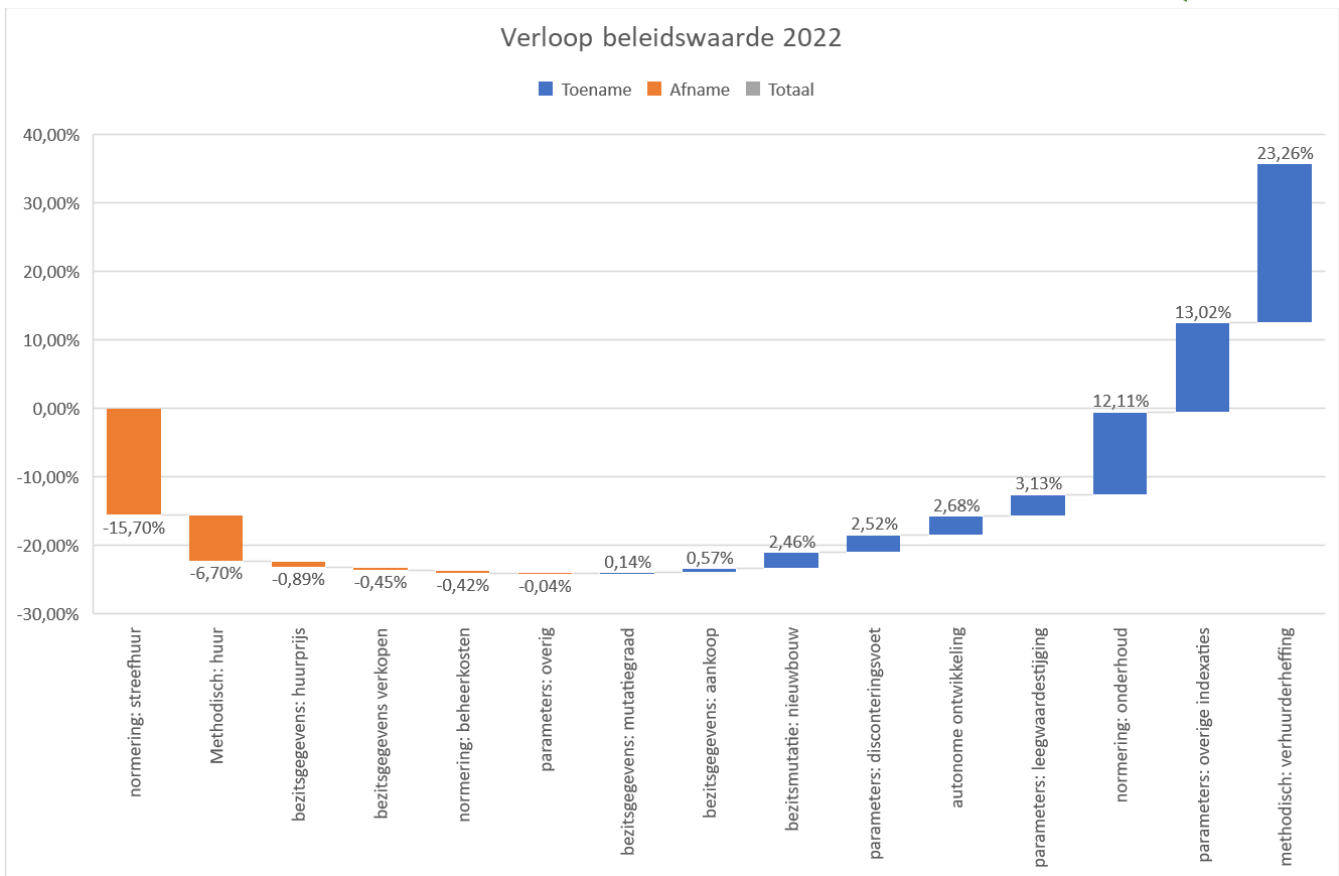
De marktwaarde is in 2022 met 2% gegroeid, met name door de groei van de woningvoorraad



De marktwaarde is in 2022 met bijna 2% toegenomen naar ruim € 254,7 miljoen. Per woning is de marktwaarde € 162.500. Uit het waardeverloop is op te maken dat overheidsmaatregelen en economische ontwikkelingen veel invloed kunnen hebben op de waardeontwikkeling. De lagere leegwaardestijging, de verhoging van de beperking van de huurontwikkeling en de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2023 hebben een negatief effect op de marktwaarde. Het besluit om de verhuurderheffing vanaf 2023 af te schaffen werkt positief uit. Verder dragen vooral de autonome ontwikkeling, de aanpassing van indexaties, een lagere disconteringsvoet en de aanpassing van woningwaardering- en oppervlaktegegevens in positieve zin bij aan de ontwikkeling van de marktwaarde. Per saldo is de groei van de marktwaarde voor het grootste deel toe te schrijven aan de oplevering van nieuwbouw. Verder is opvallend dat eind 2022 de marktwaarde verhuurde staat overwegend ontleend is aan het doorexpluatiescenario. In 2021 was dat nog overwegend het uitpondscenario. Dat betekent dat marktconform verhuren meer oplevert dan uitponden.

Sterke stijging van de beleidswaarde door afschaffing van de verhuurderheffing

De beleidswaarde is pas gedurende 2018 ingevoerd. Ook in het afgelopen jaar is gebleken dat dit waardebegrip nog volop in ontwikkeling is. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Toch is de waardeontwikkeling in 2022 niet goed vergelijkbaar.



De beleidswaarde eind 2022 is € 164,8 miljoen, een stijging van € 43,4 miljoen, ruim 35,6%. Per woning is de beleidswaarde € 104.300.

De afspraken over de huurontwikkeling en de inkomensafhankelijke huurverlaging hebben een negatief effect op de ontwikkeling van de beleidswaarde. De actualisatie van de meerjarenonderhoudsprognose, de nieuwe indexaties en het afschaffen van de verhuurderheffing zijn in belangrijke mate verantwoordelijk voor de forse stijging van de beleidswaarde.

Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Bij de vaststelling van de streefhuren is rekening gehouden met het passend toewijzen.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, die ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022' opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Woonstichting Langedijk actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct aan het vastgoed toe te rekenen bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

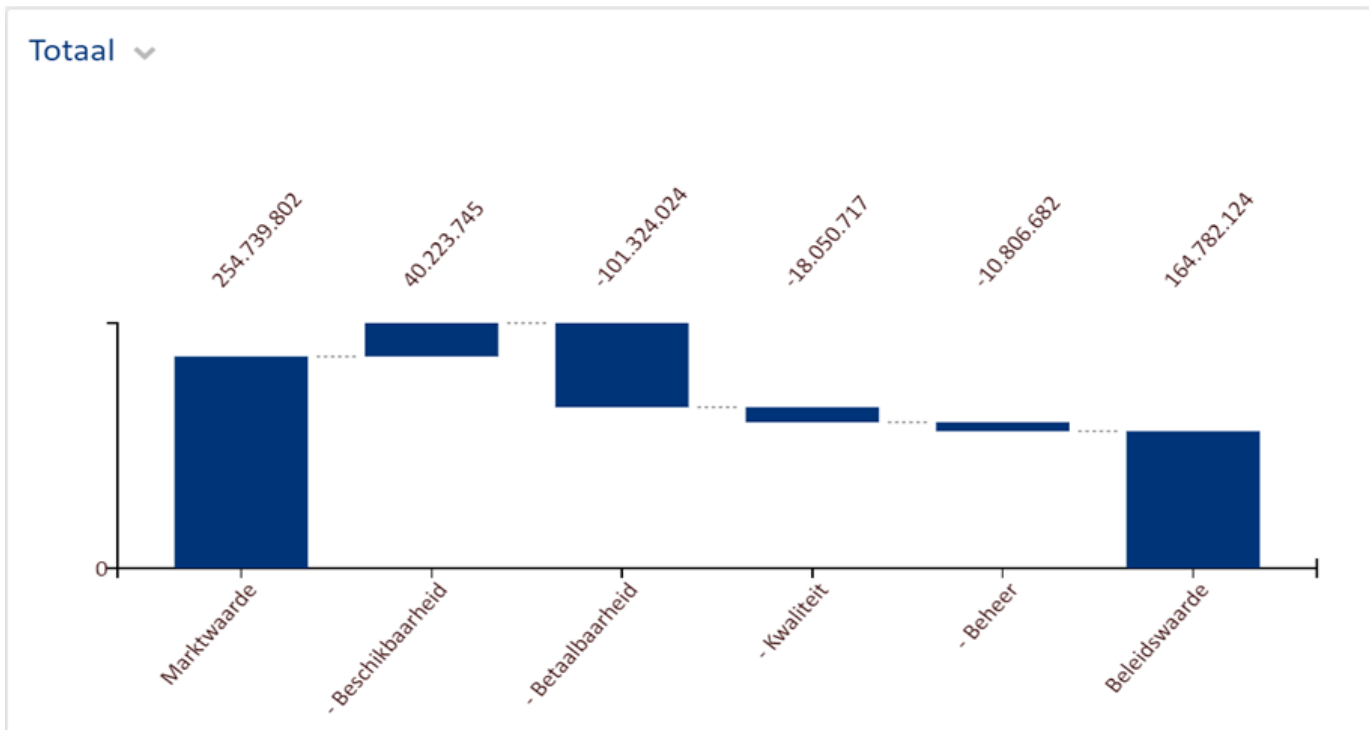
Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is in 2022 € 90,0 miljoen

Per 31 december 2022 is in totaal € 134,7 miljoen (2021 € 139,4 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het ‘Handboek modelmatig waarderen’ bepaald en is daarmee in overeenstemming met de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Langedijk. 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 de doelgroep, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Verder zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Het bestuur van Woonstichting Langedijk heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Dit impliceert dat ongeveer 47,5% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 90,0 miljoen (2021 € 128,3 miljoen). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:



Met name door het afschaffen van de verhuurderheffing is het verschil tussen marktwaarde verhuurde staat en de beleidswaarde in 2022 fors kleiner geworden. De beleidswaarde is eind 2022 ongeveer 65% van de marktwaarde in verhuurde staat. In de stap beschikbaarheid wordt uitgegaan van een doorexpluatiescenario en wordt de overdrachtsbelasting geëlimineerd.

Bij de stap betaalbaarheid wordt het eigen huurbeleid van de corporatie ingerekend. Het onderhoudsbeleid van de corporatie wordt bij de stap kwaliteit meegenomen. Tot slot nemen we de werkelijke beheerkosten in de stap beheer mee.

Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De waarde van de woningen is gevoelig voor de gekozen uitgangspunten

We hebben de gevoeligheid van de beleidswaarde getoetst voor uitgangspunten die we zelf kunnen beïnvloeden, de huurontwikkeling en dan met name de normhuur en de kosten voor beheer en onderhoud, maar ook de gevoeligheid voor een wijziging van de disconteringsvoet.

<u>Disconteringspercentage +0,5%</u>		
Marktwaaarde 2022 JR	254.739.802,05	164.782.123,33
Marktwaaarde 2022 JR t.b.v. sens. analyse disc. +0,5%	240.194.870,38	147.955.620,37
<i>Effect aanpassen disconteringsvoet</i>	-14.544.931,67	-16.826.502,96
<i>% Effect aanpassen disconteringsvoet</i>	-5,71%	-10,21%
<u>Disconteringspercentage +1,00%</u>		
Marktwaaarde 2022 JR	254.739.802,05	164.782.123,33
Marktwaaarde 2022 JR t.b.v. sens. analyse disc. 1	229.976.075,27	134.157.949,71
<i>Effect aanpassen disconteringsvoet</i>	-24.763.726,78	-30.624.173,62
<i>% Effect aanpassen disconteringsvoet</i>	-9,72%	-18,58%
<u>Beleidswaarde Streefhuur + €25</u>		
Marktwaaarde 2022 JR	254.739.802,05	164.782.123,33
Marktwaaarde 2022 JR t.b.v. sens. analyse streefhuur	254.739.802,05	173.544.121,44
<i>Effect aanpassen streefhuur</i>	0,00	8.761.998,11
<i>% Effect aanpassen streefhuur</i>	0,00%	5,32%
<u>Beleidswaarde onderhoud + €50 / beheer + €50</u>		
Marktwaaarde 2022 JR	254.739.802,05	164.782.123,33
Marktwaaarde 2022 JR t.b.v. sens. analyse OH en BH	254.739.802,05	159.446.230,41
<i>Effect aanpassen onderhoud / beheer</i>	0,00	-5.335.892,92
<i>% Effect aanpassen onderhoud/beheer</i>	0,00%	-3,24%

De analyse laat zien dat het effect van een wijziging van de disconteringsvoet bij de beleidswaarde relatief sterker is dan bij de marktwaaarde. Wij zien nu van jaar tot jaar wijzigingen in de disconteringsvoet van enkele tienden van procenten. Het effect van aanpassingen van de streefhuur is ook aanzienlijk. De gevoeligheid bij de kosten geeft ook een beeld wat het effect van de aangekondigde verlaging van de verhuurderheffing kan zijn.

De risico's

Woonstichting Langedijk heeft de risico's voor de bedrijfsvoering geïnventariseerd; daarvan de belangrijkste risico's geïdentificeerd en de bijbehorende risicobereidheid beschreven. De risico-inventarisatie is onderdeel van de viermaandsrapportage en is een vast agendapunt in de vergadering van de Auditcommissie. Het vormt ook de basis voor de risicoparagraaf in de begroting en het jaarverslag.

De risico-inventarisatie geeft inzicht in de manier waarop wij de beheersing van het continuïteitsrisico voor de organisatie invullen.

Eind 2022 hebben we 9 belangrijke risico's geïnventariseerd en beschreven.

De hoge inflatie zien we terug in sterk stijgende kosten

Om met dat laatste te beginnen. Vanaf de laatste maanden van 2021 is de inflatie sterk gestegen tot 14% in oktober 2022, en ligt hiermee ver boven de doelstelling van 2% van de ECB. De oorlog in de Oekraïne heeft de inflatie extra doen stijgen en de onzekerheid over de economische ontwikkeling vergroot. Hoewel de inflatie nu weer daalt is de verwachting dat ook in 2023 de inflatie uitkomt boven de doelstelling van de ECB.

Op de korte termijn heeft dat gevolgen voor ons kostenniveau. We hebben voor 2022 nieuwe tariefafspraken gemaakt met onze partners en voor de begroting 2023 gerekend met een forse kostenstijging.

We zien ten aanzien van de bouwkostenontwikkeling grote onzekerheid in de markt. Voor het project van 20 woningen aan de Krusemanlaan ligt de prijs vast, maar voor nieuwe projecten is het lastig om een goede inschatting te maken van de ontwikkeling van de bouwkosten. Bij de aanbesteding hebben we speciale aandacht voor dit prijsrisico. Recente signalen zijn dat grondstoffenprijzen weer aan het dalen zijn. Deze daling moet uiteindelijk ook in de bouwkosten zichtbaar worden.

De dalende koopkracht zet de betaalbaarheid van het wonen onder druk

De inflatie werkt ook door in de koopkracht. Vrijwel iedereen is er in 2022 op achteruit gegaan. Ook onze bewoners zijn daardoor geraakt. Het betekent dat de bewoners, die al moeite hadden de eindjes aan elkaar te knopen, het extra zwaar krijgen. De verwachting is dat meer bewoners problemen krijgen om de huur tijdig te betalen. Dit is sterk afhankelijk van de individuele situatie van bewoners (energiecontract, energieverbruik en inkomensituatie). Voor 2023 zijn diverse maatregelen genomen om vooral voor de laagste inkomens de kostenstijgingen te beperken en deels te compenseren. Voor bewoners die desondanks toch in de knel komen kunnen we met ruimhartige betalingsregelingen en mogelijk gedeeltelijke kwijtschelding voorkomen dat zij als gevolg van onoplosbare betalingsproblemen hun woonruimte kwijtraken. We hebben in onze begroting 2023 rekening gehouden met meer huurderfing.

De koopkrachtdaling zet ook de betaalbaarheid van het wonen onder druk. We houden al rekening met een huurontwikkeling die de cao-lonen volgt en met een huurverlaging voor de laagste inkomens. Bij blijvend koopkrachtverlies in combinatie met hoge energiekosten neemt de druk toe om de huren verder te beperken.

Hogere rente betekent stijgende financieringslasten en drukt de verkoopopbrengsten

Op langere termijn kan de hogere inflatie ook verder doorwerken. De laatste maanden is de rente al aan het stijgen. Een hogere rente betekent stijgende financieringslasten. Door de beperking van de renteaftrek bij de vennootschapsbelasting drukken hogere financieringslasten extra zwaar op de bedrijfsvoering. Voor onze meerjarenbegroting hebben we al een scenario doorgerekend met een hogere financieringsrente. Hogere rente heeft indirect ook een doorwerking naar de waardering (marktwaarde en beleidswaarde). Waar we de afgelopen jaren de disconteringsvoet hebben zien dalen, is de verwachting dat deze stijgt en dit een waardedaling met zich meebrengt. Overigens is dit nog niet zichtbaar in de waardering eind 2022.

Tot slot zien we dat de rentestijging ook doorwerkt in de koopwoningenmarkt. In het laatste kwartaal is na jaren van stijgende verkoopprijzen een prijsdaling zichtbaar.

In ruil voor de verhuurderheffing zijn afspraken gemaakt over extra prestaties

De afschaffing van de verhuurderheffing schept meer financiële ruimte. Daar staat tegenover dat met corporaties afrekenbare prestatieafspraken gemaakt zijn. De afspraken gaan over nieuwe woningen bouwen, versnellen met het verduurzamen van woningen en het betaalbaar houden van de huur. Allemaal elementen die doorwerken naar ons beleid. We hebben deze afspraken vertaald naar de begroting voor 2023-2032. Om deze plannen waar te maken hebben wij en onze samenwerkingspartners extra mensen nodig. In de huidige overspannen arbeidsmarkt is het een grote uitdaging om voldoende goede mensen aan ons te binden.

Deze ontwikkelingen leiden tot een grotere onzekerheid. We willen ervoor waken dat de onzekerheid verlamrend gaat werken. We hebben onze risicobereidheid en risicobeheersing bijgestuurd in relatie tot deze ontwikkelingen.

Risicobeheersing

Uit onze risico-inventarisatie zijn de volgende risico's naar voren gekomen:

Belangrijkste risico's en bijbehorende risicobereidheid

- 1 **Het risico dat de beschikbaarheid onvoldoende is om de doelgroep te huisvesten.**
We verhuren jaarlijks ten minste 100 woningen, waarvan minimaal 50% aan ingeschreven woningzoekenden. We willen de komende 10 jaar 400 woningen bouwen.
- 2 **Het risico op inefficiënte duurzaamheidsinvesteringen.**
We investeren enkel in 'no regret' - en/of bewezen maatregelen en hanteren daarbij het uitgangspunt dat een investering een besparing in de portemonnee van de huurder moet opleveren
- 3 **Het risico dat de financiële gezondheid verslechtert.**
We voldoen aan de signaalwaarden van de financiële kengetallen
- 4 **Het dat de kosten harder stijgen dan de huren.**
De meerjarige kostenontwikkeling blijft binnen een marge van 0,5% ten opzichte van de huurontwikkeling
- 5 **Het risico dat de liquiditeit onvoldoende is om te voldoen aan de terugkoopplicht vanuit Koopgarant.**
We bouwen de koopgarantportefeuille af tot onder de 100 woningen
- 6 **Het risico dat een kleine omvang van de organisatie leidt tot kwetsbaarheid.**
We hebben een optimistische houding en vertrouwen op ons netwerk als vangnet. We zijn bezig met een strategische toekomstverkenning
- 7 **Het risico dat de organisatie wet- en regelgeving niet kan naleven.**
Het niet naleven van wet- en regelgeving vinden we onacceptabel.
- 8 **Het risico dat het functioneren van ICT de werkzaamheden belemmert.**
Het uitgangspunt is dat verschillende systemen probleemloos met elkaar communiceren en dat er één aanspreekpunt is. Samen met collega -corporaties willen we het beheer van de ICT professionaliseren
- 9 **Het risico dat de betaalbaarheid van huur- en woonlasten onder druk staat.**
We staan voor betaalbare en bereikbare woningen voor de hele doelgroep. Bij een verdere verslechtering van huur - en woonlasten passen we ons huurbeleid aan, ook als dat ten koste gaat van onze investeringsruimte

1. Het risico dat de beschikbaarheid onvoldoende is om de doelgroep te huisvesten

De druk op de woningmarkt blijft hoog, ook in het sociale huursegment in onze regio. De cijfers van SVNK laten jaar op jaar een groei zien van het aantal actief woningzoekenden, ook in Langedijk. Hetzelfde geldt voor het aantal reacties op aangeboden woningen. Per saldo daalt daardoor de slaagkans voor woningzoekenden verder. We hebben stappen gezet om de doorstroming te bevorderen. In 2022 zien we een bestending van het aantal verhuizingen, maar dit blijft een druppel op een gloeiende plaat. Er zijn dringend extra sociale huurwoningen nodig.

We moeten snel meer woningen (kunnen) bouwen. We hebben samen met Woonwaard en de gemeente afspraken gemaakt over de bouw van 1.000 woningen tot en met 2030. Nu de financiële ruimte groter is, is het een uitdaging om deze om te zetten in extra investeringen in nieuwbouwwoningen en de gemeente te overtuigen van de noodzaak om voldoende sociale huur in de programmering op te nemen. Onze inzet is om de komende tien jaar 400 nieuwe woningen te bouwen.

Renteontwikkeling in combinatie met nieuwe wet- en regelgeving rondom huurontwikkeling kunnen een rem zetten op de investeringsmogelijkheden in de nieuwbouw.

Door een uitspraak van de Hoge Raad kunnen gemeenten niet meer rechtstreeks aan corporaties gunnen. We moeten met de gemeente Dijk en Waard afspraken maken hoe we de bouw van sociale huurwoningen door corporaties kunnen borgen, rekening houdend met deze afspraak.

Tegelijkertijd blijven we kijken naar mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten.

2. *Het risico op inefficiënte duurzaamheidsinvesteringen*

In 2020 hebben we bij de laatste complexen energetische maatregelen genomen. Vanaf 2021 passen we maatregelen toe op verzoek van bewoners en bij verhuizingen.

We zijn nu bezig onze duurzaamheidsstrategie voor de komende jaren op te stellen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat maatregelen die we nemen bewezen effectief zijn en geen belemmering vormen voor toekomstig noodzakelijke ingrepen. Complicerende factor is dat kaders en regelgeving continu in beweging zijn en naar verwachting blijven. We laten ons in eerste instantie leiden door de feitelijk te realiseren besparing en in mindere mate door de theoretische besparing. De enorme stijging van de energiekosten maakt duidelijk dat het nodig is verder en sneller investeringen in duurzaamheid op te pakken.

Met HVC, Duurzame Ring Heerhugowaard, Liander, provincie, gemeenten en collega-corporaties is een intentieovereenkomst gesloten om te komen tot een optimale invulling van de warmtetransitie. Daarbij kijken we naar tempo, volgorde en soort transitie voor de warmtetransitie in de gemeenten. De gemeente Dijk en Waard is gestart met het samenbrengen van de transitievisies warmte van de oude gemeenten. Voorlopig ziet het er naar uit dat voor de kernen van Langedijk aansluiting op het warmtenet ook op middellange termijn niet aan de orde is. In ons duurzaamheidsplan werken we uit met welke stappen wij de warmtetransitie voor onze woningen willen invullen de komende jaren. We denken dat de hybride-warmtepomp een goede eerste stap is om te zetten, en voldoende ruimte laat om in een later stadium een definitieve keuze te maken.

3. *Het risico dat de financiële gezondheid verslechtert*

Het verdwijnen van de verhuurderheffing vanaf 2023 is een positieve impuls voor de financiële gezondheid. Daar staan prestatieafspraken tegenover die tot extra investeringen leiden en een beperking van de huurontwikkeling. Deze afspraken zijn gemaakt tegen de achtergrond van grote economische onzekerheid. Deze onzekerheid raakt ook onze bedrijfsvoering. De kans dat realisatie van de prognose gaat afwijken is groter geworden. Dat maakt het noodzakelijk om zicht te hebben op de bijsturingmogelijkheden en deze ook gedurende het jaar te monitoren. In ieder geval doen we dat bij investeringsbeslissingen en bij de periodieke rapportages.

4. *Het risico dat de kosten harder stijgen dan de huren*

Ook het feit dat de kosten harder stijgen dan de opbrengsten komt uit het rapport opgaven en middelen naar voren en geldt voor de hele sector. De marges om daarop te acteren zijn smal. Een groot deel van de kostenstijgingen ligt buiten de directe invloedssfeer. Het verdwijnen van de verhuurderheffing in 2023 zorgt daarbij voor een trendbreuk. Door de hoge inflatie zien we dit jaar kosten extra hard stijgen en blijft de inkomensontwikkeling achter. De gematigde huurstijging gekoppeld aan de loonontwikkeling in combinatie met de inkomensafhankelijke huurverlaging betekent dat de huuropbrengsten in 2023 op het niveau van 2022 blijven of licht dalen.

Voor een gezonde bedrijfsvoering is het van belang dat de ontwikkeling van de opbrengsten duurzaam in lijn is met de kostenontwikkeling.

5. Het risico dat de liquiditeit onvoldoende is om te voldoen aan de terugkoopverplichting

We zien van jaar tot jaar sterke schommelingen in het aantal terugkopen en verkopen van de Koopgarantvoorraad. Om de effecten daarvan op de liquiditeitspositie te beheersen, houden we een kredietfaciliteit bij de Rabobank aan en willen we gebruik blijven maken van een roll-over financiering. We gaan door met de afbouw van de Koopgarantportefeuille en willen deze binnen 10 jaar tot onder de 100 woningen terugbrengen.

6. Het risico dat de kleine omvang van de organisatie leidt tot kwetsbaarheid

We hebben in 2022 ervaren dat door het niet snel in kunnen vullen van vacatures en een hoger verzuim een zware wissel op de organisatie is getrokken. Het is lastig om de formatie kwalitatief en kwantitatief op peil te brengen. De extra opgave voor de komende jaren kan alleen gerealiseerd worden met extra personele inzet. Het is noodzakelijk om snel te kunnen schakelen als de bezetting in het gedrang komt. Dat kan door de samenwerking met collega's en ketenpartners verder uit te werken. We ronden begin 2023 een strategische toekomstoriëntatie af en vertalen die in een Strategische Personeelsplanning (SPP) voor de komende vier jaar, om te kijken welke oplossingsrichtingen er zijn om de kwetsbaarheid van de organisatie verder terug te dringen.

7. Het risico dat de organisatie wet- en regelgeving niet kan naleven

De naleving van wet- en regelgeving heeft continu onze aandacht. Er is de laatste jaren veel op ons afgekomen met de Woningwet, maar bijvoorbeeld ook de AVG. Belangrijk is dat naleving niet alleen op papier goed geborgd is, maar ook tussen de oren zit bij het dagelijks handelen.

Vorig jaar heeft de coördinator Wonen er hard aan getrokken om ook binnen het SVNK de verplichtingen die voortkomen uit de AVG goed te borgen.

Dit jaar is wet- en regelgeving gewijzigd, zoals aanpassing woningwet en aanpassing toewijzingsgrenzen. Wij hebben die in onze werkprocessen geborgd.

8. Het risico dat het functioneren van de ICT de werkzaamheden belemmert

Met de gezamenlijke overgang naar een nieuw ERP-systeem hebben we een belangrijke stap gezet om onze IT-systemen toekomstbestendig en bedrijfszeker te houden. De samenwerking met andere corporaties in de regio hebben we als een versterking ervaren. We onderzoeken nu gezamenlijk hoe we de samenwerking op dit gebied verder kunnen uitbouwen.

Voor 2022 hebben we met Itrix afspraken gemaakt over het invullen van het functioneel beheer van Viewpoint. Onderdeel van het onderzoek was een risico-inventarisatie ten aanzien van onze ICT. In 2022 vullen we gezamenlijk met vier andere corporaties de rol van security officer in. De noodzaak om actief met beveiliging van data en informatiesystemen bezig te zijn, is recentelijk gebleken bij een hack van verschillende corporaties. De security officer pakt de bewustwording van medewerkers op en stelt een jaarplan op. Samen met de collega-corporaties onderzoeken we de mogelijkheden om gezamenlijk het beheer van IT in te richten en te professionaliseren.

9. Het risico dat de betaalbaarheid van huur- en woonlasten onder druk staat

In 2022 is voor vrijwel iedereen de koopkracht achteruitgegaan. De energielasten spelen daar een grote rol bij. Dat werkt voor iedereen anders uit. We zien een groeiende groep die moeite heeft alle vaste lasten te betalen, dus ook de huur. Er zijn veel maatregelen getroffen om de koopkracht te ondersteunen. Corporaties hebben afspraken gemaakt over een gematigde huurontwikkeling en een huurverlaging voor de laagste inkomens. Een groot deel van de maatregelen heeft echter een tijdelijk karakter.

Verder wordt gewerkt aan aanpassingen bij de huurtoeslag. De feitelijke huur van de woning speelt dan geen rol meer bij het bepalen van de huurtoeslag.

De combinatie van blijvend hogere energielasten en aanpassing van de huurtoeslag maakt voor de lagere inkomens het wonen fors duurder. Gevolg is dat betaalbaarheid voor deze groep in het gedrang komt.

Wij staan voor een bereikbare en betaalbare woning voor de hele doelgroep, ook de bewoners met de laagste inkomens. Daarom kan het noodzakelijk zijn onze huren deels te verlagen. Met als gevolg dat we minder ruimte hebben om te investeren.

De frauderisico's voor de organisatie zijn in beeld gebracht

Het risico op fraude kan met een adequate frauderisicoanalyse worden verkleind en als toch fraude wordt geconstateerd helpt een frauderisicoanalyse om intern en extern aan te tonen dat er voldoende sprake was van preventie op dit gebied.

Voor het opstellen van onze frauderisicoanalyse zijn de volgende stappen gezet:

1. uitvoeren van een organisatie brede frauderisico-inventarisatie, zodat een door de hele organisatie gedragen frauderisico-inventarisatie kan worden opgesteld;
2. voeren van frauderisico-discussie met de raad van commissarissen (februari 2023);
3. uitwerken van de getroffen beheersmaatregelen ter afdekking van onderkende frauderisico's;
4. identificatie van restrisico en verbetermaatregelen om waar nodig restrisico's af te dekken.

De frauderisico-inventarisatie is erop gericht om mogelijke frauderisico's, die nog niet in beeld zijn, in beeld te brengen, deze vervolgens stap voor stap te minimaliseren met interne beheersingsmaatregelen en daar waar mogelijk volledig weg te nemen. De inventarisatie is uitgevoerd met het besef dat ook met de beste beheersmaatregelen fraude niet volledig kan worden uitgesloten. De frauderisico-beheersingsmaatregelen staan nooit los van elkaar. Pas als er aandacht is voor de factoren mens, proces en systeem kan de effectiviteit van de beheersmaatregelen worden geoptimaliseerd.

De mogelijke frauderisico's bij Woonstichting Langedijk worden beheerst door toepassing van functiescheiding, rolverdeling in processen en afscherming van bepaalde onderdelen in de systemen met toepassing van toegangsbeveiliging, mandateringen, de procuratieregeling en de controle op uitgaande geldstromen door de directeur/bestuurder. Voor verreweg de meeste organisaties geldt de factor mens als de meest kritische factor. Voor Woonstichting Langedijk is dit niet anders. Met deze eerste organisatie brede frauderisico-inventarisatie is vooral beoogd om het risicobewustzijn, de alertheid op frauderisico's en hun oorzaken organisatie breed te vergroten.

Naast de frauderisico-inventarisatie besteden we aandacht aan het integer handelen binnen de organisatie. We doen dat onder meer door met de hele organisatie een training te volgen rond integriteit. We herhalen om de drie tot vier jaar de training om het bewustzijn levend te houden.

Bij de inventarisatie van de fraude-risico's hebben we de volgende indeling gebruikt.

- Wat is het risicogebied?
- Hoe kan het risico gedefinieerd worden?
- Hoe groot is de kans dat het misgaat?
- Wat is de verwachte materiële en immateriële impact als het misgaat?
- Hoe kunnen we voorkomen dat het misgaat?
- Hebben we al beheersmaatregelen getroffen en zijn deze effectief?

Bovengenoemde stappen zijn doorlopen om risico's te inventariseren bij de volgende processen en onderwerpen:

1. verhuren van woningen;
2. vergoedingen;
3. verkopen woningen;
4. onderhoud/nieuwbouw van woningen;
5. lonen en salarissen;
6. vorderingen (huurdebiteuren)/Schulden/Liquide middelen;
7. ICT;
8. belastingen en sociale premies;
9. organisatierisico's.

Jaarlijks beoordelen we of de inventarisatie aangevuld moet worden, of de beheersmaatregelen getroffen zijn en in hoeverre deze effectief zijn. We identificeren de risico's die nadere acties of aandacht vereisen. Uit de recente beoordeling zijn de navolgende belangrijkste risico's en aandachtspunten naar voren gekomen.

Onderwerp	Beheersmaatregelen en aanbevelingen
Vaststellen en doorvoeren huurprijzen/verhogingen	Na de overgang naar nieuw ERP-systeem (Viewpoint) zijn de procedures aangepast. Viewpoint heeft een aantal ingebouwde controles op dit proces. Binnen Viewpoint is de autorisatie voor aanpassingen huurprijzen beperkt. Controle rol bij financiën moet nog beter verankerd worden.
Het risico dat de woning niet in overeenstemming met de toewijzingsregels wordt toegewezen	Het beleid over woningtoewijzing is vastgelegd in de Woningwet en de huisvestingsverordening. De toewijzingsregels zijn geïntegreerd in het toewijzingssysteem en gepubliceerd op de website van het toewijzingssysteem. Binnen het verhuurproces is voldoende controle en technische functiescheiding. Van elke nieuwe huurder wordt een digitaal dossier bijgehouden. Er is een regionale klachtenprocedure. Het toewijzingssysteem wordt jaarlijks geëvalueerd op bepaalde onderdelen. In zijn geheel wordt dit eens per 4 jaar geëvalueerd.
Aanbieding verkoopwoning aan (aspirant) kopers	Aankoop- en verkoopprocedure ligt vast. Dit beleid wordt vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de RvC. Jaarlijks wordt de lijst van te verkopen woningen vastgesteld. Taxaties en verkoop vinden plaats door onafhankelijke makelaarskantoren. Er worden uitsluitend recente taxaties gebruikt. De woning wordt niet in alle gevallen getaxeerd door een onafhankelijk makelaar, maar dan vindt toetsing aan de meest recente WOZ-waardering plaats. De vraagprijs en de laatprijs wordt vastgesteld door de directeur. Verkoopwoningen worden op Funda gepubliceerd gedurende minimaal één week. Huurders kunnen de eigen woning kopen als deze op de verkooplijst staat.
Het risico dat de gunning niet plaatsvindt volgens de procedure, waardoor nadeel of schijn van belangenverstrengeling kan ontstaan	Woonstichting Langedijk heeft de procedure aanbesteding vastgelegd (febr 2021). Longlist en shortlist van aannemers worden geagendeerd in MT. Dossiervorming vindt plaats volgens aanbestedingsbeleid.

Onderwerp	Beheersmaatregelen en aanbevelingen
Het risico dat aantrekken van leningen (met bijproducten= financiële instrumenten) en/of uitzetten van middelen niet onafhankelijk plaatsvindt	Financieringsbehoefte ligt vast in het ondernemingsplan en meerjarenonderhoudsbegroting. Financieringsbehoefte wordt uitgewerkt in treasuryjaarplan dat vooraf besproken wordt in treasurycommissie met Thésor en bekrachtigd door RvC. Bij transacties wordt een transactievoorstel door Thésor opgesteld en geaccordeerd door manager financiën en directeur. Er worden altijd meerdere offertes aangevraagd. Van de offerteaanvragen vindt zorgvuldige verslaglegging plaats.
Beheer netwerk	Onze data worden beheerd in diverse cloud toepassingen. Beveiliging van de toegang tot het netwerk vraagt om continue aandacht en aanscherping in samenspraak met de IT-dienstverlener. Er zijn stappen gezet om de beveiliging verder aan te scherpen.
Bedrijfscultuur	De cultuur van de organisatie is een continu aandachtspunt en speelt breder in de organisatie. Is helder benoemd in klantvisie en koersplan.
Risico aan de top	Ook hier geldt dat dit continu aandacht verdient. Aspect wordt regelmatig expliciet besproken binnen de organisatie.

Wonen

De klantvisie is uitgewerkt in actieplannen

Vorig jaar hebben we onze klantvisie op papier gezet. De klantvisie laat zien voor wie we willen zijn, hoe we de relatie met onze klant willen realiseren en behouden en wat we willen betekenen. We hebben op basis van deze visie onze organisatie en onze processen kritisch bekeken en waar nodig aangepast.

We hebben gemerkt dat fase 1, het opschrijven en bepalen van de visie de makkelijkste stap is. Het werkelijk veranderen (fase 2) van het DNA en de cultuur van de organisatie is de grootste uitdaging. Fase 2 heeft tijd nodig, adaptatie van de visie gaat langzaam, wat niet erg is. Wat niet wil zeggen dat we er niet hard voor werken. Ieder team heeft aan het begin van het jaar actieplannen opgesteld (Bottom up). Een groot deel van de plannen is al uitgevoerd, sommige plannen moeten nog verder afgerond worden. Het proactief benaderen van de huurders komt terug in de buurtdagen en het actief benaderen van huurders waarvan we zien dat ze het financieel lastig hebben. Huurders waarvan we zien dat tuinonderhoud moeizaam gaat, helpen we door de tuin te onderhouden.

25

Heldere communicatie is een voorwaarde voor succes

We hebben met elkaar afgesproken dat we de communicatie verbeteren. We laten het informeren niet meer over aan de aannemer maar nemen zelf het initiatief. We sturen geen brieven weg zonder het vier ogen principe, brieven sturen we op tijd en we zijn zelf aanspreekpunt.

In gesprekken met huurder kijken we wat wél kan, in plaats van het beleid te volgen. Het leveren van maatwerk is voor sommige collega's nog lastig maar er zijn zeker stappen gemaakt.

We nemen enige tijd na het tekenen van de huurovereenkomst contact op met de huurder om te vragen of alles goed gaat en of we nog kunnen helpen. Dit kan telefonisch zijn, maar de wooncoach gaat voornamelijk in persoon langs. Dit wordt als erg positief ervaren!

We zijn dit jaar gestart met digitale nieuwsbrieven. We geven 2 keer per jaar een bewonersblad uit met informatieve artikelen, maar met de digitale nieuwsbrieven sturen we korte en bondige berichten.

Bewoners praten mee in werkgroepen over betaalbaarheid en beschikbaarheid en over duurzaamheid.

We hebben in februari een begin gemaakt met twee werkgroepen. Betaalbaarheid en beschikbaarheid en duurzaamheid. De bijeenkomsten zijn druk bezocht, veel huurders hebben de behoefte om met ons mee te praten over deze onderwerpen.

In september hebben we een huurdersdag georganiseerd. Waar de huurdersdag vorig jaar nog in het teken stond van feest omdat er weer meer mogelijk was, stond de huurdersdag nu in het teken van informeren. Er zijn behoorlijk wat onzekerheden en veranderingen op het gebied van wonen, betaalbaarheid en duurzaamheid. Het is daarom dit jaar van belang dat we onze huurders zo goed mogelijk informeren over de diverse onderwerpen. De huurdersdag is weer druk bezocht. We hebben energiebesparende materialen uitgedeeld, die leuk en positief zijn ontvangen.

We hebben in drie buurten onze huurders huis-aan-huis bezocht

We hebben voor de zomer 3 wijkdagen gehouden, met als doel contact te zoeken met onze huurders. We hebben met een groot deel van de collega's de bomenbuurt, Sint Pancras en de Vissenbuurt bezocht en in het kader van 'wip een tegel, plant een plantje' aan alle bewoners plantjes voor de tuin overhandigd. Hierdoor hebben we met veel bewoners contact gehad en hebben een aantal bewoners aangegeven dat zij wel wat hulp kunnen gebruiken.

We kiezen voor een directe benadering als we huurachterstanden zien ontstaan; de huurachterstand is in 2022 niet verder opgelopen

De huurachterstand is het afgelopen jaar niet verder opgelopen. Op 31 december 2022 zijn er 77 huurders met een achterstand met een totale achterstand van € 86.000, ongeveer 0,8% van de jaarhuur. Daarnaast hebben 22 vertrokken huurders een huurachterstand van € 35.000.

We hebben met de gemeente samen gekeken hoe we bewoners die het financieel lastig hebben, kunnen helpen. We hebben beleid ontwikkeld waarbij we de huur tijdelijk kunnen verlagen of zelfs kunnen bevriezen. Naast de vroegsignalering waar we al enige tijd gebruik van maken, hebben we ook aan Snijder incassobureau gevraagd om de bewoners met betalingsproblemen anders te benaderen. De zogenoemde huurschuldconsulent gaat eerst, zonder dat daar kosten voor de huurder bij komen, met een persoonlijke benadering kijken of de betalingsproblemen kunnen worden opgelost.

We zien een toename van meldingen over mogelijke woonfraude

In 2022 hebben we opvallend veel meldingen gehad van leegstaande woningen of onderverhuurde woningen. Het vermoeden is dat de bewoners voor langere tijd naar het buitenland zijn. Samen met het woonfraudeteam gaan we deze situaties onderzoeken.

We hebben in het eerste kwartaal alle bewoners bezocht in een deel van de Oranjobuurt. In de houten vloeren van deze woningen is schimmel en zwam aangetroffen, waardoor we alle vloeren moeten vervangen. Dit heeft grote impact op de bewoners en we hebben iedereen tijdens een huisbezoek geïnformeerd. In de zomer is de uitvoeringplanning bekend geworden en zijn alle logeerwoningen ingericht. Inmiddels is een groot deel van de bewoners naar de logeerwoningen verhuisd en zijn de vloeren vervangen. We verwachten de werkzaamheden in 2023 af te ronden.

Onze nieuwe wijkbeheerder is inmiddels een bekend gezicht

De nieuwe wijkbeheerder wordt al aardig bekend in Langedijk. We hebben een bakfiets aangeschaft en gewapend met bosmaaier en beschermende kleding helpt hij huurders die het lastig zelf kunnen, of pakt hij strookjes grond aan waar niemand zich verantwoordelijk voor voelt.

In de Oranjobuurt van Noord-Scharwoude is de fixbus gestart om bewoners te helpen energie te besparen

We hebben in samenwerking met de gemeente Dijk en Waard een fixbus gerealiseerd. De Fixbus heeft in oktober in de Oranjobuurt huis aan huis advies geven over het besparen van energie en heeft de bewoners gratis een aantal energiebesparende materialen aangeboden en gelijk geplaatst, zoals tochtband, ledlampen of een waterbesparende douchekop. Bewoners hebben ook kunnen aangeven dat ze elektrische willen gaan koken of in aanmerking willen komen voor zonnepanelen. De Fixbus heeft zo'n 40 % van de bewoners kunnen bereiken.

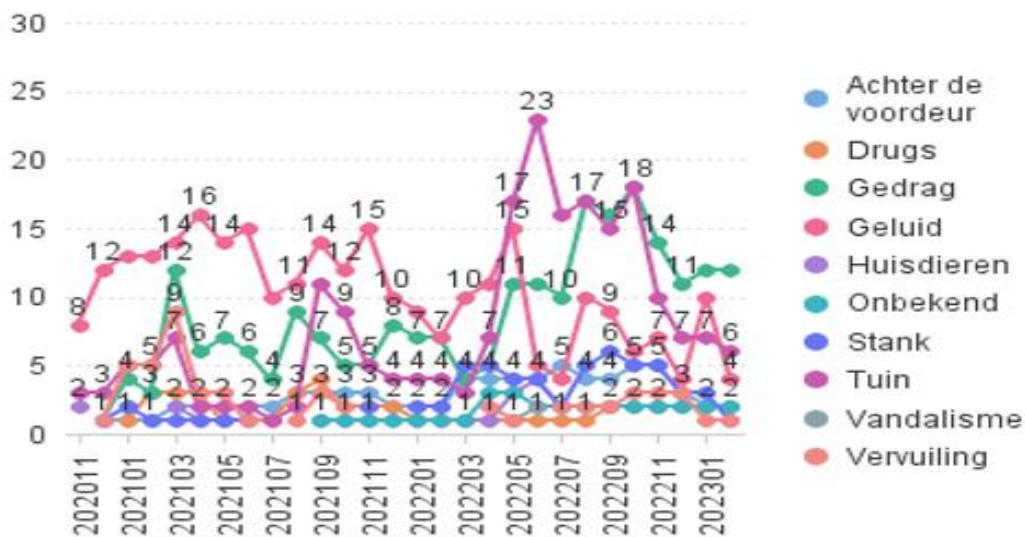
Een vogelhuisje voor de bewoners van de 'jarige' Anna van Saksenstraat

Dit jaar is het 50 jaar geleden dat de Anna van Saksenstraat is opgeleverd. Om dit te vieren hebben we in samenwerking met Esdégé Reigersdaal een cadeautje laten maken. In het najaar zijn we bij de bewoners gegaan en hebben wij een vogelhuisje aangeboden, geschilderd door de cliënten van Esdégé.

We behandelen een grote variëteit aan overlastmeldingen

In 2022 hebben we 79 nieuwe overlastzaken behandeld. We hebben 69 zaken kunnen sluiten. Gemiddeld is de doorlooptijd van een zaak 50 dagen. De meeste zaken betreffen geluidsoverlast en tuinonderhoud en de meeste overlast is gemeld tussen mei en september, in de zomermaanden. We zien ook een toename in overlast volgend uit gedrag, waarbij het vaak niet gaat om een overlastsituatie 1 op 1 maar een overlastsituatie waarbij meerdere omwonenden overlast ervaren hebben van bijzonder gedrag van een buurtgenoot.

Aantal zaken per maand per soort



Meer woningen verhuurd in 2022, mede door de oplevering van nieuwbouwwoningen

In 2022 hebben we 133 woningen verhuurd, ongeveer 50 meer dan in 2021. Het aantal huuropzeggingen is de laatste maanden flink toegenomen doordat de oplevering van de Overbrugging behoorlijk wat doorstroming op gang heeft gebracht. Door deze oplevering zijn er 18 eengezinswoningen vrij gekomen. Ook deze woningen zijn voor een deel weer verhuurd aan huurders van Woonstichting Langedijk.

We hebben in 2022 27 nieuwbouwwoningen in De Overbrugging verhuurd. Daarvan zijn er 13 verhuurd met voorrang voor huurders, die een sociale huurwoningen achterlieten in Noord-Scharwoude of Zuid-Scharwoude. 12 woningen zijn via het SVNK aangeboden en op inschrijfduur toegewezen, en we hebben 2 woningen via directe bemiddeling toegewezen.

Van de 106 overige verhuringen zijn er 85 op basis van inschrijfduur verhuurd. De overige woningen zijn via bijzondere vormen van verhuur toegewezen.

De mutatiegraad, het aandeel woningen waarvan de huur is opgezegd, is in 2022 uitgekomen op 6,13%.

We hebben 8 woningen verhuurd aan 36 statushouders

De gemeente Dijk en Waard had oorspronkelijk een taakstelling om 131 statushouders onderdak te bieden. In september kwamen daar nog eens 49 personen bij. Ons aandeel in de totale opgave is de huisvesting van 39 statushouders. Het is ons in 2022 gelukt om 36 personen te huisvesten in 8 woningen.

In de Lindenlaan 70 zijn we gestart met de pilot 'Woningdelen'. Waar we in eerste instantie dachten aan jongeren, heeft de gemeente ons gevraagd om de woning te gebruiken voor alleenstaande statushouders die wachten op gezinshereniging. Per 1 oktober zijn er 3 personen komen te wonen die, ondanks het wachten op de hereniging, toch hun inburgering kunnen starten. Inmiddels hebben 2 personen hun gezin kunnen verwelkomen en zijn ze doorgestroomd naar een eengezinswoning. In de woning komen 2 nieuwe personen die wachten op gezinshereniging.

Bijzondere verhuur: 3 woningen via loting; 4 woningen via het transferpunt en 12 jongerenwoningen

Onze doelstelling van minimaal 5 woningen verhuren aan jongeren met een tijdelijk contract was in de eerste 4 maanden al ruimschoots gehaald. Inmiddels hebben we 12 woningen aan jongeren kunnen verhuren, waarvan 1 via het transferpunt.

We hebben 3 woningen via loting verhuurd; hierbij hebben woningzoekenden met een korte inschrijfduur meer kans op een woning. Via het transferpunt hebben we 4 woningen verhuurd aan woningzoekenden die uit een zorginstelling komen.

Twee van de drie woningen verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens

Woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens kunnen alleen een woning huren met een huurprijs onder de aftoppingsgrens. We noemen dit passend toewijzen. Onderstaand een overzicht van de verhuringen in 2022.

				= inkomen tot huurtoeslaggrens, passend verhuurd			
Passend Toewijzen 2022				netto huur			
Huishoudtype	inkomen	totaal huishoudens					
				< €442	> €442 en < €633/€678	> €633/€678 en < €752	> €752
1 persoon	< €23.975/€24.075	39	29%	8	31	-	-
2 personen	< €32.550/€32.675	17	13%	-	17	-	-
3 of meer personen	< €32.550/€32.675	31	23%	-	31	-	-
1 persoon	> €23.975/€24.075	22	16%	3	17	2	
2 personen	> €32.550/€32.675	24	18%	-	11	12	1
3 of meer personen	> €32.550/€32.675	3	2%	-	1	2	-
totaal		136		11	108	16	1

In 2022 is 65% van de woningen toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrens. In alle gevallen is passend toegewezen. Bijna de helft van de woningen is verhuurd aan een eenpersoonshuishouden.

We werken samen bij de woonruimteverdeling met de collega-corporaties in de regio Alkmaar (SVNK)

Bij de woonruimteverdeling werkt Woonstichting Langedijk met collega corporaties samen in het SVNK. Het werkgebied van het SVNK omvat zes gemeenten in de regio Alkmaar.

We zijn in 2022 gestart met de website Ruil mijn woning. Via deze website kunnen huurders hun woning adverteren en een ruilkandidaat vinden. De website maakt op basis van wat er wordt aangeboden en wat er wordt gevraagd een match tussen de verschillende advertenties. Dat maakt dat het voor woningzoekenden makkelijker is om een ruilkandidaat te vinden.

Naast de bestaande doorstroomvoorrangsregels van groot naar klein en van klein naar groot is in 2022 een extra module opgezet om ook bij nieuwbouw voorrang aan doorstromers te kunnen geven. Deze voorrang en doorstroming is er op gericht bewoners uit de omliggende buurt van de nieuwbouw, voorrang te geven. We hebben deze vorm van voorrang al eerder toegepast. Dit was mogelijk doordat we in overleg met de gemeente een ‘experimenteer’ artikel hebben opgenomen in de verordening, waarna we met Enserve en ZIG een module hebben gebouwd om dit in SVNK uit te kunnen voeren. Dit maakt het toewijzingsproces transparanter voor huurders en woningzoekenden.

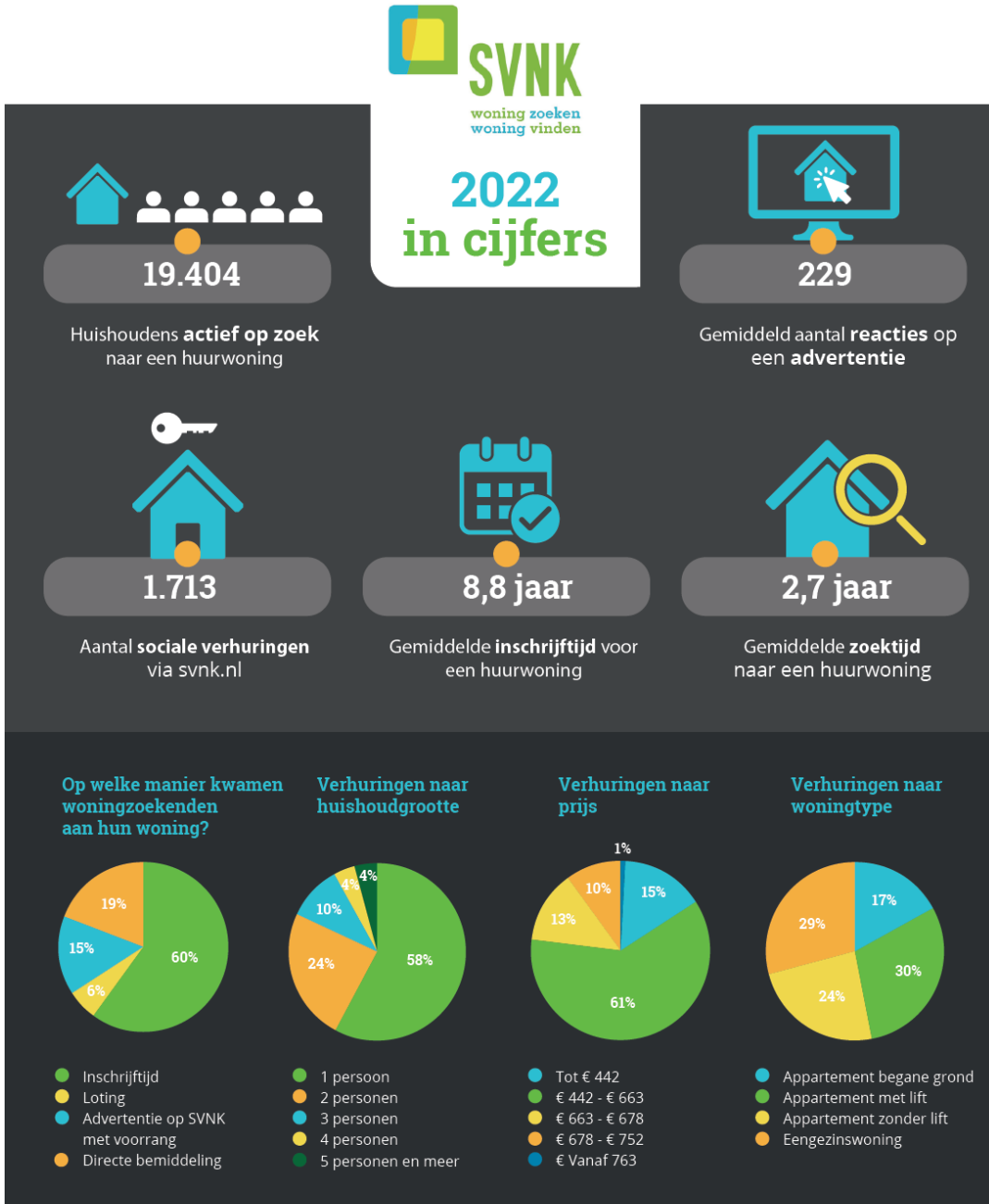
Verder heeft SVNK de kwaliteit van ons informatiemateriaal voor externe partijen verbeterd en zijn we overgestapt op een nieuwe betaalmodule. En er is een start gemaakt met het opzetten van een nieuwe website voor SVNK die in 2023 wordt geïmplementeerd.

Meer woningzoekenden actief, de slaagkans is gedaald tot onder de 9%

Het aantal actief woningzoekenden (woningzoekenden die in het afgelopen jaar minimaal één keer gereageerd hebben) is in 2022 verder gestegen naar 19.404. Het aanbod, advertenties en verhuringen, is in het vorig jaar weer verder gedaald ten opzichte van voorgaande jaren. Gevolg is dat de slaagkans in 2022 blijft dalen en nu onder de 9 % ligt. Dit laat zien dat de druk op de markt voor sociale huurwoningen blijft toenemen. Wij verwachten dat de druk ook de komende jaren hoog blijft.

De gemiddelde inschrijfduur was 8,8 jaar en gemiddeld hebben woningzoekenden 2,7 jaar actief gezocht naar een huurwoning.

De kerncijfers van de regionale woonruimteverdeling over 2022 zijn als volgt:



Woningen voor specifieke doelgroepen: woonzorgcomplexen, jongerenwoningen en nultredenwoningen

Aan de Binnenroe in Sint Pancras en aan de Voorburggracht in Zuid-Scharwoude verhuren we een tweetal zorgcomplexen aan Esdégé Reigersdaal. Het complex aan de Binnenroe bestaat uit 13 appartementen. De Voorburggracht is een zorgboerderij met 12 appartementen en een ruimte voor dagbesteding.

De kleine Ark, een woon- en werkgemeenschap voor jongvolwassenen met een verstandelijke beperking, huurt voor vijf bewoners vanaf begin 2015 het pand aan de Elzenlaan 14 in Zuid-Scharwoude.

In 2023 starten we met de bouw van een woonzorgcomplex met 30 eenheden voor Philadelphia Zorg.

Voor senioren en andere mensen die minder goed ter been zijn, zijn nultredenwoningen zeer geschikt. Deze woningen hebben op één verdieping een woonkamer, een keuken, een slaapkamer en een badkamer met sanitair en zijn gelegen op de begane grond of met de lift bereikbaar. In ons bezit hebben we nu 580 nultredenwoningen, overwegend appartementen, maar ook bijna honderdvijftig eengezinswoningen.

Met name voor de jongste groep woningzoekenden - tot 23 jaar - blijft het moeilijk om een betaalbare huurwoning te veroveren. We hebben daar eerder al iets aan gedaan met de aanwijzing van ruim 150 'voor jongeren geschikte' woningen. Per 1 juli 2019 biedt de nieuwe huisvestingsverordening de mogelijkheid om met voorrang woningen aan deze groep te verhuren. Wij hebben het afgelopen jaar 12 woningen verhuurd met een tijdelijke huurovereenkomst voor jongerenwoningen.

De jaarhuursom is in 2022 met 4,66% gestegen

De huren van de sociale huurwoningen zijn per 1 juli verhoogd met 2,0% iets minder dan de maximale huursomstijging. De opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een effect gehad van 1,94% op de jaarhuursom. Het effect van het aanpassen van de huur bij verhuizing is het afgelopen jaar 0,78% geweest.

Ontwikkeling jaarhuursom 2022			
jaarhuursom eind 2021		10.586.139	
af			
verkopen	-43.933		-0,42%
bij			
terugkoop koopgarant	47.196		0,45%
nieuwbouw	205.092		1,94%
huuraanpassing bij verhuizing	82.310		0,78%
huuraanpassing per 1 juli	202.293		1,91%
totaal		492.958	4,66%
jaarhuursom eind 2022		11.079.097	

De gemiddelde huurprijs per woning is in 2022 met 4,0 % gestegen naar € 583,60 (2021 € 561,17). De gemiddelde huurprijs is 64% van de maximale huurprijs.

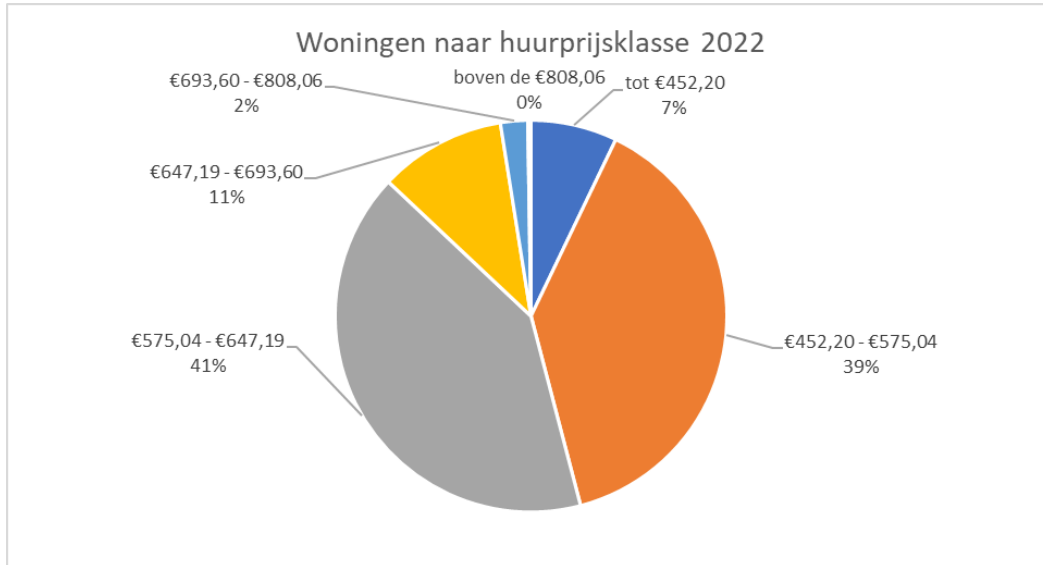
De gemiddelde normhuur is 69% van de maximaal toegestane huur

De normhuren zijn alleen nog van belang voor het opnieuw verhuren van de woning. Bij de normhuren hebben we als uitgangspunt genomen dat vergelijkbare woningen een vergelijkbare normhuur hebben. De directe relatie tussen de normhuur en de punten van het woningwaarderingssysteem hebben we verlaten.

Wel hebben we rekening gehouden met de huurgrenzen voor het passend toewijzen om voldoende woningen te kunnen aanbieden voor woningzoekenden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De gemiddelde normhuur ligt op 69% van de maximale huur, binnen een bandbreedte van 65% tot 75% van de maximale huur.

Vrijwel alle woningen hebben een huurprijs onder de aftoppingsgrens van € 693

Onderstaand is de verdeling van de huurprijzen naar de verschillende huurprijscategorieën in beeld gebracht.

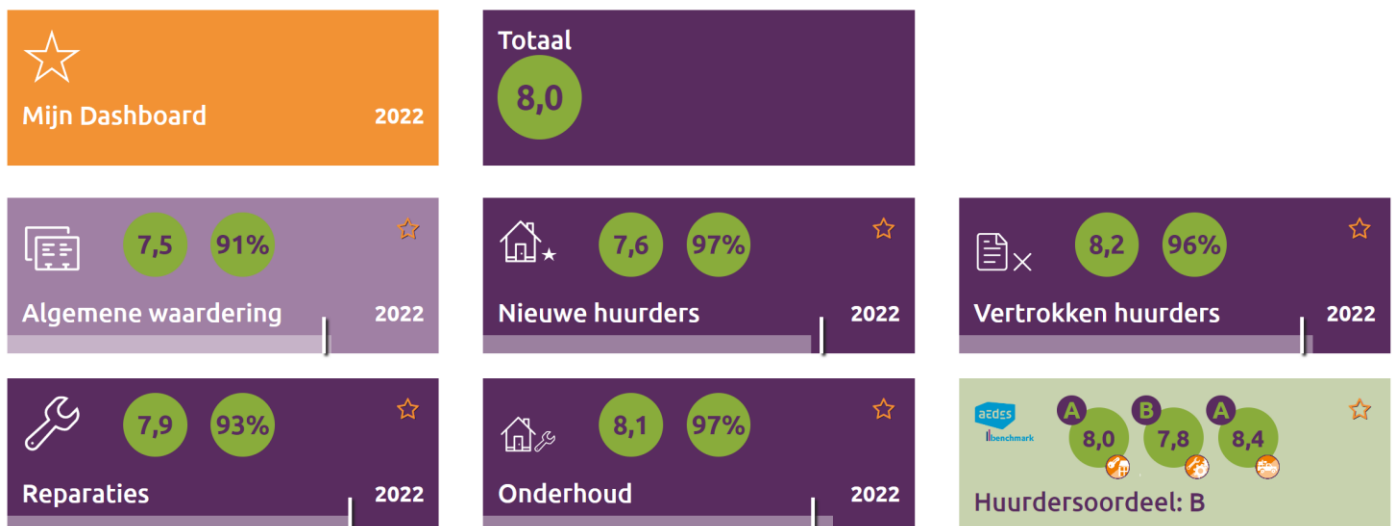


Van 87% van de woningen is de huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens van € 647,19, slechts 2% heeft een huurprijs boven de hoogste aftoppingsgrens van € 693,60. In de Nationale prestatieafspraken is opgenomen dat het aandeel woningen met een huurprijs tot € 575,04 (prijspeil 2023) de komende jaren gelijk blijft. Eind 2022 lag van 46% van de woningen de huurprijs onder de € 575,04. Naar verwachting zal dit aandeel stijgen als we per 1 juli 2023 de huurprijs van huurders met een inkomen tot aan 120% van het sociaal minimum verlagen.

Onze huurders hebben Woonstichting Langedijk met een 8,0 gewaardeerd

Wij laten door het jaar heen de huurderstevredenheid meten. Onderstaand het dashboard 2022.

Selecteer jaar:



Het eindoordeel van onze huurders is een 8,0 en per individueel onderdeel scoren we minimaal een 7,5. Een mooi resultaat, maar we zien ook nog ruimte voor verbetering. Ook het afgelopen jaar hebben we het KWH-huurlabel ontvangen.

In het voorjaar hebben we de verkoopdoelstelling voor 2022 al bereikt

Ons uitgangspunt is dat we ongeveer net zoveel woningen verkopen als terugkopen en in de huur opnemen. We hebben in de begroting voor 2022 opgenomen dat we 7 woningen verkopen, maar in de eerste maanden van 2022 hadden we al 6 woningen verkocht. Om het aanbod van huurwoningen te vergroten, hebben we ons verkoopprogramma per 1 april beperkt. De woningen die door doorstroming naar de nieuwbouw in de Overbrugging beschikbaar kwamen hebben we daarom allemaal weer verhuurd.

Eind 2022 hebben we in het strategisch voorraadplan een verkoopvijver van ongeveer 270 woningen, zowel huurwoningen als Koopgarantwoningen, die we bij verhuizing of terugkoop gaan verkopen.

32

De afbouw van de voorraad Koopgarantwoningen ligt op schema

We hebben in 2022 11 Koopgarantwoningen teruggekocht of de Koopgarantverplichting laten afkopen. We hebben 5 woningen verkocht. We hebben 6 woningen teruggekocht en verhuurd.

Eind 2022 omvat de Koopgarantportefeuille nog 180 woningen. Wij gaan de komende jaren door met de afbouw van deze portefeuille. Eind 2032 verwachten we dat de omvang van de portefeuille gedaald is tot onder de 100 woningen.

Vastgoed

Planmatig Onderhoud

In het kader van de nieuwe klantvisie en ondernemingsplan proberen we voor, tijdens en na de werkzaamheden zo goed en zo veel mogelijk contact te onderhouden met de bewoners.

In 2022 heeft Woonstichting Langedijk de volgende planmatige onderhoudsprojecten ingepland en uitgevoerd.

Bij ruim 200 woningen in 10 complexen is schilderwerk uitgevoerd

Oudkarspel

Complex 26 Hondsdraf en Haagwinde

Noord-Scharwoude:

Complex 20 en 21 Watermolen, Staartmolen en Paltrokmolen

Complex 69 Voorburggracht

Zuid-Scharwoude:

Complex 8 Bomenbuurt, Populierenlaan e.o

Complex 31 Schout

Broek op Langedijk

Complex 25 Klipper

Sint Pancras

Complex 52 Wachtdeur en Molenwiek

Complex 53 Middenmander en Hondsoor

Complex 303 Binnenroe

We hebben het totale schilderwerk van 2022 geheel aanbesteed binnen de begroting.

Het werk is gegund aan een enkele marktpartij; Beers uit Heerhugowaard. De werkzaamheden zijn gestart in april en zijn eind september opgeleverd. Bij complex 20 en 21 zijn de originele kozijnen vanaf de bouw nog aanwezig, we hebben hier meer houtrot aangetroffen dan was verwacht. We hebben een extra opdracht aan Beers verstrekt om dit te herstellen. Complex 79, de Verzilverd Wonen-woning aan de Regulierslaan in Alkmaar, ronden we in Q1 van 2023 af.

62 woningen aan Kleiakker, Zandakker e.o.: verbeteren isolatie, ventilatie en verwarming

Het is gelukt om het werk te gunnen aan Toekomst bouw ondanks de extreme krapte op de markt bij de isolatiebedrijven. Het bleek niet mogelijk om alle werkzaamheden binnen de begroting uit te voeren. We hebben besloten om de vervanging van de radiatoren een aantal jaren uit te stellen en aan te passen bij de verduurzaming van de verwarmingsinstallatie. De overschrijding is € 28.000, -- incl. BTW ten opzichte van de begroting.

De werkzaamheden zijn in augustus gestart. Door capaciteitsproblemen bij het isolatiebedrijf is het niet gelukt om de werkzaamheden voor eind 2022 te kunnen opleveren. In Q1 van 2023 ronden we de werkzaamheden geheel af.

Woonzorgcomplex 't Vierkant aan de Voorburggracht: vervangen rieten dak en isoleren dak

Deze werkzaamheden zijn in februari opgeleverd binnen de begroting mede omdat we de opdracht vorig jaar al hebben verstrekt.

45 woningen in de Frederik Hendrikstraat, Mauritsstraat en Louise de Colignystraat: aanpak huiszwam, vervangen en isoleren begane grondvloer

In 2021 is een agressieve huiszwam geconstateerd bij een aantal woningen. Onderzoek heeft uitgewezen dat bij alle vloeren enige vorm van schimmel, houtrot en soms huiszwam aanwezig is.

In maart hebben we alle huurders en eigenaren schriftelijk geïnformeerd.

In het voorjaar hebben we met alle bewoners een keukentafelgesprek gevoerd en het sociaal plan uitgelegd. Het plan van aanpak is met Toekomstbouw opgesteld waarbij we de bewoners ontzorgen met de verhuizing van de inboedel en we stellen 4 volledig ingerichte logeerwoningen beschikbaar. De totale herstelkosten inclusief vergoedingen, nieuwe afwerkvloeren, en verhuizingen bedragen uiteindelijk 1,3 miljoen euro incl. BTW. In het verleden zijn al 8 vloeren vervangen, in september zijn we gestart met de complexmatige aanpak. In december zijn 15 woningen voorzien van een nieuwe composietvloer en indien noodzakelijk aanvullende werkzaamheden. Het project loopt door tot eind Q2 van 2023 waarbij we totaal 45 vloeren hebben vervangen. De organisatie en begeleiding bewoners in dit ad-hoc project is zeer veeleisend qua tijd en inzet, daarom hebben we in 2022 vanaf september tot december tijdelijk een extra Woonconsulent ingehuurd. Inmiddels neemt onze nieuwe woonconsulent Miranda Bakker de werkzaamheden op zich.

Woongebouw aan de Middenmander in Sint Pancras: vervangen aluminium dakafwerking

De Bouwcombinatie bestaande uit de Geusbouw en Bouwburo Tauber heeft een aanbieding van € 160.000 incl. BTW gedaan. Cou lance is het laten vervallen van de bouwplaatskosten, de opslagen en staartkosten. Wij hebben geen andere partij kunnen vinden die deze complexe klus voor ons wil en kan uitvoeren. In MT besloten om dit werk aan de BCL te gunnen. Hiermee overschrijden we de begroting met € 80.000 incl. BTW. De werkzaamheden zijn in augustus gestart en eind oktober opgeleverd. Er wordt in Q1 van 2023 door de BCL nog een aanpassing doorgevoerd aan de bouwkundige aansluitingen van de dakramen in dit dak.

Nieuw sluitplan voor onze appartementencomplexen

We hebben in 2022 bij al onze huur appartementencomplexen de algemene toegang voorzien van een nieuw sluitplan. Hiermee wordt de efficiëntie in het dagelijks beheer sterk verbeterd. Alle bewoners hebben nieuwe (hoofd) toegangssleutels ontvangen (VVE gebouwen vallen hier niet onder). De communicatie met de bewoners en de werkzaamheden zijn door onze eigen medewerkers in april geheel uitgevoerd en inmiddels gereed.

Badkamers, keukens en toiletten vervangen op verzoek van bewoners

Wij vervangen keukens, badkamers en toiletten alleen nog op verzoek van de bewoners of bij een verhuizing. Dat doen we alleen als het bouw- of woontechnisch noodzakelijk is.

Tot en met december 2022 hebben we opdracht gegevens om 28 keukens en 13 badkamers te vervangen.

Andere maatregelen: galerijafscherming aan de Langoort en beglazing lichtstraten vervangen aan de Pr. Margrietstraat

Aan de Langoort is de galerijafscherming bij de lift aangepast onder garantie. SBB heeft na lang overleg de ontwerpfout erkent en deze aanpassingen zonder kosten uitgevoerd. Hierdoor is de lift beter beschermd tegen weersinvloeden.

Toekomstbouw heeft met Wagenaar Glasmontage de beglazing van de daklichtstraten in de trappenhuisen van het woongebouw aan de Prinses Margrietstraat in november 2022 vervangen.

We hebben opdracht gegeven bij 104 woningen de cv-ketel te vervangen

We hebben opdracht gegeven om 104 stuks CV HR 107 ketels te vervangen. Onze ketenpartner Duteco heeft er inmiddels 95 vervangen, de overige worden in januari 2023 geplaatst.

De inkoop van cv-ketels is moeizaam gebleken, daarom hebben we in oktober al opdracht gegeven om ca 80 cv-ketels in te kopen voor 2023. We zijn inmiddels gestart met onderzoek naar verlenging van de levensduur en eventuele hybride alternatieven om de warmtetransitie mogelijk te maken. Vanaf 2026 is het vervangen van cv voor cv niet meer toegestaan.

In alle woningen zijn rookmelders geplaatst

We hebben in alle woningen waar deze nog niet aanwezig waren rookmelders met een lithiumbatterij geplaatst. De deadline van de wettelijke verplichting per 1 juli 2022 is daarmee gehaald.

Uiteindelijk hebben, ondanks woningbezoek en aanschrijven, 9 bewoners geweigerd rookmelders te laten plaatsen.

In de woningen van onderstaande complexen worden de bestaande rookmelders vervangen:

- complex 40 Dorpstraat Oudkarspel
- complex 61 Krab Noord-Scharwoude
- complex 62 Zonoord Noord-Scharwoude

Bij het periodieke onderhoud aan de cv-ketel plaatsen we een koolmonoxidemelder

In 2022 hebben we bij ca. 50% van onze woningen die zijn voorzien van een cv-ketel of een eigen open verbrandingstoestel (geiser) een koolmonoxidemelder geplaatst. Dit doen we gelijktijdig met het onderhoud aan de cv-ketel, of op afspraak. In 2023 plaatsen we de overige ca. 50%. Met het plaatsen van rookmelders en koolmonoxidemelders vergroten we de veiligheid van de bewoners van onze woningen.

Bewoners kunnen reparatieverzoeken direct melden bij onze onderhoudspartners

In 2022 kunnen onze bewoners hun reparatieverzoeken rechtstreeks melden bij onze onderhoudspartners Duteco en Toekomst service. In het afgelopen jaar hebben we met deze twee partners het proces en de monitoring verbeterd. Bewoners kunnen natuurlijk nog steeds rechtstreeks contact met ons opnemen voor complexe reparatieverzoeken of vragen.

De klanttevredenheid van dit onderhoud wordt door onze huurders gewaardeerd met gemiddeld een 7,9.

Verduurzamen van onze woningen

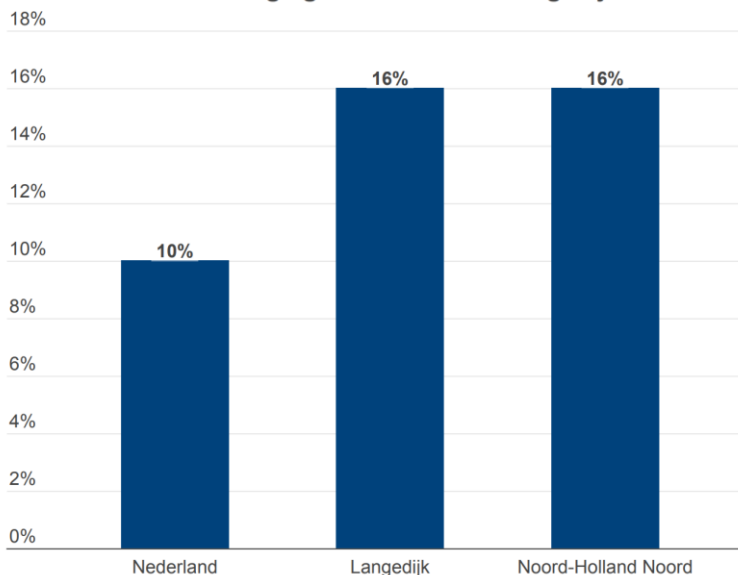
Voor de warmtetransitie in Langedijk is aansluiting op het warmtenet van HVC voorlopig geen optie

In de HAL-regio (gemeente Alkmaar en Dijk en Waard) zitten wij met collega corporaties, gemeenten, HVC en Liander samen om tafel betreft de energie- en warmtetransitie. We zijn met elkaar in gesprek om de warmtetransitie zo optimaal en efficiënt mogelijk uit te voeren. Dat betekent dat we in onderling overleg afstemmen in welk tempo en in welke volgorde per wijk de warmtetransitie wordt opgepakt. Het Warmtenet van HVC zal vooralsnog de eerste 15 jaar niet worden uitgebreid naar de wijken in Langedijk. Dit betekent dat Woonstichting Langedijk zich moet gaan oriënteren in een all-electric of hybride oplossing. Vanaf 2023 zal onze portefeuillestrategie moeten worden herzien betreft verdere verduurzaming van de schil en de technische installaties. Woonstichting Langedijk zal de komende jaren nog extra moet investeren in betere isolatie van onze woningen betreft vloer-, spouwmuur- en dakisolatie en hoogwaardige beglazing.

Één op de zes woningen is al van het gas af

De woningen in Westerdel en een deel van de woningen in Mayersloot zijn aangesloten op het warmtenet van de HVC. Vanaf 2018 hebben al onze nieuwbouwwoningen geen gasaansluiting meer en worden verwarmd met een all-electric concept of met een aansluiting op het warmtenet.

Percentage gasloos - 2022 - Langedijk



In 2022 hebben we € 663.000 geïnvesteerd in het verduurzamen van onze woningen

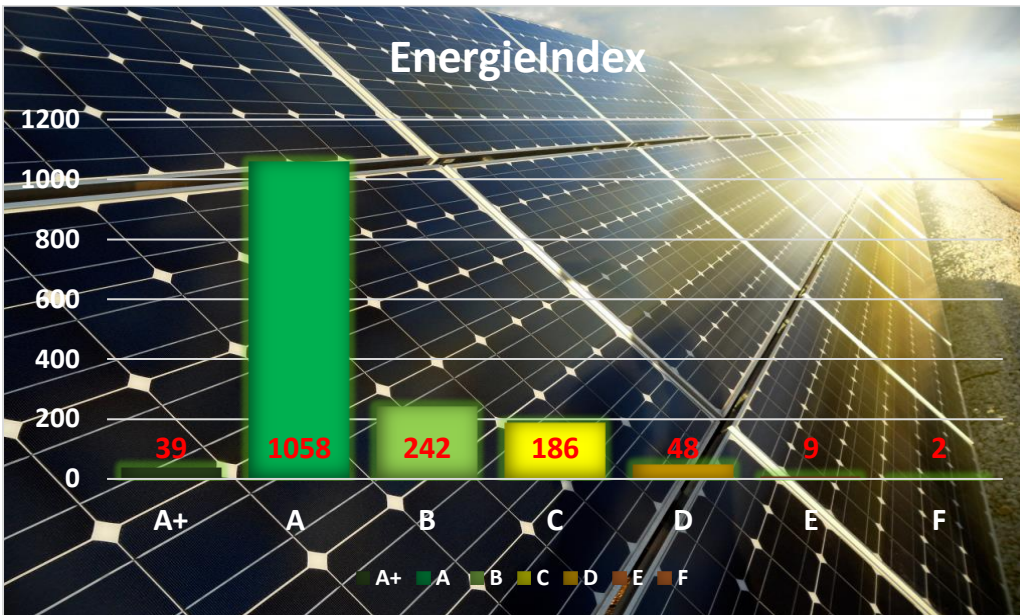
We blijven woningen energetisch verbeteren als dat positief uitpakt voor de woonlasten (huur en energielasten). Denk daarbij aan extra kierdichting, HR++ glas en extra isolatie.

In het afgelopen jaar hebben we de volgende maatregelen getroffen:

- 4 woningen zijn in september 2022 voorzien van een hybride warmtepompsysteem;
- 44 bewoners hebben gekozen om elektrisch i.p.v. op gas te koken;
- 36 bewoners hebben gekozen voor zonnepanelen;
- 22 mutatie woningen zijn voorzien van zonnepanelen;
- in 16 mutatiwoningen zijn de houten vloeren vervangen door een composietvloer;
- 12 woningen zijn op verzoek of bij mutatie voorzien van dakisolatie.

Zeven van de tien woningen hebben energielabel A

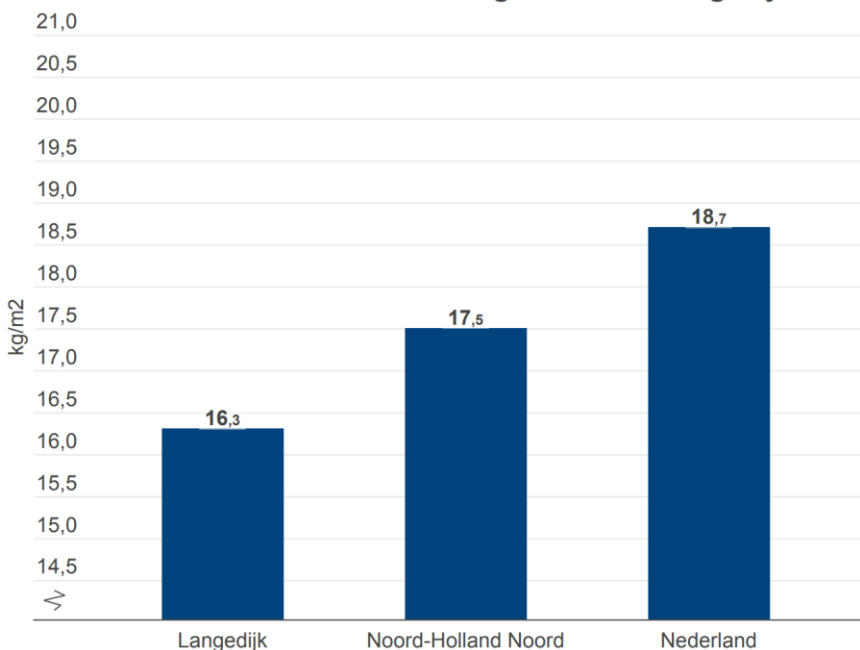
In 2021 is een nieuwe berekeningswijze voor de bepaling van de energetische kwaliteit geïntroduceerd, de NTA 8800. Vanaf 2022 hebben wij de nieuwe berekeningswijze toegepast bij nieuwe opnames voor het energielabel. Door de nieuwe berekeningswijze zijn de labels van woningen niet goed te vergelijken met voorgaande jaren.



Gemiddelde CO2 uitstoot ruim onder het landelijk gemiddelde

Belangrijker nog dan de ontwikkeling van de energielabels en energie-indexen is de ontwikkeling van het feitelijke energieverbruik. De Aedes benchmark biedt inzicht in de ontwikkeling van de gemiddelde CO2-uitstoot van de warmtevraag. De meest actuele cijfers hebben betrekking op 2020 en laten zien dat de gemiddelde CO2-uitstoot per m2 13% onder het landelijk gemiddelde ligt en ook onder het gemiddelde van de regio ligt.

Gemiddelde CO2-uitstoot gas - 2020 - Langedijk



Nieuwbouw

Het afgelopen jaar hebben we onze projectenlijst sterk zien groeien. Het afgelopen jaar hebben we 27 woningen opgeleverd. We hebben 3 projecten met 61 woningen in voorbereiding en onderzoeken de haalbaarheid van één project met ongeveer 100 woningen. Voor na 2025 zijn we bezig met de acquisitie van een aantal projecten met ruim 200 woningen. De projectenlijst van Woonstichting Langedijk ziet er eind 2022 als volgt uit:

Projectenlijst Woonstichting Langedijk	aantal							investering € mln	realisatie jaar				
	mgw 3k	mgw 2k	studio	egw	egw gr	zorg	2022		2023	2024	2025	na 2025	
Oplevering													
De Overbrugging	27						5,1	27					
Vorbereidingsfase													
L. Bogtmanstraat Oudkarspel	11						3,1			11			
Krusemanlaan HHW *				12	8		4,6		20				
Hugo's Tuin Vaandel zuid HHW Philadelpia						30	6,5			30			
Haalbaarheidfase													
Gildestraat HHW	30	55	15				22,8					100	
Aquisitie													
Rodeo locatie Broek op Langedijk	18		6										24
Vaandel zuid HHW				15									15
Oostrand Noord-Scharwoude	50	50		20									120
Tuincentrum St Pancras		40											40
Dorpslint Noord-Scharwoude		20											20
Langedijk West													p.m.
	136	165	21	47	8	30		27	20	41	100		219
	407												407

In de Overbrugging op de grens van Noord- en Zuid-Scharwoude zijn 27 nieuwbouwappartementen opgeleverd

Op de grens van Noord-Scharwoude en Zuid-Scharwoude hebben we een woongebouw met 27 appartementen, De Overbrugging, gebouwd. Van Wijnen Heerhugowaard heeft de woningen gebouwd. In juli hebben we de bewoners de sleutel van hun woning uitgereikt. Begin oktober hebben we met de bewoners en stakeholders een geslaagd opleveringsevenement gehouden.

We bouwen 20 eengezinswoningen in De Klamp in Heerhugowaard

In 2023 bouwen we 20 eengezinswoningen in Heerhugowaard. In april 2022 zijn we begonnen met dit project. Samen met Woonwaard en gemeente Dijk en Waard is voor deze locatie in korte tijd een bouwplan gemaakt voor in totaal 79 woningen. Daarvan bouwt Woonwaard de 59 appartementen en wij de 12 vierkamer eengezinswoningen en 8 zeskamer eengezinswoningen. Eind 2022 is de omgevingsvergunning afgegeven. De woningen worden gebouwd door Fijn Wonen. Dat gebeurt grotendeels in de fabriek. Hierdoor is sprake van een korte bouwtijd en kunnen de nieuwe bewoners na de zomer 2023 de sleutel van hun woning krijgen.

De intentie was om de woningen met een tijdelijke omgevingsvergunning te bouwen. Uiteindelijk hebben we ervoor gekozen voor de woningen een reguliere omgevingsvergunning aan te vragen. Dat scheelt ongeveer twee maanden in de planning, maar voorkomt dat succesvol bezwaar gemaakt kan worden tegen een tijdelijke vergunning omdat de intentie voor de locatie is om permanent te bouwen. De omgevingsvergunning is op 23 december 2022 aan ons en Woonwaard verleend.

We hebben met de gemeente afspraken gemaakt over de risicodeling in het geval er sprake is van vertraging of de vergunning niet tijdig verleend kan worden. Uitgangspunt is dat beide partijen een gelijk deel van het risico dragen. Deze afspraken zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente die in september is ondertekend. In september is ook de turnkey overeenkomst met Fijn Wonen getekend.

We ontwikkelen een gebouw met 11 appartementen aan de L. Bogtmanstraat in Oudkarspel

In februari 2021 hebben we met de gemeente overeenstemming bereikt over een nieuwbouwlocatie aan de L. Bogtmanstraat in Oudkarspel. In september hebben we de samenwerkingsovereenkomst gesloten. Hier gaan we 11 appartementen bouwen, die we in 2024 opleveren. Met de gemeente hebben we overeenstemming bereikt over de bijstelling van de eerder overeengekomen grondprijs voor woningen die we onder de lage aftoppingsgrens realiseren. Uitgangspunt is dat we 4 woningen onder de laagste aftoppingsgrens ontwikkelen tegen een sociale grondprijs. De overige 7 woningen krijgen een nader vast te stellen huur boven de aftoppingsgrens.

In het stationsgebied van Heerhugowaard ontwikkelen we een mix van 100 studio's en appartementen

Met de gemeente Dijk en Waard hebben we een intentieovereenkomst gesloten over een locatie in het stationsgebied van Heerhugowaard, tussen het spoor en de N242. We kunnen hier ongeveer 100 woningen bouwen in een mix van studio's, twee- en driekamerappartementen. Uitdaging bij deze locatie is om een goede oplossing te vinden voor de geluidsbelasting van het spoor en de weg en de parkeernorm. In een bestuurlijk overleg eind december is de conclusie getrokken dat een ontwikkeling van 100 woningen haalbaar is. We zijn inmiddels begonnen met de selectie van een marktpartij om het project verder uit te ontwikkelen en te bouwen. Wij verwachten in de tweede helft van 2024 te kunnen starten met de bouw.

39

We ontwikkelen een woonzorggebouw met 30 eenheden

Ter Steege ontwikkeling heeft Woonstichting Langedijk benaderd om te investeren in een woonzorgproject voor Philadelphia Zorg met ca 30 wooneenheden en overige voorzieningen. Het is onderdeel van een nieuwbouwontwikkeling in de Vaandel Zuid in Heerhugowaard. We zijn momenteel met Ter Steege en Philadelphia de contracten aan het afronden (SOK, Turn-Key en huurovereenkomst). Totale investering inclusief eigen kosten en post onvoorzien komt uit op € 6,5 miljoen.

Bij de acquisitie hebben we een aantal ijzers in het vuur

Rodeo locatie - Broek op Langedijk

Vink Bouw is op deze locatie bezig met een herontwikkeling. Wij zijn in gesprek over de afname van het sociale deel. Het betreft 6 studio's voor jongeren en ca 18 driekamerwoningen voor senioren. Inmiddels is het stedenbouwkundig programma voor de locatie door de raad vastgesteld. Vink Bouw heeft ons eind 2022 geïnformeerd dat de financiële haalbaarheid sterk onder druk staat. We verwachten dat deze ontwikkeling wordt heroverwogen qua planvorming en programma.

Vaandel Zuid - Heerhugowaard

Gemeente Dijk en Waard heeft een programma en stedenbouwkundige opzet gemaakt voor deze locatie en ons gevraagd of wij in deze ontwikkeling een woonprogramma zouden willen afnemen. Wij hebben aangegeven dat wij 10 tot 20 grondgebonden woningen willen afnemen bij de ontwikkelaar van deze locatie. De gemeente selecteert die via een tender.

Tuincentrum - St Pancras

Via Dijk en Waard is er een eerste oriënterend gesprek met Scholtens ontwikkeling en gemeente Dijk en Waard geweest over deze locatie. Ontwikkeling omvat ruim 120 woningen, waarvan 40 bestemd voor sociale huur. Wij hebben de ontwikkelaar aangegeven hier vooral tweekamerwoningen te willen bouwen bij voorkeur in één woongebouw. We overleggen met Woonwaard over de overdracht van deze positie met het oog op de nieuwbouwpoging rond de kernen van Noord- en Zuid-Scharwoude.

Concordia - Noord-Scharwoude

Wij zijn door Van Wijnen benaderd of wij interesse hebben in de woningen bij de herontwikkeling van deze locatie aan de Dorpsstraat. Van Wijnen ziet mogelijkheden om hier woningen met hun FIJN woningen concept te realiseren. Inmiddels hebben we twee concepten ingediend voor deze locatie. Bij de gemeente Dijk en Waard is veel draagvlak om in het Dorpslint een 100% sociaal woningprogramma te realiseren. Door Van Wijnen is een eerste stichtingskosten opzet gemaakt, waarbij de prijs voor verwerving nog ver afstaat van de vraagprijs van de eigenaren. Het proces met omwonenden vraagt ook extra aandacht (verkeer en parkeren). We houden rekening met bezwaarprocedures van omwonenden.

Oostrand - Noord-Scharwoude

De gemeente is gestart met een gebiedsvisie voor deze locatie, waar ruimte is voor tussen de 400 en 600 woningen. Gemeente heeft grondposities in het gebied, maar ook een lokale ontwikkelende aannemer heeft positie. Wij zijn in een vroeg stadium betrokken bij de ontwikkeling van het gebied. Gemeente heeft als randvoorwaarde 30% sociale huur opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Belangrijk is dat bij de visie de relatie met de bestaande wijken in Noord-Scharwoude wordt betrokken. Wij willen in ieder geval bij de verdere invulling van het sociale programma integraal kijken naar bestaande wijken en de nieuwe ontwikkeling en in een vroeg stadium bewoners betrekken bij de planontwikkeling.

Langedijk - Westrand

De Gemeente start in 2023 met een structuurvisie voor deze locatie gelegen aan de westzijde van de Dorpskernen Noord- en Zuid-Scharwoude. In het zuiden grenst het aan de nieuwbouwwijk Westerdel. Het gebied is ca 200 ha groot waarbij het uitgangspunt is het realiseren van 5.000 tot 6.000 woningen. Dit is een ontwikkeling waarbij nog geen gesprekken zijn gevoerd tussen ons en de Gemeente. Planning realisatie eerste woningen zal niet eerder dan 2030 zijn. Het zal ongeveer 20 tot 30 jaar duren voordat deze locatie volledig is uitontwikkeld.

Flexwoningen

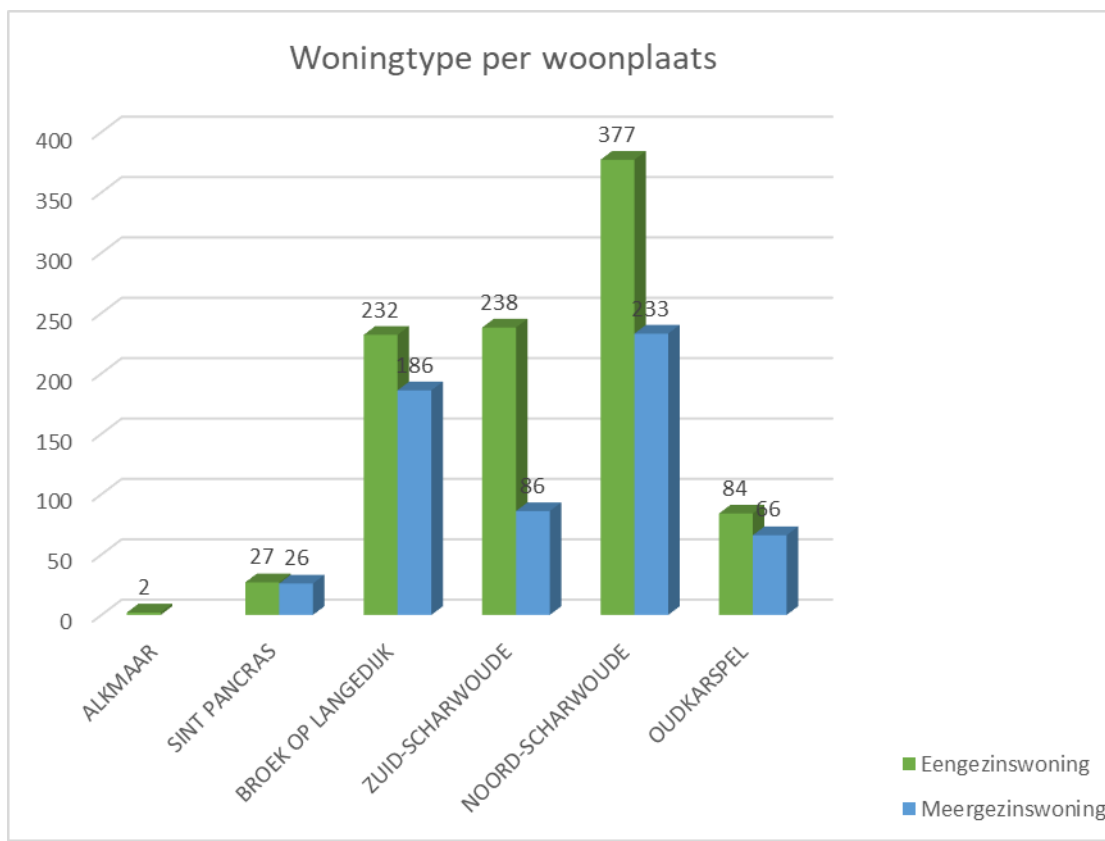
De regiogemeenten hebben bij het rijk ingetekend op de realisatie van 1.000 flexwoningen. Het is nog niet duidelijk welke locaties daarvoor in beeld zijn. Wij hebben van de gemeente Dijk en Waard nog geen concrete vraag gekregen om flexwoningen te realiseren.

De woningvoorraad in beeld

De woningvoorraad is met 29 woningen gegroeid

Eind 2022 bestaat de woningportefeuille van Woonstichting Langedijk uit 1.561 woningen (2021: 1532 woningen), 77 garages (2021: 79 garages) en parkeerplaatsen en 3 zorgcomplexen, met 27 eenheden. Eind 2022 omvat de verkoopvoorraad vier woningen. Ruim 99% van de woningen zijn sociale huurwoningen. Vijf woningen worden in de vrije sector verhuurd. Vier woningen zijn 'Verzilverd Wonen' woningen. Deze woningen zijn in het verleden aangekocht met het recht voor de verkoper van de woning om in de woning te blijven wonen.

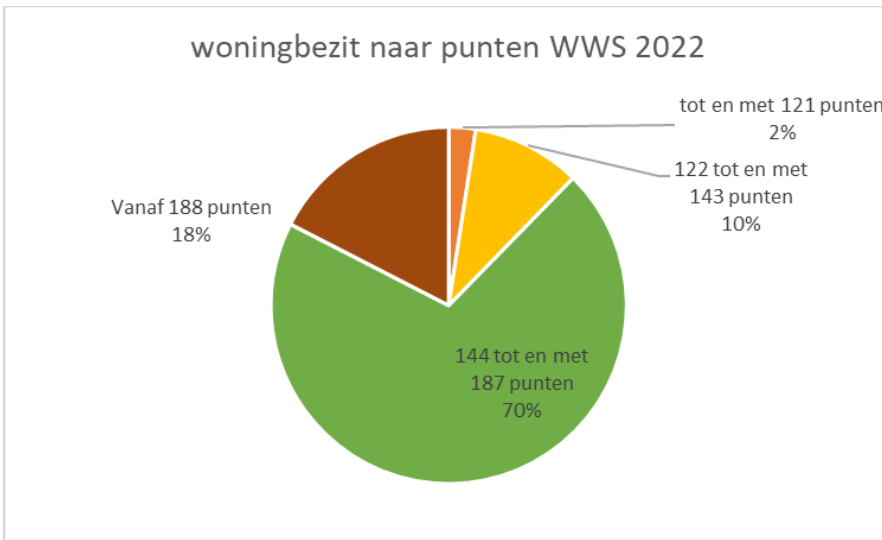
Met uitzondering van een tweetal 'Verzilverd Wonen' woningen zijn alle woningen gelegen in de gemeente Dijk en Waard. De spreiding over de verschillende kernen van de gemeente Langedijk is als volgt:



Twee van de drie garages en parkeerplaatsen verhuren we aan bewoners van één van onze sociale huurwoningen. De overige garages verhuren we aan derden, veelal omwonenden met een koopwoning. De zorgcomplexen zijn kleinschalige voorzieningen met in totaal 27 eenheden.

De woontechnische kwaliteit van de woningen is toegenomen

Uitgedrukt in WWS-punten (WoningWaarderingsSysteem) is de kwaliteit van onze woningen hoger dan het landelijk gemiddelde. Dat komt vooral door het relatief grote aandeel eengezinswoningen én door het grote aandeel woningen met een goede energetische kwaliteit.



Het gemiddeld aantal WWS-punten per woning is 168 punten, vorig jaar was dit 166 punten. De stijging komt doordat de achterstand bij de registratie van energielabels is weggewerkt.

Op basis van het WWS is het mogelijk om 88% van het bezit te liberaliseren en daarmee te onttrekken aan de sociale woningvoorraad. Slechts 2% van de woningen heeft een maximale huur onder de lage aftoppingsgrens. Ook na de verhoging van de grens voor gereguleerde woningen naar 187 punten valt 18% buiten de gereguleerde voorraad. De aangekondigde aanpassingen van het woningwaarderingssysteem werken voor onze woningen positief uit.

Onze normhuren liggen rond de 69% van de maximale huur op basis van het WWS. Daarmee zorgen wij ervoor dat meer dan 90% van de woningen een normhuur heeft onder de hoogste aftoppingsgrens van € 678 (peil 1-1-2022) en meer dan 70% een normhuur onder de laagste aftoppingsgrens van € 633 (peil 1-1-2022).

Conditiemeting wijst uit dat onze woningen in goede conditie zijn

In 2022 hebben we voor het eerst een conditiemeting van al onze woningen laten uitvoeren. BBA heeft alle complexen aan de buitenzijde voor 100% geïnspecteerd en getoetst. Hierbij scoren we ruim voldoende met eigenlijk alleen scores gewaardeerd met een 1 of 2.

De complexen waar elementen in de buitenschil slechter dan een 3 hebben gescoord zijn:

Complex 3	J. van Stolbergstraat e.o.	dakbedekking van een enkele aanbouw	score 3
Complex 4	A. van Burenstraat e.o.	dakbedekking van een enkele aanbouw	score 4
Complex 5	C. Bourbonstraat e.o.	nokvorsten keramische pannen berging	score 4
Complex 6	Rozenstraat e.o.	voegwerk gevels	score 3
Complex 7	Gladiolenstraat e.o.	beton dakpannen woningen	score 4
Complex 9	Pr Margrietstraat e.o.	dakbedekking en lood enkele aanbouw	score 4
Complex 15	Vissenbuurt	gevelmetselwerk en voegwerk	score 4
Complex 18	Weidemolen Woonheuvel	gevelmetselwerk en loodaansluiting	score 4
Complex 22	Oliemolen	loodslabbe gevels	score 4
Complex 25	klipper	loodslabbe gevels	score 4
Complex 27	Nijverheidstraat e.o.	loodslabbe gevels	score 4
Complex 30	Waterlelie e.o.	dakbedekking woningen	score 4

We hebben deze maatregelen opgenomen in ons onderhoudsprogramma voor 2023.

We laten onderzoek uitvoeren naar de brandveiligheid van onze appartementencomplexen

Ook dit onderzoek is gereed, in 2023 werken we dit verder uit. Er zijn geen direct noodzakelijke ingrepen nodig maar de adviezen gaan we onderzoeken en nemen we op in ons nog op te stellen scootmobiel beleid.

Een vitale en betrokken organisatie

Visie en Missie

Wij zijn een organisatie met betrokken medewerkers die uitdragen waar Woonstichting Langedijk voor staat. Wij kunnen niet zonder betrokken bewoners die met ons, soms ook kritisch, het gesprek aangaan. Wij willen actief samen met plaatselijke organisaties zorgen dat onze bewoners prettig wonen. Wij zijn ook een vitale organisatie die zich voortdurend ontwikkelt en financieel gezond is en blijft.

Bestuurlijke organisatie

Het bestuur wordt gevormd door de directeur, de heer T.I.M. van Ruiten.

De Raad van Commissarissen (RvC) oefent het intern toezicht uit. Per 1 juli 2020 is het aantal leden van de RvC teruggebracht van vijf naar vier.

De samenstelling en het verslag van de werkzaamheden van de RvC is in een apart hoofdstuk opgenomen in het jaarverslag.

Huurdersraad

Woonstichting Langedijk heeft geen formele huurdersbelangenorganisatie. In 2015 is gestart met de Huurdersraad. In eerste instantie is beoogd dat de Huurdersraad een klankbordfunctie vervult. Met de Huurdersraad is gesproken over een ontwikkeling tot volwaardige huurdersbelangenorganisatie.

Vanuit de Huurdersraad is aangegeven dat men vooral bezig wil zijn met inhoudelijke vraagstukken. In 2022 is de Huurdersraad twee keer bij elkaar geweest, in mei en in december. Die bijeenkomsten stonden in het teken van elkaar weer ontmoeten. We hebben de volgende punten besproken:

- prestatieafspraken (nationaal en lokaal);
- de inzet van Woonstichting Langedijk;
- activiteitenplan en begroting 2023-2032;
- het koersplan;
- duurzaamheidsopgave.

Over de duurzaamheidsopgave is een themabijeenkomst georganiseerd, waar 12 huurders aan hebben deelgenomen.

Het contact met de Huurdersraad verloopt via de kerngroep waar iedere zes tot acht weken overleg mee geweest is. In dit overleg zijn de huuraanpassing per 1 juli, de voortgang van de nieuwbouwwontwikkelingen en de nationale en lokale prestatieafspraken besproken. De werkgroep prestatieafspraken van de Huurdersraad heeft actief deelgenomen aan de werksessies rond de prestatieafspraken, de ambtelijke en bestuurlijke overleggen.

In 2021 is de samenwerking tussen de huurdersorganisaties in de regio verder versterkt. Zij hebben zich georganiseerd in een regionaal Huurdersplatform. In het afgelopen jaar is een themabijeenkomst georganiseerd rond het thema woonruimteverdeling. De Huurdersraad krijgt ondersteuning van de Woonbond.

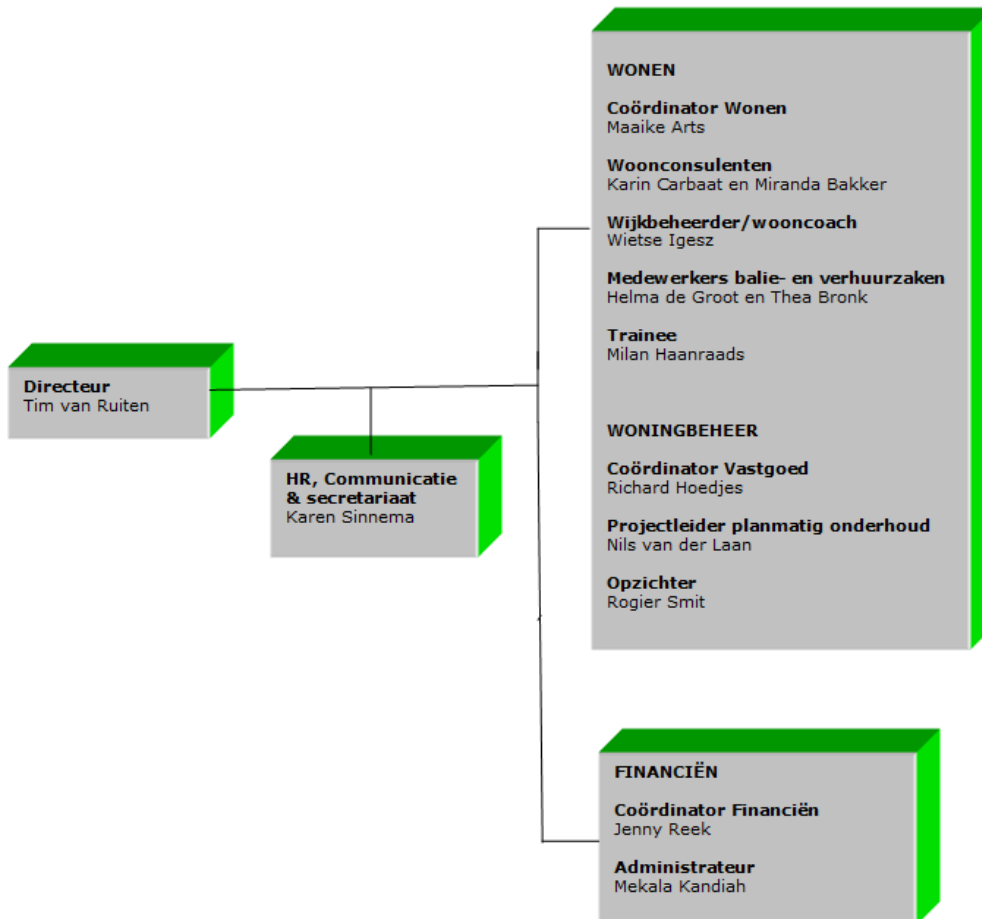
Wij bedanken de leden van de Huurdersraad heel hartelijk voor hun inzet in dit ook voor hen drukke jaar.

De werkorganisatie

De werkorganisatie telt eind 2022, inclusief de directeur, 14 medewerkers. Het afgelopen jaar is één medewerker vertrokken. Er is eind 2022 geen vacature. We hebben samen met Van Alckmaer voor wonen een trainee werken. De trainee houdt zich bezig met communicatievraagstukken en is aangesteld voor anderhalf jaar.

Van de 14 personeelsleden werken er 2 fulltime. Eind 2022 is de vaste personeelsbezetting, uitgedrukt in fulltime formatieplaatsen 11,44 fte (2021 9,62 fte).

Schematisch ziet de organisatie er als volgt uit:



In onze organisatie werken we met drie teams:

- **Team Wonen:** verantwoordelijk voor de verhuur, het sociaal beheer, het wijkbeheer, de huurincasso en de verkoop.
- **Team Woningbeheer:** verantwoordelijk voor het onderhoud en de ontwikkeling van het vastgoed.
- **Team Financiën en bedrijfsvoering:** waarin de ondersteunende en financiële functies zijn ondergebracht.

De coördinatoren vormen samen met de bestuurder het managementteam.

Door de kleine schaal van de organisatie is de betrokkenheid van medewerkers groot en is men in het algemeen goed geïnformeerd – ook over de werkzaamheden van collega's.

Alle primaire functies, de woningtoewijzing, de verhuur, het sociaal en technisch beheer, het opstellen en laten uitvoeren van onderhoudsplannen, de financiële administratie en de beleidsvorming verrichten we in eigen huis. De uitvoering van het onderhoud besteden we volledig uit.

Vanaf 1 juli 2019 heeft Arjan Frerichs tot eind 2022 de rol van onafhankelijk controller ingevuld.

Personeelsbeleid en Ondernemingsraad

In 2017 hebben de medewerkers de wens uitgesproken om een ondernemingsraad (OR) in te stellen. Drie medewerkers hebben zitting in de OR. De directeur heeft drie keer overleg gevoerd met de OR. In het overleg zijn de volgende punten aan de orde geweest:

- collectieve vrije dagen 2022;
- aanpassingen interne wegwijzer;
- aanpassing thuiswerkvergoeding in 2022;
- loonontwikkeling in de sector en gevolgen inflatie;
- gesprekscyclus medewerkers;
- jaarverslag en jaarrekening 2021;
- activiteitenplan en begroting 2022-2026;
- strategische oriëntatie Woonstichting Langedijk;
- strategische personeelsplanning.

46

De OR heeft in 2022 met de remuneratiecommissie gesproken in het kader van de beoordeling van de bestuurder.

Bij het in dienst treden van nieuwe medewerkers is het goed inrichten van de werkplek standaard.

De collega's hebben gedurende het jaar in meer of mindere mate vanuit huis gewerkt. Wij hebben de medewerkers voorzien van middelen om dit mogelijk te maken. Ook ontvangen medewerkers een thuiswerkvergoeding van € 2,00 per dag.

Het afgelopen jaar hebben alle medewerkers één of meerdere opleidingen en trainingen gevolgd. Met het hele team is in 2022 een workshop informatiebeveiliging en een training schriftelijke communicatie gevolgd. In totaal is € 33.363 besteed aan 18 opleidingen.

Het kortdurend ziekteverzuim was in totaal 1,38%, het middellang verzuim 1,65% en het lang verzuim 2,46% (2021 resp. 0,76%, 1,08% en 0%).

Vertrouwenspersoon

Woonstichting Langedijk heeft een externe vertrouwenspersoon, Gideon de Haan. Hij heeft over het afgelopen jaar het volgende gerapporteerd:

Maatschappelijke ontwikkelingen bleven in 2022 veel mensen voor uitdagingen stellen, door Corona en dan ook door oorlog in Europa die vragen over duurzaamheid, milieu en praktische zaken als stookkosten en inflatie in het leven van mensen privé en zakelijk brengt. Ook 2023 zal hierdoor worden beïnvloed.

De maatschappelijke discussie over omgangsvormen op de werkvloer speelt binnen veel organisaties en onderstreept de nuttige en noodzakelijke functie van de vertrouwenspersoon. Mochten naar aanleiding hiervan vragen rijzen binnen jullie organisatie, dan ben ik hiervoor natuurlijk graag bereid mee te denken of vragen te helpen beantwoorden.

Het jaar 2022 is een rustig jaar geweest, vanuit de functie van vertrouwenspersoon gezien. Er is ter continuering van de samenwerking in januari 2023 kort mailcontact geweest.

Integriteitsbeleid

Woonstichting Langedijk heeft een integriteitsbeleid geformuleerd. In 2017 hebben we de gedragscode integer handelen herzien en besproken in het personeelsoverleg en met de Raad van Commissarissen vastgesteld. Daarnaast hebben we een klokkenluidersregeling (Regeling melding misstanden) en is er een vertrouwenspersoon. Jaarlijks wordt een risicoanalyse gemaakt en in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandeld.

In de reglementen voor de Raad van Commissarissen en het bestuursreglement is vastgelegd welke besluiten de directeur kan nemen met en zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen.

In 2022 zijn geen meldingen van mogelijke integriteitsschendingen gedaan.

In 2021 hebben de medewerkers een integriteitstraining gevolgd en hebben de Raad van Commissarissen en bestuurder een collegiaal beraad rond integriteit en goed bestuur gehad.

Samen werken aan de opgave

De volkshuisvestelijke en bedrijfsmatige doelstellingen van Woonstichting Langedijk kunnen alleen in samenwerking met andere partijen binnen en buiten de sector gerealiseerd worden. De huurders en huurdersorganisatie, de gemeente en collega-corporaties beschouwen we als natuurlijke partners. Overigens in de wetenschap dat de belangen niet steeds parallel lopen.

Collega-corporaties

Met Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonwaard, Wooncompagnie en Woonzorg Nederland vormt Woonstichting Langedijk het SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland). De directeur van Woonstichting Langedijk is bestuurslid van SVNK. Dit samenwerkingsverband is verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling in de Regio Alkmaar.

In 2022 heeft het SVNK aansluiting gezocht bij 'ruil mijn woning', een platform om woningruil te bevorderen.

Samen met Kennemer Wonen en Woonwaard hebben we in het najaar een aantal kennissessies rond wet- en regelgeving georganiseerd. Diverse medewerkers hebben een of meerdere sessies bijgewoond.

De woningcorporaties in de woningmarktregio Noord-Holland Noord (Thuis boven Amsterdam) weten elkaar steeds beter te vinden. In 2022 zijn zes bestuurlijke overleggen geweest. Het afgelopen jaar hebben we vooral de Nationale Prestatieafspraken en de vertaling daarvan in de regionale woondeal Noord-Holland Noord besproken.

De corporaties uit de regio werken op HRM-gebied samen in Project Loopbaan. Hieraan nemen ook collega's uit de Zaanstreek en Kennemerland deel. Vanuit Project Loopbaan zijn in het afgelopen jaar de volgende activiteiten geïnitieerd:

- loopbaansprekuren, training 'omgaan met stress', workshop zakelijk vloggen, stagemaand, bestuurdersmeeting, talentenpool i.s.m. bestuurders, bijeenkomst Jong Project Loopbaan, werving nieuwe projectleider.

Samen met Woningstichting Anna Paulowna, Woningbouwvereniging Beter Wonen, Van Alckmaer voor Wonen en Woontij werken we samen bij de ICT en HRM.

We hebben gezamenlijk de overgang naar een nieuw ERP-systeem opgepakt. In 2022 hebben we gezamenlijk invulling gegeven aan de rol van Security Officer. Verder onderzoeken we hoe we de samenwerking op ICT-gebied verder kunnen invullen.

In 2022 hebben we gezamenlijk een werkdrukonderzoek laten uitvoeren en de Strategische Personeelsplanning opgepakt.

Woonstichting Langedijk is lid van Aedes, de vereniging van woningcorporaties, die de belangen van de aangesloten leden behartigt.

Klachten- en geschillencommissie

Met ingang van 2021 is er één klachten- en geschillencommissie voor de hele woningmarktregio Noord-Holland Noord. In 2022 heeft één huurder een klacht bij de commissie ingediend. Deze klacht is door de commissie behandeld. De commissie heeft hierover advies uitgebracht, dit advies is door Woonstichting Langedijk overgenomen.

Gemeente

Per 1 januari 2022 is de gemeente Langedijk gefuseerd met de gemeente Heerhugowaard. De nieuwe gemeente gaat verder onder de naam Dijk en Waard. We hebben in 2022 intensief met de gemeente en Woonwaard samengewerkt bij het bouwplan voor 79 sociale huurwoningen in de Klamp. In april zijn we begonnen met de planvorming voor deze locatie, waar we rond de zomer 2023 de woningen gaan opleveren.

In december hebben we de prestatieafspraken met huurdersorganisaties en gemeente gesloten. Doordat we al voor de fusie van de gemeente gezamenlijke prestatieafspraken maakten met de afzonderlijke gemeenten is dat proces soepel verlopen. Dat heeft geresulteerd in korte en bondige prestatieafspraken met een bredere inhoudelijke basis.

Met de gemeente is op bestuurlijk en op ambtelijk niveau regelmatig overleg.

Met de HAL-gemeenten (Heerhugowaard, Alkmaar, Langedijk), provincie Noord-Holland, HVC, Liander en collega-corporaties hebben we afspraken gemaakt over een gemeenschappelijke aanpak van de warmtetransitie. Vanaf 2021 is hiervoor gezamenlijk een warmteregisseur aangesteld.

Prestatieafspraken

In onderstaand overzicht hebben we de voortgang van de realisatie van de prestatieafspraken 2022 opgenomen.

Afspraak 2022	Doel	Realisatie
Gematigd huurbeleid De corporaties hebben een inflatievolgend huurbeleid. Zij zijn bereid de huurverhoging tot onder inflatie te beperken of de huurverhoging op een later moment in te laten gaan als de omstandigheden hier om vragen.	Huren betaalbaar houden door passende balans inkomen, kwaliteit woning en huurprijs.	De jaarlijkse huuraanpassing is door de minister van Volkshuisvesting vastgesteld op 2,3 %. Een huurverhoging die inflatie volgend is. Woonstichting Langedijk heeft echter in overleg met de huurdersorganisatie afgesproken dat we de huur per 1 juli met 2 % verhogen, in verband met de betaalbaarheid en de energiecrisis.
Gedifferentieerd woningaanbod De woningcorporaties hanteren het volgende woningaanbod naar huurprijsklasse (streefhuurbeleid, prijspeil 2020): <ul style="list-style-type: none"> • Minimaal 60% tot 1^e aftoppingsgrens (< € 633,25) • Minimaal 85% tot 2^e aftoppingsgrens (tot € 678,66) • Minimaal 97% tot liberalisatiegrens (tot € 752,33) Maximaal 3% vanaf liberalisatiegrens (vanaf € 752,33).	Betaalbaar en passend woningaanbod.	In 2022 zijn de woningen als volgt toegewezen: <ul style="list-style-type: none"> • 68% tot 1^e aftoppingsgrens • 93% tot 2^e aftoppingsgrens • 99% tot liberalisatiegrens 1% boven liberalisatiegrens
Regie gemeente Dijk en Waard op woningbouwopgave De gemeente Dijk en Waard heeft de regierol op de woningbouwopgave. De gemeente is medeverantwoordelijk om de groeidoelstellingen van de woningcorporaties te halen.	Verkrijgen van voldoende grondposities om aan nieuwbouwopgave te kunnen voldoen.	Met gemeente D en W is een intentieovereenkomst gesloten over urgentielocaties voor nieuwbouw. In Oudkarspel ontwikkellocatie voor 11 sociale huurwoningen; in Heerhugowaard locatie De Klamp voor 79 sociale huurwoningen.

Afspraak 2022

Doel

Realisatie

<p>Groei voorraad sociale huurwoningen Woonwaard en Woonstichting Langedijk Woonstichting Langedijk en Woonwaard werken toe naar minimaal 1.000 nieuwe sociale huurwoningen tot 2030 (voorraad per 1-1-2021: circa 1.525 sociale huurwoningen voor Woningstichting Langedijk en circa 5.500 sociale huurwoningen van Woonwaard).</p>	<p>Groei sociale huurvoorraad naar behoefte en gedifferentieerde wijken.</p>	<p>In 2022 heeft Woonstichting Langedijk 27 nieuwbouwwoningen opgeleverd.</p>
<p>Doorstroming Partijen zetten fors in op doorstroming om de match tussen woning en bewoner te verbeteren waar dit kan.</p>	<p>Betere match tussen vraag en aanbod.</p>	<p>Doorstroomvoorrang na evaluatie gecontinueerd. Wooncoach heeft oudere huurders gewezen op doorstroomvoorrang 13 nieuwbouwwoningen met voorrang toegewezen aan huurders die een eengezinswoning in Noord- en Zuid-Scharwoude achterlaten. Via SVNK heeft Woonstichting Langedijk 17 woningen kunnen verhuren aan kandidaten met doorstroomvoorrang.</p>
<p>Flexwonen Woonstichting Langedijk en Woonwaard pakken kansen die zich aandienen om vormen van flexibel wonen te realiseren.</p>	<p>Tijdelijk verlagen druk op de markt, voorzien in tijdelijke woonbehoeften.</p>	<p>Project De Klamp als flexwonen project gestart; uiteindelijk gekozen voor permanente invulling</p>
<p>Wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening De gemeente Dijk en Waard is als belangrijke onderhandelingspartners van HVC medeverantwoordelijk om tot passende aansluitkosten op het warmtenet te komen en de duurzaamheid van de energiebronnen van het warmtenet bespreekbaar te maken. Insteek: een vaste aansluitprijs.</p>	<p>In partnerschap wijken aansluiten op collectieve duurzame energievoorziening; op tempo gestelde doelen realiseren.</p>	<p>Intentieovereenkomst gesloten met Gemeenten, provincie, netwerkbedrijven en corporatie; gezamenlijke warmteregisseur aangesteld</p>
<p>Uitvoering geven aan Pact voor 'wonen met ondersteuning' In het Pact voor 'Wonen met ondersteuning – commitment op leefbaarheid' (2019) is becijferd dat in Heerhugowaard en Langedijk samen de komende 5 jaar 50 wooneenheden (zie ook bijlage 6) beschikbaar moeten worden gemaakt om de uitstroom te faciliteren vanuit Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang.</p>	<p>Match vraag en aanbod woonvormen voor kwetsbare doelgroepen.</p>	<p>5 woningen aangeboden en verhuurd</p>
<p>Maximaal 10% toewijzen via directe bemiddeling Partijen sturen op het toewijzen van maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen via directe bemiddeling, conform de Huisvestingsverordening. Jaarlijks monitoren de partijen (via jaarrapportage SVNK) het aantal toewijzingen via directe bemiddeling, uitgesplitst naar subdoelgroepen.</p>	<p>Acceptabele balans in slaagkansen reguliere woningzoekenden en bijzondere doelgroepen.</p>	<p>Er zijn 81 woningen in D en W via bemiddeling toegewezen, waarvan 44 aan statushouders. (totaal aantal woningen 480) Totaal 16,9% toegewezen via directe toewijzing (9 % statushouders en 8 % overige doelgroepen)</p>

Afspraak 2022

Doel

Realisatie

<p>Uitbreiden woningaanbod voor jongeren De woningcorporaties zetten in op het vergroten van de slaagkansen voor jongeren. Groei van het aanbod voor jongeren kan door nieuwbouw, flexwonen en werken met flexibele contractvormen (kamergewijze verhuur, woningdelen) gerealiseerd worden.</p>	<p>Vergroten slaagkansen voor jongeren</p>	<p>Woonstichting Langedijk heeft 17 woningen verhuurd aan jongeren tot 23 jaar, waarvan 12 met een tijdelijk contract van 5 jaar met behoud van inschrijfduur. Woonstichting Langedijk heeft een eengezinswoning ter beschikking gesteld om vergunninghouders die lang moeten wachten op gezinshereniging, alvast te kunnen huisvesten. In 2022 hebben 5 vergunninghouders hier gebruik van kunnen maken.</p>
--	--	---

We hebben 4 woningen verhuurd aan bewoners uit zorginstellingen via het Transferpunt

Met collega-corporaties, zorgorganisaties in de regio en de regiogemeenten hebben we in 2018 een pact voor uitstroom gesloten. In 2020 zijn raamafspraken voor de komende 3 jaar gemaakt. In de raamafspraken is onder meer de woningbehoefte die voortvloeit uit het pact in beeld gebracht. Eén van de activiteiten onder het pact is het Transferpunt. Via het Transferpunt helpen we bewoners uit zorginstellingen aan eigen woonruimte. Wij hebben in 2022 4 woningen via het Transferpunt aangeboden.

Via Wonen plus Welzijn hebben meer dan 250 huurders een thuisabonnement

Wonen plus Welzijn biedt een thuisabonnement, waarmee ouderen onder meer klusjes in en rond het huis door vrijwilligers kunnen laten uitvoeren. Woonstichting Langedijk nam voor haar huurders een deel van het abonnementsgeld voor haar rekening.

Meer dan 250 huurders maken hier gebruik van en lieten ongeveer 240 klusjes in huis en tuin uitvoeren. Na een terugval in het aantal uitgevoerde klussen als gevolg van Corona in voorgaande jaren, is in 2022 een duidelijk herstel te zien.

Negen woongebouwen hebben een Vereniging Van Eigenaren

Vereniging van eigenaars	Aandeel Woonstichting Langedijk	Aandeel Woonstichting Langedijk	Vermogen VvE (inclusief reserves)	Vermogen VvE (inclusief reserves)
	Eind 2022	Eind 2021	Eind 2022 (x € 1.000)	Eind 2021 (x € 1.000)
Westervenne	73/93	73/93	€ 741	€ 712
De Kloet	7/14	7/14	€ 85	€ 75
Mayerslot/Keppelsloot	3718/32155	3718/32155	€ 73	€ 57
Lisdodde	1117/1218	1117/1218	€ 63	€ 56
Meander	773/3240	773/3240	€ 172	€ 138
Gevel Verburg	781/1669	655/1669	€ 144	€ 131
Wending	88/1678	88/1678	€ 113	€ 113
Broekerplein	5695/8479	5695/8479	€ 254	€ 258
Tijmensgroet	8/36	8/36	€ 71	€ 141

Daarnaast zijn er twee Verenigingen van Mandeligheid waar Woonstichting Langedijk in deelneemt.

Financieel beheer

Het jaarresultaat is uitgekomen op een winst van € 1.923.000

Het resultaat na belastingen over 2022 is uitgekomen op een winst van € 1.923.000 tegenover een winst van € 35.905.000 in 2021.

De opbouw van het jaarresultaat is als volgt:

<i>(bedragen x € 1.000)</i>	2022	2021
resultaat na belastingen	1.923	35.905
belastingen	-332	-621
waardeveranderingen vastgoedportefeuille	416	33.352
resultaat voor belastingen en waardeveranderingen	1.839	3.174
overige organisatiekosten	-461	-1.226
leefbaarheid	-161	-78
resultaat verkoop	839	1.779
resultaat vastgoedexploitatie inclusief financiële baten en lasten	1.622	2.699
saldo financiële baten en lasten	-2.205	-2.338
netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.827	5.037

De lagere winst is volledig toe te schrijven aan de waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille. In 2022 is er sprake van een waardestijging van € 416.000, waar in 2021 nog sprake was van een waardestijging van € 33.352.000. De waardeontwikkeling wordt vrijwel volledig bepaald door de waardering op marktwaarde verhuurde staat op basis van extern voorgeschreven parameters en uitgangspunten.

Veel belangrijker is te kijken naar het exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille. Dit resultaat is met € 1.210.000 gedaald tot € 3.827.000. De huuropbrengsten zijn met € 220.000 gestegen naar € 10.730.000. De exploitatielasten zijn gestegen met € 1.430.000 naar € 6.903.000. Deze stijging is volledig toe te schrijven aan de hogere onderhoudskosten.

Het verkoopresultaat in 2022 is uitgekomen op € 839.000 (2021: 1.779.000). In 2022 zijn 8 woningen verkocht (2021: 11).

De personeelslasten zijn met € 117.000 gestegen naar € 853.000, als gevolg van uitbreiding van de formatie en indexering van de lonen.

De onderhoudsuitgaven zijn gestegen van € 2.500.000 naar € 4.272.000. De kosten voor reparatieonderhoud zijn met € 34.000 gestegen naar € 531.000, het mutatieonderhoud is met € 200.000 gestegen naar € 336.000. Dit komt door het grote aantal oudere woningen dat in 2022 gemuteerd is, onder andere door het verhuizen van huurders naar de nieuwbouw in De Overbrugging. De kosten voor planmatig onderhoud bedragen € 3.048.000 (2021 € 1.297.000). Wij hebben alle geplande werken uitgevoerd. In 2022 is € 356.000 (2021 € 357.000) personeels- en organisatiekosten toegerekend aan het onderhoud.

De overige directe operationele lasten zijn met € 682.000 gedaald naar € 1.980.000. De verhuurderheffing is met

€ 1.035.000 lager dan voorgaand jaar. De heffing bedraagt 10 % van de bruto huuropbrengsten. De lokale lasten (OZB, rioolheffing en waterschapslasten) zijn in 2022 met ongeveer 18% gedaald, een positief effect van de gemeentelijke fusie. En in 2022 hebben we alleen een heffing voor de AW en de huurcommissie en geen saneringsheffing betaald, totaal € 12.000 (2021 € 9.000).

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben in 2022 geresulteerd in een winst van € 416.000 (2021: een winst van € 33.352.000). Voor het project De Klamp en de projectmatige vervanging van begane grond vloeren is een voorziening onrendabele top getroffen van € 1.042.000, die is opgenomen onder de overige waardeveranderingen. Op de VoV-portefeuille is een positieve waardeverandering van € 1.366.000 gerealiseerd. De marktwaardering heeft in 2022 geresulteerd in een verlies van € 304.000, waar in 2021 sprake was van een winst van € 32.864.000.

De overige organisatiekosten zijn met € 765.000 gedaald naar € 461.000. Deze daling wordt vooral veroorzaakt door de volkshuisvestelijke bijdrage aan de leningenruil met Vestia van die in 2021 een eenmalige extra last van € 769.000 betekende.

53

De kosten voor leefbaarheid zijn in 2022 uitgekomen op € 161.000 (2021: 78.000). We hebben meer activiteiten kunnen doen en vanaf 2022 is de wijkbeheerder aan de slag.

Het saldo financiële baten en lasten is gedaald van € 2.331.000 negatief naar € 2.204.000 negatief. De rentelasten zijn uitgekomen op € 2.133.000. De kosten voor het borgingsstelsel, de borgstellingsvergoeding aan het WSW en de obligoheffing, waren € 57.000.

Over 2022 verwachten wij € 522.000 (2021: € 685.000) aan vennootschapsbelasting te moeten betalen. Over voorgaande belastingjaren 2018, 2019 en 2020 is een belastingbate van € 276.000 gerealiseerd. Dit is het gevolg van een gewijzigde fiscale verwerking van de vermindering verhuurderheffing.

De Vermogenspositie en balanstotaal

De Woningwet schrijft een waardering van het vastgoed voor op marktwaarde verhuurde staat. Woonstichting Langedijk waardeert op basis van het basismodel van het Handboek marktwaardering voor woningcorporaties. De marktwaarde verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gestegen van € 249,7 miljoen eind 2021 naar € 254,7 miljoen. De autonome waardeontwikkeling in 2022 was € 0,3 miljoen negatief (2022: € 32,9 miljoen). Het effect van investeringen en desinvesteringen over het afgelopen jaar was € 5,3 miljoen (2021: € 0,1 miljoen negatief). Het eigen beleid van Woonstichting Langedijk (huurbeleid, verduurzaming van de voorraad) zijn niet of nauwelijks van invloed op de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Eind 2022 is één nieuwbouwproject sociaal vastgoed in uitvoering. Het project De Klamp met 20 eengezinswoningen is in 2022 voorbereid, in januari 2023 is de bouw gestart. Voor dit project is een voorziening onrendabel gevormd van € 770.000 gevormd gezien de fase waarin het project verkeert. Daarnaast is voor een renovatieproject een voorziening van € 217.000 gevormd.

Eind 2022 is de waarde van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (de Koopgarantwoningen) gedaald naar € 36,7 miljoen (2021: € 38,0 miljoen). Het effect van gerealiseerde terugkopen en afkopen was hoger dan de waardeontwikkeling als gevolg van de ontwikkeling van de verkoopprijzen. Voor de waardering van deze portefeuille sluiten we aan bij de uitgangspunten voor de vrije verkoopwaarde die in het 'handboek marktwaardering' zijn opgenomen. Tegenover de waarde van deze woningen staat een verplichting inzake de terugkoop van de woningen, die gedaald is met € 2,5 miljoen naar € 34,3 miljoen, opgenomen. Daarmee is de omvang van de terugkoopverplichting ongeveer € 2,4 miljoen lager dan de waarde van de Koopgarantwoningen. Voor het

merendeel van de Koopgarantwoningen is 50% van de waardeontwikkeling van de woningen voor rekening en risico van Woonstichting Langedijk. Bij de bepaling van de terugkoopverplichting is rekening gehouden met de waarde van door Koopgarantkopers aangebrachte verbeteringen van de woning. In vrijwel alle gevallen is de actuele waarde van de woning hoger dan de waarde bij verkoop.

Het Eigen Vermogen is eind 2022 naar € 189,3 miljoen (2021: € 186,9 miljoen), waarvan € 154,0 miljoen (2021: € 153,3 miljoen) is aangemerkt als herwaarderingsreserve. De overige reserve bedraagt € 35,3 miljoen (2021: € 33,7 miljoen).

De schuldpositie bij kredietinstellingen is met € 2,4 miljoen gestegen naar € 71,8 miljoen als gevolg van het aantrekken en opnemen van nieuwe leningen en het aflossen op bestaande leningen.

De solvabiliteit, de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal, is eind 2022 63,6% (2021: € 62,9%).

Liquiditeit en treasury-activiteiten

Voor de financierbaarheid van onze (nieuwbouw)activiteiten is niet de vermogenspositie maar de kasstroom bepalend. Daar sturen we dan ook vooral op. De kasstroom uit operationele activiteiten inclusief rente-uitgaven bedraagt in 2022 € 1.400.000 (2021: € 1.400.000), en exclusief rente-uitgaven € 3.538.000 (2021: € 3.678.000). De ratio tussen de operationele kasstroom exclusief rente-uitgaven en de rente-uitgaven, de ICR, is 1,65 (2021: 1,62). Over 2022 komt de ICR (Interest Coverage Ratio), de verhouding tussen de exploitatiekasstroom en de rentekasstroom, uit op 1,65 en ligt boven de norm van 1,40. In 2022 heeft een vermindering verhuurderheffing de ICR positief beïnvloed. Daar staat tegenover dat de betaalde vennootschapsbelasting hoger is geweest dan de verschuldigde.

Het afgelopen jaar heeft het WSW een borgingsplafond afgegeven voor de jaren 2022 en 2023.

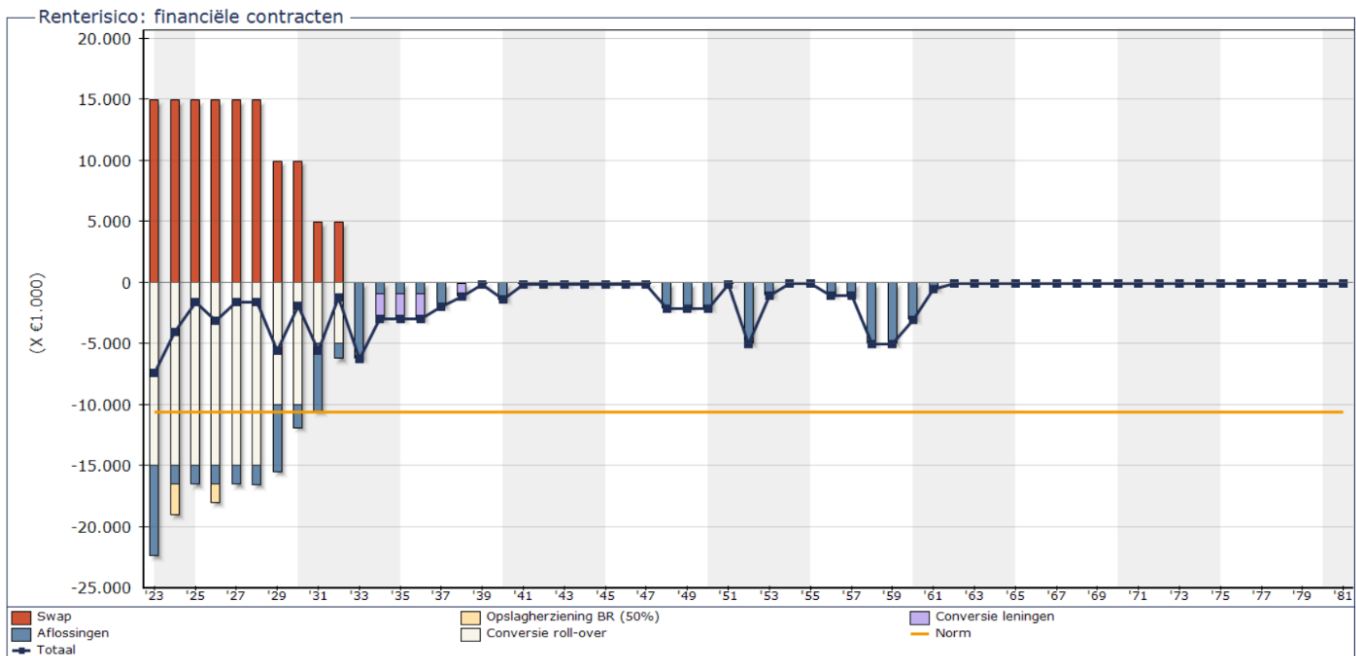
Bij het formuleren en uitvoeren van het treasurybeleid maken wij gebruik van de diensten van een extern adviseur, Thésor.

In 2021 is het strategisch programma van het WSW geïmplementeerd. Per 1 juli 2021 is een nieuw deelnemersreglement van kracht. Woonstichting Langedijk heeft een nieuwe volmacht aan het WSW verstrekt tot het vestigen van hypotheek tot maximaal € 170 miljoen.

In november 2021 is een leningsovereenkomst met de NWB gesloten voor het obligo ten behoeve van het WSW van maximaal € 1.870.000. Deze is in het afgelopen jaar ongewijzigd gebleven.

De omvang van de leningportefeuille is eind 2022 € 71,0 miljoen (2021 € 73,4 miljoen). In 2022 hebben we geen nieuwe leningen aangetrokken en een roll-over lening van € 2,0 miljoen afgelost. Het komend jaar lossen we € 7,4 miljoen af. De gemiddelde looptijd van de leningen is 17,40 jaar (17,70 jaar in 2021), de gemiddelde rentevoet ligt op 3,16%. (3,15% in 2020).

Onderstaand is het renterisico van de portefeuille weergegeven. De komende jaren is vooral sprake van een risico vanuit spreadherzieningen.



Woonstichting Langedijk heeft één rentederivaat in portefeuille. Deze is in 2011 afgesloten bij de Rabobank. Dit rentederivaat is afgesloten onder een juridische raamovereenkomst: de Overeenkomst Financiële Derivaten (OFD). De hoofdsom van het derivaat is € 15.000.000 en het heeft een looptijd tot 2033. Van het derivaat vervalt in 2029 en 2031 steeds een bedrag van € 5.000.000. Het derivaat is gekoppeld aan 3 variabel rentende leningen. Per 31 december 2022 is de marktwaarde van het derivaat € 43.000 negatief.

Financiële meerjarenprognose

De financiële meerjarenprognose 2023-2032 voor Woonstichting Langedijk is gebaseerd op het activiteitenplan 2023-2032. In november 2022 is deze goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

De meerjarenbegroting 2023-2032 vormt een trendbreuk met de begroting van voorgaande jaren

Met het verdwijnen van de verhuurderheffing hebben we meer middelen beschikbaar voor onze opgave. De woningcorporaties hebben Nationale Prestatieafspraken met Rijk en gemeenten gemaakt over de extra inzet de komende jaren. In deze begroting hebben we de Nationale Prestatieafspraken vertaald naar onze eigen situatie. Voor een deel hebben we dat al concreet kunnen doen, op andere onderdelen is op hoofdlijnen invulling gegeven en volgt de verdere uitwerking in 2023. Daarbij sluiten we aan bij onze klantvisie en het koersplan richting 2025. De lijnen die daarin zijn uitgezet gaan we de komende jaren verder uitwerken in samenspraak met huidige en toekomstige bewoners en andere belanghouders.

Met de huurdersorganisatie, collega corporatie Woonwaard en de gemeente Dijk en Waard hebben we voor 2023 lokale prestatieafspraken gemaakt. Daarin zijn al elementen van de Nationale Prestatieafspraken opgenomen, maar is het nog niet mogelijk geweest ze over de volle breedte te laten landen. Vooral de nieuwbouw van sociale huurwoningen moet in de prestatieafspraken van 2024 extra aandacht krijgen.

Toenemende maatschappelijke en economische onzekerheid leidt tot hogere risico's

We stellen de begroting op tegen de achtergrond van een toegenomen maatschappelijke en economische onzekerheden. De koopkracht van veel mensen gaat achteruit, dat geldt ook voor onze bewoners; we zien de kosten sterk stijgen en moeten meer rente betalen voor nieuwe leningen.

De combinatie van een grotere opgave in onzekere tijden betekent ook dat de risico's toenemen. Voor de begroting hebben we een aantal scenario's doorgerekend om zicht te krijgen op deze risico's.

Onze opgave neemt toe: meer bouwen, sneller verduurzamen en huren betaalbaar houden

Het verdwijnen van de verhuurderheffing levert ons jaarlijks € 1,5 miljoen. Dat geld zetten we in om te investeren in nieuwe woningen, het versnellen van de verduurzaming en het betaalbaar houden van de huur. We zetten daarmee deze middelen in voor onze huidige en toekomstige bewoners.

We gaan aan de slag met de landelijke prestatieafspraken en hebben deze als volgt op hoofdlijnen vertaald in deze begroting:

De komende 10 jaar bouwen we 400 nieuwe woningen

Het afgelopen jaar hebben we onze ontwikkelportefeuille fors zien groeien.

In de meerjarenbegroting hebben we de concrete projecten voor de jaren 2023, 2024 en 2025 opgenomen. Vanaf 2026 hebben we de bouw van 30 woningen per jaar ingerekend. Omdat niet alle projecten (tijdig) de eindstreep gaan halen, blijft het nodig om nieuwe projecten aan de portefeuille toe te voegen. We streven een planvoorraad na van 150% van de gewenste productie. We moeten samen met Woonwaard de gemeente blijven aanspreken op voldoende ruimte voor sociale huurwoningen bij nieuwbouwwontwikkelingen.

We gaan verder met het isoleren van woningen en het verminderen van het gasverbruik

We hebben in 2022 onze duurzaamheidsstrategie geformuleerd. Daarin schetsen we hoe we een vervolg geven aan het verduurzamen van onze woningen. De strategie sluit aan op de opgave vanuit de landelijke prestatieafspraken. En de regionale afstemming over de warmtetransitie. In 2023 werken we de strategie verder uit in een uitvoeringsplan. Daarbij maken we een koppeling met de onderhoudsopgave. Kernpunten van de aanpak zijn:

- verduurzamen laatste negen E, F en G-label woningen in 2023;
- isolatieaanpak voor C, en D-label woningen, vervangen begane grondvloer bij woningen met houten vloeren;
- plaatsen van zonnepanelen bij appartementencomplexen;
- vervangen CV-ketel door hybride warmtepompen;
- inspelen op wensen van bewoners die verder willen verduurzamen (bijv. de overgang naar elektrisch koken).

Voor de komende 10 jaar reserveren we € 1 miljoen per jaar voor deze aanpak.

We beperken de huurverhoging en verlagen de huur in 2023 voor huurders met een laag inkomen

Belangrijk onderdeel van de Nationale prestatieafspraken is een gematigde huurontwikkelingen in de komende drie jaar. Ook is afgesproken de huur voor bewoners met een laag inkomen te verlagen. Voor Woonstichting Langedijk zijn deze afspraken leidend bij het huurbeleid de komende jaren.

De huurstijging blijft de komende jaren onder de gemiddelde inkomensontwikkeling. Voor de laagste inkomens verbetert de betaalbaarheid van het wonen door de huurverlaging.

Er zijn plannen om de huurtoeslag aan te passen en geen rekening meer te houden met de huurprijs. Gaan deze plannen door dan komt de betaalbaarheid van het wonen voor grote groepen verder onder druk te staan.

We zoeken onze huurders op en pakken samen met hen de leefbaarheid op

In 2022 hebben we ons team uitgebreid met een wijkbeheerder/wooncoach. De eerste ervaringen zijn positief. Ook in de komende jaren hebben we de wijkbeheerder/wooncoach in de formatie opgenomen.

Ook de komende jaren gaan we aan de slag met onze klantvisie. In het activiteitenplan geven we hier verder invulling aan.

Maatschappelijke en economische onzekerheid zetten de realisatie van plannen onder druk

We stellen de begroting op tegen de achtergrond van grote maatschappelijke en economische onzekerheid. De inflatie is ongekend hoog. Dat zien we vooral terug in hogere bouwkosten en onderhoudskosten. De energiekosten zijn voor veel huurders meer dan verdubbeld. Dat maakt het wonen fors duurder. De koopkracht van vrijwel iedereen daalt. Een groeiende groep bewoners lukt het niet of nauwelijks om rond te komen. De rente is sterk gestegen. Het lenen van geld is duurder.

Het is onzeker hoe deze ontwikkelingen de komende jaren doorzetten. Bij het opstellen van de begroting hebben we de uitgangspunten uit de leidraad dPi van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) gevolgd. Voor de jaren 2023 en 2024 hebben we deze geactualiseerd op basis van de Macro Economische Verkenning (MEV 2023) van het CPB.

57

Met scenario's de risico's van de meerjarenbegroting in beeld gebracht

We zijn ons ervan bewust dat de werkelijke ontwikkeling sterk kan afwijken. Dat heeft gevolgen voor de realisatie van onze plannen. Een hoge inflatie, dalende koopkracht en stijgende rente beperken de financiële ruimte van Woonstichting Langedijk.

Voor deze begroting hebben we een aantal scenario's uitgewerkt om inzicht te krijgen wat de effecten zijn:

- gevolgen van een rentevoet van 3% voor de kasstromen;
- gevolgen van een stijging van de disconteringsvoet met 100 basispunten voor de beleidswaarde;
- gevolgen van een rentevoet van 3%, stijging disconteringsvoet met 100 basispunten en halveren nieuwbouwproductie vanaf 2026 naar 15 woningen per jaar.

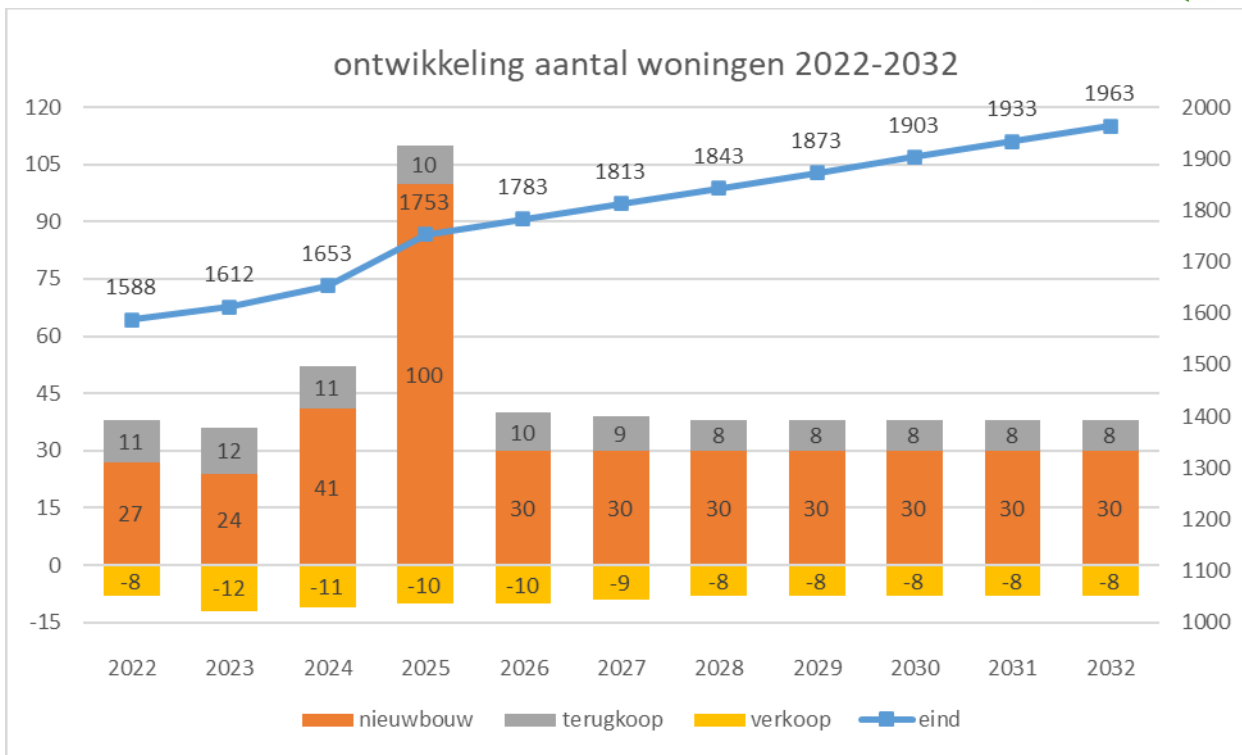
Daarnaast hebben we een gevoeligheidsanalyse op de beleidswaarde gedaan:

- effect van een hogere disconteringsvoet ;
- effect van hogere exploitatielasten voor de beleidswaarde;
- effect van een lagere normhuur voor de beleidswaarde.

Sterke groei van de woningvoorraad naar 1963 woningen in 2032

Het investeringsprogramma heeft de grootste impact op de begroting. Naast de € 1,0 miljoen die we jaarlijks investeren in de bestaande voorraad, investeren we de komende 10 jaar bijna € 100 miljoen in nieuwbouw en € 19 miljoen in aankopen.

Het investeringsprogramma leidt tot een groei van de woningvoorraad met 10% van 1.588 eind 2022 naar 1.963 in 2032.



Huurobrengst biedt beperkte mogelijkheid om te investeren

Onderstaand is weergegeven waaraan wij de huurobrengst besteden. In 2023 betaalt iedere huurder iedere maand gemiddeld € 575. Van dit bedrag besteden we ongeveer een kwart aan onderhoud van de woningen. Aan betaling van rente op onze leningen zijn we 23% van de huurobrengsten kwijt. Daarnaast besteden we 8% aan personeelskosten en 15% aan overige exploitatielasten, waaronder lokale heffingen. We dragen 12% van de huur af aan vennootschapsbelasting. Van iedere euro huur die we ontvangen houden we 18 cent over om te investeren in nieuwe woningen, de verbetering van de bestaande woningen of de aflossing van onze leningen.



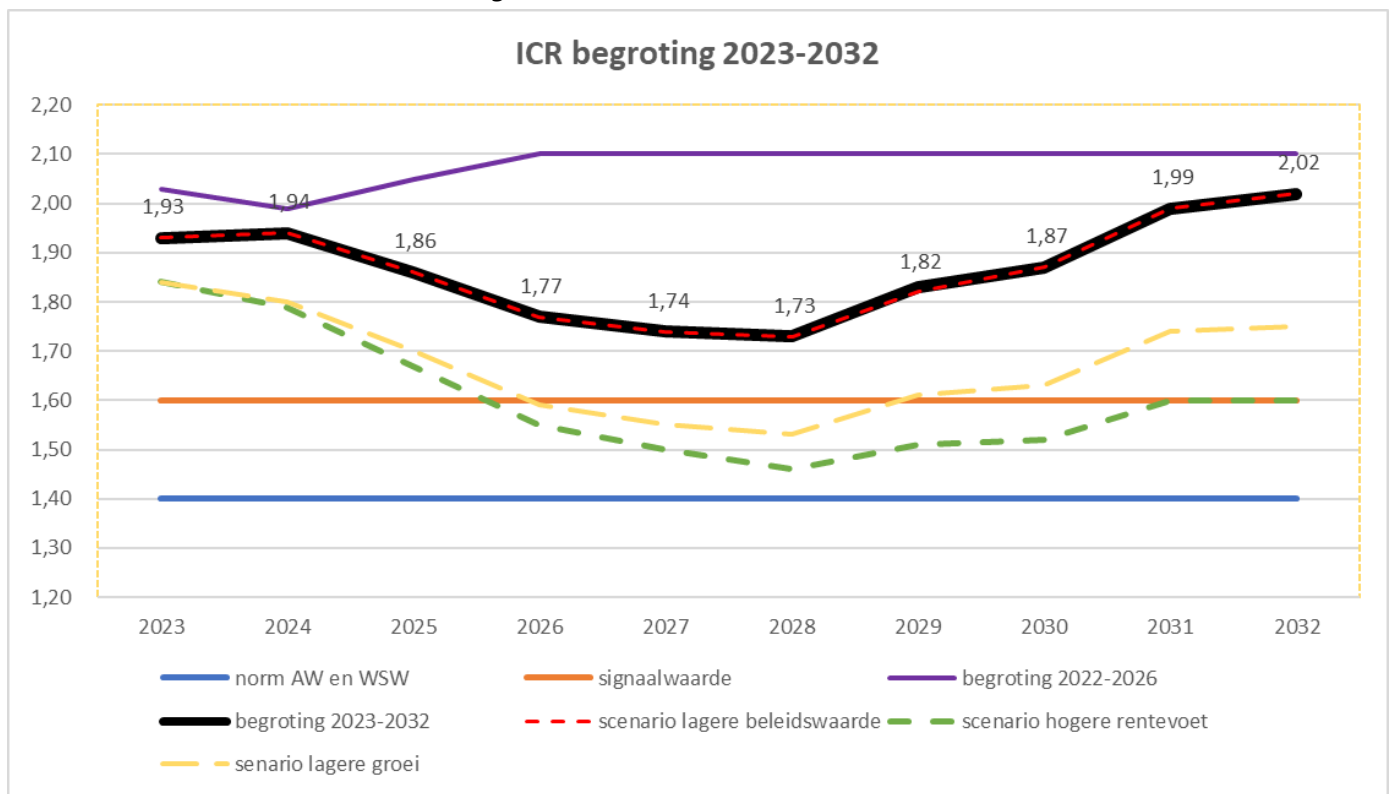
In de komende tien jaar investeren we bijna € 110 miljoen in nieuwbouw en verbetering van woningen. Ongeveer 1/3^e deel kunnen we betalen uit de netto huuropbrengsten en verkoopopbrengsten. Het restant, ongeveer € 76 miljoen, moeten we financieren met nieuwe leningen. In de komende 10 jaar moeten we voor € 29 miljoen aan bestaande leningen aflossen en opnieuw financieren.

We toetsen aan de normen van de toezichthouders en onze eigen signaalwaarden

In de begroting hebben we eigen signaalwaarden opgenomen in relatie tot het normenkader van AW en WSW. Op basis daarvan ziet het normenkader er als volgt uit:

	ICR	LTV	Solvabiliteit	Dekkingsratio	Onderpandratio	lening vs kasstroom
norm AW/WSW	1,40	85,0%	15,0%	70,0%	70,0%	
ratio's jaarrekening 2022	1,65	43,1%	47,8%	30,3%	30,6%	
ratio's jaarrekening 2021	1,62	58,5%	34,7%	43,2%	41,8%	
signaalwaarde begroting 2023	1,60	80,0%	15,0%	70,0%	70,0%	40,00

De verhouding tussen exploitatiekasstroom en rentelast (ICR) blijft boven de norm en de signaalwaarde, maar zakt in een aantal scenario's onder de signaalwaarde

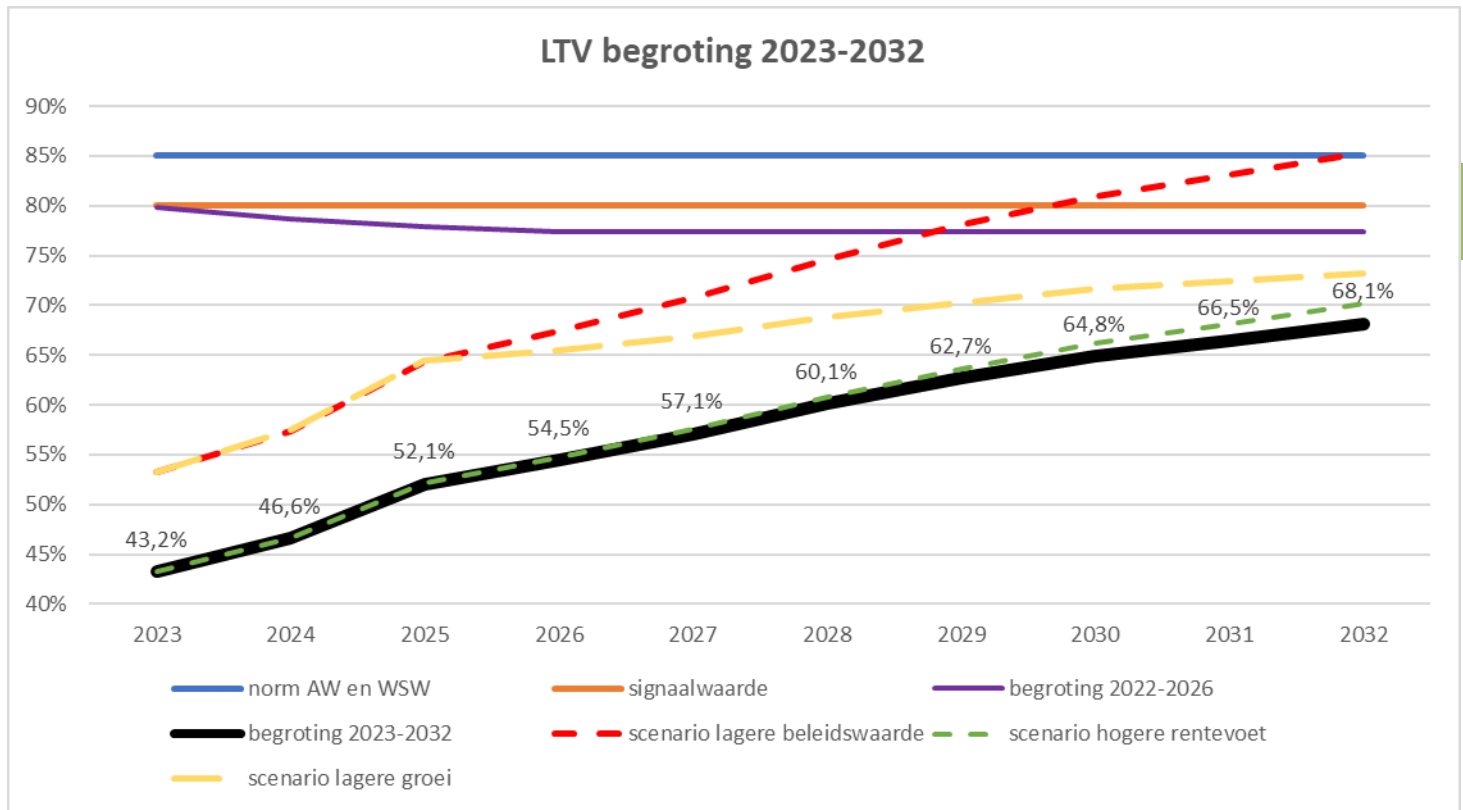


De ICR geeft de verhouding aan tussen de netto exploitatiekasstroom en de rentelast. Voor de toetsing van AW en WSW is de gewogen ICR vooral van belang. Deze is gebaseerd op een voortschrijdende reeks en dempt de jaarlijkse schommelingen die optreden, bijvoorbeeld bij de onderhoudsuitgaven. De gewogen ICR is in 2022 1,65 en blijft de komende tien jaar ruim boven de signaalwaarde van 1,60. In het scenario met een hogere rentevoet, zakken we in 2026 onder de eigen signaalwaarde, maar komen aan het eind van de tienjaars periode rond de eigen signaalwaarde uit. In het gecombineerde scenario komt de ICR na een aantal jaren onder de signaalwaarde.

Na 2029 stijgt de ICR weer boven de signaalwaarde. In alle gevallen daalt de ICR de eerste jaren en stijgt in de laatste jaren. Oorzaak is dat het zwaartepunt van de nieuwbouw in de eerste jaren ligt.

De verhouding tussen de leningen en de waarde van de woningen (LTV) blijft binnen de norm en de signaalwaarde; daalt de beleidswaarde dan zitten we eind 2032 op de norm

De LTV is de verhouding tussen de langlopende leningen en de beleidswaarde van het vastgoed.

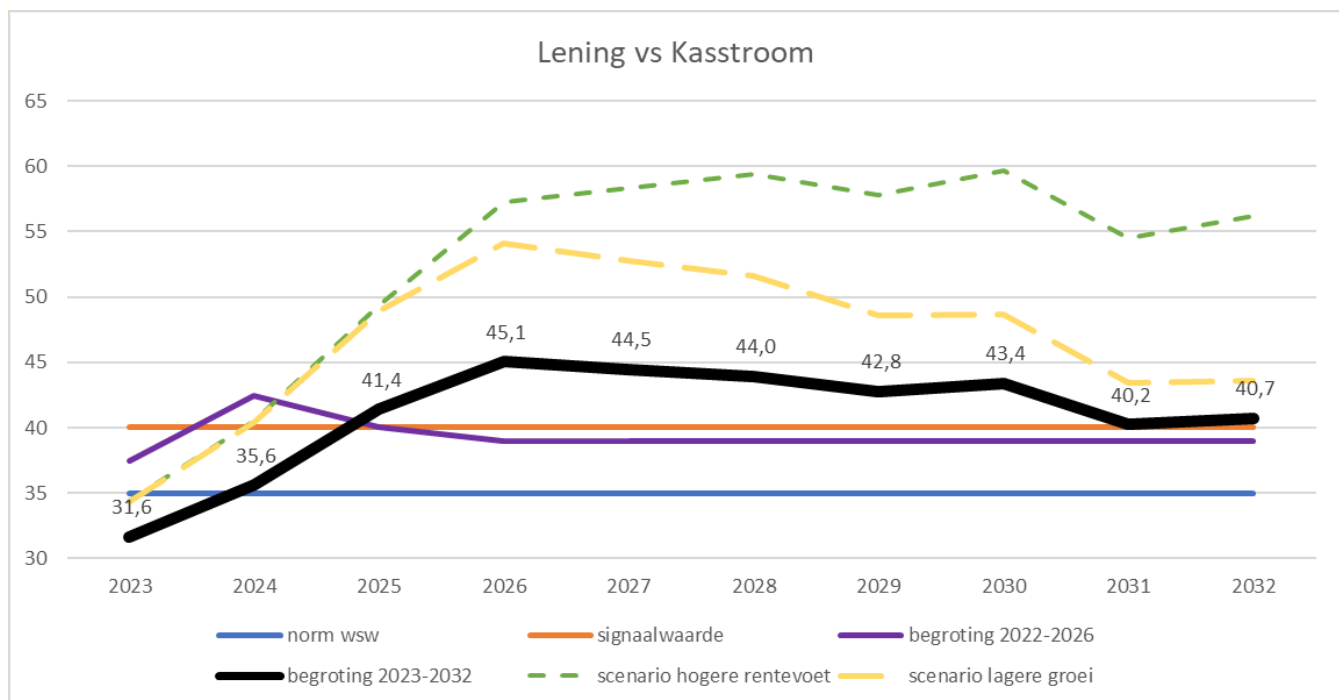


Het verdwijnen van de verhuurderheffing betekent een forse stijging van de beleidswaarde. Gevolg is een daling van de LTV ten opzichte van de begroting van vorig jaar. De LTV is eind 2022 uitgekomen op 43,1%, ver verwijderd van de norm van het AW.

In de begroting hebben we een fors investeringsprogramma opgenomen dat voor bijna 70% gefinancierd wordt met nieuwe leningen. De LTV stijgt van 43,2% eind 2023 naar 68,1% eind 2032.

Het scenario met een hogere rentevoet heeft slechts beperkte invloed op de ontwikkeling van de LTV. De lagere beleidswaarde heeft direct gevolgen voor de LTV. In het scenario met een daling van de beleidswaarde met 18,7% overschrijden we in 2029 de signaalwaarde en zitten we in 2032 op de norm van WSW en AW. In het gecombineerde scenario stijgt vanaf 2026 de LTV minder snel. Het algemene beeld is dat bij een groei van de woningvoorraad met 1% of meer per jaar de LTV zal stijgen. Alleen bij een lage groei, grotendeels gefinancierd met eigen middelen, blijft de LTV gelijk of kan deze dalen.

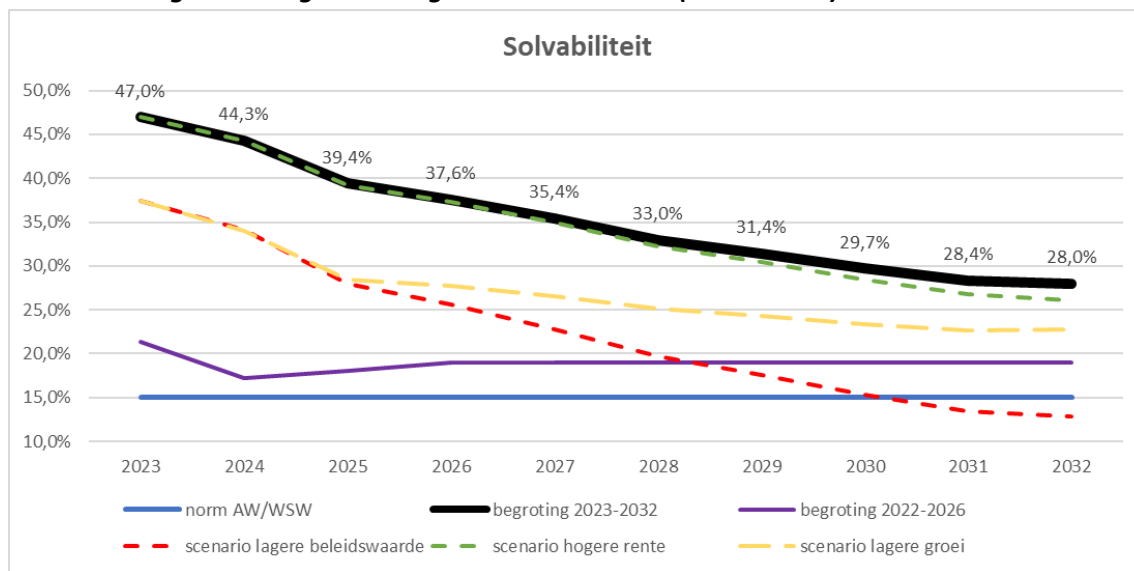
Als we de exploitatiekasstroom afzetten tegen de leningen duurt het meer dan 40 jaar om alle leningen af te lossen



We beoordelen de gemiddelde kasstroom van vijf jaar om de jaarlijkse schommelingen in de kasstroom te dempen. We hanteren een signaalwaarde van 40. Dat houdt in dat voor het aflossen van de leningen 40 keer de jaarlijkse kasstroom nodig is.

Ten aanzien van deze norm zit de begroting op een kritisch pad. We overschrijden de signaalwaarde in 2025, maar komen we vanaf 2031 weer rond de signaalwaarde uit. Oorzaak is dat het zwaartepunt van de nieuwbouwinvesteringen in de eerste jaren ligt. Het scenario met lagere beleidswaarde heeft geen invloed op de norm. Bij het scenario met een hogere rentevoet lijkt de signaalwaarde uit het zicht te verdwijnen. In het gecombineerde scenario daalt deze verhouding vanaf 2026 weer. Ook in dit scenario ligt de waarde eind 2032 nog boven de signaalwaarde.

De verhouding tussen eigen vermogen en balanstotaal (solvabiliteit) daalt van 47% naar 28% in 2032



Wij blijven de komende jaren met de solvabiliteit boven de norm van AW en WSW. Deze daalt wel door het investeringsprogramma naar 28% in 2032. De invloed van de Koopgarantportefeuille op onze solvabiliteit is minder groot geworden door de sterke stijging van de beleidswaarde. In het scenario met de lagere beleidswaarde komen we in 2030 onder de norm van AW en WSW uit. In het scenario met beperking van de nieuwbouw blijven we boven de norm.

De verhouding tussen marktwaarde van de woningen en marktwaarde van de leningen blijft ruim binnen de norm

Deze ratio's geven de verhouding tussen de marktwaarde van de leningen en de marktwaarde verhuurde staat weer. Het verschil tussen de dekkingsratio en de onderpandratio is dat bij die laatste het niet-DAEB bezit en de marktwaarde van de derivaten buiten beschouwing blijven. Dit omdat het niet-DAEB bezit niet in het onderpand van het WSW zit en het WSW voor de derivaten niet garant staat.

Op basis van de begroting zijn de dekkingsratio en onderpandratio respectievelijk **26,1%** en **26,3%** eind 2022. De ratio's zijn verbeterd ten opzichte van de ratio's uit de jaarrekening 2021 door de gestegen marktwaarde verhuurde staat, maar ook door de daling van de marktwaarde van de leningen. Dat laatste is het gevolg van de stijgende rente.

62

Met onze meerjarenbegroting varen we scherp aan de wind

Bij tegenvallende ontwikkelingen overschrijden we onze signaalwaarden en komen we op of onder de normen van AW en WSW uit. Daarmee is het van belang om voldoende sturingsmogelijkheden te hebben de komende jaren. Die zitten vooral in het bijstellen van het nieuwbouwinvesteringsprogramma en verkoopprogramma.

De ruimte om de streefhuren verder te verhogen is beperkt en zal ten koste gaan van de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor met name de bewoners met de laagste inkomens.

Terugdringen van de beheer- en onderhoudskosten heeft slechts een beperkt effect, en gaat snel ten koste van de woningkwaliteit en de kwaliteit van dienstverlening.

We moeten goed de vinger aan de pols houden. Dat doen we door bij toekomstige investeringsbeslissingen een toetsing uit te voeren op een geactualiseerde financiële meerjarenraming.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

2022 was een turbulent jaar.

In de wereld, voor de gemeente Dijk en Waard, de (volkshuisvestelijke) plannen van het nieuwe kabinet en de effecten die dit alles heeft voor Woonstichting Langedijk (WSL).

De oorlog in Oekraïne is verschrikkelijk en heeft ook veel effecten die invloed hebben op WSL en haar omgeving. Zo hebben wij te maken met een fikse energiecrises, een hoge inflatie, oplopende rente en een verminderd besteedbaar inkomen voor de meeste van onze (oudere) bewoners. Door het verminderde vertrouwen in de toekomst en het kabinet komt ook de onderlinge solidariteit en leefbaarheid in de woonomgeving onder druk te staan.

63

De gemeente Langedijk is per 1 januari 2022 samengevoegd met de gemeente Heerhugowaard. De nieuwe gemeente Dijk en Waard is ontstaan. Het nieuwe college is ambitieus aan de slag gegaan, zeker ook op volkshuisvestelijk terrein. De gemeente heeft de ambitie om de komende 10 jaar 10.000 nieuwbouwwoningen te realiseren, waaronder een substantieel aantal sociale huurwoningen. Ook wil de gemeente forse stappen maken in het energieneutraal maken van de gemeente. De samenwerking met de gemeente hebben wij tot nu toe positief ervaren.

Het nieuwe kabinet Rutte IV heeft ambitieuze stappen gezet ook op het terrein van de volkshuisvesting. Zo heeft het kabinet besloten de verhuurdersheffing met ingang van 1 januari 2023 af te schaffen. Daar heeft zij wel een aantal forse verplichtingen voor teruggevraagd: een forse nieuwbouwtakstelling, taakstellingen om woningen energiezuinig/neutraal te maken, woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep en investeringen in de leefbaarheid van de wijken.

Woonstichting Langedijk heeft actief op genoemde ontwikkelingen ingespeeld. De contacten met de nieuwe gemeente zijn goed ingeregeld en hebben uitgemondd in ambitieuze gezamenlijk gedragen doelstellingen. De eisen die door het Rijk worden gesteld zijn concreet vertaald in de effecten voor WSL. Door middel van heldere scenarioanalyses hebben wij keuzes kunnen maken voor de toekomst, waarbij wij nadrukkelijk hebben gekeken of alle ambities financieel haalbaar zijn, zodat wij ook in de toekomst financieel een gezonde corporatie blijven. Belangrijk hierbij is een scherpe risicoanalyse en sturing hierop.

In het oog springt de gemaakte Toekomstvisie van WSL, waarin een klantbenadering is opgenomen die de RvC zeer aanspreekt. De eerste effecten hiervan zijn zichtbaar en worden door onze bewoners gewaardeerd. Een KWH-waardering van een 8 is iets om trots op te zijn!

Financieel hebben wij 2022 met een positief resultaat kunnen afsluiten.

De RvC heeft veel waardering voor het vele en goede werk dat door de organisatie is verricht.

Succesvol jaar

De belangrijkste resultaten zijn opgenomen op blz. 8 van het bestuursverslag.

Op veel terreinen wordt hard gewerkt en worden de nodige successen geboekt, ondanks de negatieve ontwikkelingen die in de inleiding zijn genoemd.

Met name de oplevering van de 27 nieuwbouwwoningen “De Overbrugging” en de voortvarende aanpak van potentiële nieuwbouwlocaties vallen op.

De uitwerking van de klantvisie werpt zijn eerste vruchten af.

De aanscherping van de portefeuillevisie helpt ons goede keuzes te maken bij verduurzaming, onderhoud en huurbeleid. Zo kunnen wij ons bezit nog meer toekomstbestendig maken.

De aanpak van schimmelvorming in een complex met houten vloeren is voortvarend aangepakt met een goede begeleiding van de bewoners, die tijdelijk een andere woning moesten betrekken.

Aandacht voor ICT

In 2022 is de implementatie van het nieuwe ICT-systeem verder uitgewerkt.

Samen met een aantal corporatie uit Noord-Holland Noord wordt een security-officer geworven.

Eind 2022 werden wij opgeschrikt door een hack in onze systemen. Gelukkig bleken de effecten beperkt. Als RvC hebben wij gevraagd begin 2023 een externe audit op de werking en veiligheid van onze ICT-systemen te laten uitvoeren.

Financiën op orde

Wij hebben 2022 afgesloten met een mooi positief resultaat.

De grote afwijking ten opzichte van 2021 betreft de voor ons weinig te beïnvloeden waarde mutatie.

Verder valt de tegenvaller op door het vervangen van de vloeren door ernstige schimmelvorming.

We zien dat de prijzen van de bouw- en onderhoudssector oplopen en de rente langzaam maar zeker aan het toenemen is. Dit vergt een actieve alertheid op de ontwikkeling van de financiën, hetgeen door de organisatie goed wordt opgepakt.

Ook de risico's, waar actief op wordt gestuurd, zijn nog te overzien, maar nemen toe.

De positieve rapporten van zowel AW, WSW en onze accountant geven aan dat WSL in control is.

Huurdersraad actief betrokken

Onze huurders worden actief geïnformeerd en betrokken bij WSL. Bewonersbrieven, meedenken middels “bierviltjes”, buurtbijeenkomsten en voorlichting- en inspraakavonden zijn hiervan voorbeelden.

Ook de Huurdersraad is actief betrokken bij onder meer de prestatieafspraken met de gemeente, het huurbeleid en het voorbereiden van het nieuwe ondernemingsplan. Aandachtspunt blijft de vernieuwing en verjonging van de raad. We zien een toenemende betrokkenheid van de huurders en dat is een goede zaak.

Uitwerking verbeterpunten visitatie

In 2021 is de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd.

De verbeterpunten uit de visitatie zijn actief opgepakt.

Belangrijk voor de RvC is de “visie op besturen en toezicht”, die in 2022 samen met de directeur is vastgesteld. De contacten met externe stakeholders door de RvC, zoals de gemeente, zorgpartijen en collega corporaties zal in 2023 op natuurlijke momenten worden opgepakt.

Goed bestuur in 2022

Het dagelijks beleid van Woonstichting Langedijk wordt bepaald door de directeur. Bij de besluitvorming betreft de directeur het advies van het Managementteam (Tafel van Tim, TVT). De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van de directeur. Alle governance documenten zijn gebundeld in het managementinformatiesysteem iBabs van Woonstichting Langedijk en toegankelijk en te raadplegen door de RvC. De belangrijkste documenten zijn ook terug te vinden op de website van Woonstichting Langedijk. Zij voldoen aan de gestelde voorschriften.

Directeur

De besluitvorming door de directeur vindt plaats op basis van de statuten en het Bestuursreglement van Woonstichting Langedijk. De statuten geven regels aan de taken en bevoegdheden van, en de verantwoording door de directeur. De statuten geven ook informatie over de voorgenomen besluiten die de directeur ter goedkeuring dient voor te leggen aan de RvC. Daarnaast is de genoemde regeling bedoeld om op basis van de organisatiefilosofie en good governance de taken en verantwoordelijkheden te verdelen tussen de diverse organen. Hierdoor wordt ook invulling gegeven aan de onafhankelijkheid, de integriteit en de verantwoordingsplicht van de directeur.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de directeur en de algemene gang van zaken binnen Woonstichting Langedijk. De RvC adviseert daarnaast de directeur gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventueel schorsing of ontslag) van de directeur en stelt de beoordelingskaders, de beoordeling en de arbeidsvoorwaarden van de directeur vast. De RvC geeft de accountant de opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie. De samenstelling en verantwoording van de RvC is nader beschreven in dit verslag.

Managementteam

Woonstichting Langedijk kent een Managementteam (TVT). De TVT komt tweewekelijks en zo vaak als nodig bij elkaar. De TVT wordt bijeengeroepen door de directeur. De directeur is voorzitter van de TVT. De TVT heeft een adviserende rol aan de directeur. De directeur streeft bij bespreking met de TVT consensus na, maar neemt een zelfstandig besluit. De adviezen van de TVT worden bij de besluitvormingsstukken richting RvC opgenomen. Bij belangrijke onderwerpen nemen de leden van de TVT deel aan de RvC vergaderingen.

De TVT heeft in 2022 21 keer vergaderd.

De samenstelling van de Tafel van Tim was eind 2022 als volgt:

<u>Naam</u>	<u>Functie</u>
Tim van Ruiten	Directeur
Maaïke Arts	Coördinator Wonen
Jenny Reek	Coördinator Financiën
Richard Hoedjes	Coördinator Vastgoed

In 2022 was Arjan Frerichs de externe controller. In het door de RvC goedgekeurde auditplan 2022 zijn door hem alle belangrijke processen, zoals het -planmatig onderhoud, contractonderhoud, betaalproces en verkoopproces geaudit. Er zijn geen belangrijke omissies aangetroffen.

Het risicomanagementsysteem is samen met de organisatie verder uitgewerkt en geactualiseerd. In dit jaarverslag is een apart hoofdstuk aan de risico-ontwikkeling gewijd. De hoge inflatie en de slechte koopkrachtontwikkeling van onze huurders vragen op dit moment de grootste aandacht.

Eind 2022 is het contract met de externe controller opgezegd en wordt op dit moment voor een nieuwe controller geworven. Het profiel voor de nieuwe controller hebben wij samen met de directeur opgesteld.

Veel aandacht is besteed aan de bewustwording van mogelijke fraude en de bewustwording van medewerkers. Er zijn op alle niveaus trainingen op dit terrein gevolgd.

Huurdersraad

In de afgelopen jaren heeft de Huurdersraad zich verder ontwikkeld tot een belangrijk adviesorgaan voor Woonstichting Langedijk. De RvC vindt meedenken en participatie van de huurders een groot goed en vindt het belangrijk dat de betrokkenheid en kwaliteit van de Huurdersraad tot volle wasdom komen. De Huurdersraad is in 2022 onder meer betrokken geweest bij het vaststellen van het meerjarig huurbeleid (betaalbaarheid), de renovatie van bestaand bezit, het duurzaamheidsbeleid, de ontwikkeling van het meer energetisch maken van de woningen, de prestatieafspraken met de gemeente en heeft meegedacht bij het beleid en de activiteiten met betrekking tot de verbetering van de leefbaarheid van de wijken en buurten. Ook heeft de Huurdersraad actief geparticipeerd bij de ontwikkeling van het ondernemingsplan 2022-2026 en de concrete uitwerking van het koersplan.

66

Accountant

De accountant wordt benoemd door de RvC. De huidige accountant is Verstegen.

In het najaar 2022 heeft Verstegen accountants een managementletter uitgebracht met een positief resultaat. De controlewerkzaamheden voor de jaarrekening 2022 zijn afgerond met een goedkeurende verklaring door Verstegen accountants.

Integriteitscode, klokkenluidersregeling en klachtenreglement

Woonstichting Langedijk vindt het van groot belang dat medewerkers integer en betrouwbaar handelen. Daarom beschikt Woonstichting Langedijk over een integriteitscode die op de website openbaar is gemaakt. Elke medewerker is contractueel gebonden zich aan de integriteitscode te houden. Woonstichting Langedijk kent daarnaast ook een klokkenluidersregeling.

Medewerkers die het vermoeden van een misstand hebben, kunnen deze melden aan de vertrouwenspersoon. De regeling borgt dat de melding wordt onderzocht en dat de betreffende medewerker niet hoeft te vrezen voor sancties vanwege het klokkenluiden. Medewerkers zijn bekend met deze regeling. Tot slot beschikt Woonstichting Langedijk over een klachtenregeling. Ook het klachtenreglement is te raadplegen via de website. De RvC wordt ieder trimester op de hoogte gebracht van eventuele klachten bij de klachtencommissie en het verloop ervan.

In 2022 is één klacht gemeld.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties directeur

De RvC heeft geen aanwijzingen dat zich in 2022 transacties met mogelijke tegenstrijdige belangen van de directeur hebben voorgedaan.

De directeur Tim van Ruiten had in 2022 één nevenfunctie. Hij was bestuurslid van de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK). Deze Stichting is verantwoordelijk voor de woonruimteverdeling in onze woonregio.

Risicomanagement en Interne beheersing

De onderdelen van de interne risicobeheersing en het controlesysteem zijn beschreven in het Reglement Financieel Beleid en Beheer.

Verstegen accountants heeft in haar managementletter een positief oordeel gegeven over de naleving van de gestelde eisen. De invulling van de controllersfunctie heeft een positieve invloed gehad op de betere beheersing en naleving van de gestelde voorwaarden en de risicobestendigheid van de organisatie verder vergroot.

In 2022 is het functioneren van de (externe) controller geëvalueerd.

Permanente Educatie directeur

Er zijn eisen gesteld aan de permanente ontwikkeling van de directeur door middel van trainingen en cursussen. Daarbij wordt ook aandacht besteed aan het gewenste integer handelen en voorbeeldgedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing. Over 2020, 2021 en 2022 moet de directeur minimaal 108 PE-punten behalen. De directeur heeft 125 PE-punten behaald.

Verantwoordelijkheid Raad van Commissarissen

De RvC houdt toezicht op de algemene gang van zaken van Woonstichting Langedijk. Meer specifiek betekent dit dat de RvC toezicht houdt op het behalen van de doelstellingen, de beheersing van de risico's verbonden aan de activiteiten, het financieel verslaggevingsproces, de strategie, de financiële continuïteit en het naleven van de toepasselijke wet- en regelgeving.

De RvC beoordeelt daarbij primair of Woonstichting Langedijk in voldoende mate haar maatschappelijke en volkshuisvestelijke taak uitvoert, zonder dat de financiële continuïteit daarbij in het geding raakt. De raad laat zich hierin bijstaan door een door haar benoemde accountant. De accountant controleert op verzoek van de RvC de jaarstukken en brengt daar schriftelijk en mondeling verslag over uit.

De RvC is zich bewust van het maatschappelijk belang van goed toezicht, zowel intern als extern en neemt nauwkeurig kennis van de eisen die aan haar worden gesteld. De RvC handelt daarnaar onder andere door ervoor te zorgen dat ieder lid de Persoonlijke Educatie adequaat en actueel houdt en door te zorgen voor branche-specifieke kennis binnen de RvC. Waar relevant wordt extra externe advisering en deskundigheid ingeroepen. Verder worden regionale en landelijk politieke ontwikkelingen op de voet gevolgd.

De RvC geeft invulling aan haar functie van werkgever van de directeur en staat deze met klankbordfunctie en advies ter zijde. De RvC is om die reden zodanig samengesteld dat er zowel branche-specifieke kennis, bedrijfsorganisatiekundige kennis, kennis van relevante aanpalende aandachtsgebieden, juridische kennis als relevante plaatselijke en regionale kennis en betrokkenheid aanwezig is.

De kaders waarbinnen de RvC haar werkzaamheden uitvoert zijn vastgelegd in de statuten en het RvC-reglement. De statuten geven regels over onder meer samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden. De werkzaamheden, taken en bevoegdheden van de RvC zijn nader uitgewerkt in het RvC reglement. Onderdelen daarvan zijn:

- de profielschetsen van de RvC leden;
- bemensing en het rooster van aftreden;
- inrichting van de planning- en control cyclus en de daarbij horende informatievoorziening;
- de auditcommissie;
- de remuneratiecommissie;
- afspraken over de benoeming van de huurderszetels in de RvC.

Daarnaast vormen de vastgestelde beleidskaders en afspraken met de gemeente Dijk en Waard het toetsingskader voor de RvC. Op basis van deze kaders en afspraken zijn begin 2022 resultaatafspraken met de directeur gemaakt en vastgelegd in het beoordelings- en functioneringskader 2022.

Remuneratiecommissie.

Zowel werving, selectie als evaluatie van het functioneren van de RvC als geheel, individuele commissarissen en van de directeur-bestuurder worden gecoördineerd en uitgevoerd door een 2-hoofdige remuneratiecommissie.

De commissie bestond in 2022 uit Janneke Sinnige (vz) en Annemieke Nauta. In 2022 waren er geen wisselingen van de wacht binnen de RvC. De precieze taken van de remuneratiecommissie zijn opgenomen in het reglement dat op de website van de corporatie is gepubliceerd. De activiteiten van de remuneratiecommissie in 2022:

- De commissie heeft in 2022 in totaal vier keer een overleg gehad, waarvan twee keer in aanwezigheid van de bestuurder.
- De remuneratiecommissie heeft eenmaal met het MT en de OR gesproken, ter voorbereiding van het functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder;
- In april 2022 heeft de zelfevaluatie van de RvC plaatsgevonden. Deze keer werd er gefocust op de vergaderdynamiek, zowel procesmatig als inhoudelijk en de maatschappelijke oriëntatie van de RvC. De reflectie op het totaal leverde bevindingen en verbeterpunten op welke zijn vastgelegd. Deze dienen als geheugensteun en toetsingskader voor de verdere ontwikkeling van de raad;
- In oktober 2022 heeft een tussentijds voortgangsgesprek plaatsgevonden met de directeur-bestuurder;
- in december 2022 heeft een functioneringsgesprek met de directeur-bestuurder plaatsgevonden met gebruik van het op 14 februari 2022 in de RvC vastgestelde beoordelingskader voor de directeur-bestuurder. Dit gesprek is voorbereid in overleg met de RvC, en tevens is vooraf gesproken met de TvT, de OR en de huurdersraad. Mede op basis van de rapportage van de directeur-bestuurder over uitvoering van de onderwerpen uit het beoordelingskader voor 2022 is stilgestaan bij de belangrijkste resultaten, de ontwikkeling van en samenwerking met de TvT en de ontwikkeling en samenwerking binnen de organisatie. De RvC heeft teruggekeken op het afgelopen jaar en is tevreden over het functioneren van de directeur-bestuurder en de wijze waarop hij leiding en invulling geeft aan de strategische agenda van de woonstichting. De RvC stelt vast dat de bestuurder zijn functie onafhankelijk kan invullen.

In verband met het afscheid van de RvC van Janneke Sinnige is eind 2022 het proces opgestart om in 2023 tot benoeming van een nieuwe commissaris te komen.

Auditcommissie

De commissie heeft als doel het ondersteunen en adviseren van de RvC in haar rol als toezichthouder op het gebied van financiële aspecten en het traceren en benoemen van risico's ten aanzien van de door de RvC te nemen besluiten. De commissie bestaat uit de directeur, twee leden van de RvC, Bert de Graaf (vz) en Piet Kerkvliet, de coördinator Financiën en de (externe) controller.

Verslag van de commissie.

De commissie kwam in 2022 vijf keer bij elkaar en er is daarnaast regelmatig tussentijds contact geweest met de directeur.

Aandachtsgebieden die onder andere besproken zijn:

- Investeringsstatuut en investeringskader
- Beoordelingsbrieven toezichthouders, zoals AW en WSW
- Voortgang Managementletter 2021
- Jaarverslag 2021
- Jaarrekening 2021
- Accountantsverslag 2021
- Financiële sturing en signaalwaarden
- Investeringsbesluiten
- Controleplan 2022 accountant
- Managementletter accountant 2022

- Kaders en uitgangspunten voor de begroting 2023
- Meerjarenbegroting 2023-2032
- Activiteitenplan 2023-2032
- Jaarplan 2022 controller
- Evaluatie controller
- Financieringsstrategie
- Treasury- en beleggingsstatuut
- Treasury jaarplan 2023
- Leningenportefeuille
- Kasstroomprognoses
- Voortgang investeringen in nieuwbouwprojecten
- Trimester rapportages
- Risico- en Fraude analyses
- Voortgang ICT

Leden Raad van Commissarissen

De RvC bestond in 2022 uit vier personen. De zittingsduur als RvC lid is maximaal tweemaal vier jaar, zoals is vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties en het RvC-reglement.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2022

Naam : **P.J.L.G. Kerkvliet**
 Geslacht : man
 Hoofdfunctie : voorzitter, lid auditcommissie en Huurderszetel
 Beroep : gepensioneerd bestuurder
 Relevante (neven)functie(s) : Vice-voorzitter Vervoersvereniging Hugohopper Heerhugowaard-Langedijk
 : Visitator woningcorporaties via Raeflex
 Expertise : volkshuisvesting, financiën en ICT, vastgoed, HRM
 Geboortejaar : 1953
 Jaar 1^e benoeming : 2016
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2020
 Jaar definitief aftreden : 2024
 Woonplaats : Zuid-Scharwoude
 PE-punten: : 18 punten behaald in 2022 van de benodigde 5 punten

Naam : **A. de Graaf**
 Geslacht : man
 Hoofdfunctie : lid, vice-voorzitter, voorzitter auditcommissie
 Beroep : voormalig directielid woningcorporatie
 Relevante (neven)functie(s) : -
 Expertise : woningbouw, projectontwikkeling, risicomangement vastgoed,
 investeringsbeslissingen vastgoed en financiën

Geboortejaar : 1953
 Jaar 1^e benoeming : 2017
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2021
 Jaar definitief aftreden : 2025
 Woonplaats : Hoorn
 PE-punten: : 16 punten behaald in 2022 van de benodigde 5 punten

Naam : **J. Sinnige**
 Geslacht : vrouw
 Hoofdfunctie : lid, voorzitter remuneratiecommissie per 1 juli 2020 voorzitter
 Beroep : advocaat/partner bij Wieringa advocaten in Amsterdam
 Relevante (neven)functie(s) : lid RvC Stichting Zaandamse Volkshuisvesting
 Expertise : juridische zaken, in het bijzonder bouw- en vastgoedrecht, aanbesteding en ruimtelijke ordening

Geboortejaar : 1986
 Jaar 1^e benoeming : 2016
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2020
 Jaar definitief aftreden : 2024
 Woonplaats : Amsterdam
 PE-punten: : 9 punten behaald in 2022 van de benodigde 5 punten

Naam : **A. Nauta**
 Geslacht : vrouw
 Hoofdfunctie : lid, huurderszetel
 Beroep : Zelfstandige/Interimmanager bij Nauta Interim management & Organisatieadvies
 Relevante (neven)functie(s) : RvC-secretaris, Parteon te Wormerveer (geheel 2022)
 Secretaris RvC, Stadsgoed NV te Amsterdam (t/m februari 2022)
 Senior adviseur HRO, Provincie Utrecht (vanaf 1 juni 2022)
 Expertise : Governance, volkhuusvestelijk en HR/organisatieontwikkeling
 Geboortejaar : 1967
 Jaar 1^e benoeming : 2021
 Jaar 2^e/laatste herbenoeming : 2025
 Jaar definitief aftreden : 2029
 Woonplaats : Hilversum
 PE-punten: : 7 punten behaald in 2022 van de benodigde 5 punten

Gegevens bestuurder in 2022

Naam : T.I.M. van Ruiten
 Geslacht : man
 Geboortejaar : 1960
 Nevenfunctie(s) : Bestuurslid Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK),
 Werkzaam in huidige functie sinds : 2015

Werkzaam bij de organisatie sinds	: 2015
Herbenoemd	: 2019
Duur benoeming	: 4 jaar
Duur arbeidscontract	: onbepaalde tijd
Bezoldiging	: binnen kaders van de WNT-klasse C
PE-punten:	: 125 punten behaald van de 108 in 2019, 2020 en 2021

De RvC is van oordeel dat de raad voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid en competenties betreft. De samenstelling en deskundigheid van de RvC sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschets van de RvC.

Bezoldiging directeur en Raad van Commissarissen

De hoogte en de samenstelling van de bezoldiging van de directeur en de RvC is opgenomen in de jaarrekening 2022 en valt binnen de normeringen van de Wet Normering Topinkomens.

71

Besluiten van de Raad van Commissarissen

De RvC heeft in het verslagjaar 2022 de volgende besluiten genomen:

14 februari 2022

- Vaststelling beoordelingskader 2022 bestuurder
- Goedkeuring overeenkomst rekening-courant krediet met de Rabobank
- Koersplan richting 2025

23 mei 2022

- Vaststelling Jaarverslag 2021 en Jaarrekening 2021
- Besluit decharge bestuurder over 2021

21 juni 2022

- Goedkeuring voorbereidingsbesluit nieuwbouw 11 woningen aan de L. Bogtmanstraat in Oudkarspel
- Goedkeuring uitvoeringsbesluit nieuwbouw 20 woningen aan de Klamp in Heerhugowaard
- Goedkeuring uitvoeringsbesluit nieuwbouw woonzorggebouw met 30 eenheden in Heerhugowaard

24 juni 2022

- Goedkeuring bod prestatieafspraken 2023

26 september 2022

- Goedkeuring beleidsnotitie financieringsstrategie
- Goedkeuring treasury- en beleggingsstatuut
- Opdracht controlewerkzaamheden accountant jaarrekening 2022
- Goedkeuring aanpassing begroting 2022

21 november 2022

- Goedkeuring activiteitenplan 2023-2032
- Goedkeuring meerjarenbegroting 2023-2032
- Goedkeuring Treasuryjaarplan 2023

- Vaststelling visie op besturen en toezicht

Tenslotte

De Raad van Commissarissen heeft waardering voor het vele werk dat door de directeur en de organisatie, ondanks de uitdagende omstandigheden is gedaan. Het op een prima wijze zorgen voor de (financiële) continuïteit van Woonstichting Langedijk, goede en open contacten met de belanghouders, de voorbereiding en realisering van de bouwprojecten, het ontwikkelen van een nieuwe klantvisie en ondernemingsplan en het continueren van het KWH-label zijn hiervan goede voorbeelden. Wij danken de directeur en de medewerkers van Woonstichting Langedijk voor hun grote inzet en wensen hun veel succes in 2023!

Verklaringen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 40 van de statuten is het jaarverslag over het boekjaar 2022 door het bestuur opgesteld. Het bestuur verklaart dat in het verslagjaar op een goede manier is gewerkt op de in het BTIV genoemde taakvelden en dat wij onze middelen in het verslagjaar 2022 uitsluitend besteed hebben in het belang van de volkshuisvesting.

Noord-Scharwoude, 27 juni 2023

Bestuur

T.I.M. van Ruiten, directeur

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 40 van de statuten van Woonstichting Langedijk te Noord-Scharwoude verklaren wij, leden van de Raad van Commissarissen van de woonstichting, dat wij het jaarverslag 2022 hebben onderzocht.

Mede op grond van de verklaring van de accountant stellen wij het jaarverslag vast.

Noord-Scharwoude, 27 juni 2023

Raad van Commissarissen

Dhr. P.L.J.G. Kerkvliet

Mevr. A. Nauta

Dhr. A. de Graaf

Mevr. C.G. van der Jagt

Jaarrekening 2022



Statutaire vestigingsplaats: Noord-Scharwoude
Adres: Dokter de Witstraat 17
1723 LA Noord-Scharwoude



Inhoudsopgave

Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren	4
Balans per 31 december 2022	6
Winst- en verliesrekening over 2022	8
Kasstroomoverzicht 2022	9
Algemene toelichting	11
Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening	12
Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	24
Toelichting op de balans	30
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	44
Financiële instrumenten	45
Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	48
Toelichting op de winst- en verliesrekening	50
Overige informatie	62
Ondertekening van de jaarrekening	65
Overige gegevens	66
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	67

Kengetallen over de afgelopen vier boekjaren

	2022	2021	2020	2019
Gegevens woningbezit				
Aantal verhuureenheden in exploitatie				
Verzilverd wonen	4	4	4	4
Sociale woningen	1.552	1.524	1.527	1.532
Commerciële woningen	5	4	4	4
totaal woningen	1.561	1.532	1.535	1.540
Zorgwoningen	27	27	27	27
Garages	78	79	80	81
Aantal koopgarantrechten	180	191	201	210
Verzekerde waarde woningen (*€ 1.000)	158.800	155.900	156.200	157.400
Waarde WOZ woningen (*€ 1.000)	334.840	301.862	284.278	261.359
Marktwaarde woningen (*€ 1.000)	250.941	246.014	213.355	214.132
Marktwaarde zorgvastgoed (*€ 1.000)	2.738	2.680	2.531	2.708
Marktwaarde garages (*€ 1.000)	1.061	1.051	1.051	1.052
Bedrijfswaarde sociaal vastgoed (*€ 1.000)				
Beleidswaarde (*€ 1.000)	164.782	121.440	100.273	101.408
Gemiddelde verzekerde waarde per woning	100.000	100.000	100.000	100.000
Gemiddelde WOZ waarde per woning	214.503	197.038	181.996	166.789
Gemiddelde marktwaarde per woning	162.507	160.583	138.993	139.046
Gemiddelde beleidswaarde per woning	104.322	76.833	64.195	63.407
Kwaliteit (per woning)				
Kosten niet planmatig onderhoud	546	406	387	348
Kosten planmatig onderhoud en voorraad beheerplan	2.143	1.047	713	1.120
Prijs-kwaliteitverhouding				
Gemiddeld aantal WWS-punten	168	166	168	167
Gemiddelde netto huurprijs	583	561	558	547
Het verhuren van de woningen				
Mutatiegraad	6,13%	6,03%	5,86%	6,34%
Huurachterstanden in % jaarhuur	0,46%	0,68%	0,60%	0,31%
Huurderving leegstand in % jaarhuur	0,15%	0,18%	0,18%	0,04%
Huurderving oninbaarheid in % jaarhuur	0,38%	0,42%	0,07%	0,00%

Financiële continuïteit	2022	2021	2020	2019
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	63,6%	62,9%	58,9%	59,2%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	47,8%	34,7%	24,6%	24,5%
Liquiditeit	0,55	2,61	2,58	0,19
ICR (gemiddeld gerealiseerd)	1,65	1,62	1,62	1,47
LTV op basis van marktwaarde	27,9%	28,4%	32,7%	31,3%
LTV op basis van beleidswaarde	43,1%	58,5%	70,8%	67,7%
Dekkingsratio	30,3%	43,2%	52,9%	48,2%
Onderpandratio	30,6%	41,8%	50,7%	46,3%
Personeelsbezetting				
Aantal personeelsleden	13	11	12	12
Aantal formatieplaatsen	11,44	9,62	9,69	9,69

Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)

A c t i v a

(in duizenden euro's)

	2022	2021
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen		
1. Onroerende zaken in exploitatie DAEB	252.516	247.743
2. Onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	2.224	2.002
3. Onr. zaken in ontwikk. bestemd voor eigen expl.	158	2.620
4. Onr. zaken verkocht onder voorwaarden	36.712	37.990
	<hr/>	<hr/>
	291.610	290.355
Materiële vaste activa		
5. Onr. en roerende zaken tdv de exploitatie	561	601
Financiële vaste activa		
6. Latente belastingvordering	5	96
	<hr/>	<hr/>
Som der vaste activa	292.176	291.052
Vlottende activa		
Voorraden		
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	1.036	0
	<hr/>	<hr/>
	1.036	0
Vorderingen		
8. Huurdebiteuren	50	72
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	986	308
10. Overlopende activa	6	59
	<hr/>	<hr/>
	1.042	439
11. Liquide middelen	3.156	5.659
	<hr/>	<hr/>
Som der vlottende activa	5.234	6.098
	<hr/>	<hr/>
Totaal activa	297.410	297.150
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

P a s s i v a

	2022	2021
	<hr/>	<hr/>
Eigen vermogen		
12. Overige reserves	34.686	-2.280
13. Herwaarderingsreserve	152.573	153.281
Resultaat na belastingen van het boekjaar	1.923	35.904
	<hr/>	<hr/>
Totaal Eigen Vermogen	189.182	186.905
Voorzieningen		
14. Voorziening latente belastingverplichting	0	4
15. Voorziening onrend. Investerings	824	0
16. Overige voorzieningen	30	26
	<hr/>	<hr/>
Totaal voorzieningen	854	30
Langlopende schulden		
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	63.630	71.031
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	34.287	36.856
	<hr/>	<hr/>
Totaal langlopende schulden	97.917	107.887
Kortlopende schulden		
19. Schulden aan kredietinstellingen	7.400	785
20. Schulden aan leveranciers	754	614
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	351	38
22. Overige schulden	38	22
23. Overlopende passiva	914	868
	<hr/>	<hr/>
Totaal kortlopende schulden	9.457	2.328
Totaal passiva	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	297.410	297.150

Winst- en verliesrekening over 2022

(in duizenden euro's)	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten		
24. Huuropbrengsten	10.731	10.510
25. Opbrengsten servicecontracten	194	154
26. Lasten servicecontracten	-160	-132
27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-686	-545
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.272	-2.288
29. Overige directe operationele lasten expl.	-1.980	-2.662
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.827	5.037
30. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	-
31. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.	-	-
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.727	3.862
34. Toegerekende organisatiekosten	-59	-92
35. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-829	-1.991
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	839	1.779
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-645	492
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	-304	32.864
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport. Verkocht onder voorwaarden	1.365	-4
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	416	33.352
39. Overige activiteiten	-	-
40. Overige organisatiekosten	-461	-1.226
41. Leefbaarheid	-161	-78
42. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
43. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.205	-2.338
Saldo financiële baten en lasten	-2.205	-2.338
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	2.255	36.526
44. Belastingen	-332	-621
Resultaat na belastingen	1.923	35.905

Kasstroomoverzicht 2022

(in duizenden euro's)	2022	2021
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huur	10.756	10.522
Vergoedingen	172	159
Overige bedrijfsontvangsten	6	9
<i>Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>10.934</i>	<i>10.690</i>
Personeelsuitgaven	-868	-747
Onderhoudsuitgaven	-3.229	-1.703
Overige bedrijfsuitgaven	-1.824	-1.996
Rente uitgaven	-2.138	-2.290
Sectorspecifieke heffing	-44	-54
Verhuurdersheffing	-460	-1.530
Leefbaarheid	-48	-20
Vennootschapsbelasting	-923	-950
<i>Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	<i>-9.534</i>	<i>-9.290</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.400	1.400
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangst bestaande huur	1.070	3.575
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	611	-
Verkoop grondpositie	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	<i>1.681</i>	<i>3.575</i>
Nieuwbouw huur	-2.507	-2.776
Woningverbeteringen/duurzaamheid	-1.010	-274
Aankoop (VOV)	-1.251	-710
Aankoop verhuur	-	-
Aankoop grond	-	-
Investerings overige	-50	-20
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>-4.818</i>	<i>-3.780</i>
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.137	-205
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangsten uit langlopende schulden	-	3.495
Aflossing van langlopende schulden	-767	-1.853
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-767	1.642
Mutatie geldmiddelen	-2.504	2.837

De toename van de geldmiddelen in het boekjaar sluit als volgt aan op de mutatie in de post liquide middelen:

	2022	2021
<i>Stand per 1 januari</i>		
Rabobank rekening courant	3.664	907
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	999	990
Rabobank Bonuspaarrekening	996	925
Gelden onderweg	-	-
	5.659	2.822
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Rabobank rekening courant	-3.461	2.757
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	959	9
Rabobank Bonuspaarrekening	-2	71
Gelden onderweg	-	-
	-2.504	2.837
<i>Stand per 31 december</i>		
Rabobank rekening courant	203	3.664
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	1.958	999
Rabobank Bonuspaarrekening	994	996
Gelden onderweg	-	-
	3.155	5.659

Algemene toelichting

Algemeen

Woonstichting Langedijk, voorheen Woningbouwvereniging Langedijk, is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Per 21 december 2017 is de rechtsvorm omgezet van vereniging in stichting en zijn de activiteiten van Woningbouwvereniging Langedijk voortgezet onder de naam Woonstichting Langedijk. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland Noord en is werkzaam binnen de juridische wetgeving van uit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Noord-Scharwoude, de feitelijke vestigingsplaats is Noord-Scharwoude. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Wet- en Regelgeving

Woonstichting Langedijk heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet topnormering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Vergelijking voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening

Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgenheden);
- bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed;
- parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB-vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en ook is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woonstichting Langedijk hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Woongelegenheden, zorgvastgoed en parkeergelegenheden.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt volgens de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'), actualisatie peildatum 31 december 2022, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cashflow methode).

Woonstichting Langedijk hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als “Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille”.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in 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 in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

13

Doorexplotatie- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van een netto contante waarde van kasstromen, de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexplotatiescenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexplotatie- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexplotatiescenario van toepassing.

Het doorexplotatiescenario veronderstelt dat verhuureenheden verhuurd blijven, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij verhuizing wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd en de huur wordt aangepast naar de maximale potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingssysteem. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van door exploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij verhuizing van de huurder leeg en vrij van huur worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexplotatiescenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. De mutatiekans is de eerste vijf jaar gelijk aan de mutatiekans in het doorexplotatiescenario. Vanaf het zesde jaar is rekening gehouden met een mutatiekans van 70% van de mutatiekans door exploiteren. Als sprake is van een onaangeboden waarderingscomplex is de mutatiekans in het eerste jaar van de DCF-periode verhoogd met 2%. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexplotatiescenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, is gebruik gemaakt van de volgende macro-economische parameters:

Parameters	2022	2023	2024	2025/2026/2027	2028 ev
Woongelegenheden					
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-4,45%	-2,50%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW	1834	1834	1834	1834	1834
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	1908	1908	1908	1908	1908
Beheerkosten - EGW	481	481	481	481	481
Beheerkosten - MGW	472	472	472	472	472
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari XX)	0,0938% OZB	0,0938% OZB	0,0938% OZB	0,0938% OZB	0,0938% OZB
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ	=+0,07% overige	=+0,07% overige	=+0,07% overige	=+0,07% overige	=+0,07% overige
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar ""- zelfstandige eenheden					0,50%
Huurderving als percentage van de huursom	1%	1%	1%	1%	1%
Mutatiekans bij doorexpluiten	4,00%-13,13%	4,00%-13,13%	4,00%-13,13%	4,00%-13,13%	4,00%-13,13%
Mutatiekans bij uitponden	4,00%-13,13%	4,00%-13,13%	4,00%-13,13%	4,00%-13,13%	4,00%-13,13%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	5,57% - 6,61%	5,57% - 6,61%	5,57% - 6,61%	5,57% - 6,61%	5,57% - 6,61%

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

Als de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en	2022	2023	2024	2025/2026/2027	2028 ev
Maatschappelijk onroerend goed					
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€ 10,50 m2 bvo	€ 10,50 m2 bvo	€ 10,50 m2 bvo	€ 10,50 m2 bvo	€ 10,50 m2 bvo
Mutatieonderhoud	€ 13,20 m2 bvo	€ 13,20 m2 bvo	€ 13,20 m2 bvo	€ 13,20 m2 bvo	€ 13,20 m2 bvo
Marketing	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur	14% vd marktjaarhuur
Beheerkosten - maatschappelijk	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur	2,5% vd marktjaarhuur
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2016, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari XX)	0,35% WOZ	0,35% WOZ	0,35% WOZ	0,35% WOZ	0,35% WOZ
verhuurderheffing, als percentage van de WOZ					
Disconteringsvoet	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%	8,95%

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025/2026/2027	2028 ev
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 202 p jaar	€ 202 p jaar	€ 202 p jaar	€ 202 p jaar	€ 202 p jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 41 p jaar	€ 41 p jaar	€ 41 p jaar	€ 41 p jaar	€ 41 p jaar
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ waardepeildatum 1 januari XX)	0,23% WOZ	0,23% WOZ	0,23% WOZ	0,23% WOZ	0,23% WOZ
Disconteringsvoet	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (2021: € 555) per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 571 (2021: € 555) per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registerkosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

15

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (daarom niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting Langedijk en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt;
- 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 de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de 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, onderhouds- lasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Woonstichting Langedijk heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet	5,70%	6,40%
Streefhuur per maand	€ 631 per woning	€ 631 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.076 per woning	€ 3.149 per woning

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunten	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€16,8 mln lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 8,7 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 5,3 mln lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geadviseerd in het bestuursverslag.

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro-economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze waardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder "Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur, rekening houdend met de restwaarde. Als de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord. Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Als de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde

waardestijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardestijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Woonstichting Langedijk heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent, worden aangemerkt als financieringsconstructie.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- de betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering als en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies;
 - bij een waardestijging: als een herwaardering als en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn als op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonstichting Langedijk een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Overige financiële vaste activa**Latente belastingvorderingen**

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf "Belastingen".

Vorraden**Vastgoed bestemd voor verkoop**

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoop prijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel 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.

Vlottende vorderingen

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

Liquide middelen

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

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, dividenden, 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.

Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of verwaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per complex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd als Woonstichting Langedijk 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. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Als 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

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringszaken in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden, op moment dat sprake is van een feitelijke of in rechte afdwingbare verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd), als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen en herstructureringszaken behoren. Als en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verliezen wordt in dit verband verstaan de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen en herstructurering, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen en herstructurering hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen marktwaarde (betreffende de materiële vaste activa) respectievelijk reële waarde (betreffende vastgoedbeleggingen).

Voorziening pensioenen

De gehanteerde pensioenregeling van Woonstichting Langedijk is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. 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% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven

door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor loopbaanontwikkeling.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Belastingen

Latente belastingen

Voor alle - qua omvang van belang zijnde - belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële- en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen, voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonstichting Langedijk, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

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

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

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

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

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

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 waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

Derivaat en hedge accounting

Woonstichting Langedijk maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties' (zoals renteswaps).

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

Woonstichting Langedijk past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Woonstichting Langedijk documenteert het volgende:

- documentatie van de algemene hedge-strategie, hoe de hedge-relaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedge-relaties;
- documentatie van de in het soort hedge-relatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities.

De afdekkingen die aan deze strikte voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord.

De waardering van het derivaat is afhankelijk van de afgedekte post en is als volgt:

- als de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, dan wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd;
- zolang de afgedekte post in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt ook het hedge-instrument niet geherwaardeerd. Als de afgedekte post een monetaire post in vreemde valuta betreft, wordt het derivaat, voor zover het valuta-elementen in zich heeft, ook gewaardeerd tegen de contante koers op balansdatum. Als het derivaat valuta-elementen in zich heeft, wordt het verschil tussen de contante koers die geldt op het moment van afsluiten van het derivaat en de termijenkoers waartegen het derivaat zal worden afgewikkeld, verdeeld over de looptijd van het derivaat.

De resultaatbepaling is als volgt:

- als een deel van de hedge-relatie niet effectief is, dan wordt dat (niet effectieve) gedeelte op kostprijs of lagere reële waarde gewaardeerd. De waardevermindering van het hedge-instrument wordt direct in de winst- en verliesrekening verantwoord.
- Als de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot een financieel actief of een financiële verplichting, dan worden de daarmee verbonden nog niet in het resultaat verwerkte winsten of verliezen in dezelfde periode(n) in de winst- en verliesrekening verantwoord als waarin het verkregen actief of de aangegane verplichting van invloed is op het resultaat. Als wordt verwacht dat een (deel van een) verlies dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt, in de toekomst niet met een tegengestelde winst uit de afgedekte positie wordt gecompenseerd, dan wordt dit verlies direct in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Als de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting of als een verwachte toekomstige transactie betreffende een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting een bindende overeenkomst wordt waarvoor kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, worden de hiermee samenhangende nog niet in het resultaat verwerkte winsten en verliezen verantwoord in de winst- en verliesrekening in dezelfde periode(n) als waarin het verworven actief of de aangegane verplichting het resultaat beïnvloedt. Tot het moment van verantwoording in de winst- en verliesrekening worden eventueel gerealiseerde winsten of verliezen van hedge-instrumenten als overlopende posten op de balans opgenomen.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd als:

- het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.

- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Als de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge-resultaten als volgt plaats:
 - als de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
 - Als de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen als 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.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model.

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen al zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt ook bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

24

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Functionele toerekening van de Lonen en salarissen en overige bedrijfskosten

De toerekening van de lonen en salarissen en overige bedrijfskosten in het kader van het functionele model heeft plaatsgevonden op basis van een inschatting van de tijdsbesteding van de medewerkers, de gehanteerde percentages zijn conform de jaarrekening 2021 en de begroting 2023 ev.

Woonstichting langedijk		verhuur en beheer	leefbaarheid	onderhoud	nieuwbou w &verbetering	verkoop	ov organis kosten	totaal
administrateur	24	8		10			6	24
Coordinator financiën	28						28	28
Coordinator vastgoed	32			12	16		4	32
Coordinator wonen	30	24	2				4	30
medewerker balie	44	36		8				44
opzichter	71			63	8			71
secrr/HRM	25	8					17	25
woonconsulent	68	56	8			4		68
directeur	36	10			10		16	36
wijkbeheerder	36		24	12				36
trainee	18	18						18
	412	160	34	105	34	4	75	412

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, om een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB- activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB- activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden. Daarbij is aangehouden dat één parkeervoorziening het equivalent is van 0,2 verhuureenheid;
- baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen betaalde servicekosten die verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

De opbrengsten worden verantwoord onder de opbrengsten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

Personeelslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor personeel verantwoord.

Lasten onderhoud

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. Al aangepane verplichtingen, waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, en ook de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waarde verhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder deze rubriek worden de volgende resultaten opgenomen:

- boekresultaat (omzet en uitgaven) van gerealiseerde verkopen;
- toegerekende interne directe projectkosten ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgoed;
- toegerekende financieringskosten welke toe te rekenen zijn aan de feitelijke bouwperiode.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- nette verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop;

- netto verkoopopbrengsten bij levering van Onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de bedrijfswaarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt verantwoord onder *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden*.

Leefbaarheid

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonstichting Langedijk, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen.

Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten en soortgelijke kosten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, als het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken.

De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonstichting Langedijk integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

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

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 en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans (in duizenden euro's, tenzij anders aangegeven)

VASTE ACTIVA

Vastgoedbeleggingen

1. Onroerende zaken in exploitatie Daeb en niet-Daeb

Het verloop van de onroerende zaken in exploitatie is als volgt:

	Onroerende zaken in exploitatie			Onroerende zaken in exploitatie		
	1. DAEB	2. Niet-DAEB	2022 Totaal	1. DAEB	2. Niet-DAEB	2021 Totaal
Stand 1 januari:						
Aanschafwaarde	113.049	800	113.849	112.075	800	112.875
Cum. herwaarderings	139.371	1.202	140.573	110.566	1.124	111.690
Cum. Waardeverminderingen	-4.677	-	-4.677	-7.608	-20	-7.628
Boekwaarde	247.743	2.002	249.745	215.033	1.904	216.937
Mutaties:						
Opleveringen	5.086	-	5.086	-	-	-
Reeds getroffen voorziening	-411	-	-411	-	-	-
Aankopen	1.139	221	1.360	735	-	735
Investerings	663	-	663	315	-	315
Desinvestering	-945	-25	-970	-1.107	-	-1.107
Naar voorraad	-430	-	-430			
Herwaarderings (stijging/daling) via resultaat	-331	27	-304	32.767	98	32.865
Totaal van de mutaties	4.771	223	4.994	32.710	98	32.808
Stand 31 december:						
Aanschafwaarde	118.981	1.021	120.002	113.049	800	113.849
Cum. herwaarderings	133.535	1.203	134.738	139.371	1.202	140.573
Cum. Waardeverminderingen	-	-	-	-4.677	-	-4.677
Boekwaarde	252.516	2.224	254.740	247.743	2.002	249.745
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie	162.769	2.013	164.782	119.706	1.734	121.440

De som van de herwaarderings van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 134.738.000.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwarde 2021 is gebleken de marktontwikkelings in het 4^{de} kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP-regio Alkmaar en omgeving was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 8,00% te hoog. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt ongeveer € 19,98 miljoen.

De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassings om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd via aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van wonings gebaseerd op NVM-cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwarde in verhuurde staat.

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 134,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 140,6 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Langedijk. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Woonstichting Langedijk heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB- bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt ongeveer € 89,9 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x € 1.000,-	x € 1.000,-
Marktwaarde verhuurde staat		€254.740
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	€40.223	
Betaalbaarheid (huren)	€-101.324	
Kwaliteit (onderhoud)	€-18.050	
Beheer (beheerkosten)	€-10.807	
Beleidswaarde		€164.782

Dit impliceert dat ongeveer 47,52% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Onroerende zaken in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 275 woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 10 woningen in het komend boekjaar worden verkocht, 4 woningen gewoon verkocht en 6 woningen waarbij de Koopgaranteigenaar de Koopgarantrechten zal afkopen en volledig eigenaar wordt.

Verzekeringen

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2022 voor bijna € 158,8 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2017.

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

Voor de door het WSW verstreckte 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 geconsolideerde balans vermeld onder de "Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa".

3. Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening. Nieuwbouwprojecten met alleen sociale woningen.

Onroerende zaken in
ontwikk. bestemd
voor eigen exploitatie

	2022	2021
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	3.031	165
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-411	-165
Boekwaarde	2.620	-
<i>Mutaties:</i>		
Opleveringen	-5.086	-
Reeds getroffen voorziening	411	-
Investerings	2.431	2.866
Herclassificatie naar voorziening onrendabel	-	-246
Totaal van de mutaties	-2.244	2.620
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	376	3.031
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-218	-411
Boekwaarde	158	2.620

De mutaties in de onroerende en roerende zaken in ontwikkeling zijn in het navolgende schema samengevat:

Stichtingskosten:

	Stand 1-1-2022	Investering	Opleveringen	Stand 31-12-2022	31-12-2022 incl. onrendabel
27 app Overbrugging	3.011	2.075	5.086	-	-
Zwamproject complex 17	-	216	-	216	-
Boghtmanstraat oudkarspel	-	28	-	28	28
de Klamp Heerhugowaard	-	77	-	77	75
Gildestraat Heerhugowaard	20	35	-	55	55
	3.031	2.431	5.086	376	158

In mindering gebrachte voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2022	Onrendabele investering	Mutatie Voorziening	Oplevering	Stand 31-12-2022
27 app Overbrugging	411	-	-	-411	-
Zwamproject complex 17	-	-216	216	-	-
Boghtmanstraat oudkarspel	-	-	-	-	-
de Klamp Heerhugowaard	-	-2	826	-	824
Gildestraat Heerhugowaard	-	-	-	-	-
	411	-218	1.042	-411	824

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	Onroerende zaken VOV	
	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	37.990	35.303
<i>mutaties:</i>		
Terugkoop DAEB	-1.716	-1.381
Terugkoop niet-DAEB	-461	-274
Ongerealiseerde waardeverandering VOV DAEB	212	4.209
Ongerealiseerde waardeverandering VOV niet-DAEB	687	133
<i>Totaal van de mutaties</i>	<u>-1.278</u>	<u>2.687</u>
Boekwaarde 31 december	<u>36.712</u>	<u>37.990</u>

Gedurende 2022 zijn 0 woningen (2021: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen.
Met ingang van 2018 is Woonstichting Langedijk gestopt met VOV verkopen.
Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022: 180 (2021: 191).

Materiële vaste activa

5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	
	2022	2021
<i>Stand 1 januari:</i>		
Aanschafwaarde	1.722	1.691
Cumulatieve afschrijvingen	-1.121	-996
Boekwaarde	<u>601</u>	<u>695</u>
<i>Mutaties:</i>		
Investeringsen	55	31
desinvesteringsen	-440	-
Afschrijvingen	-92	-125
desinvestering cum afschrijving	437	-
Totaal van de mutaties	<u>-37</u>	<u>-94</u>
<i>Stand 31 december:</i>		
Aanschafwaarde	1.337	1.722
Cumulatieve afschrijvingen	-776	-1.121
Boekwaarde	<u>561</u>	<u>601</u>

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, op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 5 jaar;
- inventaris kantoor: 5 jaar;
- kantoorgebouw (componentenbenadering):
 - grond: geen afschrijving;
 - casco: 50 jaar;
 - liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
 - verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

Actuele waarde inzake de materiële vaste activa gewaardeerd tegen kostprijs

De actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

6. Latente belastingvorderingen

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Actieve latentie agio/disagio leningen	5	0
Actieve latentie Vestialening volkshuisvestelijke bijdrage	0	96
Totaal	<u>5</u>	<u>96</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Actieve latentie agio/disagio leningen	-	-
Boekwaarde 1 januari	-	-
Dotaties ten gunste van het resultaat	5	-
Latente belastingvordering 31 december	<u>5</u>	<u>-</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Actieve latentie Vestialening volkshuisvestelijke bijdrage	-	-
Boekwaarde 1 januari	96	-
Dotaties ten gunste van het resultaat	-96	96
Latente belastingvordering 31 december	<u>-</u>	<u>96</u>

VLOTTENDE ACTIVA

Vorraden

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.036	0
Totaal	<u>1.036</u>	<u>0</u>

Per 31 december 2022 zijn er 4 woningen op voorraad die in de loop van 2023 verkocht worden.

Vlottende vorderingen

Van de vorderingen heeft € 0 een looptijd langer dan één jaar.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
8. Huurdebiteuren	50	72
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	986	308
10. Overlopende activa	6	59
	<u>1.042</u>	<u>439</u>

8. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn ook kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	2022	2021
Zittende huurders	86	80
Toekomstige huurders	0	37
Vertrokken huurders	35	16
	<u>121</u>	<u>133</u>
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-71	-61
Totaal	<u>50</u>	<u>72</u>

Eind 2022 0,79% bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,76% van de huuropbrengsten (eind 2021: 0,76%).

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

De specificatie is als volgt:

	2022	2021
Te vorderen vennootschapsbelasting van het boekjaar	420	277
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	566	31
Totaal	<u>986</u>	<u>308</u>

De post “Te vorderen vennootschapsbelasting” betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

10. Overlopende activa

	2022	2021
Nog te ontvangen rente	0	0
Vooruitbetaalde kosten	6	59
	<u>6</u>	<u>59</u>

11. Liquide middelen

	2022	2021
Rabobank rekening-courant	204	3.664
Rabobank Bedrijfsspaarrekening	1.958	999
Rabobank Bonusspaarrekening	994	996
	<u>3.156</u>	<u>5.659</u>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woonstichting Langedijk.

PASSIVA

Eigen vermogen

Het eigen vermogen (overige reserves en herwaarderingsreserve) bedraagt per balansdatum € 189.182 (2021: € 186.906).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Overige reserves	34.686	-2.280
Herwaarderingsreserve	152.573	153.281
Resultaat na belastingen boekjaar	1.923	35.905
Eigen vermogen	<u>189.182</u>	<u>186.906</u>

37

	12. Overige reserve	13. Herwaarderings- reserve	Resultaat boekjaar	Totaal 2022
Stand 1-1-2022	33.625	153.281	-	186.906
Mutaties:				
Overboekingen	-604	604	-	-
Gerealiseerde herwaardering door terugkoop	1.306	-1.306	-	-
Herclassificatie		349	-	349
correctie	359	-355	-	4
Resultaat boekjaar	-	-	-	-
Stand 31-12-2022	<u>34.686</u>	<u>152.573</u>	-	<u>187.259</u>
Voorgestelde resultaat bestemming	-	-	1.923	1.923
Totaal Eigen vermogen	<u>34.686</u>	<u>152.573</u>	<u>1.923</u>	<u>189.182</u>

	12. Overige reserve	13. Herwaarderings- reserve	Resultaat boekjaar	Totaal 2021
Stand 1-1-2021	30.407	120.595	-	151.002
Mutaties:				
Overboekingen	-34.178	34.178	-	-
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	1.331	-1.331	-	-
Gerealiseerde herwaardering door terugkoop	-	-	-	-
Herclassificatie	160	-161	-	-1
Resultaat boekjaar	-	-	35.905	35.905
Stand 31-12-2021	<u>-2.280</u>	<u>153.281</u>	<u>35.905</u>	<u>186.906</u>
Voorgestelde resultaat bestemming	<u>35.905</u>	-	-35.905	-
Totaal Eigen vermogen	<u>33.625</u>	<u>153.281</u>	<u>-</u>	<u>186.906</u>

	DAEB	niet-DAEB	totaal 2022
Herwaarderingsreserve 1-1	150.816	2.465	153.281
Herclassificatie	349	-	349
Realisatie terugkoop	-1.138	-168	-1.306
correctie	-329	-25	-354
Mutatie door herwaardering	-108	712	604
Herwaarderingsreserve 31-12	<u>149.590</u>	<u>2.984</u>	<u>152.574</u>

Herwaarderingsreserve	Vastgoed beleggingen	VOV- portefeuille	totaal 2022
Herwaarderingsreserve 1-1-2022	139.371	13.910	153.281
Herclassificatie	349	-	349
Realisatie terugkoop correctie	-500	-806	-1.306
Mutatie door herwaardering	-295	899	604
Herwaarderingsreserve 31-12-2022	138.571	14.003	152.574

Herwaarderingsreserve	Vastgoed beleggingen	VOV- portefeuille	totaal 2021
Herwaarderingsreserve 1-1-2021	110.558	10.037	120.595
Herclassificatie	-	-	-
Realisatie terugkoop correctie	-861	-470	-1.331
Mutatie door herwaardering	29.835	4.343	34.178
Herwaarderingsreserve 31-12-2021	139.371	13.910	153.281

Voorzieningen

	2022	2021
14. Voorziening Latente belastingverplichting	-	4
15. Voorziening onrendabele investeringen	824	-
16. Overige voorzieningen	30	26
	854	30

14. Voorziening latente Belastingverlichting

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

De actieve en passieve belastinglatenties zijn gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen omdat de verwachting is dat ze gelijktijdig afgewikkeld worden.

	2022	2021
Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	-	4
Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	-	-
Boekwaarde 31 december	-	4

Passieve latentie inzake agio/disagio leningen	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	4	3
Dotatie ten laste van het resultaat	-4	1
Boekwaarde 31 december	-	4

Passieve latentie terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	-	8
Dotatie ten laste van het resultaat	-	-8
Boekwaarde 31 december	-	-

De actieve en passieve latenties zijn genomen tegen nominale waarde.

Voor de tijdelijke positieve waarderingsverschillen van de onroerende zaken in exploitatie hebben wij geen latentie gevormd, omdat bij voortgezette huurexploitatie dit waarderingsverschil niet geëffectueerd wordt. Deze tijdelijke waarderingsverschillen bedragen eind 2022 € 47,771 miljoen, met een latentie van € 11,942 miljoen.

15. Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2022	2021
Stand 1 januari	-	789
Toevoegingen	1.042	-543
Herclassificatie van materiële vaste activa in ontwikkeling	-218	-246
	824	-

Verloop voorziening onrendabele investeringen:

	Stand 1-1-2022	Toevoeging Voorziening	onrendabele investering	Stand 31-12-2022
20 EGW de Klamp heerhugowaard	0	826	-2	824
Zwamproject complex 17	0	216	-216	-
Totaal	0	1.042	-218	824
Looptijd < 1 jaar	824			
Looptijd > 5 jaar	0			

16. Overige voorzieningen

De overige voorzieningen en het verloop ervan in het boekjaar is als volgt:

	Loopbaanontwikkeling	
	2022	2021
Stand 1 januari	26	24
Dotatie	4	3
Onttrekking	0	0
Vrijval	0	-1
Stand 31 december	30	26

40

Langlopende schulden

	2022			
	effectieve rente %	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,15%	50.144	13.487	63.631
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		34.286	-	34.286
Totaal		84.430	13.487	97.917

	2021			
	effectieve rente %	> 5 jaar	< 5 jaar	Totaal
17. Schulden/leningen kredietinstellingen	3,151	58.330	12.701	71.031
18. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		36.856	-	36.856
Totaal		95.186	12.701	107.887

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

17. Schulden/leningen kredietinstellingen

	2022	2021
Schulden per 1 januari	71.815	69.403
Af: aflossingen in het boekjaar	-784	-252
Sub-totaal	71.031	69.151
Nieuwe leningen	-	4.264
Afgelost	-	-1.600
Binnen 1 jaar aflossen	-7.400	-784
Stand 31 december Langlopende schulden	63.631	71.031

Nieuwe leningen 2021

In 2021 is een lening gestort van 3 miljoen euro voor de nieuwbouw De Overbrugging en de afwikkeling van de Vestiadeal heeft Woonstichting Langedijk een lening opgeleverd van 1,264 mln.

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen (inclusief aflossingsverplichting en op te vragen lening bedragen) is € 70.279.000 (2021 € 71.815.000) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woonstichting Langedijk zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel.

Reële waarde 3 basisrenteleningen

Woonstichting Langedijk heeft in haar lening portefeuille 3 basisrenteleningen. De marktwaarde per 31 december 2022 is als volgt:

	Spread-herziening	Einddatum lening	hoofdsom	vaste rente	Variabele rente	Marktwaarde 31-12-2022
Lening 81	1-7-2019	1-7-2059	5.000.000	4,07%	6m euribor	7.042.798
Lening 82	24-2-2019	23-2-2060	3.000.000	3,82%	6m euribor	4.094.882
Lening 83	31-12-2017	31-12-2052	5.000.000	3,20%	6m euribor	5.725.562
			<u>13.000.000</u>			<u>16.863.242</u>

Marktwaarde langlopende leningen

De marktwaarde per 31 december 2022 van de leningenportefeuille bedraagt € 77.189.000 (2021: € 103.480.763). De marktwaarde van de Swap bedraagt € 43.670 (2021: € 4.351.752). De totale marktwaarde leningen en Swap bedraagt € 77.232.000 (2021: € 107.832.515).

18. Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2022	2021
<i>Stand 1 januari</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	25.138	26.741
Waardeverminderingen/vermeerderingen	11.718	7.372
Boekwaarde	<u>36.856</u>	<u>34.113</u>
<i>Mutaties:</i>		
Teruggekochte woningen DAEB	-1.657	-1.328
Teruggekochte woningen Niet-DAEB	-445	-275
Ongerealiseerde waardeverandering VoV DAEB	140	2.868
Ongerealiseerde waardeverandering VoV Niet-DAEB	576	54
ZAV in portefeuille DAEB (schattingwijziging)	-1.005	1.208
ZAV in portefeuille Niet-DAEB (schattingwijziging)	-177	216
Totaal mutaties	<u>-2.568</u>	<u>2.743</u>
<i>Stand 31 december</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	23.036	25.138
Waardeverminderingen/vermeerderingen	11.252	11.718
Boekwaarde	<u>34.288</u>	<u>36.856</u>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 180 woningen (2021: 191), waarvan huurwoningen uit bestaand bezit 148 (2021: 157) en 30 nieuwbouwkoopwoningen en 2 aangekochte woningen (2021: 32 en 2 aangekocht). Met ingang van 2019 wordt de gemiddelde vergoeding van ZAV ook meegenomen in de waardering verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. In 2019, 2020, 2021 en 2022 is gemiddeld € 10.483 per woning voor ZAV betaald (2021: € 17.052), totaal opgenomen 180 woningen * € 10.483 = € 1.886.940.

Kortlopende schulden

	2022	2021
19. Schulden aan kredietinstellingen	7.400	785
20. Schulden aan leveranciers	754	614
21. Belastingen en premies sociale verzekeringen	351	38
22. Overige schulden	38	22
23. Overlopende passiva	914	868
Totaal	<u>9.457</u>	<u>2.327</u>

19. Schulden aan kredietinstellingen

	2022	2021
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op Langlopende leningen kredietinstellingen R/C Rabobank	7.400	785
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>7.400</u>	<u>785</u>

Zekerheden

Door de huisbankier zijn aan Woonstichting Langedijk rekening-courantkredietfaciliteiten ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 2,0 miljoen. Tegenover deze faciliteiten zijn zekerheden verstrekt op het Niet-DAEB bezit.

Per balansdatum is binnen de rekening-courantfaciliteit € 0,0 miljoen opgenomen. De verschuldigde rente van deze faciliteiten bedraagt 1-maands Euribor met een opslag van 1,5%. Ook wordt er een kredietprovisie van 0,4% op jaarbasis in rekening gebracht.

20. Schulden aan leveranciers

	2022	2021
Crediteuren	754	614
Totaal	<u>754</u>	<u>614</u>

21. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
Loonbelasting	35	24
Omzetbelasting	304	5
Pensioenpremie	12	9
Vennootschapsbelasting	0	0
Totaal	<u>351</u>	<u>38</u>

22. Overige schulden

De post Overige schulden is als volgt te specificeren:

	2022	2021
Te betalen accountants- en advieskosten	38	22
Verplichtingen	0	0
Totaal	38	22

23. Overlopende passiva

	2022	2021
Niet vervallen rente	838	792
Vooruitontvangen huren	76	76
Totaal	914	868

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Woonstichting Langedijk heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het [Reglement van Deelneming](#) van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonstichting Langedijk niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonstichting Langedijk.

Viewpoint

In september 2019 heeft Woonstichting Langedijk een 10-jarig contract getekend met Itris voor de licentie van Viewpoint, een ERP-systeem. De jaarlijkse licentiekosten bedragen € 62.000 per jaar.

Investeringsverplichting

De Woonstichting Langedijk heeft een investeringsverplichting voor het project de Klamp in Heerhugowaard. In september 2022 is de Turnkey overeenkomst getekend met Fijn Wonen voor een bedrag van € 3,843 mln. Fijn Wonen bouwt 20 eengezinswoningen, grotendeels in de fabriek in Heerenveen.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van Woonstichting Langedijk, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woonstichting Langedijk 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. In dit kader maakt Woonstichting Langedijk ook gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend als er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van Woonstichting Langedijk is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Woonstichting Langedijk zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico) en marktrisico. Het beleid van Woonstichting Langedijk om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen richting Woonstichting Langedijk kunnen voldoen.

Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen Woonstichting Langedijk.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat Woonstichting Langedijk over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Per balansdatum was er geen sprake van een bankschuld. Per 31 december 2022 beschikt Woonstichting Langedijk over een borgingsplafond van € 69,8 miljoen. Per 1 januari 2022 bedroeg het borgingsplafond € 72,646 miljoen. Het totaal aan reguliere en eindaflossingen bedroeg in 2022 € 0,784 miljoen. Het saldo van de door het WSW geborgde leningen bedraagt € 70,279 miljoen. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan als Woonstichting Langedijk zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico van Woonstichting Langedijk per balansdatum zijn als volgt:

Verplichtingen	31-12-2022
Bankschuld	-
Kredietlimiet	-
Aflossingsverplichting 2022	7.400
Lopende investeringsverplichtingen	-
Lopende onderhoudsverplichtingen	-
	<hr/> 7.400
Dekking	
Banksaldi	-
Op te nemen lening	-
Kredietfaciliteiten	2.000
	<hr/> 2.000

Valutarisico

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

Renterisico (kasstroomrisico's)

Woonstichting Langedijk loopt rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonstichting Langedijk risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico).

Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

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

- de rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Er is geen sprake van een embedded derivaat. Het risico van deze leningen betreft:
 - op het moment van renteherziening als 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 leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimale looptijd vijf jaar bedraagt. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 25 basispunten en de 45 basispunten.

Marktrisico

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

Reële waarde

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt Woonstichting Langedijk het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. reële waarderisico).

Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van Woonstichting Langedijk luidt als volgt:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2022	2021	2022	2021
In de balans opgenomen:				
Financiële activa:				
Liquide middelen	3.156	5.659	3.156	5.659
Totaal	3.156	5.659	3.156	5.659
Financiële passiva:				
Langlopende schulden	97.917	107.887	111.476	140.337
Kortlopende schulden	9.457	2.328	9.457	2.327
Totaal	107.374	110.215	120.933	142.664
Niet in de balans opgenomen				
Renteswaps			-44	-4.352
Totaal			-44	-4.352

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 tegen de geldende markttrente per balansdatum voor soortgelijke leningen, passend bij de looptijden van de bestaande leningcontracten.

Renteswaps

De waarde in het economische verkeer van deze financiële instrumenten bestaat uit het bedrag dat Woonstichting Langedijk zou ontvangen of betalen om deze contracten te beëindigen.

Hedges

Algemene hedge-strategie

Woonstichting Langedijk voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe worden als hedge-instrumenten renteswap- en rentecap-contracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt Woonstichting Langedijk een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedge-strategie past Woonstichting Langedijk in de jaarverslaggeving kostprijs-hedge-accounting toe waarbij de waarderingresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst- en verliesrekening worden verwerkt om aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Hedge documentatie

Woonstichting Langedijk heeft gekozen voor het toepassen van hedge-accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedge-strategie beschreven en ook de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogstwaarschijnlijk karakter.

Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge-relaties getest door het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Als ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Op de volgende derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast.

Renteswaps

Woonstichting Langedijk heeft een swapcontract afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken.

De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderinggrondslagen toegelicht past Woonstichting Langedijk daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Derivaat	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	te betalen rente	Reële waarde 31-12-2022	Reële waarde 31-12-2021
Nr. 1	15.000.000	01-11-2013	01-11-2033	3,14%	-43.670	-4.351.752
Niet in de balans opgenomen reële waarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)					-43.670	-4.351.752

Geldgever	Hoofdsom (*€ 1.000)	ingangsdatum	einddatum	te bet. Var. rente	Gekoppeld aan derivaat
NWB	5.000	1-2-2018	1-11-2033	3m euribor + 0,045	Nr. 1
BNG	5.000	3-2-2020	1-11-2031	3m euribor + 0,175	Nr. 1
BNG	5.000	1-2-2013	1-11-2029	3m euribor + 0	Nr. 1
Totaal	15.000				

In de afgesloten swapcontracten zijn geen break-clausules en/of margin call verplichtingen opgenomen.

Wat betreft de derivatenportefeuille zijn geen onderpandverplichtingen in de vorm van te verstrekken liquiditeiten door beide partijen overeengekomen ingeval van een positieve of negatieve reële waarde van de derivaten.

Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Woonstichting Langedijk moet bepaalde veronderstellingen en schattingen maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Waardering vaste activa

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt, die gekwalificeerd kunnen worden als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeente en andere belanghouders over verplichtingen over toekomstige herstructurering en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woonstichting Langedijk rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake als formalisering van de definitieve realisatiefase heeft plaatsgevonden.

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

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Het vastgoed verkocht onder voorwaarden is gewaardeerd tegen overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna op basis van de vrije verkoopwaarde volgens de uitgangspunten uit het Handboek Marktwaardering basismodel 2018, gecorrigeerd voor de contractueel overeengekomen prijscorrectie.

Verwerking fiscaliteiten

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II).

De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herbestedingsreserve, de fiscale afwaardering bij een duurzaam lagere WOZ-waarde en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door Woonstichting Langedijk en onze adviseur gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen.

In de jaarrekening 2016 is een passieve latente gevormd inzake de terugname van eerdere fiscale afwaardering bij een duurzaam lagere WOZ-waarde. Als gevolg van de terugname in het lopende boekjaar zijn we in 2017 in een acute betaalpositie gekomen voor de vennootschapsbelasting. Deze terugname is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de WOZ-waarde in 2018.

Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Effecten regeringsbeleid

Diverse regeringsmaatregelen voor de gereguleerde huursector zijn van invloed op de bedrijfsvoering van Woonstichting Langedijk. Dat betreft onder meer de Wet verhuurderheffing, de Wet doorstroming huurmarkt en de Woningwet.

Het beleid van Woonstichting Langedijk is om te blijven voldoen aan de door externe partijen gehanteerde kengetallen die relevant zijn voor het behouden van toegang tot de kapitaalmarkt. Ons huurbeleid en investeringsbeleid is zodanig vormgegeven dat wij verwachten blijvend te kunnen voldoen aan de kengetallen ICR, DSCR, Loan to Value en daarmee toegang blijven houden tot de kapitaalmarkt.

Toelichting op de winst- en verliesrekening

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOED PORTEFEUILLE

24. Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	10.745	10.476
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	51	41
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	58	58
	10.854	10.575
Huurderving wegens leegstand i.v.m. verkoop	-16	-12
Huurderving wegens leegstand mutatie	-67	-8
Huurderving wegens oninbaarheid	-40	-45
Totaal	10.731	10.510

51

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,0% (1 juli 2021: 0,0%).

Inkomensafhankelijke huurverhoging:

Met ingang van de jaarlijkse huurverhoging 2013 is het de corporatie toegestaan om inkomensafhankelijke huurverhogingen aan haar huurders door te voeren (MG 2013-01). Woonstichting Langedijk heeft gekozen om dit in 2022 niet door te voeren.

25. Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	194	154
Totaal	194	154

26. Lasten servicecontracten

	2022	2021
Gas/Water/Electra	-60	-48
Warmte	-9	-5
Onderhoud (lift)	-15	-9
Schoonmaak	-61	-58
Administratie	-2	-1
Onderhoud binnentuin	-6	-3
Overige	-7	-8
Totaal	-160	-132

27. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Lonen en salarissen	-258	-205
Sociale lasten	-39	-31
Pensioenlasten	-35	-28
sub-totaal	-332	-264
Doorbelaste kosten	-354	-281
Totaal loon- en overige kosten	-686	-545

Lonen en salarissen

	2022	2021
Lonen en salarissen	-662	-572
Sociale lasten	-100	-87
Pensioenlasten	-91	-77
Totaal	-853	-736

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-332	-264
Lasten onderhoudsactiviteiten	-218	-221
Toegerekende organisatiekosten (nieuwbouw projecten)	-70	-21
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-8	-8
Overige organisatiekosten	-155	-184
Leefbaarheid	-70	-38
Totaal	-853	-736

Bij Woonstichting Langedijk waren in 2022 13 werknemers in dienst (2021: 11), het gemiddeld aantal fte bedroeg gedurende het boekjaar 11,44 (2021: 9,62).

Overige bedrijfskosten

Overige bedrijfskosten	2022	2021
Overige personeelskosten	-58	-51
Inhuur	-82	0
Opleidingskosten	-33	-38
Autokosten	-4	-5
Werkkostenregeling	-10	-11
Contributies en abonnementen	-31	-5
Kantoorbenodigdheden	-9	-10
Porti en telefoon	-17	-19
Communicatie	-37	-61
Overige kantoorkosten	-30	-20
Huisvestingskosten	-19	-18
Afschrijvingen ten dienste van exploitatie	-95	-21
Overig ekosten	-43	0
Automatisering	-183	-173
Totaal	-651	-432

De bedrijfskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-308	-177
Lasten onderhoudsactiviteiten	-138	-136
Toegerekende organisatiekosten (nieuwbouw projecten)	-67	-9
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	-4	-4
Overige activiteiten	0	0
Overige organisatiekosten	-99	-90
Leefbaarheid	-35	-16
Totaal	-651	-432

De automatiseringskosten zijn m.i.v. van boekjaar 2020 toegerekend aan de specifieke jaarrekening posten, alleen de algemene automatiseringskosten zijn in de functionele verdeling meegenomen.

28. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Dagelijkse onderhoud	-532	-498
Mutatie onderhoud	-336	-136
Planmatig onderhoud	-3.048	-1.297
Doorbelaste loon- en overig kosten	-356	-357
Totaal	-4.272	-2.288

Het planmatig onderhoud is in 2022 hoger uitgevallen door het zwamproject complex 17.

29. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Overige algemene kosten	-	-5
Administratie VVE's	-32	-28
Belastingen	-815	-992
Verhuurderheffing	-1.035	-1.530
Verzekeringen	-90	-85
Heffing Autoriteit Wonen	-8	-5
Bijdrage huurcommissie	-	-4
Contributie Aedes	-	-13
	<u>-1.980</u>	<u>-2.662</u>

33. t/m 35. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.727	3.862
Verkoopkosten	-48	-80
Doorbelaste loon- en overige kosten	-12	-12
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-828	-1.991
	<u>839</u>	<u>1.779</u>

	2022	2021
Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)	426	1.779
Verkoop gewoon ex-VoV woningen (DAEB)	169	-
Verkoop gewoon ex-VoV woningen (Niet-DAEB)	232	-
Verkoop gewoon garage (NIET-DAEB)	12	-
	<u>839</u>	<u>1.779</u>

	2022	2021
<i>Gewoon verkoop huurwoningen (DAEB)</i>		
Verkoopopbrengst	1.093	3.862
Af: Verkoopkosten	-30	-92
Boekwaarde(marktwaarde)	-637	-1.991
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>426</u>	<u>1.779</u>
(2022: 4 woningen 2021: 17 woningen)		

	2022	2021
<i>Verkoop gewoon ex-VoV woningen (DAEB)</i>		
Verkoopopbrengst	379	0
Af: Verkoopkosten	-30	0
Boekwaarde	-180	0
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>169</u>	<u>0</u>
(2022: 2 woningen 2021: 1 woningen)		

	2022	2021
<i>Verkoop gewoon ex-VoV woningen (Niet-DAEB)</i>		
Verkoopopbrengst	232	0
Af: Verkoopkosten	0	0
Boekwaarde	0	0
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>232</u>	<u>0</u>
(2022: 2 woningen 2021:0 woningen)		

	2022	2021
<i>Verkoop gewoon garage (NIET-DAEB)</i>		
Verkoopopbrengst	23	0
Af: Verkoopkosten	0	0
Boekwaarde	-11	0
Resultaat in winst- en verliesrekening	<u>12</u>	<u>0</u>
(2022: 1 garage 2021: 0 garages)		

36. t/m 38. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-645	492
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-304	32.864
niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	1.365	-4
	<u>416</u>	<u>33.352</u>

<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Voorziening onrendabel 27 app de Overbrugging	-	543
Voorziening onrendabel 20 EGW de Klamp	-826	-
Voorziening onrendabel complex 17 zwam	-216	-
Waardeverandering teruggekochte VOV woningen	397	-51
	<u>-645</u>	<u>492</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie DAEB	-331	32.767
Waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie niet-DAEB	27	97
	<u>-304</u>	<u>32.864</u>

<i>Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Niet gerealiseerde waardeverandering VOV	1.076	4.342
Niet-gerealiseerde waardeverandering terugkoopplicht VOV	289	-4.346
	<u>1.365</u>	<u>-4</u>

39. OVERIGE ACTIVITEITEN

In 2022 en 2021 waren er geen overige activiteiten.

40. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Doorbelaste lonen en salarissen	-156	-184
Doorbelaste overige kosten	-99	-88
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	-769
Treasury	-24	-24
Controller	-20	-18
Accountantskosten	-75	-40
Automatisering	-2	-2
Extern advies en dienstverlening	-28	-18
Visitatie	0	-30
Bestuur en Toezichtskosten	-57	-53
Totaal overige organisatiekosten	<u>-461</u>	<u>-1.226</u>

De volkshuisvestelijke bijdrage in 2021 komt voort uit de leningenruil inzake de Vestiadeal.

41. LEEFBAARHEID

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Leefbaarheidsuitgaven inzake fysieke en sociale activiteiten	-55	-24
Doorbelasten loon- en overige kosten	-106	-54
Totaal	<u>-161</u>	<u>-78</u>

42. T/M 43. FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.205	-2.338
	<u>-2.205</u>	<u>-2.338</u>

andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rente liquide middelen	-	-
Geactiveerde rente projecten	-	-
Totaal	<u>-</u>	<u>-</u>

rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rente schulden/leningen kredietinstellingen	-2.126	-2.246
Provisie en kosten betalingsverkeer	-14	-14
Rentelasten belastingdienst	-8	-12
Obligoheffing	-36	-45
Disagio wsw	-21	-21
	<u>-2.205</u>	<u>-2.338</u>

44. Belastingenresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acute belastingen boekjaar	-522	-685
Belasting vorige boekjaren	276	-39
Mutatie latente belastingen	-87	103
Totale belastinglast/-bate	<u>-333</u>	<u>-621</u>

Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

De post "acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:
(in duizenden euro's)

	<u>2022</u>
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	2.256
Tijdelijke verschillen:	
Afschrijving activa tdv exploitatie	-6
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-1.727
Verkoopkosten in fiscaal verkoopresultaat	21
Fiscaal resultaat verkopen vastgoedportefeuille	836
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	829
Overige waardeverandering vastgoedportefeuille	645
Fiscale afschrijving MVA in exploitatie	
Terugname afwaardering lagere WOZ-waarde	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	304
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-1.365
Correctie inzake Vestialening	-384
Obligoheffing	36
Disagio	<u>5</u>
	<u>-806</u>
Fiscaal resultaat	1.450
Niet verrekenbare rentelasten	1.588
Investeringsregelingen	-17
Gemengde kosten	5
Dotatie HIR	<u>-836</u>
Fiscale winst	2.190
Verliesverrekening	<u>-</u>
Belastbaar bedrag	<u>2.190</u>
Acute belastingen boekjaar (15% over € 395.000/ 25,8% over het meerdere)	522

De effectieve belastingdruk bedraagt 23,14 % van het resultaat voor belastingen (2021 1,87%). Het verschil met het nominale tarief van 25,8% is te verklaren uit de tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering.

Latente belastingen

De mutatie latente belastingen in de winst- en verliesrekening is als volgt te specificeren:
 (in duizenden euro's)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Agio/disagio leningen	9	-1
Passieve latentie inzake afwaardering lagere WOZ-waarde	-	8
Actieve latentie tijdelijke waarderingsverschillen	-96	96
	<u>-87</u>	<u>103</u>

Naar DAEB en Niet DAEB gescheiden resultatenrekening en kasstroomoverzicht

Toelichting op de aard van de Niet-DAEB Activiteiten

Woonstichting Langedijk bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden:

	2022	2021
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	5	4
parkeervoorzieningen in exploitatie	78	79
	83	83

60

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit.

(in duizenden euro's)	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Totaal 2022	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Totaal 2021
Bedrijfsopbrengsten						
24. Huuropbrengsten	10.622	109	10.731	10.411	99	10.510
25. Opbrengsten servicecontracten	193	1	194	153	1	154
26. Lasten servicecontracten	-159	-1	-160	-131	-1	-132
27. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-677	-9	-686	-538	-7	-545
28. Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.264	-8	-4.272	-2.279	-9	-2.288
29. Overige directe operationele lasten expl.	-1.955	-25	-1.980	-2.629	-33	-2.662
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.760	67	3.827	4.987	50	5.037
30. Opbrengst verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-	-	-	-
31. Lasten verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-	-	-	-
32. Toegerekende organisatiekosten	-	-	-	-	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontw.	-	-	-	-	-	-
33. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.472	255	1.727	3.862	-	3.862
34. Toegerekende organisatiekosten	-59	-	-59	-92	-	-92
35. Boekwaarde verkochte vastgoedport.	-817	-12	-829	-1.991	-	-1.991
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.	596	243	839	1.779	-	1.779
36. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-645	-	-645	491	1	492
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.	-356	52	-304	32.767	97	32.864
38. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedport.						
Verkocht onder voorwaarden	2.051	-686	1.365	133	-137	-4
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.050	-634	416	33.391	-39	33.352
39. Overige activiteiten	-	-	-	-	-	-
40. Overige organisatiekosten	-455	-6	-461	-1.211	-15	-1.226
41. Leefbaarheid	-159	-2	-161	-77	-1	-78
42. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-	-	-	-	-
43. Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.177	-28	-2.205	-2.309	-29	-2.338
Saldo financiële baten en lasten	-2.177	-28	-2.205	-2.309	-29	-2.338
Resultaat uit gewone bedrijfsvoering voor belastingen	2.615	-360	2.255	36.560	-34	36.526
45. Belastingen	-328	-4	-332	-613	-8	-621
Resultaat na belastingen	2.288	-365	1.923	35.947	-42	35.905

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal		DAEB	Niet-DAEB	Totaal
(in duizenden euro's)	2022	2022	2022		2021	2021	2021
Kasstroom uit operationele activiteiten							
Huur	10.647	109	10.756		10.423	99	10.522
Vergoedingen	172	-	172		159	-	159
Overige bedrijfsontvangsten	6	-	6		9	-	9
Rente ontvangsten					-12	-	-12
<i>Per saldo ingaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	10.825	109	10.934		10.579	99	10.678
Personeelsuitgaven	-859	-9	-868		-740	-7	-747
Onderhoudsuitgaven	-3.221	-8	-3.229		-1.694	-9	-1.703
Overige bedrijfsuitgaven	-1.793	-31	-1.824		-1.947	-49	-1.996
Rente uitgaven	-2.110	-28	-2.138		-2.249	-29	-2.278
Sectorspecifieke heffing	-44	-	-44		-54	-	-54
Verhuurdersheffing	-460	-	-460		-1.530	-	-1.530
Leefbaarheid	-46	-2	-48		-19	-1	-20
Vennootschapsbelasting	-923	-	-923		-950	-	-950
<i>Per saldo uitgaande kasstroom uit operationele activiteiten</i>	-9.455	-79	-9.534		-9.183	-95	-9.278
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.370	30	1.400		1.396	4	1.400
Kasstroom uit investeringsactiviteiten							
Verkoopontvangst bestaande huur	1.047	23	1.070		3.575	-	3.575
Verkoopontvangsten (VOV) na inkoop	379	232	611		-272	272	-
Verkoop grondpositie	-	-	-		-	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	-	-		-	-	-
<i>MVA ingaande kasstroom</i>	1.426	255	1.681		3.303	272	3.575
Nieuwbouw huur	-2.507	-	-2.507		-2.776	-	-2.776
Woningverbeteringen	-1.010	-	-1.010		-274	-	-274
Aankoop (VOV)	-1.251	-	-1.251		-541	-169	-710
Aankoop grond	-	-	-		-	-	-
Aankoop verhuur	-	-	-		-	-	-
Investerings overige	-50	-	-50		-20	-	-20
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	-4.818	-	-4.818		-3.611	-169	-3.780
Per saldo kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.392	255	-3.137		-308	103	-205
Kasstroom uit financieringsactiviteiten							
Ontvangsten uit langlopende schulden	-	-	-		3.495	-	3.495
Aflossing van langlopende schulden	-767	-	-767		-1.853	-	-1.853
Per saldo kasstroom uit financieringsactiviteiten	-767	-	-767		1.642	-	1.642
Mutatie geldmiddelen	-2.789	285	-2.504		2.730	107	2.837

Overige informatie

Werknemers

Gedurende het jaar 2022 had Woonstichting Langedijk gemiddeld 11,44 werknemers in dienst (2021: 9,62). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen o.b.v. WNT

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 Woonstichting Langedijk van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse C.

Het bezoldigingsmaximum in 2022 voor Woonstichting Langedijk is € 127.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen ook de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2022 is als volgt:

	T.I.M. van Ruiten
1 Functie (functienaam)	Bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jun-15
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	106.838
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	17.162
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	124.000
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	127.000
<u>Vergelijkende cijfers 2021</u>	
1 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
3 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	96.327
4 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	14.932
5 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	111.259
6 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	123.000

Toezichthoudende topfunctionarissen

	P.J.L.G. Kerkvliet	J. Sinnige
1 Functie (functienaam)	Voorzitter RvT	Lid RvT
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	14-sep-16	14-sep-16
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	11.160	7.440
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.050	12.700
<u>Vergelijkende cijfers 2021</u>		
1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	10.200	6.825
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.450	12.300
	A. de Graaf	A. Nauta
1 Functie (functienaam)	Lid RvT	Lid RvT
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jul-17	1-jul-21
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	7.440	7.440
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	12.700	12.700
<u>Vergelijkende cijfers 2021</u>		
1 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	6.825	3.413
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	12.300	6.201
Toelichting		
De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Woonstichting Langedijk ingedeeld in Klasse C, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor de Raad van Bestuur van € 127.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de Raad van Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 19.050 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 12.700. Deze maxima worden niet overschreden.		

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

Accountantskosten

De accountantskosten maken onderdeel uit van de overige bedrijfslasten. In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	Verstegen Accountants en Adviseurs	Totaal 2022
2022		
controle jaarrekening 2022	59.852	59.852
Controle jaarrekening 2021	11.453	11.453
overige controlekosten	4.610	4.610
Fiscale advieskosten	-	-
andere niet controle opdrachten	-	-
	75.915	75.915

	Verstegen Accountants en Adviseurs	Totaal 2021
2021		
controle jaarrekening	36.684	36.684
overige controlekosten	3.340	3.340
Fiscale advieskosten	-	-
andere niet controle opdrachten	-	-
	40.024	40.024

In 2022 heeft er een correctie plaatsgevonden op de balanspositie 2021 nog te betalen accountantskosten. De totale accountantskosten boekjaar 2021 komen hiermee op € 51.477 en boekjaar 2022 € 64.462.

Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De jaarrekening van Woonstichting Langedijk is opgesteld door het bestuur op 27 juni 2023.

T.I.M. van Ruiten
Directeur

65

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 27 juni 2023.

Dhr. P.J.L.G. Kerkvliet
Voorzitter

Mevr. A. Nauta
Lid

Dhr. A. de Graaf
Lid

Mevr. C.G. van der Jagt
Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van Woonstichting Langedijk zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de Directie en de Raad van Commissarissen van Woonstichting Langedijk

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Langedijk

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woonstichting Langedijk te Noord-Scharwoude gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Langedijk zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 22 tot en met 24 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Het frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico aangaande de aanbestedings- en offerteprocedure. Dit kan als gevolg hebben dat (te veel) betaald wordt voor niet geleverde zaken en diensten. Op dit risico is ingespeeld door het aanbrengen van passende beheersingsmaatregelen, zoals functiescheiding en het zogenoemde '4-ogen principe'. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 18 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderinggrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 11-14]. Hierin staat beschreven dat Woonstichting Langedijk een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag 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, en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;



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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Dordrecht, 27 juni 2023

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
ing. J.L. Wisse RA