

woonik



## Jaarverslag 2022

Bouwen aan Woonik

# Organisatiegegevens

## Bezoekadres Nederweert

Gutjesweg 6  
6031 ET Nederweert

## Bezoekadres Stramproy

Sint Willibrordusstraat 2a  
6039 CA Stramproy



0495 63 20 50



NL13 RABO 0135 5081 42



Info@woonik.nl



www.woonik.nl

# Inhoud

|                                                               |         |
|---------------------------------------------------------------|---------|
| BESTUURSVERSLAG                                               | 5       |
| Voorwoord                                                     | 5       |
| 2022 in cijfers                                               | 6       |
| Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen: missie en visie | 9       |
| Ons werkgebied                                                | 10      |
| Over Woonik                                                   | 11      |
| Huisvesten van onze doelgroepen                               | 13      |
| Samenwerking                                                  | 19      |
| Onderhoud                                                     | 21      |
| Nieuwbouw                                                     | 22      |
| Verkoop van huurwoningen                                      | 23      |
| Duurzaamheid                                                  | 24      |
| De mensen van Woonik                                          | 25      |
| Risicoparagraaf                                               | 27      |
| Marktwaaarde en beleidswaaarde                                | 31      |
| Vermogen en financiële middelen                               | 33      |
| Bestuur en toezicht                                           | 36      |
| Verslag van de Raad van Commissarissen                        | 38      |
| Deelnemingen                                                  | 52      |
| Verklaring besteding middelen                                 | 53      |
| <br>JAARREKENING                                              | <br>55  |
| <br>OVERIGE GEGEVENS                                          | <br>114 |





# Voorwoord

Woonik bestaat op 1 januari 2023 precies 1,5 jaar. Was 2021 het jaar van de fusie en het jaar van zicht krijgen op onze opgaven en middelen, 2022 stond in het teken van verdere ontwikkeling, werken aan beleid en strategie, werken aan netwerken en werken aan de organisatie.

2022 was voor onze medewerkers een intensief jaar. Zo kreeg de organisatie verder vorm, schreven we ons ondernemingsplan en werd een aantal projecten verder in de verf gezet. Ook konden we voor het eerst sinds enkele jaren weer 11 nieuwe woningen opleveren, startten we met de bouw van 10 appartementen én maakten we een nieuwe start met de verduurzaming van onze voorraad, te beginnen met de slechtste energie-labels.

Woonik staat midden in de samenleving. In 2022 maakten we werk van onze maatschappelijke opgaven, onder meer door deel te nemen aan diverse initiatieven waaronder Nederweert Durft en het Taalakkoord.

Op 14 mei werd de ruilwinkel geopend in de voormalige werkplaats van Woonik, we organiseerden een duurzaamheidsdag met de Dorpsraad Stramproy en vanuit ons leefbaarheidsfonds werden bewonersinitiatieven in Nederweert en Stramproy mogelijk gemaakt.

2022 was ook een jaar met een zwart randje. De oorlog in Oekraïne, de energiecrisis, de hoge inflatie en het toenemend besef van de urgentie van de klimaatcrisis werpen hun schaduw over de wereld en niet in het minst onze huurders. Ondanks een zeer lage huurachterstand maken we ons zorgen over de impact op de zwakkeren in onze maatschappij, die voor een groot deel op corporaties als Woonik zijn aangewezen. De storm is nog niet uitgeraasd en we houden ons hart vast voor 2023. Desalniettemin zijn we optimistisch over de kansen en mogelijkheden die op het pad van Woonik komen. We zijn voorbereid op grote uitdagingen en zullen, samen met onze partners, blijven werken aan plezierig wonen.

**Paul Sebrechts**  
**Directeur-bestuurder**



# 2022 in cijfers

|                                        | 2022     | 2021     |
|----------------------------------------|----------|----------|
| <b>Bezit</b>                           |          |          |
| Aantal verhuureenheden                 | 2.159    | 2.153    |
| Sociale huurwoningen (DAEB)            | 1.890    | 1.884    |
| Commerciële verhuur (niet DAEB)        | 12       | 12       |
| Bedrijfs- en Maatschappelijk OG        | 9        | 9        |
| Parkeren, garageboxen en standplaatsen | 248      | 248      |
| Gewogen VHE's cf. Woningwet            | 1.977    | 1.971    |
| <b>Samenstelling portefeuille</b>      |          |          |
| Gezinswoningen                         | 887      | 881      |
| Senioren-/aanleun-/zorgwoning          | 816      | 816      |
| 1-2 woningen (HATJES)                  | 115      | 115      |
| Begeleid wonen                         | 72       | 72       |
| Woonwagens                             | 5        | 5        |
| Skilpods (tijdelijke woningen)         | 7        | 7        |
| <b>Verhuur sociale woningen (DAEB)</b> |          |          |
| Mutatiegraad                           | 6,7%     | 5,8%     |
| Toewijzing cf. inkomenstoets           | 99,3%    | 97,3%    |
| Gemiddelde huurprijs                   | € 576,30 | € 562,67 |
| Percentage van de maximale huurprijs   | 65%      | 65,76%   |
| Huurderving                            | 0,53%    | 0,61%    |
| Huurachterstand                        | 0,55%    | 0,57%    |
| Ontruiming                             | -        | -        |
| <b>Verkopen</b>                        |          |          |
| Aantal verkochte woningen              | 3        | 7        |

|                                         | 2022        | 2021        |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Klantwaardering</b>                  |             |             |
| Afhandeling reparaties                  | 8,0         | 8,0         |
| Woningzoekenden                         | -           | 7,6         |
| Huuropzegging                           | 8,5         | 8,5         |
| Betrekken nieuwe woning                 | 7,9         | 8,2         |
| Klantwaardering Planmatig onderhoud     | 7,3         | 7,9         |
| Contact met Woonik                      | 7,5         | 7,2         |
| <b>Onderhoud</b>                        |             |             |
| Dagelijks-/Mutatie onderhoud            | € 969.786   | € 634.991   |
| Planmatig onderhoud                     | € 1.640.080 | € 1.796.142 |
| Duurzaamheid (excl. renovatieprojecten) | € 62.050    | € 99.500    |
| Gemiddeld Energielabel                  | B           | B           |
| Onderhoudskosten per gewogen VHE        | € 1.320     | € 1.233     |
| <b>Leefbaarheid</b>                     |             |             |
| Leefbaarheidsfonds                      | € 30.390    | € 23.101    |
| Onderhoud openbare ruimte               | € 72.543    | € 63.340    |
| <b>Organisatie</b>                      |             |             |
| Gemiddeld reguliere fte's               | 14,24       | 13,72       |
| Gemiddeld inhuur fte's                  | 1,8         | 0,25        |

## Vermogenspositie

| Balanspost                                      | Werkelijk<br>ultimo 2022 | Werkelijk<br>ultimo 2021 |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Eigen vermogen                                  | € 208.945.334            | € 189.971.098            |
| Schulden lange termijn                          | € 64.763.395             | € 65.799.680             |
| DAEB-Vastgoed in exploitatie                    | € 271.347.738            | € 251.146.233            |
| Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie               | € 4.341.725              | € 4.354.319              |
| Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | € 1.564.859              | € 1.916.298              |
| Financiële activa                               | € 691.257                | € 753.411                |

| Financiële kengetallen                              | Realisatie<br>2022 | Norm  |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-------|
| ICR (bedrijfsresultaat/rentelasten)                 | 1,94               | > 1,4 |
| Loan to Value (vreemd vermogen/beleidswaarde)       | 37%                | < 85% |
| Solvabiliteit (eigen vermogen/activa beleidswaarde) | 67%                | > 15% |
| Dekkingsratio (schuld/marktwaarde verhuurde staat)  | 24%                | < 70% |

# Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen: missie en visie

## **Missie: mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen**

Woonik voorziet in een eerste levensbehoefte: goed en betaalbaar wonen in plezierige wijken en betaalbare duurzame woningen.

Met de menselijke maat als belangrijkste wegingsprincipe willen we een wezenlijke en blijvende bijdrage leveren aan plezierig wonen in onze woningen én in de straten en dorpen waar onze woningen staan.

## **Visie: de huurder blij, wij blij!**

Huurders waarderen ons als een uitstekende verhuurder. We zijn een vertrouwd gezicht in de wijk, zijn aanspreekbaar en denken mee. Samen met (de) huurder(s) en onze partners zoeken we altijd naar een antwoord op vragen rondom het wonen. Huurders zijn trots op hun wijk en zorgen met elkaar voor een goed leefklimaat. Wijken staan er mooi bij en nodigen uit tot contact en ontmoeting. Huurders waarderen hun leefomgeving; en wij waarderen onze huurders.

We bieden bij Woonik een brede variatie aan duurzame woonvormen, waarin huurders in iedere levensfase kunnen gedijen. We streven naar de perfecte match tussen mensen en stenen. Energiezuinig en natuur-inclusief bouwen en beheren zijn daarbij voor ons vanzelfsprekend. Onze medewerkers zijn trots op Woonik, gaan met plezier naar hun werk en ervaren ruimte om zich te ontwikkelen

# Ons werkgebied

Woonik is actief in de regio Midden-Limburg in de gemeenten Nederweert, Weert en Leudal. De regio Weert/Nederweert is een samenhangende woningmarkt met één stedelijke kern en een aantal kleine landelijk gelegen kernen.

Woonik is bij uitstek een plattelandscorporatie en laat de activiteiten in het stedelijk gebied over aan de collega-corporaties. Door ons op het landelijk gebied te concentreren staan we midden in de samenleving met korte lijnen naar huurders, partners en stakeholders.

We zijn actief in de volgende dorpskernen:

## Nederweert

### Aantal verhuureenheden

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Nederweert      | 1.240 |
| Budschop        | 111   |
| Ospel           | 202   |
| Nederweert Eind | 56    |
| Leveroy         | 12    |

## Weert

### Aantal verhuureenheden

|           |     |
|-----------|-----|
| Stramproy | 532 |
|-----------|-----|

## Leudal

### Aantal verhuureenheden

|       |   |
|-------|---|
| Haler | 6 |
|-------|---|

# Over Woonik

## Afronding van de fusie; ontklemming vermogen

Woonik is in 2021 ontstaan uit de fusie tussen Woningstichting St. Joseph (Stramproy) en Woningvereniging Nederweert.

In 2022 werkten we nog aan een juridisch 'staartje' van de fusie. Omdat er sprake was van een fusie tussen een vereniging en een stichting moest bij de fusie het vermogen van Woningstichting St. Joseph beklemd worden. Kortweg betekent dit dat er in de statuten bepaald moest worden dat dit vermogen alleen ingezet kan worden in het kader van de doelstellingen van St. Joseph.

Omdat de doelstellingen van Woonik niet anders zijn dan die van iedere andere woningcorporatie is besloten om die beklemming er weer af te halen. Dit proces, waarin de rechtbank toestemming moest geven, is in 2021 in gang gezet en uiteindelijk in december 2022 afgerond. Daarmee is ook een extra administratieve last voorkomen.

## Woonik als vereniging

Woonik is een vereniging. Huurders (18+) van Woningvereniging Woonik kunnen lid worden. De leden hebben stemrecht op de algemene ledenvergadering en besluiten zo mee over begroting, jaarverslag, statutenwijziging en andere verenigingszaken.

In 2022 hielden we twee ledenvergaderingen waarin we de leden informeerden over de ontwikkelingen in en rond Woonik en waar we onder meer de jaarstukken en de begroting ter vaststelling aan de vergadering voorlegden. Deze werden unaniem vastgesteld.

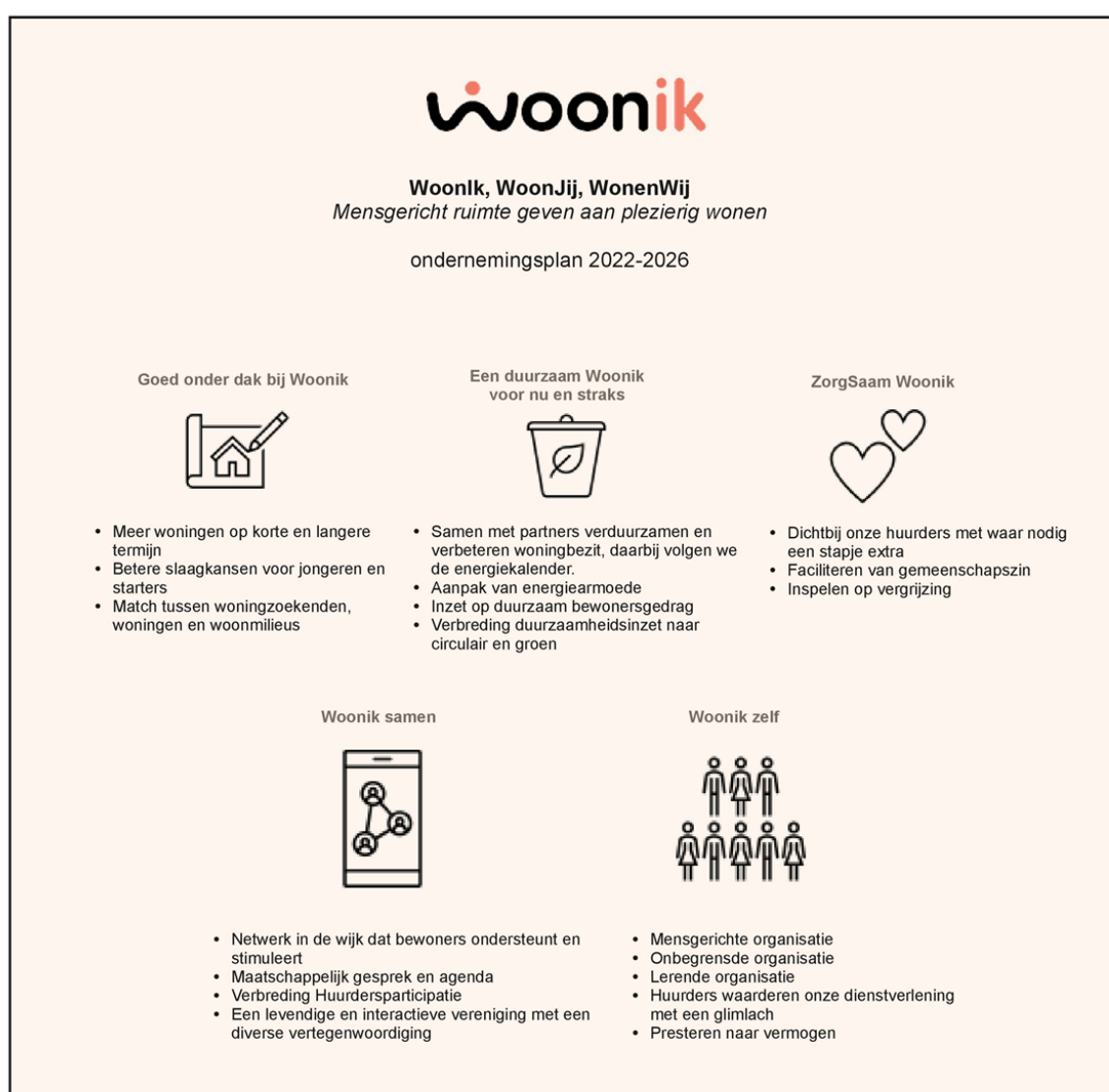
Woonik heeft per 31 december 2022 58 Leden. Dit zijn per 31 december nog vrijwel allemaal huurders in de gemeente Nederweert, 7 leden zijn woonachtig in Stramproy, waaronder ook de jongste leden van Woonik.

In 2022 zijn de voorbereidingen gestart voor een actieve ledenverwerving waarbij we een andere, meer aansprekende vorm gaan geven aan het betrekken van de leden. Hiermee gaan we in 2023 van start. Ons doel is groei van het ledenaantal en een meer gemêleerd ledenbestand, door het interessanter maken van deelname aan de verenigingsactiviteiten.



## Ondernemingsplan 2022-2026

In 2022 schreven we ons eerste Woonik-ondernemingsplan waarin we onze opgave, wensen en doelstellingen voor de komende vier jaar hebben neergelegd. Voor het ondernemingsplan hebben we onze input voor een groot deel opgehaald bij huurders, woningzoekenden, onze belanghouders en natuurlijk bij de medewerkers van Woonik. Zo gingen we in gesprek met oudere huurders om te onderzoeken hoe zij aankijken tegen verhuizen naar een geschiktere woning en organiseerden we speeddates met jonge woningzoekenden om zicht te krijgen op hun wensen en vragen. We verdiepten ons in duurzaamheidsvraagstukken, in zorg en welzijn en de nieuwbouwopgave. En natuurlijk keken we ook naar onszelf als organisatie. Alle input is vervolgens samengebracht rond een aantal thema's die de kern vormen van het ondernemingsplan in de vorm van het strategisch kader van Woonik.



# Huisvesten van onze doelgroepen

## Een woning huren bij Woonik

Plezierig wonen bij Woonik begint al voordat je een woning van ons huurt. Wie in ons werkgebied zoekt naar een betaalbare huurwoning kan zich inschrijven bij Woonik. De beschikbare woningen worden op onze website aangeboden en wie is ingeschreven kan via die weg reageren. Woningzoekenden die digitaal minder vaardig zijn, worden door onze woonadviseurs geholpen bij de inschrijving en/of reactie op een woning. Woonik biedt haar woningen aan op basis van langste inschrijfduur.

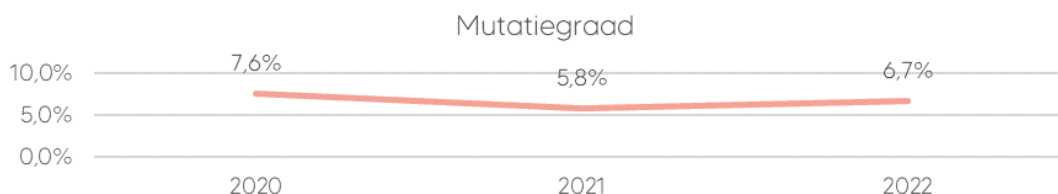
Op 31 december 2022 stonden er 1.977 woningzoekenden geregistreerd in ons systeem. In totaal zijn er in 2022 736 nieuwe inschrijvingen gedaan. 72% van al onze woningzoekenden komt uit ons werkgebied (Nederweert 37% en Weert 35%).

Van de 1.977 woningzoekenden zijn er 513 die in 2022 minimaal één keer gereageerd hebben op een woningadvertentie, dit is 26%. Dit zijn woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een woning. Gemiddeld werd er in 2022 op een geadverteerde woning 39 keer gereageerd.

Woonik heeft in 2022 in overleg met haar huurdersorganisaties besloten om de inschrijfduur te maximeren tot 4 jaar. Hiermee willen we het dichtslibben van ons woningzoekendenbestand zoveel mogelijk voorkomen en woningzoekenden die daadwerkelijk op zoek zijn naar een woning een betere en eerlijkere kans geven om binnen afzienbare tijd een passende woning te vinden.

## Verhuringen in 2022

In 2022 heeft Woonik 139 woningen verhuurd. Eén verhuring betreft een vrijesectorwoning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Elf verhuringen betreffen de nieuwbouwwoningen in Stramproy. In totaal zijn er in 2022 127 sociale huurwoningen gemuteerd, dat zijn er 17 meer dan vorig jaar. Hieronder een overzicht van de mutatiegraad:



De vrijesectorwoning en nieuwbouwwoningen zijn niet meegerekend in de mutatiegraad.

### Verhuringen naar woningtype

De helft van alle verhuringen betreft woningen die geschikt zijn voor senioren. Het verloop bij deze woningtypes is doorgaans groter dan in bijvoorbeeld eengezinswoningen, dit komt omdat deze woningen gehuurd worden door oudere mensen.

| Mutaties naar woningtype | 2022 | 2021 |
|--------------------------|------|------|
| Gezinswoningen           | 37   | 30   |
| Seniorenwoningen         | 73   | 44   |
| 1-2 woningen             | 8    | 6    |
| Aanleunwoningen          | 8    | 16   |
| Zorgwoningen             | 8    | 12   |
| Begeleid wonen           | 0    | 1    |
| Woonwagens/standplaatsen | 0    | 0    |
| Skillpods                | 0    | 1    |
| HAT                      | 1    | 0    |
| Etagewoning              | 4    | 0    |
| Totaal                   | 139  | 110  |



## Nieuwe huurder

Als we de cijfers analyseren van onze reguliere woningzoekenden die via ons geadverteerde woningaanbod<sup>1</sup> op de website hebben gereageerd zien we dat de nieuwe huurders in 2022 gemiddeld twee jaar en zes maanden stonden ingeschreven bij Woonik. De gemiddelde leeftijd van onze nieuwe huurders is 56 jaar, dat is logisch gezien het grote aandeel vrijgekomen woningaanbod dat geschikt is voor senioren.

Acht nieuwe huurders waren bij de verhuring van de nieuwe woning jonger dan 23 jaar. Deze jongeren stonden gemiddeld een jaar ingeschreven.

Gemiddeld bestond het huishouden van onze nieuwe huurders uit 1,5 personen. 19 nieuwe huurders hadden een huishouden met kinderen en tien daarvan waren drie -of meerpersoonshuishoudens.

## Nieuwe huurprijs

Woonik heeft haar huurprijsbeleid in 2022 herzien en geoptimaliseerd. Bij het vaststellen van een nieuwe huurprijs wordt gekeken naar het inkomen van de huurder i.c.m. het aantal punten van de woning en maximale huurprijs. We wijzen onze woningen passend toe volgens de geldende wet- en regelgeving.

Van alle nieuwe verhuringen in 2022 is de huurprijs gemiddeld 73% van de maximaal redelijke huur. Woonik streeft met haar huurbeleid naar aanvangshuren van 85% van de maximaal redelijke huur. Woonik zal nooit meer dan 95% van de maximale huur vragen, dat is in 2022 ook niet voorgekomen.

De woningen die in 2022 zijn verhuurd hebben een gemiddelde huurprijs van € 600,30.

## Bijzondere doelgroepen

Woonik heeft lokaal verschillende afspraken over het huisvesten van bijzondere doelgroepen, dit varieert van statushouders (verplichting vanuit overheid) tot personen die woonbegeleiding ontvangen zoals Kamers met uitzicht en het Matchingspunt. Daarnaast bieden wij ook voorrang aan personen die vanwege fysieke beperkingen niet langer meer in de huidige woning kunnen wonen, dit noemen we medische urgentie.

Voor personen die in een noodsituatie terecht komen en een (andere) woning de oplossing biedt, heeft Woonik een urgentieregeling. In 2022 hebben we het urgentiebeleid van WSJS en WVN samengevoegd tot het Woonik-urgentiebeleid. Dit is eind 2022 intern goedgekeurd en is hierna ter advies voorgelegd aan onze huurdersorganisaties. Begin 2023 zal Woonik volgens het nieuwe urgentiebeleid gaan werken.

---

<sup>1</sup> Urgenten, statushouders en nieuwe huurders van nieuwbouwwoningen zijn in deze cijfers niet meegenomen.

In 2022 heeft Woonik 43 woningen met voorrang verhuurd aan bijzondere doelgroepen, dit is 32% van alle verhuringen. De toename in 2022 komt door het sloopbesluit over de woningen Julianastraat en Ospelseweg en de urgentie die de huurders van deze woningen hebben op grond van het sociaal plan. Als we de sloopurgenten niet meetellen komt het aantal verhuringen aan bijzondere doelgroepen uit op 22%.

| Mutaties bijzondere doelgroepen              | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Statushouders (taakstelling)                 | 7         | 7         |
| Matchingpunt (taakstelling)                  | 3         | 3         |
| Kamers met uitzicht (taakstelling)           | 1         | 2         |
| Flexibele Maatschappelijke Opvang            | 0         | 1         |
| Urgenties via Woonik                         | 6         | 6         |
| Urgentie medisch (via WMO en Land van Horne) | 14        | 16        |
| Sloopurgenten Julianastraat/ Ospelseweg      | 12        | 0         |
| <b>Totaal</b>                                | <b>43</b> | <b>35</b> |

### Wooncrisis in Nederland

Nederland verkeert al een tijd in een wooncrisis. De prijzen van koopwoningen bereikten in 2022 ongekende hoogten en de vraag is, ondanks een lichte daling van de prijzen, hoge inflatie en hogere rentestanden, nog steeds zeer groot. Op dit moment is er in Nederland een tekort van zo'n 300.000 woningen, zowel koop- als huurwoningen. Voor Limburg is de opgave zo'n 26.500 nieuwe woningen in de komende 9 jaar.

Een groot deel van het tekort aan sociale huurwoningen is veroorzaakt door de verhuurderheffing die grote invloed had op de investeringscapaciteit van woningcorporaties. De heffing is afgeschaft per 1-1-2023 maar daarvoor in de plaats heeft de sector nu te maken met de nationale prestatieafspraken. Daarnaast grijpt de overheid wederom in met huurverlagingen, en worden er in 2023 regionale woondeals afgesloten tussen Rijk en Provincies. We zijn blij met de afschaffing van de verhuurderheffing maar de opgaven zijn groter dan ooit, en nu de overheid de lijn kiest dat over een aantal jaren 30% van de woningen een sociale huurwoning moet zijn lijkt het erop dat er nog een tandje bij moet.

De feitelijke realisatie van de opgaven blijft, ondanks een realistische begroting 2023-2027, in zekere mate ongewis. De inflatie is hoog, bouwkosten stijgen, de personeelstekorten in de bouw lopen op en de beschikbaarheid van aannemers is nog steeds beperkt. Woonik zal creatief en doortastend moeten zijn om dit alles het hoofd te bieden en werk te maken van nieuwbouw, renovatie en verduurzaming.

## De ontwikkeling van onze doelgroepen

De vergrijzing bereikt over een aantal jaren haar hoogtepunt en dat betekent dat de behoefte aan senioren geschikte woningen onverminderd hoog blijft. De groep van 80 jaar en ouder groeit en daarmee ook de vraag naar woningen waar thuiszorg geleverd kan worden. Aan de andere kant van het spectrum is de vraag naar woningen voor jongeren en starters onverminderd hoog. De prognoses wijzen erop dat de vraag naar woningen voor jongeren, starters en senioren nog lange tijd groot zal blijven.

Naast de autonome lokale opgave hebben we te maken met andere groepen aan de huisvesting waarvan we geacht worden een bijdrage te leveren. Denk hierbij aan asielzoekers, vluchtelingen uit Oekraïne, mensen die vanuit zorginstellingen weer in reguliere woningen gehuisvest moeten worden. Tel daarbij op de aantallen mensen die geen koopwoning meer kunnen betalen en zich richten op de huursector en je krijgt enigszins een beeld van de omvang.

In de nieuwbouwplannen kijken we goed naar de bevolkingsprognoses op gemeentelijk- en dorpskernniveau. We hebben voor de komende jaren zo'n 90 woningen in de planning staan die grotendeels bedoeld zullen zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. In de nieuwe portefeuillestrategie, die we in 2023 opstellen, zullen we ook een perspectief schetsen voor de periode na 2027, rekening houdend met de ontwikkelingen die we nu in beeld hebben.

## Ondersteuning bij huurachterstand en individuele problematiek

Huurders hebben soms te maken met betalingsproblemen, veelal in combinatie met andere problemen. We streven naar een integrale aanpak waarbij we samen met maatschappelijke partners voor deze huurders een uitweg proberen te vinden.

Woonik werkt al jaren intensief samen de gemeenten Weert en Nederweert volgens het convenant "vroeg signalering huurschulden". In 2022 heeft Woonik de voorzieningenwijzer onder de aandacht gebracht van haar huurders. De voorzieningenwijzer is een initiatief van Sociale Raadsliden en Algemeen Maatschappelijk Werk. Met deze tool kan men samen met een adviseur berekenen of er bespaard kan worden op kosten zoals energie, verzekering, boodschappen, e.d. Maar deze tool berekent ook of iemand recht heeft op toeslagen, regelingen en/of vergoedingen. Dit kan oplopen tot een besparing van €500,- per jaar.

Daarnaast blijven we natuurlijk zelf onze eigen acties uitvoeren, zoals vroegtijdig contact en huisbezoeken zodra we vermoeden dat huurders het financieel zwaar hebben.

### Expertteam en vangnetoverleg

Zowel in Nederweert als in Weert vindt er regulier casusoverleg plaats met professionals. Dit casusoverleg is bedoeld om (Multi-)problematieken te bespreken. Tijdens het overleg wordt met elkaar een plan van aanpak afgesproken en een casusregisseur aangewezen. In Nederweert heet dit casusoverleg het expertteam en in Weert het vangnetoverleg.

Woonik ervaart de samenwerking in beide overleggen als positief. Deze manier van werken zorgt ervoor dat casuïstiek snel wordt opgepakt, de aanpak praktisch wordt ingestoken, we van elkaar leren en elkaar versterken.

Het algemene doel van beide overleggen is een goede aanpak voor huurders met problemen, mede gericht op het voorkomen van een ontruiming. In 2022 zijn hierdoor vier ontruiming voorkomen.

#### **Uit de praktijk**

Woonik constateerde in een woning in Stramproy woonfraude. Het bleek een situatie te zijn waar meerdere problemen speelden in het gezin. In het vangnetoverleg is deze casus ingebracht, een plan van aanpak gemaakt en hulpverlening ingeschakeld. Op deze wijze is de woonfraude opgelost en is er structureel woonbegeleiding ingezet.

Een huurder in Nederweert zorgt al zes jaar voor overlast in zijn woonomgeving. Door Woonik zijn in samenwerking met de professionals uit het expertteam meerdere interventies gepleegd om de situatie op te lossen. De situatie dreigde te escaleren. Door een goede samenwerking met de professionals uit het expertteam is deze huurder begeleid gaan wonen en hebben we een ontruiming voorkomen.

### Overlastmeldingen

Woonik werkt nauw samen met partners zoals gemeenten, politie en zorg- en welzijnsorganisaties. Als onze huurders overlast ervaren of veroorzaken, proberen we dit in gezamenlijk overleg aan te pakken.

In 2022 hebben we 66 overlastmeldingen ontvangen. Dat is een toename ten opzichte van voorgaande jaren (2021 =46 en 2020 =49). Over het algemeen merken we dat huurders minder van elkaar tolereren en het moeilijk vinden hierover met elkaar in gesprek te gaan. Daarom werkt Woonik nauw samen met buurtbemiddeling.

De onderwerpen van de overlastmeldingen lopen erg uiteen. We zien wel een toename in woonfraude zaken, dit komt ook doordat Woonik dit eerder signaleert nu zij een buurtconciërge in dienst heeft.

# Samenwerking

Tussen de regels door is al te lezen dat Woonik samenwerking belangrijk vindt. We investeren veel tijd in ons netwerk en gaan veelvuldig met onze belanghouders in gesprek. Samenwerking is er op alle niveaus, van gemeente tot zorgbestuurder, van bewonerscommissie tot dorpsraad, van huurder tot professional.

Samenwerking is belangrijk om een goed aanbod te kunnen realiseren op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Op deze drie gebieden komen veel belangen van onze huurders samen. In Nederweert zijn we partner in het initiatief “Nederweert Durft” dat als doel heeft meer samenwerking tot stand te brengen tussen verschillende maatschappelijke partners vanuit wonen, zorg en welzijn.

Om het thema samenwerking nog beter in de organisatie te verankeren is per 1 september 2022 onze manager maatschappelijke waarde en participatie actief. Hij onderhoudt een veelheid aan contacten met professionals en maatschappelijke organisaties in het netwerk en is verantwoordelijk voor het bestendigen en uitbouwen van de netwerkcontacten, ondersteuning van maatschappelijke initiatieven het faciliteren van inspraak. De info die buiten opgehaald wordt, is waardevol en belangrijk voor keuzes die binnen de organisatie gemaakt worden op zowel het maatschappelijke gebied als ook op het gebied van wonen.



## Huurdersorganisaties

Overleg met huurdersorganisaties draagt bij aan de kwaliteit van onze dienstverlening en houdt ons scherp bij het formuleren van nieuw beleid.

Huurders van Woonik worden op corporatieniveau vertegenwoordigd door het Huurdersoverleg Nederweert (HON) en de Huurders Adviesgroep (HAG). Beide organisaties waren ook vóór de fusie actief en vertegenwoordigen de belangen van de huurders in Nederweert (HON) en Stramproy/Haler (HAG). Met beide organisaties is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

De relatie met huurdersorganisaties heeft altijd iets bijzonders. We overleggen en discussiëren over onderwerpen waar de belangen van huurders en corporatie tegenstrijdig lijken te zijn, tegelijkertijd staan we samen voor goede volkshuisvesting, betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Woonik ziet huurdersorganisaties vooral als partners in wonen en de inzet van het gesprek is altijd om samen een stap verder te komen.

In 2022 hebben de HAG en HON zich verder ontwikkeld en versterkt. Ook zien we dat de samenwerking tussen beide organisaties vorm krijgt. Dit vertaalt zich in de kwaliteit van de inbreng in het overleg en in de kwaliteit van de adviezen.

### Maatschappelijk Platform

In de statuten van Woonik is opgenomen dat we het gesprek met de maatschappij organiseren middels een maatschappelijk platform. In 2022 hebben we besloten dit niet als vast gremium te organiseren maar op een dynamische manier met per onderwerp wisselende deelnemers. We kiezen er bewust voor hiervoor geen bestuurders uit te nodigen maar eerder in de wijk actieve professionals en vrijwilligers. We noemen dit “het goede maatschappelijke gesprek”. In 2022 startten we met het onderwerp ‘eenzaamheid’. Dit thema krijgt een vervolg in februari 2023 en later dat jaar worden er weer twee platforms georganiseerd rond een nieuw thema. Doel is om nieuwe informatie en kennis op te doen, van elkaar te leren en nieuwe verbindingen te leggen.

### Prestatieafspraken

Als het gaat om sociale huisvesting en leefbaarheid hebben we primair te maken met de gemeenten Nederweert, Weert en Leudal. Woonik investeert in een goede relatie met de gemeenten en we weten elkaar over en weer goed te vinden. Samenwerking en partnerschap met de gemeenten is van wezenlijk belang om onze doelstellingen lokaal te laten landen. Samen pakken we, ieder vanuit de eigen rol, de lokale volkshuisvestelijke vraagstukken op.

In Nederweert en Weert zijn meerjaren-prestatieafspraken gemaakt, samen met de huurdersorganisaties en Wonen Limburg (gemeenten Weert en Nederweert) en Wonen Zuid (gemeente Nederweert). In de gemeente Leudal tekenen we de prestatieafspraken voor ‘gezien’. Ons aandeel in Leudal is met 6 woningen zo gering dat het maken van specifieke afspraken niet zinvol is. Hier participeren we wel in de evaluatie.

In het eerste kwartaal van het jaar evalueren we de prestatieafspraken. De voortgang van de afspraken in de gemeente Weert wordt halfjaarlijks met de deelnemers op bestuurlijk niveau besproken.

De prestatieafspraken die we maken gaan onder meer over:

- Nieuwbouw en verduurzaming
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Huisvesting van bijzondere doelgroepen
- Wonen en zorg
- Leefbaarheid en wijkaanpak

In de gemeente Weert maakten we in 2022 nieuwe meerjaren-prestatieafspraken voor de periode 2023 tot en met 2026. In de gemeente Nederweert maakten geen nieuwe meerjaren-prestatieafspraken maar bespraken en ondertekenden we de jaarschijf 2023 met gemeenten, collega-corporaties en huurdersorganisaties.

# Onderhoud

| Onderhoudskosten 2022 (x € 1.000) | 2022        | 2021        |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Soort onderhoud</b>            |             |             |
| Dagelijks onderhoud               |             |             |
| • Reparatieverzoeken              | € 759.340   | € 568.392   |
| • Mutaties                        | € 199.967   | € 66.599    |
| Planmatig onderhoud               | € 1.640.080 | € 1.796.142 |

Huurders kunnen hun reparatieverzoeken rechtstreeks bij de ketenpartners melden. Zij hebben hiervoor een eigen klantcontactcentrum: Rosa. In 2022 werkte Woonik met 3 ketenpartners.

Voor reparatieverzoeken en mutaties worden jaarlijks prijsafspraken gemaakt met de ketenpartners. Op basis van inflatiecorrectie en cao-afspraken worden de tarieven jaarlijks gezien en eventueel aangepast.

De voortgang van het dagelijks onderhoud en de afspraken met de ketenpartners worden bewaakt door middel van maandelijkse managementrapportages.

We zien in 2022 een relatief grote stijging in het niet-planmatig onderhoud (reparatieverzoeken en mutaties) ten opzichte van 2021. Dit is enerzijds te verklaren door het hogere aantal mutaties in 2022. Waarbij er enkele zeer ingrijpende mutaties qua onderhoud plaats hebben gevonden. Anderzijds zorgden de enorme prijsstijgingen voor aanzienlijk hogere kosten. Tenslotte constateerden we dat er nog steeds een bepaalde nasleep van corona merkbaar was, reparatieverzoeken die in 2020/2021 door bewoners waren uitgesteld, werden gemeld en uitgevoerd in 2022.

Het planmatig onderhoud bestaat voor ruim 40% uit werkzaamheden die in contracten zijn vastgelegd, de grootste posten zijn:

- CV-onderhoud
- Schilderwerk
- Liftonderhoud

Door capaciteitsproblemen intern maar zeker ook extern bij derden is een deel van het begrootte planmatig onderhoud in 2022 niet tot uitvoering gekomen. Dit onderhoud is meegenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting 2023 e.v.

In tegenstelling tot voorgaande jaren zal in 2023 de focus liggen op het tijdig uitzetten van opdrachten zodat de realisatie ook daadwerkelijk in het betreffende jaar zal plaatsvinden.

# Nieuwbouw

Woonik bouwt en Woonik gáát bouwen. Er komt beweging in de investeringsagenda en als we geen onverwachte vertragingen oplopen kunnen we de komende jaren een mooi programma realiseren. Een jaarverslag gaat echter over wat is geweest, in het ondernemingsplan kijken we vooruit.

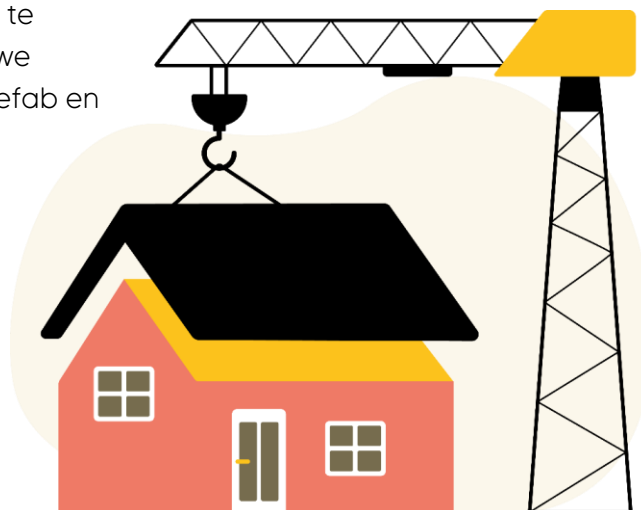
In de zomer van 2022 zijn elf kleinere, grondgebonden woningen aan de Burgemeester Smeijersweg in Stramproy opgeleverd en zijn we gestart met de bouw van 10 woningen in het centrum van Stramproy die we rond de zomer van 2023 op zullen leveren. Beide projecten hebben een geheel eigen karakter en dragen niet alleen bij aan de volkshuisvesting maar ook aan de kwaliteit van het dorpscentrum en plezierig wonen.

In Nederweert werden er voor twee gezinswoningen in 2021 voorbereidingen getroffen om de woningen te splitsen. Van twee woningen worden zo vier appartementen gemaakt. De uitvoering en oplevering vond plaats in het eerste halfjaar van 2022.

In oktober 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het plan van 24 kleinere appartementen aan de Harrie Carisstraat. De ingediende bezwaren zijn verworpen waarmee het bestemmingsplan definitief is geworden en de volgende stappen gezet kunnen worden. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd en we hopen eind 2023 de schop in de grond te kunnen steken.

En als laatste is in 2021 besloten om 24 woningen aan de Julianastraat en de Ospelseweg in Nederweert te slopen en op die plek nieuwe woningen te bouwen. De bewoners zijn in december 2021 geïnformeerd en in 2022 startten we het traject met verkenning, het sociaal plan, overleg en diverse onderzoeken. Eind 2022 waren er al 12 huurders verhuisd naar een andere woning van Woonik.

Eerder in dit jaarverslag refereerden we aan de stijgende bouwkosten en problematische beschikbaarheid van aannemers. Om het tempo erin te houden en de kosten te beheersen kijken we bij nieuwe projecten uitdrukkelijk naar de mogelijkheden van prefab en fabrieksmatig geproduceerde conceptwoningen, zonder daarbij concessies te doen aan uitstraling en duurzame kwaliteit



# Verkoop van huurwoningen

Met enige regelmaat worden huurwoningen verkocht, hetzij aan een zittende huurder, hetzij bij mutatie aan een derde, bij voorkeur starters of mensen uit de doelgroep of een lager middeninkomen.

Verkoop is geen doel op zich en moet bijdragen aan een gedifferentieerde portefeuille én aan de huisvesting van onze doelgroepen.

Woonik heeft een inventarisatie gemaakt van woningen die voor verkoop in aanmerking komen. Dit zijn vooral woningen uit het zogenoemde verspreide bezit. Deze woningen liggen meestal solitair ten opzichte van de rest van de portefeuille, bijvoorbeeld doordat aanpalende woningen in het verleden zijn verkocht. Een deel van de verkoopportefeuille bestaat uit verouderde woningen die tegen een aantrekkelijke prijs aan starters verkocht kunnen worden. We zien een grote vraag naar deze woningen. Door de relatief lage prijs blijken de kopers in staat de woning zelf te verduurzamen en dit ook actief te doen.

In 2022 zijn 3 woningen verkocht:

**Stramproy**

1 woning

**Nederweert**

2 woningen

Bij nieuwbouwprojecten houden we tot op heden geen rekening met verkoop, maar we sluiten niet uit dat koopwoningen voor de middeninkomens op termijn onderdeel uit kunnen maken van nieuwe ontwikkelingen.

# Duurzaamheid

De woningen van Woonik hebben gemiddeld een energielabel B. Hiermee voldoen we aan de duurzaamheidsdoelstelling die jaren geleden binnen Aedes is afgesproken in de 'grote beweging'. We zijn nu klaar voor de volgende stap.

Nieuwe woningen zijn per definitie all-electric en zeer energiezuinig. Bij voorkeur wordt het grootste deel van de benodigde energie in een project zelf opgewekt, meestal door middel van zonnepanelen.

Waar mogelijk willen we gebruik maken van circulaire materialen en circulaire technieken, in ieder geval waar we gebruik kunnen maken van bewezen technieken. Duurzaam bouwen betekent ook dat we veel aandacht hebben voor de inrichting van nieuwbouwlocaties met o.a. goede afwatering en veel groen ter voorkoming van hittestress. Verder onderzoeken we conceptuele bouwmethodes die niet alleen snelheid als voordeel hebben maar die ook positief scoren op duurzaamheid, circulariteit, CO<sub>2</sub>-uitstoot en niet te vergeten stikstof.

In 2022 zijn we gestart met wat we "renovatie nieuwe stijl" hebben genoemd. Na een pilot om een en ander in de vingers te krijgen willen we vanaf 2023 jaarlijks zo'n 50 tot 60 woningen naar label A/A++ brengen in combinatie met (deels achterstallige) binnenrenovaties. De woningen maken we klaar om over te gaan naar gasloos middels "no-regret"-maatregelen.

In een tweede termijn worden de installaties aangepakt. Dit laatste is mede afhankelijk van de manier waarop de lokale energietransitie plaats zal vinden en welke technieken beschikbaar komen.

## Uitgaven duurzaamheid 2022

|                                                         |               |
|---------------------------------------------------------|---------------|
| Zonnepanelen investeringen                              | € 83.229      |
| Zonnepanelen desinvesteringen (teruggaaf BTW 2017-2022) | -/- € 173.427 |
| Isolatie                                                | € 8.172       |
| Rookmelders                                             | € 144.077     |

# De mensen van Woonik

Bij Woonik werken 18 mensen verdeeld over de teams Wonen, Bedrijfsvoering en Bestuur & Staf. Daarnaast maakten we in 2022 ook nog gebruik van externe medewerkers bij zowel afdeling Wonen als Bedrijfsvoering.

Zoals bij veel corporaties werkt een aanzienlijk deel van onze medewerkers parttime. Per 31 december 2022 hebben we 15,72 fte, dat is afgerond 1 fte per 140 verhuurbare eenheden.

De bestuurlijke verkenning in het eerste half jaar na de fusie wees uit dat de organisatie te klein zou zijn om de opgave aan te kunnen die Woonik zich heeft gesteld op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, herontwikkeling en maatschappelijke verbinding. De formatie van 2021 was ternauwernood voldoende om als beherende corporatie door te gaan en met de ambitie -en noodzaak! - om door te groeien naar een ontwikkelende corporatie is uitbreiding nodig.

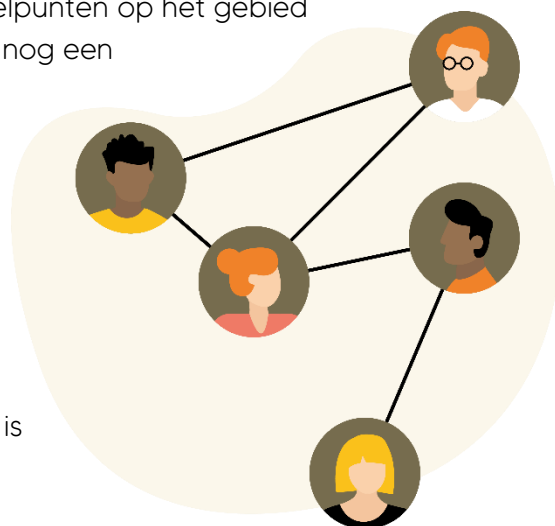
In 2022 is de formatie uitgebreid en zijn de belangrijkste knelpunten op het gebied van kwaliteit en capaciteit aangepakt. Per 31-12-2022 is er nog een vacature manager wonen, die voorsnog op interim-basis werd ingevuld. Werving is succesvol gestart in januari 2023 en de vacature wordt per 1 juni 2023 ingevuld.

In oktober/november hebben management en bestuur lang stilgestaan bij zaken als rol en positie van het MT, de richting van Woonik en de inrichting van de organisatie. Naar aanleiding hiervan is besloten de organisatie in te richten rond de thema's mensen en middelen. Per 1-1-2023 is dit geëffectueerd.

Bij Woonik is het plezierig werken. Ook al zou je uit een organigram een duidelijke hiërarchie af kunnen leiden, in de praktijk zijn we een vrij platte organisatie waar de managers waar nodig operationeel meewerken en waar een open cultuur is. We vinden het belangrijk om de dingen samen op te pakken. We werken bij projecten en nieuwe onderwerpen het liefst met werkgroepen en projectteams, om met elkaar naar de beste oplossingen te zoeken, en om vernieuwing en creativiteit de ruimte te geven.

De medewerkers worden in het formele overleg met de bestuurder vertegenwoordigd door de ondernemingsraad. Alhoewel een ondernemingsraad bij de omvang van Woonik niet verplicht is vinden zowel bestuur als medewerkers het belangrijk dat de vertegenwoordiging van het personeel een stevigere basis heeft dan bij een personeelsvertegenwoordiging (PVT) het geval zou zijn.

Bestuurder en OR hebben regelmatig overleg en aan de OR wordt regelmatig advies gevraagd over belangrijke en relevante onderwerpen.



De grootste kwaliteit van al onze collega's is hun enorme betrokkenheid bij onze huurders en bij elkaar. Het maakt niet uit welke functie iemand heeft. Iedereen weet dat bij Woonik één vraag altijd gesteld wordt: "Wat betekent dit voor onze huurders?". Die betrokkenheid is de kern van ons DNA en leidt telkens weer tot mooie gesprekken. De organisatie van Woonik ziet er per 31-12-2022 als volgt uit (inclusief externe):

### Bestuur en staf

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| Directeur-bestuurder                                      | 1 |
| Beleidsmedewerker/bestuurssecretaris                      | 1 |
| Manager Maatschappelijke Waarde en Participatie           | 1 |
| Communicatie/managementondersteuning (combi Woonadviseur) | 2 |

### Team Wonen

|                                              |   |
|----------------------------------------------|---|
| Interim teamleider Wonen (extern)            | 1 |
| Woonadviseur (2 personen combi Communicatie) | 4 |
| Woonconsulent                                | 1 |
| Buurtconciërge                               | 1 |
| Woningbeheerder/combi met leefbaarheid       | 1 |
| Woningbeheerder                              | 1 |
| Woningbeheerder (extern)                     | 1 |
| Vastgoedbeheerder                            | 1 |

### Team Bedrijfsvoering

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Manager Bedrijfsvoering              | 1 |
| Medewerker Bedrijfsvoering           | 2 |
| Medewerker HR/Bedrijfsvoering        | 1 |
| Medewerker Planning & Control        | 1 |
| Medewerker Bedrijfsbureau            | 1 |
| Adviseur Planning & Control (extern) | 1 |

# Risicoparagraaf

## Risicomanagement

In 2022 zijn we gestart met de opzet van een nieuw risico-managementbeleid en inventarisatie van de belangrijkste risico's voor Woonik. Hierbij zijn de managers, de bestuurder, de bestuurssecretaris en de externe adviseur planning & control betrokken. We kiezen bewust voor een pragmatisch en hanteerbaar model. Hierbij zijn we uitgegaan van het ondernemingsplan van Woonik. Per speerpunt is bekeken of en welke risico's er zijn, wat is de kans dat een risico ontstaat, wat vervolgens de impact van een risico is en welke beheersmaatregelen kunnen we nemen om de kans, impact of beiden te verkleinen.

Dit resulteerde in een top-10 van risico's, die we weergeven in een risico-matrix. Doel is om de risico-matrix per trimester te evalueren en indien nodig te actualiseren.

In het kader van het risicomanagement is in 2022 ook extra aandacht besteed aan soft-controls, enerzijds bij de interimcontrole maar ook praktisch in een gezamenlijke sessie van managers, bestuur en RvC. De werkelijke in- en uitvoering van soft-controls dient nog verder vorm te krijgen.

## Fraude risicoanalyse

Fraude kan een groot effect hebben op de reputatie en de continuïteit van een organisatie. In sommige gevallen kan fraude ook grote financiële risico's met zich meebrengen.

De vraag of fraude voorkomt en welke frauderisico's we lopen is actueel en moet gaan landen in het risicomanagement. De organisatie is zich van frauderisico's bewust, het opzetten van een eigen fraude analyse tool is in 2022 echter nog niet gedaan. Woonik heeft hiervoor in 2022 gebruik gemaakt van een algemene fraude analyse tool.

Vanuit deze tool is een analyse gemaakt welke frauderisico's aanwezig kunnen zijn binnen Woonik vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Vanuit de frauderisicoanalyse hebben de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent;

| Risico                                                                                                                     | Beheersmaatregel                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toewijzingsfraude                                                                                                          | Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatsteunnorm en functiescheiding hierin, bemiddelingsprocedure. |
| Manipulatie van cijfers doormiddel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen | Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in- en extern), er is                                                                     |

|                                                       |                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen                                                |
| <b>Risico</b>                                         | <b>Beheersmaatregel</b>                                                                                                           |
| Onderhands opdrachtgeven en behoefte van eigen belang | Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen |

Binnen Woonik is geen fraude geconstateerd en er zijn geen vermoedens van fraude door RvC, bestuur, management of medewerkers.

Externe pogingen, bijvoorbeeld CEO-fraude via emails, zijn niet aangetroffen dan wel tijdig gesignaleerd.

Er is in 2022 één duidelijk geval van woonfraude geconstateerd. Dit is adequaat opgepakt door team Wonen en middels gesprekken is een oplossing gevonden die heeft geleid tot vrijwillige verhuizing van de fraudeurs.

### Cybersecurity/digital awareness

De eerste stappen zijn gezet om medewerkers bewuster te maken van de gevaren van digitale fraude, phishing en andere digitale vormen van misleiding. Er is een cyber-awareness training uitgezet voor 2022-2023. Ook de leden van de RvC nemen hieraan deel. De toegang tot de systemen van Woonik wordt op verschillende manieren beveiligd. Zo is er een strikt wachtwoordbeleid en voor gevoelige informatie maken we gebruik van 2-factor authenticatie.

Aan alle samenwerkingsverbanden met onze verschillende ICT-leveranciers liggen verwerkersovereenkomsten en SLA's ten grondslag.

### Rapportages

De maandelijkse bedrijfsrapportages worden grotendeels opgezet vanuit de data uit het primaire systeem en worden besproken in het MT. In de rapportages besteden we aandacht aan de voortgang van de projecten, kasstromen en belangrijkste risico's. De tertiaire rapportages worden zowel besproken in het MT als met de RvC. Voorafgaand aan de bespreking in de RvC worden de rapportages besproken met de auditcommissie.

### Interne controle

De Interne Controle wordt uitgevoerd op basis van het controleplan van de fusiedrager, Woningvereniging Nederweert. Een deel van de controle ligt bij de betrokken medewerkers, vooral ook om het risicobewustzijn levend te houden. We hebben een externe, onafhankelijke partij ingeschakeld als adviseur Planning & Control. Zij houdt ons scherp bij de interne controle en doet onder meer een extra check op strategische en lange termijnrisico's.

De combinatie van interne en externe controle is gericht op risicobeheersing maar zeker ook op leren en verbeteren. Controle gaat daarmee niet alleen over terugkijken maar ook over kijken naar de toekomst, hoe kunnen processen verbeterd worden en actief risicomanagement. De interne controle zal in 2023 meer vorm krijgen. Daartoe is o.a. een medewerker planning & control aangetrokken.

### **Interimcontrole Q-concepts**

De accountant voert jaarlijks in het najaar een interim-controle uit. De controle over 2022 leverde geen bijzonderheden op. De verbeterpunten betroffen vooral reeds bekende onderwerpen waarvan reeds was besloten deze na de fusiedatum in te plannen. Deze onderwerpen zijn opgenomen in de Governance- en activiteitenkalender van 2023. Het gaat o.a. om verder vormgeven en volgen van het risicomanagement en een IT-risico-inventarisatie.

### **Externe afspraken**

De agenda én risico's van woningcorporaties worden beïnvloed door externe ontwikkelingen. We zijn sterk afhankelijk van overheidsbeleid en daarmee onderhevig aan de politieke waan van de dag. Toch slagen we erin een lange termijnvisie op te stellen en onze volkshuisvestelijke opgave naar de toekomst in beeld te brengen.

De externe risico's houden we in het oog door de Rijksoverheid, de brancheorganisaties, de gemeenten, AW en WSW goed te volgen en deel te nemen aan expertbijeenkomsten waar de laatste ontwikkelingen worden toegelicht. Nieuwe ontwikkelingen worden besproken in MT en RvC, waar nodig stellen we ons beleid bij.

### **Portefeuillerisico's**

Het vastgoed van Woonik is over het algemeen van goede kwaliteit. Dat neemt niet weg dat er aandacht is voor ontwikkelingen en mogelijke risico's die hieraan onderhevig zijn. De woningmarkt en de maatschappelijke context waarin wij als woningcorporatie opereren, zijn voortdurend in beweging. Er zijn veranderingen gaande in de wet- en regelgeving, er is sprake van een groeiende vraag naar betaalbare woningen en duurzaamheid wordt steeds belangrijker. Om hier goed op in te spelen en onze huurders ook in de toekomst goed te kunnen huisvesten, gaan we in 2023 aan de slag met het bepalen van onze wensportefeuille en het strategisch voorraadbeleid dat hieruit voortvloeit.

Belangrijke uitgangspunten hierin zijn vastgelegd in ons ondernemingsplan. Hierin hebben we aangegeven dat we ons willen inzetten voor plezierig wonen in de wijken waarin we actief zijn.

## Belastingen en heffingen

Ook als corporatie worden we geconfronteerd met belastingen en heffingen. De verhuurderheffing heeft de afgelopen jaren een belangrijke invloed gehad op de besteedbare middelen. In 2022 is de heffing teruggebracht en ze is per 1-1-2023 ook daadwerkelijk afgeschaft. Daar staan nieuwe verplichtingen tegenover zoals die zijn vastgelegd in de nationale prestatieafspraken.

ATAD heeft tot gevolg dat het bedrag dat aan vennootschapsbelasting wordt betaald toeneemt. Op middellange termijn heeft dit invloed op de investeringscapaciteit. De overspannen woningmarkt leidt tot aanzienlijke stijging van de WOZ-waarde van onze portefeuille en derhalve tot hogere aanslagen.

## Internationale ontwikkelingen

De Russische inval in Oekraïne in de ochtend van 24 februari 2022 hernieuwde het bewustzijn dat de internationale orde nog steeds wankel is en dat gebeurtenissen in het buitenland grote impact kunnen hebben op het leven in Nederland. De oorlog in Oekraïne is, na de val van de Berlijnse muur in 1989, een internationale disruptie van ongekende omvang met grote gevolgen op mondiaal niveau. De gevolgen voor Nederland zijn bekend: sterk stijgende energieprijzen, een risico op tekort aan gas en brandstoffen, hoge inflatie en een nieuw begrip, energiearmoede.

Mede vanwege deze ontwikkelingen maken we bij het opstellen van de begroting een aantal risicoscenario's waarin we de impact analyseren van zaken als hoge inflatie, stijgende bouwkosten en toename van huurachterstanden, die zowel afzonderlijk als gezamenlijk kunnen optreden. Ook bij relatief extreme scenario's zien we dat Woonik niet direct in de problemen komt mits deze verschijnselen niet op lange termijn blijvend zijn.

Bij de stijgende woonlasten als gevolg van de energieprijzen houden we rekening met een snelle toename van huurachterstanden. In 2022 is daar (nog) geen sprake van geweest. Integendeel, de huurachterstanden hebben het laagste peil sinds lange tijd.

## Governance

In het kader van de fusie is een Governancekalender opgesteld met daarin een planning voor herijking van de belangrijkste documenten en beleidsstukken.

Governance is een vast onderdeel in het overleg met de RvC en jaarlijks vindt een integriteitsgesprek plaats over integriteit en Governance met de Manager Bedrijfsvoering. De Governancode woningcorporaties is mede leidend voor de wijze waarop het functioneren van bestuur en toezicht wordt getoetst en besproken.

# Marktwaaarde en beleidswaaarde

De in 2018 ingevoerde beleidswaaarde is de grondslag voor de waardering van het vastgoed. De beleidswaaarde wordt bepaald vanuit een modelmatige benadering van de marktwaaarde in verhuurde staat. Na toepassing van een aantal afslagen, mede op basis van het eigen beleid is de beleidswaaarde bekend. Deze methode maakt inzichtelijk welke inkomsten de corporatie niet realiseert als gevolg van haar maatschappelijke doelstelling. Hiermee wordt ook het verschil met commerciële, op winstmaximalisatie gerichte verhuur duidelijk.

De afslagen op de (modelmatige) marktwaaarde hangen samen met:

- **Beschikbaarheid:** er moeten voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Daarom kiezen we voor doorexpluiten daar waar commerciële verhuurders hun woningen na bepaalde tijd verkopen om hun winsten te realiseren.
- **Betaalbaarheid:** de huurprijs van sociale huurwoningen is begrensd, onder andere door passend toewijzen en genormeerde maximale huurverhogingen, waardoor de werkelijke huurprijs veel lager is dan de maximaal toegestane huur. De hoogte van deze afslag is afhankelijk van de portefeuille. Een portefeuille met veel woningen met een hoog aantal WWS-punten en een gemiddelde sociale huurprijs leidt tot een grotere afslag dan een portefeuille met gemiddeld lagere puntenaantallen maar met gemiddeld vergelijkbare huren.
- **Onderhoudsbeleid:** Wanneer het uitgangspunt beschikbaarheid leidt tot doorexpluiten zal het onderhoudsbeleid ook gericht zijn op de lange termijn. Dit leidt tot hogere onderhoudskosten dan bij een commercieel scenario en derhalve tot een hogere afslag op de marktwaaarde. Heeft een corporatie toch lagere onderhoudskosten zoals bij de fusiecorporaties het geval was, dan leidt het onderhoudsbeleid tot een opslag.
- **Beheerlasten:** Ook de beheerlasten van een corporatie zijn hoger in vergelijking met een commercieel scenario. Dit wordt o.a. veroorzaakt door kosten in sociaal beheer en hoge administratieve lasten als gevolg van de verantwoordingsregels.

## Marktwaaarde

De berekening van de beleidswaarde start bij het bepalen van de marktwaaarde. Hier zien we de hectiek op de woningmarkt in terug en is eens te meer duidelijk dat marktwaaarde een volatiel begrip is.

De woningen zijn gewaardeerd volgens de basisversie van het waarderingshandboek. Het maatschappelijk en bedrijfsvastgoed (MOG en BOG) is vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie.

Ten opzichte van 2021 is de marktwaaarde van onze woningen gestegen met € 21 miljoen naar € 276 miljoen. Een stijging van 8%.

Deze stijging wordt veroorzaakt door:

- Vastgoedgegevens + € 16 miljoen
- Validatie handboek + € 37 miljoen
- Voorraadmutaties + € 2 miljoen
- Methodische ontwikkelingen + € 3 miljoen
- Marktontwikkelingen - € 38 miljoen

## Beleidswaarde

De beleidswaarde is, net als de marktwaaarde, berekend voor de totale portefeuille van de fusiecorporatie en is voor Woonik dan ook een startpunt voor de vergelijking met de komende jaren.

Ten opzichte van de beleidswaarde 2021 is de beleidswaarde in 2022 gestegen met € 30 miljoen naar € 176 miljoen. Een stijging van 21%.

De ontwikkeling van de beleidswaarde is beïnvloed door onze eigen beleidskeuzes, externe niet beïnvloedbare factoren en veranderingen in rekenmethodieken.

### Totstandkoming beleidswaarde 2022 (x € 1.000)

|                                           |                |
|-------------------------------------------|----------------|
| <b>Marktwaaarde per 31 december 2022</b>  | <b>275.689</b> |
| Opslag beschikbaarheid                    | 44.634         |
| Afslag betaalbaarheid                     | -107.812       |
| Afslag onderhoud                          | -39.485        |
| Opslag beheerlasten                       | 3.246          |
| <b>Beleidswaarde per 31 december 2022</b> | <b>176.272</b> |

# Vermogen en financiële middelen

## Vermogenspositie

Het vermogen van Woonik ziet er per ultimo 2022 als volgt uit:

| Vermogenspositie                                |                          |                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Balanspost (x € 1.000)                          | Werkelijk<br>ultimo 2022 | Werkelijk<br>ultimo 2021 |
| Eigen vermogen                                  | € 208.945.334            | € 189.971.098            |
| Schulden lange termijn                          | € 64.763.395             | € 65.799.680             |
| DAEB-Vastgoed in exploitatie                    | € 271.347.738            | € 251.146.233            |
| Niet DAEB-Vastgoed in exploitatie               | € 4.341.725              | € 4.354.319              |
| Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie | € 1.564.859              | € 1.916.298              |
| Financiële activa                               | € 691.257                | € 753.411                |

Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat wij rijker lijken dan we feitelijk zijn. Ons vermogen zit in de stenen en staat niet op de bank. Eind 2022 bedroeg ons liquiditeitssaldo € 556.526. Dit lijkt hoog maar was nodig om aanvang 2023 diverse aflossingen en rentebetalingen te kunnen voldoen.

Wij hanteren het uitgangspunt dat de liquide middelen voldoende moeten zijn om te kunnen voldoen aan de verplichtingen en ambities zoals opgenomen in onze meerjarenbegroting. We bewaken dit uitgangspunt door de kasstroom te monitoren en indien nodig corrigerende maatregelen te treffen. Via de tertiaire rapportage informeren wij onze RvC hierover.

Het kunnen voldoen aan de liquiditeitseis op korte termijn is maar één aspect van de financiële continuïteit. Ook op lange termijn willen wij ons bezit in stand houden om onze maatschappelijke opgave uit te kunnen voeren. In hoeverre wij hier daadwerkelijk in slagen wordt getoetst door de AW en het WSW.

De diverse ratio's die door de toezichthouders worden gehanteerd zijn:

- Interest Coverage Rate (ICR); in hoeverre kan men met de operationele kasstroom de renteverplichtingen voldoen
- Loan to Value (LTV); verhouding vreemd vermogen ten opzichte van beleidswaarde bezit
- Solvabiliteit; verhouding eigen vermogen ten opzichte van activa (bezit)
- Dekkingsratio; vreemd vermogen ten opzichte van marktwaarde bezit

In onderstaand schema zijn de realisatie van deze kengetallen en normen opgenomen die AW en WSW:

#### Financiële kengetallen

|                                                     | Realisatie 2022 | Norm  |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-------|
| ICR (bedrijfsresultaat/rentelasten)                 | 1.94            | > 1,4 |
| Loan to Value (vreemd vermogen/beleidswaarde)       | 37%             | < 85% |
| Solvabiliteit (eigen vermogen/activa beleidswaarde) | 67%             | > 15% |
| Dekkingsratio (schuld/marktwaarde verhuurde staat)  | 24%             | < 70% |

Naast Eigen Vermogen hebben wij in het verleden leningen aangetrokken om ons vastgoedbezit te verwerven. Ons vreemd vermogen is per einde 2022 € 64.819.008. Omgerekend per gewogen verhuureenheid bedraagt de nominale schuld € 32.787 (2021 € 33.384).

Via de LTV wordt getoetst of onze vastgoedportefeuille op de lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van onze schuldpositie.

De dekkingsratio laat zien of, indien de woningvereniging haar activiteiten staakt, de marktwaarde van ons onderpand voldoende is om onze schulden af te lossen.

Met de ICR wordt gemonitord of de woningvereniging op korte en middellange termijn voldoende kasstromen genereert om de renteverplichtingen van onze leningen te kunnen voldoen. Deze ratio voldoet in 2022 aan de norm. En ligt voor de periode 2023-2027 gemiddeld op 2,47.

De beoordeling van het AW/WSW is positief.

## Meerjarenperspectief

Woonik zet de thema's uit het ondernemingsplan om in een meerjarenbegroting. Hierbij houdt zij rekening met de actualiteiten zoals bijvoorbeeld wet- en regelgeving en belastingen. Het doel is om dit op een financieel gezonde manier te doen.

Het meerjarenperspectief ziet er als volgt uit:

### Meerjarenperspectief (x € 1.000)

|                                                     | 2023           | 2024           | 2025           | 2026           | 2027           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Bedrijfsopbrengsten                                 | € 14.071       | € 14.376       | € 14.896       | € 15.385       | € 15.769       |
| Bedrijfslasten                                      | € -7.288       | € -6.997       | € -7.075       | € -7.284       | € -6.046       |
| Niet gerealiseerde<br>waardeverandering<br>vastgoed | € -419         | € -54          | € 1.234        | € -358         | € -3.545       |
| Saldo financiële baten en<br>lasten                 | € -2.698       | € -2.724       | € -2.750       | € -2.744       | € -2.713       |
| Vennootschapsbelasting                              | € -1.146       | € -1.108       | € -1.177       | € -1.176       | € -1.240       |
| <b>Jaarresultaat na belasting</b>                   | <b>€ 2.520</b> | <b>€ 3.942</b> | <b>€ 5.128</b> | <b>€ 3.823</b> | <b>€ 2.225</b> |



# Bestuur en toezicht

## Woonik

Woonik is een vereniging. Iedere huurder van Woonik die 18 jaar of ouder is kan lid worden. De Algemene Ledenvergadering heeft middels haar goedkeurende en vaststellende bevoegdheden invloed op het beleid in algemene zin.

De dagelijkse leiding van Woonik is in handen van de directeur-bestuurder die zowel bestuurlijke als directietaken heeft.

De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat ultimo 31 december 2022 uit vier leden. De RvC houdt toezicht op het bestuur, is klankbord, werkgever, deskundige gesprekspartner en verbinder in het netwerk. Twee leden van de RvC zijn “huurderscommissaris” wat wil zeggen dat zij in de RvC zijn benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisaties.

De taken en bevoegdheden van de verschillende organen zijn vastgelegd in de statuten van Woonik. Voor het functioneren van de vereniging is er een huishoudelijk reglement.

Het bestuur en de RvC hechten groot belang aan een open cultuur. Zij staan open voor de huurders en werknemers van Woonik maar ook voor de inwoners van en belanghebbenden in ons werkgebied. Daarbij worden de verschillende rollen van bestuur en RvC altijd goed in het oog gehouden.

Bij een laagdrempelige corporatie past laagdrempeligheid, herkenbaarheid en bereikbaarheid. Alle medewerkers, de bestuurder en leden van de RvC zijn terug te vinden op de website van Woonik.

## Bestuur

De directeur-bestuurder, Paul Sebregts, is eindverantwoordelijk voor het reilen en zeilen van Woonik en voor het realiseren van de doelstellingen. Hij legt verantwoording af aan de RvC. De bestuurder, de Manager Wonen, Manager Bedrijfsvoering en de Manager Maatschappelijke Waarde en Participatie vormen samen het MT.

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| <b>Naam</b>          | <b>Paul Sebregts</b>                |
| <b>Geboortejaar</b>  | <b>1964</b>                         |
| <b>Functie</b>       | <b>Directeur-bestuurder</b>         |
| <b>In dienst</b>     | <b>1-07-2021</b>                    |
| <b>Bezoldiging</b>   | <b>Ingedeeld in grootteklasse C</b> |
| <b>Nevenfuncties</b> | <b>Geen</b>                         |

### PE-verplichting (108 per 3 jaar)

|      |      |
|------|------|
| 2019 | 57   |
| 2020 | 55   |
| 2021 | 35   |
| 2022 | 59,5 |

De directeur-bestuurder heeft een functiecontract voor onbepaalde tijd. De bezoldiging is door de RvC ingedeeld in grootteklasse C. Met de bestuurder is binnen deze klasse een groeipad afgesproken. Over 2022 bedroeg de bezoldiging (inclusief bepaalde premies en werkgeverslasten) €110.530.

# Verslag van de Raad van Commissarissen



# Jaarverslag Raad van Commissarissen

## Inleiding

De Raad van Commissarissen (RvC) van Woonik vindt het belangrijk verantwoording af te leggen over de manier waarop het interne toezicht is gehouden en hoe de (andere) taken van de RvC tot uitvoering zijn gebracht. 2022 was het eerste volledige jaar na de fusie tot Woonik. Waar 2021 nog in het teken stond van de geboorte van Woonik, waarin de meer formele procedure werd afgehecht, stond 2022 in het teken van het verder door ontwikkelen van de organisatie. Daarbij ligt na de fusie de ambitie om de groei te maken van een beherende organisatie naar een ontwikkelende organisatie, geheel in lijn met een van de hoofddedachten achter de fusie.

Hiervoor zijn in 2022 de eerste bouwstenen gelegd. Zo is het ondernemingsplan 2022-2026 opgesteld en gepresenteerd, waarin de koers en ambities voor de aankomende jaren staan beschreven. Het is een ambitieus document waarin de externe opgaven naar ons werkgebied duidelijk staat omschreven. Tegelijkertijd zien we ook dat dit veel vergt van de interne organisatie zowel in uitvoering als capaciteit. De balans tussen de externe opgaven en ambities enerzijds en de wijze waarop dit intern in de organisatie zijn plaats kreeg anderzijds, was gedurende het jaar een belangrijk aandachtspunt voor de RvC.

Niet alleen de organisatie is in beweging; ook de RvC heeft afgelopen jaar de verdieping gezocht over de manier waarop de verschillende rollen van de RvC tot uiting komen. Dit heeft onder andere geleid tot een nieuwe toezichtvisie en een bredere kijk op de maatschappelijke rol van de RvC in het werkgebied.

Het is belangrijk om te benadrukken dat de ontwikkelingen Woonik en de RvC niet los te zien zijn van de vele ontwikkelingen die de afgelopen jaren kenmerken. Twee jaar van coronamaatregelen, de oorlog in Oekraïne, de energiecrisis en energiearmoede, de stikstofperikelen, het aanhouden van het woningtekort, de toenemende vluchtelingenstroom en de nationale prestatieafspraken vragen om speciale aandacht en hebben invloed op het speelveld waarin de organisatie en de RvC opereren.

Daarbij constateert de RvC dat al deze gebeurtenissen, en ook de fusie zelf, in mindere en meerdere mate bijdragen aan de veranderingen die Woonik en haar huurders ondergaan. Daarbij levert de afschaffing van de verhuurderheffing meer financiële ruimte om als Woonik te richten op de volkshuisvestelijke taken en passend en goed wonen voor haar huurders mogelijk te maken. Want het verleden heeft zeker invloed, de toekomst kent grotere uitdagingen. Ons bezit moet blijvend passen bij onze huurders en vraagt daarom om aanpassingen aan bestaand bezit en om nieuwbouw. En dat wil Woonik doen in combinatie met de verduurzaming van de woningen.

De RvC is daarbij als toezichthouder, maar ook als klankbord, actief betrokken en deelt met plezier en aansluitend bij de passie van de nieuwe bestuurder haar mening en oordeel. Daarbij is zij betrokken en kritisch bij het wel en wee van de vereniging en de medewerkers van Woonik.

### Governance

Governance is één van de belangrijkste aandachtsvelden van de Raad. De grondslag hiervan wordt gevormd door de Woningwet, de statuten van Woonik en de Governancecode woningcorporaties 2020. De hierin geschetste kaders zijn een belangrijke leidraad, maar Governance is meer dan dat. De RvC heeft haar eigen visie en een intrinsieke set waarden en normen die een spiegel vormen bij het functioneren van de RvC en de individuele leden. Bij de vervulling van zijn taak richt de Raad zich naar het belang van Woonik. Ieder lid is onafhankelijk en opereert zonder last of ruggenspraak.

De Raad vervult vier rollen:

1. Toezichthouder;
2. Werkgever van het Bestuur;
3. Adviseur van directeur-bestuurder en MT (klankbord);
4. Netwerker/ ambassadeur in het brede netwerk van de corporatie (verbinder).

In juni 2022 heeft de RvC de visie op toezicht vastgesteld. De RvC houdt toezicht vanuit vertrouwen in de ontwikkeling die Woonik doormaakt en wil de organisatie daarin ruimte geven en hulp bieden. In de toezichtvisie wordt ingegaan op de invulling van de vier genoemde rollen en hoe de RvC zelf meerwaarde kan toevoegen aan het goed functioneren van de organisatie.

De toezichtvisie vormt integraal onderdeel van de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht, die in het najaar van 2022 is vastgesteld. In het kader hiervan is ook het toezicht- en toetsingskader van de RvC opgesteld.

### Toepassing Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode woningcorporaties 2020 is vastgesteld door de leden van Aedes en door de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In de code zijn waarden en normen vastgelegd waaraan commissarissen, directeur-bestuurders en medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun belangrijke maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland. Het lidmaatschap van de VTW is gekoppeld aan de Governancecode.

De RvC voldoet met haar vier leden qua samenstelling aan de vereisten die aan een evenwichtig en deskundig intern toezicht worden gesteld. De commissarissen zijn onafhankelijk. Dit betekent dat zij geen belangen in Woonik hebben en niet in een zodanige relatie tot Woonik of tot de bestuurder en elkaar staan dat de onafhankelijk in het geding is.

De leden van de RvC zijn niet betrokken geweest bij transacties waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. De integriteitscode van Woonik wordt door alle leden van de RvC onderschreven en nageleefd. Geen van de RvC-leden vervullen functies die niet verenigbaar zijn met het lidmaatschap van de RvC.

### **De RvC als toezichthouder**

Het toezichthouden op concrete besluiten van de bestuurder en aandacht hebben voor de wijze waarop de bestuurder strategisch vormgeeft aan de toekomst van Woonik is iets dat door de RvC nauwlettend wordt uitgevoerd. Hierbij is van het belang te letten op de haalbaarheid van besluiten en de beheersing van de risico's, mede in het licht van de continuïteit van de organisatie.

De RvC houdt onder andere toezicht op de financiële gang van zaken en laat zich periodiek informeren over de behaalde resultaten (zowel financieel als niet-financieel). Dit gebeurt aan de hand van trimester rapportages, het treasuryjaarplan, de management letter, de jaarrekening, begroting en het accountantsverslag en in tussentijdse gesprekken daar waar zij dit nodig acht.

De toezichthoudende scope is breder dan alleen bovengenoemde onderdelen: ook de strategische, volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties zijn belangrijk voor de RvC. De RvC neemt haar rol serieus en volgt de ontwikkelingen hieromtrent, waarbij de Raad ervoor waakt om op de stoel van de directeur-bestuurder te zitten. De RvC wil rollen en bevoegdheden zuiver houden.

Vanuit de rolbewustheid focust de RvC zich met name op de uitwerking van de ambities uit het ondernemingsplan, de te realiseren opgaves met grote maatschappelijke impact en majeure projecten die met inspanning van andere stakeholders worden ondernomen. 2022 was daarin ook een bijzonder jaar, waarin bijvoorbeeld gewerkt is aan het (eerste) ondernemingsplan van Woonik, dat de RvC in het najaar heeft goedgekeurd.

Toezicht is voor de RvC beslist geen eenrichtingsverkeer; het is bilateraal en relationeel en wordt samen met de bestuurder vormgegeven. Aan de hand van trimester rapportages toetst de Raad gedurende het jaar de voortgang van de voorgenomen activiteiten, de financiën en risicobeheersing. Gesprekken met relaties (zoals gemeente, leden, huurdersorganisatie, zorg- of maatschappelijke partners) helpen de RvC om toezicht te houden. Naast reguliere vergaderingen vinden er, verspreid over het jaar, themabijeenkomsten plaats. Hierin wordt dieper ingegaan op strategische thema's.

### De RvC als werkgever van het bestuur

De remuneratie-commissie vervult namens de Raad de rol van werkgever. Dit doet zij aan de hand van jaarafspraken, voortgangs- en beoordelingsgesprekken. Daarin komen onderwerpen over zowel inhoud als vorm en gedrag aan bod. In 2022 stond de organisatie-doorontwikkeling van Woonik centraal. De bestuurder van Woonik heeft regelmatig gesprekken gevoerd met de voorzitter van de RvC en de remuneratie-commissie. De reflectie van de RvC bood inzicht en richting bij de te nemen besluiten over de doorontwikkeling en daarbij behorende inrichting van de nieuwe organisatie.

Woonik conformeert zich aan de wet normering topinkomens (WNT) voor woningcorporaties. Op basis van de hieraan verbonden maximum WNT-staffel valt Woonik onder klasse D. In een eerder stadium is echter door de RvC besloten dat de maximale bezoldiging wordt vastgesteld op het maximum van een klasse lager dan waarin Woonik conform de WNT-staffel onder valt; dat betekent dat de RvC de bezoldiging vaststelt onder klasse C.

### De RvC als klankbord

De rol van klankbord krijgt meestal vorm in tussentijdse contacten met de bestuurder en medewerkers, alsmede tijdens themabijeenkomsten. RvC en directeur-bestuurder zetten daarnaast regelmatig 'strategische onderwerpen' op de reguliere RvC agenda. Dit stimuleert een gedegen voorbereiding c.q. onderbouwing van agendapunten. Tevens geven strategische discussies de directeur-bestuurder gelegenheid tot sparring, zorgt dit voor een breder perspectief en voor balans tussen kracht en tegenkracht. Zo wordt er elke vergadering getoetst of RvC de brede scope houdt en niet in een tunnelvisie beland.

Naast de formele advisering vindt informele advisering plaats tijdens het werkoverleg van voorzitter en bestuurder. Deze overleggen vinden met regelmaat plaats op basis van wederzijdse behoefte. Ook tijdens de vergadering van de Raad of van een commissie zijn agendapunten specifiek geagendeerd ter verkenning, advisering of bespreking. Daarbij is de bestuurder en de Raad goed benaderbaar en zorgen we als RvC ervoor de juiste afstand te bewaren tot de werkorganisatie. Niet te ver weg, niet te dichtbij.

De RvC heeft in het verslagjaar nauw contact onderhouden met de bestuurder. Daarbij ging het over thema's die de organisatie zowel intern als extern raken. Zo heeft de RvC een aantal keren gespard over (interne) organisatieontwikkelingen, maar bijvoorbeeld ook over de impact van landelijke ontwikkelingen zoals de energiecrisis, over het experimenteren met thema's in de opzet van een maatschappelijk platform en de versterking van (en groei van het aantal leden in) de vereniging.

De overleggen met de bestuurder zijn prettig en zakelijk, waarbij er een positieve kritische houding is vanuit beide zijden. Ondanks de rol van adviseur, wordt tegelijkertijd van de RvC enige afstand tot de bestuurder verwacht om de onafhankelijkheid van het toezicht te borgen. RvC en bestuur zijn zich hier terdege van bewust.

### De RvC als verbinder

De RvC geeft hier, afgestemd met de directeur-bestuurder, een passende invulling aan. Dat Woonik als vereniging goed ingebed en regelmatig in contact is met de leden, draagt hier zeker aan bij. Het is prettig dat ledenvergaderingen na een lange periode van digitaal contact weer fysiek konden worden gehouden.

In 2022 is de eerste stap gezet naar een nieuwe invulling van de ledenvergadering en is het plan van aanpak gepresenteerd. De RvC is benieuwd naar de verdere uitwerking en heeft er vertrouwen in dat deze aanpak positief bijdraagt aan de ontwikkeling van het ledenbestand, alsmede aan de sterke maatschappelijke verankering van Woonik in de lokale gemeenschap.

Het contact met de huurdersvertegenwoordiging en de huurders heeft, in tegenstelling tot voorgaande jaren, weer fysiek kunnen plaatsvinden. Dit heeft geleid tot betere en diepgaandere gesprekken en een meer persoonlijke noot.

De RvC vindt positief ambassadeurschap en verbindende kracht naar partners en stakeholders van groot belang. De start van het Maatschappelijk Platform, met de aftrapbijeenkomst over het thema eenzaamheid in 2022 is een mooi begin. De RvC volgt de ontwikkelingen rondom het maatschappelijk platform met belangstelling.

# Samenstelling en functioneren RvC

## De leden van de Raad van Commissarissen

In de statuten is bepaald dat de RvC uit tenminste drie en ten hoogste vijf leden bestaat. In aanloop naar de fusie is bepaald dat de RvC van Woonik bij voorkeur bestaat uit vier leden, waarvan twee commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisaties zijn benoemd.

Per 31 december 2022 bestaat de Raad van Commissarissen van Woonik uit vier personen. Daarbij onderkent de RvC dat geen van haar leden een juridische achtergrond heeft en draagt zij zorg om op dit vlak afdoende ondersteuning te organiseren.

De RvC's van de twee fusiecorporaties hebben in 2021 een profielschets opgesteld voor de samenstelling van de nieuwe Raad. Hierin staat een algemeen profiel opgenomen waaraan elke commissaris dient te voldoen. Daarnaast hanteert de RvC een aantal kwaliteitsprofielen, mede gebaseerd op de kwaliteitsgebieden zoals deze tot 2022 door de Autoriteit Woningcorporaties gehanteerd werd bij een aanvraag zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid, om zo het brede spectrum waarin Woonik acteert te kunnen overzien. Daarbij is het functioneren van de Raad tevens gediend bij een goede teamsamenstelling, transparante samenwerking en voldoende diversiteit. De voornoemde profielschetsen zijn gepubliceerd op de website.

**G.J.I. (Gard) van Hulzen**

### Geboortejaar

1963

### Functie en aandachtsveld

Voorzitter RvC

Volkshuisvesting, projectontwikkeling en huurders

Lid commissie huurdersbelangen (benoemd op voordracht huurdersorganisatie)

29-06-2015, herbenoeming per 1-7-2019

Consultant infratechniek en projectstrategieën Kragten

1<sup>e</sup> termijn tot 1-7-2019, herbenoemd tot 1-7-2023

9

Bestuurslid Stichting Bengele Beweegt (onbezoldigd)

Lid van de regiegroep Sport en recreatiezone

Nederweert (onbezoldigd)

### Benoeming

### Beroep

### Lopende termijn

### PE-punten in 2022

### Nevenfuncties



## R.H.A. (Richard) Hijlkema

**Geboortejaar**

**Functie en aandachtsveld**

**Benoeming**

**Beroep**

**Lopende termijn**

**PE-punten in 2022**

**Nevenfuncties**

1967

Vicevoorzitter RvC

Bedrijfsvoering, control en zorg

Voorzitter commissie huurdersbelangen (benoemd op voordracht huurdersorganisatie)

Voorzitter van de auditcommissie.

16-12-2019

Manager Finance & Control, stichting Kempenhaege

1<sup>e</sup> termijn tot 16-12-2023, herbenoembaar

45

Zelfstandig adviseur

## D.A.H. (Doenja) Urlings

**Geboortejaar**

**Functie en aandachtsveld**

**Benoeming**

**Beroep**

**Lopende termijn**

**PE-punten in 2022**

**Nevenfuncties**

1971

Lid RvC

Volkshuisvesting, vastgoed en governance

Lid selectie- en remuneratie-commissie, lid auditcommissie

1-1-2017, herbenoeming per 1-1-2021

Eigenaar advies-, organisatie en ontwerpbureau

Jadoen

1<sup>e</sup> termijn tot 1-1-2021, herbenoemd tot 1-1-2025

14

Lid Raad van Commissarissen Woonwenz (Venlo)

## K.J.J.I.J. (Karen) van Mulken

**Geboortejaar**

**Functie en aandachtsveld**

**Benoeming**

**Beroep**

**Lopende termijn**

**PE-punten in 2022**

**Nevenfuncties**

1969

Lid RvC

Personeel en organisatieontwikkeling

Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie

1-6-2021

Zelfstandig interimmanager/consultant mens- & organisatieontwikkeling, Inter-M

1<sup>e</sup> termijn tot 1-6-2025, herbenoembaar

82

Lid van de NOBCO (Nederlandse orde van coaches)

## Werving en selectie commissarissen

In verband met het aanstaande aftreden van Gard van Hulzen per 1 juli 2023 als lid van de RvC zijn er in 2022 voorbereidingen getroffen voor de werving van een nieuwe commissaris, op voordracht van de huurdersorganisaties. Hiervoor is een nieuwe profielschets opgesteld. Het traject zal in de eerste helft van 2023 verder vorm worden gegeven, onder begeleiding van een externe partij.

## Zelfevaluatie

De RvC is kritisch ten aanzien van haar eigen functioneren. In januari 2023 heeft de RvC onder begeleiding van een extern bureau een zelfevaluatie uitgevoerd. De keuze om de zelfevaluatie na afloop van het kalenderjaar te doen, is gemaakt om over het volledige jaar terug te kunnen blikken.

De zelfevaluatie geeft een beeld van een goed functionerende Raad, waar de verschillende commissies hun werk goed doen en er een grote mate van betrokkenheid bij alle commissarissen.

De zelfevaluatie geeft als belangrijkste leerpunt dat de leden van nature geneigd zijn om de inhoud centraal te zetten. Hierdoor lijkt er soms minder aandacht te zijn voor het proces (kwaliteit van het gesprek) en de relatie (onderlinge verhoudingen). Dit leidt er ook toe dat vergaderingen relatief lang duren en dat er bovendien veel vergaderingen per jaar zijn. Hier ligt een wens om de focus te verleggen, zodat er balans komt in het gesprek op inhoud-proces-relatie en daarnaast efficiëntieslagen te maken. Er wordt daarom na elke vergadering een reflectiemoment ingebouwd, deels met en deels zonder bestuurder.

## Vakkennis en permanente educatie

Om goed toezicht te kunnen houden is het noodzakelijk om – naast goede communicatieve vaardigheden – te beschikken over afdoende vakkennis. Voor leden van de RvC geldt, net als voor de directeur-bestuurder, een verplichting tot permanente educatie.

In 2022 is voldaan aan de eisen die hieromtrent zijn gesteld.

## Bezoldiging RvC

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van kracht. De beloningen van de leden van de RvC vallen binnen de grenzen van de WNT. Er is uit maatschappelijk oogpunt voor gekozen om niet te kiezen voor de maximale vergoeding die op grond van de richtlijnen van de VTW toegekend zouden kunnen worden. De uitwerking hiervan is terug te vinden in de jaarrekening.

# Vergaderingen en bijeenkomsten van de Raad van Commissarissen

## Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC hield in 2022 een zestal vergaderingen. Voor de start van iedere reguliere vergadering bereidt de RvC zonder aanwezigheid van de bestuurder de vergadering voor. Bij de RvC-vergaderingen is de bestuurder aanwezig, alsmede de bestuurssecretaris en bij de meeste agendapunten is ook de manager bedrijfsvoering aanwezig. De RvC is daarbij vrijwel altijd compleet aanwezig geweest.

Begin 2022 organiseerde de RvC een zelfevaluatie over haar functioneren in het jaar 2021.

De auditcommissie en de remuneratiecommissie vergaderen meerdere keren per jaar met de bestuurder en/of MT-leden en/of externe adviseurs over de toegewezen taken. Daarnaast spreekt de RvC jaarlijks de externe accountant en overlegt de voorzitter van de RvC regelmatig bilateraal met de bestuurder. De Raad sprak meerdere malen met de Ondernemingsraad (OR) van Woonik en de commissie huurdersbelangen onderhield contact met de twee huurdersorganisaties (HAG en HON).

De RvC neemt deel aan de algemene ledenvergadering van de vereniging (twee per jaar) en is aanwezig bij speciale momenten, zoals de Nieuwjaarsbijeenkomst, een wijkexcursie of projectoplevering. Vanuit de Raad is er deelgenomen aan de eerste bijeenkomst van het Maatschappelijk Platform.

In 2022 zijn twee themabijeenkomsten met het voltallige MT van Woonik gehouden. Bij de eerste bijeenkomst is de geschiedenis van volkshuisvesting besproken en is een analyse van het huurders- en woningzoekendenbestand gepresenteerd. Bij de tweede themabijeenkomst hebben de soft-controls centraal gestaan, mede naar aanleiding van de aandachtsgebieden die de RvC voor dat jaar heeft benoemd, en is geoefend met casussen over de impact van de nationale prestatieafspraken. Deze themabijeenkomsten helpen de RvC om stil te kunnen staan bij ontwikkelingen die van belang zijn voor het uitoefenen van de diverse rollen en om feeling te houden met relevante ontwikkelingen.

## Besluitvorming

De directeur-bestuurder legt ieder jaar een aantal besluiten ter goedkeuring voor aan de RvC. Om tot besluitvorming te komen houdt de RvC rekening met het volkshuisvestelijk belang, de financiële positie van Woonik en de invloed die het besluit voor de organisatie heeft.

### Besluiten/besproken onderwerpen 2022

Voorstel wijziging statuten inzake ontklemming vermogen en verzoek tot starten juridisch traject hieromtrent

Governancekalender 2022

Uitwerking maatschappelijk platform

Indeling bezoldigingsklasse en besluit bezoldiging bestuur en RvC 2022

Themamiddag: geschiedenis volkshuisvesting; analyse woningbezit & huurdersbestand; gevolgen passend toewijzen en taakstellende opgaven

Reglement financieel beleid en beheer

Inkoop- en aanbestedingsbeleid

Investeringsstatuut

Trimester rapportages

Organisatie- en personeelsontwikkelingen; uitbreiding formatie

Oorlog Oekraïne en mogelijke gevolgen vluchtelingenstroom voor Woonik

Goedkeuring jaarverslag 2021

Goedkeuring jaarrekening 2021

Accountantsverslag 2021

Ondernemingsplan Woonik 2022-2026

Treasury- en beleggingsstatuut

Treasuryjaarplan 2022-2023

Traject visitatie 2018-2022

Aedes Benchmark

Bod op de woonvisie gemeenten Nederweert en Weert

Toezichtvisie Raad van Commissarissen

Themamiddag: soft-controls; nationale prestatieafspraken; mogelijke gevolgen kabinetsvoornemen invoering normhuren

Gezamenlijke visie op bestuur en toezicht

Toezicht- en toetsingskader Woonik

---

Opleidingsplan RvC 2023

---

Proces werving en benoeming nieuw RvC-lid

---

Uitwerking ledenwerving/ vereniging 2.0

---

Jaaragenda 2023 RvC

---

Begroting 2023 en meerjarenbegroting 2023-2027

---

Management Letter accountant 2022

---

Diverse vastgoedontwikkelingen

---

Besluit voor externe begeleiding zelfevaluatie 2022

### Commissies

De RvC kent de volgende commissies:

- Auditcommissie
- Selectie- en remuneratiecommissie
- Commissie Huurdersbelangen

### Auditcommissie

De bijeenkomsten van de auditcommissie zijn qua planning en inhoud afgestemd op de reguliere vergaderingen van de Raad. De auditcommissie behandelt onderwerpen zoals de begroting, tertiaire rapportages, risicomanagement, interne audits, treasuryontwikkelingen en de jaarrekening. De notulen van de vergaderingen, waarin de adviezen aan de Raad zijn opgenomen, worden geagendeerd in de RvC-vergadering. Het toezicht op financiën en bedrijfsvoering vindt primair plaats aan de hand van de tertiaire rapportages, waarin de bedrijfsvoering wordt vergeleken met de begroting, financiële afspraken en benchmarks.

### Selectie- en remuneratiecommissie

Deze commissie bereidt besluiten voor die betrekking hebben op de werkgeversrol van de Raad. Denk aan de werving, benoeming en beoordeling van het Bestuur, de werving en benoeming van leden van de Raad en de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad. De commissie voert – namens de hele Raad – activiteiten uit die horen bij deze besluiten. Bijvoorbeeld het houden van functionerings- en beoordelingsgesprekken met het Bestuur en het houden van het jaarlijks gesprek over integriteit met de manager bedrijfsvoering. In 2022 hebben 4 gesprekken plaatsgevonden met de bestuurder.

Ook licht de remuneratiecommissie de Raad voor over opleidingen en cursussen en stelt zij het jaarlijkse opleidingsplan voor de Raad op, met als doel de vakkennis, competenties en beroepsvaardigheden binnen de Raad te bevorderen. Zo stimuleert de commissie dat ieder lid van de Raad voldoet aan de eisen voor Permanente Educatie (PE).

De selectie- en remuneratiecommissie is 2022 meermaals bij elkaar geweest rond onderwerpen als de benoeming van de bestuurder van Woonik, selectie nieuw RvC lid en functionerings- en voortgangsgesprekken met de bestuurder.

### **Commissie huurdersbelangen**

De commissie huurdersbelangen bestaat uit de twee leden van de RvC die op voordracht van de huurdersorganisaties zijn benoemd. De commissie is ingesteld om actief te volgen of met de belangen van en voor de huurders op een goede en correcte wijze wordt omgegaan en adviseert hierover de RvC. De commissie vergadert hiertoe ten minste eenmaal per jaar met de huurdersorganisatie(s) van Woonik.

In 2022 heeft de commissie huurdersbelangen tweemaal om tafel gezeten met beide huurdersorganisaties van de vereniging en heeft daarnaast informeel contact gehad met de voorzitters van de huurdersorganisaties.

Ook heeft de commissie huurdersbelangen in 2022 eenmaal met zijn leden een interne vergadering belegd. Hierin zijn een aantal werkafspraken gemaakt en zijn aandachtspunten voor het volgende jaar geformuleerd.

Verder hebben de commissieleden in 2022 een bezoek gebracht aan een aantal complexen van de vereniging. Daarbij is contact geweest met een (afvaardiging) van een bewonerscommissie en heeft deze een rondleiding gegeven door een van de complexen.

### **Relatie met de huurdersorganisaties**

De RvC hecht belang aan goed contact met de huurdersorganisaties die op instellingsniveau bij Woonik actief zijn. Dit zijn het Huurdersoverleg Nederweert (HON) en de Huurders Advies Groep (HAG). Concreet betekent dit voortzetting van het periodieke overleg met deze organisaties. Tenminste tweemaal per jaar overlegt de RvC, of een delegatie uit de RvC vanuit de daarvoor ingestelde commissie huurdersbelangen, met de huurdersorganisaties over de algemene gang van zaken en de manier waarop Woonik invulling geeft aan het huurdersoverleg.

### **Relatie met de OR**

De RvC hecht belang aan een goed contact met de OR voor het bewaken van de koers en continuïteit van Woonik op lange termijn. Structureel vindt 2 maal per jaar overleg plaats. In 2022 heeft op verzoek van de OR een frequenter overleg geweest, onder meer rondom de ontwikkeling van de organisatie. Dit overleg (4 x in 2022) heeft plaatsgevonden met de voltallige RvC.

# Tot slot

Vorig jaar sloot de RvC af met de volgende epiloog:

*“In 2021 staat Woonik als een huis, nu is het zaak om dit huis goed in te richten, waar nodig te verbouwen en waar nodig uit te breiden.”*

We kijken terug op 2022 als een jaar waarin de organisatie heeft gewerkt aan de verdere groei en professionalisering van Woonik. Woonik heeft belangrijke stappen gezet en daarmee een basis gelegd voor een volgende fase van groei en ontwikkeling, op basis van de ambitie om toe te groeien naar een ontwikkelorganisatie. In het kader hiervan is de organisatie uitgebreid en hebben er een aantal verschuivingen plaatsgevonden om klaar te staan voor de uitdagingen de komende jaren.

Als RvC hebben wij in de nieuwe toezichtvisie vier verschillende rollen geïdentificeerd:

- toezichthouder;
- klankbord;
- werkgever en
- verbinder.

Deze rollen geven kleur en invulling aan onze opdracht. Ze helpen ons bij het structureren van onze werkzaamheden en zorgen ervoor dat wij zicht houden op het hele spectrum van onze taak. Voor het 2023 gaat de aandacht naar het verder vormgeven van deze verschillende rollen.

We blijven ons sterk en ambitieus inzetten voor Woonik en zijn ervan overtuigd dat we ook in 2023 weer een goed en verantwoord jaar zullen hebben. Daarbij zijn we sterk afhankelijk van de inzet en samenwerking van alle medewerkers en betrokken stakeholders. Hierbij zouden we hen graag willen bedanken en onze waardering willen uitspreken voor de inzet in het afgelopen jaar.

Als verbindend thema zien wij voor het jaar 2023:

*“We dragen graag bij om het huis netjes in te richten en samen met de huurders, bestuurder en medewerkers te zorgen voor een huis met een prettig en betaalbaar huur, woon- en leefklimaat”*

Op naar een nieuw en uitdagend jaar!



# Deelnemingen

## Algemeen

Woonik heeft geen deelnemingen in dochtermaatschappijen of besloten vennootschappen.

# Verklaring besteding middelen

Het bestuur verklaart dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting

Nederweert, 22 juni 2023

Het bestuur van Woningvereniging Woonik

**P.J.J. Sebregts**  
**Directeur-bestuurder**





# Financiële jaarrekening



# Inhoud

## Jaarrekening

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| 1. Balans per 31 december 2022                           | 58 |
| 2. Winst-en-verliesrekening over 2022                    | 60 |
| 3. Kasstroomoverzicht 2022                               | 61 |
| 4. Toelichting op de balans en winst- en Verliesrekening | 63 |
| 5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva  | 65 |
| 6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat        | 81 |
| 7. Toelichting op de balans per 31 december 2022         | 86 |
| 8. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022  | 98 |

## Overige gegevens

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Ontbreken van de verklaring                                  | 117 |
| Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat | 117 |

# 1. Balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming, in euro's)

| <b>ACTIVA</b>                                               | <b>31-12-2022</b>  | <b>31-12-2021</b>  |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                                         |                    |                    |
| <b>Immateriële vaste activa (1)</b>                         |                    |                    |
| Software (licenties)                                        | 1.358              | 7.163              |
| <b>Vastgoedbeleggingen (2)</b>                              |                    |                    |
| DAEB-vastgoed in exploitatie                                | 271.347.738        | 251.146.233        |
| Niet-DAEB vastgoed in exploitatie                           | 4.341.725          | 4.354.319          |
| Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie     | 1.564.859          | 1.916.298          |
|                                                             | <b>277.254.322</b> | <b>257.416.850</b> |
| <b>Materiële vaste activa (3)</b>                           |                    |                    |
| Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 947.889            | 975.749            |
| <b>Financiële vaste activa (4)</b>                          |                    |                    |
| Latente belastingvordering(en)                              | 691.257            | 753.411            |
| <b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>                                 | <b>278.894.826</b> | <b>259.153.173</b> |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                                     |                    |                    |
| <b>Vorderingen (5)</b>                                      |                    |                    |
| Huurdebiteuren                                              | 76.678             | 75.167             |
| Belastingen en premies sociale verzekeringen                | 96.158             | -                  |
| Overlopende activa                                          | 307.799            | 161.499            |
|                                                             | <b>480.635</b>     | <b>236.666</b>     |
| <b>Liquide middelen (6)</b>                                 | <b>556.526</b>     | <b>2.697.866</b>   |
| <b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>                             | <b>1.037.161</b>   | <b>2.934.532</b>   |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                        | <b>279.931.987</b> | <b>262.087.705</b> |

**PASSIVA****31-12-2022****31-12-2021****EIGEN VERMOGEN (7)**

Herwaarderingsreserve

134.691.469

117.545.985

Overige reserves

74.253.865

72.425.113

**208.945.334****189.971.098****VOORZIENINGEN (8)****564.797****494.497****SCHULDEN (9)****Langlopende schulden**

Schulden aan kredietinstellingen

64.763.395

65.799.680

**Kortlopende Schulden**

Schulden aan kredietinstellingen

3.511.049

3.311.832

Schulden aan leveranciers

409.281

784.964

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

218.741

188.141

Overlopende passiva

1.519.390

1.537.493

**5.658.461****5.822.430****TOTAAL PASSIVA****279.931.987****262.087.705**

## 2. Winst- en Verliesrekening 2022

(in euro's)

|                                                                  | 2022              | 2021              |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Huuropbrengsten (10)                                             | 13.198.611        | 13.107.510        |
| Opbrengsten servicecontracten (11)                               | 213.240           | 218.928           |
| Lasten servicecontracten (12)                                    | -211.819          | -214.394          |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten (13)                        | -533.884          | -574.050          |
| Lasten onderhoudsactiviteiten (14)                               | -3.010.703        | -2.843.878        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (15)       | -1.662.716        | -2.401.639        |
| <b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>          | <b>7.992.729</b>  | <b>7.292.477</b>  |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (16)                       | 611.301           | 1.302.437         |
| Toegerekende organisatiekosten (17)                              | -4.237            | -4.718            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille (18)                   | -373.942          | -871.701          |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>233.122</b>    | <b>426.018</b>    |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (19)            | -187.463          | -943.629          |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (20) | 16.197.321        | 21.229.204        |
| <b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>                  | <b>16.009.858</b> | <b>20.285.575</b> |
| Opbrengst overige activiteiten (21)                              | 115.356           | 136.281           |
| Kosten overige activiteiten (22)                                 | -53.641           | -35.482           |
| <b>Netto resultaat overige activiteiten</b>                      | <b>61.715</b>     | <b>100.799</b>    |
| Overige organisatiekosten (23)                                   | -1.285.708        | -2.384.173        |
| Leefbaarheid (24)                                                | -184.599          | -194.760          |
|                                                                  | <b>-1.470.307</b> | <b>-2.578.933</b> |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (25)               | 353               | 179               |
| Rentelasten en soortgelijke kosten (26)                          | -2.823.732        | -2.555.100        |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          | <b>-2.823.379</b> | <b>-2.554.921</b> |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                | <b>20.003.738</b> | <b>22.971.015</b> |
| Belastingen (27)                                                 | -1.029.506        | -848.109          |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                  | <b>18.974.232</b> | <b>22.122.906</b> |

### 3. Kasstroomoverzicht 2022

(in euro's)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

|                                                         | 2022               | 2021               |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |                    |                    |
| <b>Operationele ontvangsten</b>                         |                    |                    |
| Zelfstandige huurwoningen                               | 12.476.749         | 12.762.102         |
| Onzelfstandige wooneenheden                             | 490.766            | 105.535            |
| Maatschappelijk onroerend goed                          | 34.431             | 42.814             |
| Bedrijfsmatig onroerend goed                            | 77.402             | 27.728             |
| Parkeervoorzieningen                                    | 104.872            | 77.923             |
| Vergoedingen                                            | 333.147            | 353.068            |
| Overige bedrijfsontvangsten                             | 6.578              | 13.467             |
| Ontvangen interest                                      | 14                 | 1.802              |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                        | <b>13.523.959</b>  | <b>13.384.439</b>  |
| <b>Operationele uitgaven</b>                            |                    |                    |
| Lonen en salarissen                                     | -839.218           | -916.990           |
| Sociale lasten                                          | -152.379           | -143.992           |
| Pensioenen                                              | -117.112           | -109.796           |
| Onderhoudsuitgaven                                      | -3.142.877         | -2.017.200         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                | -2.328.423         | -2.424.797         |
| Betaalde interest                                       | -2.719.314         | -2.812.344         |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | -9.355             | -4.834             |
| Verhuurdersheffing                                      | -716.724           | -1.462.178         |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -102.933           | -1.09.542          |
| Vennootschapsbelasting                                  | -844.070           | -589.968           |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                       | <b>-10.972.405</b> | <b>-10.591.641</b> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          | <b>2.551.554</b>   | <b>2.792.798</b>   |

|                                                                   | 2022              | 2021              |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |                   |                   |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                     |                   |                   |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 615.000           | 1.311.802         |
| <b>MVA Uitgaande kasstroom</b>                                    |                   |                   |
| Nieuwbouw huur                                                    | -2.759.596        | -445.601          |
| Verbeteruitgaven                                                  | -1.658.941        | -190.152          |
| Investerings overig                                               | -58.026           | -21.722           |
| Externe kosten bij verkoop                                        | -3.699            | -9.365            |
| <b>Verwerving van materiële vaste activa</b>                      | <b>-4.480.262</b> | <b>-666.840</b>   |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                       | <b>-3.865.262</b> | <b>644.962</b>    |
| <b>FVA Uitgaande kasstroom</b>                                    |                   |                   |
| Uitgaven overig                                                   | -                 | -                 |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     | <b>-3.865.262</b> | <b>644.692</b>    |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    |                   |                   |
| <b>Financiering ingaande kasstromen</b>                           |                   |                   |
| Nieuwe te borgen leningen                                         | 4.000.000         | 649.697           |
| <b>Financiering uitgaande kasstromen</b>                          |                   |                   |
| Aflossing door WSW geborde leningen                               | -4.827.631        | -4.258.758        |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    | <b>-827.631</b>   | <b>-3.609.061</b> |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                                       | <b>-2.141.339</b> | <b>-171.301</b>   |
| <b>Liquide middelen</b>                                           |                   |                   |
| Liquide middelen per 1 januari                                    | 2.697.865         | 2.869.166         |
| Liquide middelen per 31 december                                  | 556.526           | 2.697.865         |
|                                                                   | <b>-2.141.339</b> | <b>-171.301</b>   |

## 4. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

### Activiteiten

Woonik is een vereniging met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Limburg en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

### Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Nederweert, de feitelijke vestigingsplaats is Gutjesweg 6 te Nederweert en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 13021011.

### Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

### Presentatiewijzigingen

In 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

### Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonik zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

### Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

## Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Woonik heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonik zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

## Uitgangspunten

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurde aanvraag verlicht regime plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, 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-huuropbrengsten ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-huuropbrengsten
- Vorderingen, verplichtingen, 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. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van de huuropbrengst. De belastinglatentie voor leningenportefeuille wordt toegerekend aan de DAEB-tak.

## 5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldigingstopfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

### IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

### MATERIËLE VASTE ACTIVA

#### Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

### **Verkrijgings- of vervaardigingsprijs**

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

### **Verwerking groot onderhoud**

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

## **FASTGOEDBELEGGINGEN**

### **Algemene uitgangspunten**

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

### **Verkrijgings- of vervaardigingsprijs**

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

## DAEB en NIET-DAEB Vastgoed in exploitatie

### Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering.

Dit is het geval indien:

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

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

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

## Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 15-9-2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Woonikals DAEB-vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB-portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Woonik voornemens is om deze in de toekomst als DAEB-vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed.

## Kwalificatie

Woonik richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

## Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonik waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Woonik past voor woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden de basisversie versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Voor bedrijf onroerend goed hanteert zij de verplichte full versie.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woonik een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft Woonik geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

### **Complexindeling**

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonik maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

### **Waarderingsmethode**

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit-yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;

- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overigezakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonik heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

|                         | 2023   | 2024  | 2025  | 2026  | 2027  | 2028 e.v. |
|-------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-----------|
| <b>Parameters</b>       |        |       |       |       |       |           |
| <b>woongelegenheden</b> |        |       |       |       |       |           |
| Prijsinflatie           | 2.60%  | 2.30% | 2.00% | 2.00% | 2,00% | 2,00%     |
| Looninflatie            | 3.70%  | 3.30% | 3.30% | 3.30% | 3.30% | 2.50%     |
| Bouwkostenstijging      | 3.70%  | 3.30% | 3.30% | 3.30% | 3.30% | 2,50%     |
| Leegwaardestijging      | -2.50% | 2.00% | 2,00% | 2,00% | 2,00% | 2,00%     |

### Onderhoud per vhe

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| EGW              | € 1.875 (2021: € 1.671) |
| MGW              | € 1.745 (2021: € 1.549) |
| Studenteneenheid | € 1.330 (2021: € 1.155) |

### Beheerskosten per vhe

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| EGW              | € 481 (2021: € 467) |
| MGW              | € 472 (2021: € 459) |
| Studenteneenheid | € 445 (2021: € 432) |

|                                                                          |                             |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Gemeentelijke OZB<br>(% van de WOZ)                                      | 0,12% (2021: 0,12%)         |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke<br>lasten (% van de WOZ) | 0,07% (2021: 0,07%)         |
| Verhuurderheffing (% van de huursom)                                     | 0,00% (2021: 0,53%)         |
| Huurderving (% van de huursom)                                           | 1,00% (2021: 1,00%)         |
| Mutatiekans bij doorexploiteren                                          | 7,12% (2021: 6,76%)         |
| Mutatiekans bij uitponen                                                 | 7,23% (2021: 6,87%)         |
| Mutatieleegstand DAEB                                                    | 0 maanden (2021: 0 maanden) |
| Mutatieleegstand niet-DAEB                                               | 3 maanden (2021: 3 maanden) |
| Verkoopkosten bij uitponen (% van de<br>leegwaarde)                      | 1,00% (2021: 1,20%)         |
| Disconteringsvoet                                                        | 5,80% (2021: 6,75%)         |

### Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar

|                         | 2022  | 2023  | 2024  | 2025 e.v. |
|-------------------------|-------|-------|-------|-----------|
| Zelfstandige eenheden   | 1,00% | 1,00% | 1,00% | 0,50%     |
| Onzelfstandige eenheden | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00%     |

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 555 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

### Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk OG

|                                                                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Onderhoud per m2 bvo-BOG                                          | € 6,50 (2021: € 6,00) |
| Onderhoud per m2 bvo-MOG                                          | € 7,90 (2021: € 7,30) |
| Beheerskosten % vd markthuur-BOG                                  | 3,00% (2021: 3,00%)   |
| Beheerskosten % vd markthuur-MOG                                  | 2,00% (2021: 2,00%)   |
| Gemeentelijk OCB (% van de WOZ)                                   | 0,26% (2021: 0,26%)   |
| Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% vd WOZ) | 0,13% (2021: 0,12%)   |
| Disconteringsvoet-BOG                                             | 9,20% (2021: 8,57%)   |
| Disconteringsvoet-MOG                                             | 8,09% (2021: 7,54%)   |

Woonik heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters gebruikt. De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

### Disconteringsvoet

Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan het afwijkende risicoprofiel van de complexen, en heeft derhalve voor de objecten een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De disconteringsvoet op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bedraagt 6,34 %. De taxateur heeft voor de objecten een disconteringsvoet bepaald van 9,20% (BOG) en 8,09% (MOG).

### Exit Yield

Taxateur is van mening dat de exit yield die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan het afwijkende risicoprofiel van de complexen, en heeft derhalve voor de objecten een inschatting gemaakt van de exit yield. De exit yield op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde bedraagt 6,2 - 7,75%. De taxateur heeft voor de objecten een exit yield bepaald van 8,1 - 9,45% afhankelijk van het type vastgoed en specifieke kenmerken.

### **Gehanteerde werkwijze taxaties**

Jaarlijks wordt de waardering van 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. De overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie worden door middel van een externe aannemelijkheidsverklaring/ taxatie-update bepaald.

### **Mutatie marktwaarde in verhuurde staat**

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

### **Herwaardering**

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden metenige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

## Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

### Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

### Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling isgestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

### Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonik en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woningvereniging Nederweert. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteer-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.(indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit-yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonik hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudskosten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonik hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Onderhoudsnorm wordt bepaald o.b.v. de meerjarenonderhoudsbegroting
  - Onderhoudsnorm wordt per waarderingscomplex bepaald

- 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. Woonik hanteert hierbij devolgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Lasten verhuur- en beheeractiviteiten worden bepaald o.b.v. de meerjarenbegroting
  - Lasten verhuur- en beheeractiviteiten zijn voor ieder waarderingscomplex gelijk

De beleidswaarde van BOG/ MOG/ ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woningteruggerekend) als volgt:

|                                                 | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Streefhuur (70% van de maximaal redelijke huur) | € 600       | € 599       |
| Onderhoudsnorm                                  | € 2.432     | € 2.122     |
| Beheerlasten                                    | € 716       | € 729       |
| Verhuurdersheffing                              | € 0         | € 535       |
| Discontovoet                                    | 5,64%       | 6,09%       |

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Woonik heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### Latente belastingvorderingen

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

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Op 31 december 2022 bestaat voor een aantal activa en passiva een verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde die tijdelijk van aard is. Per verschil is hierna aangegeven of en indien dat het geval is, hoe hiervoor in de jaarrekening een belastinglatentie wordt opgenomen. Het nominale verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van het vastgoed bedraagt ultimo 2022 -/- € 62,9 miljoen. De vastgoed gerelateerde latenties die zijn berekend voor dit waarderingsverschil kunnen als volgt worden weergegeven.

### Vastgoed bestemd voor doorexploitatie

Ultimo 2022 bestaat een verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de vastgoedportefeuille, die worden aangemerkt voor doorexploitatie. De woningen die zijn aangewezen voor voortdurende verhuur, worden goed onderhouden en regelmatig gerenoveerd. Hierdoor blijft dit vastgoed voldoen aan de technische- en markteisen. Er zal aan het einde van de exploitatie sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waardoor in beginsel geen fiscale afwikkeling van het waarderingsverschil zal plaatsvinden. Doordat het waarderingsverschil zal worden doorgeschoven naar de nieuwbouw zal realisatie van de tijdelijke waarderingsverschillen (oneindig) ver in de toekomst liggen. Aangezien de tijdelijke verschillen niet binnen een overzienbare tijd worden gerealiseerd, tendeeft de contante waarde van deze latentie naar nihil. Daarom wordt hiervoor in beginsel geen latentie in de jaarrekening opgenomen.

### Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Voor het bezit van Woonik is het zogenaamde afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde) berekend en vervolgens bepaald hoe deze in de komende jaren wordt afgewikkeld. Hierbij is voor de bodemwaarde uitgegaan van de WOZ-waarde 2023 (peildatum 1 januari 2022), zijnde de laatst gepubliceerde WOZ-waarde. Het totale afschrijvingspotentieel van eenheden waarvan de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde bedraagt € 1.059.218. De contante waarde van de latentie voor het afschrijvingspotentieel bedraagt € 229.957.

De niet-vastgoed gerelateerde waarderingsverschillen zijn als volgt:

### **Zonnepanelen en rookmelders**

Woonik heeft zonnepanelen geplaatst om haar bezit te verduurzamen. Tevens werden er in 2022 de verplichte rookmelders geplaatst. Zowel zonnepanelen als rookmelders worden fiscaal onder voorwaarden als zelfstandig bedrijfsmiddel aangemerkt, zodat de volledige aanschafwaarde voor afschrijving in aanmerking komt. De afschrijving gebeurt over 15 jaar, commercieel wordt er niet afgeschreven. De fiscale waardering van de zonnepanelen per 31 december bedraagt € 745.190, de contante waarde bedraagt € 160.331. Het waarderingsverschil wordt binnen een redelijke termijn gerealiseerd en derhalve wordt deze latentie in de jaarrekening opgenomen.

### **(Dis)agioreserve leningenportefeuille**

Omdat Woonik de vaststellingsovereenkomst voor woningcorporaties VSO2 heeft ondertekend, zijn bij het opstellen van de fiscale openningsbalans op 1 januari 2008 de leningen gewaardeerd op de marktwaarde. Deze marktwaarde is destijds bepaald door alle kasstromen tegen een voorgeschreven rentepercentage contant te maken. Het verschil tussen de berekende marktwaarde en nominale waarde van de leningen, het (dis)agio, is op 1 januari 2008 gewaardeerd en wordt gedurende de looptijd van de onderliggende leningen verminderd. Het waarderingsverschil op de leningen is tijdelijk en wordt binnen afzienbare tijd gerealiseerd, gedurende de resterende looptijd van de leningen. De mutaties zijn goed in te schatten. Ultimo 2022 is het waarderingsverschil € 1.399.634. Hiervoor is een latentie gewaardeerd van € 300.969.

### **Bijzondere waardevermindering van financiële vaste activa**

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Woonik op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woonik de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

## VORDERINGEN

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

## LIQUIDE MIDDELEN

Liquide middelen bestaan uit 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.

## EIGEN VERMOGEN

### Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de [verkrijgings- of vervaardigingsprijs/ boekwaarde rekeninghoudend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen].

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met afschrijvingen.

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

## VOORZIENINGEN

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

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firmawordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

## **Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings**

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructurerings en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

## **LANGLOPENDE SCHULDEN**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

Voor extendible-/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

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

## 6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiëleinstrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonik naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonik. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

### BEDRIJFSOPBRENGSTEN

#### Opbrengstverantwoording

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

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

## Huuropbrengsten

In 2022 is de maximale huursom vastgesteld op 2,3%, ook de maximale huurverhoging per woning was 2,3%. Woonik heeft haar woningen in 2022 verhoogd tussen de 0% en 2,3%. Bij woningen met een energielabel D of slechter is de huur niet verhoogd, net als de woningen waarover een sloopbesluit is genomen.

Het was mogelijk om woningen met een huurprijs lager dan € 300,- te verhogen met maximaal € 25,-. Bij huurders met een hoog (midden)inkomen was het mogelijk de huur te laten stijgen tussen de € 50,- en € 100,-. Voor vrijesectorwoningen was de maximale huurverhoging 3,3%. Woonik heeft in 2022 geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheden.

De huursom komt in 2022 uit op 1,95%. Gemiddeld is de huur verhoogd met € 11,27 en de gemiddelde huurprijs na de huurverhoging is € 596,28.

## Opbrengsten en lasten 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. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

## Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- Overige overheidsbijdragen.

Voor zover de overige overheidsbijdragen nog niet zijn ontvangen is de bijdrage berekend op grond van de regelingen, waarbij rekening is gehouden met voorcalculatorische huurverhogingen en lastenstijgingen.

## Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

## BEDRIJFSLASTEN

### Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonik hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| • Lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 22,8% |
| • Onderhoudsactiviteiten                | 18,2% |
| • Leefbaarheid                          | 7,6%  |
| • Verkoopresultaat Vastgoed             | 0,2%  |
| • Overige organisatiekosten             | 51,2% |

### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede 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 van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

## **Lonen en salarissen en sociale lasten**

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

## **Pensioenlasten**

Woonik heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet afgefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

## **Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen**

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Woonik verwerkt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Woonik heeft in geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Ultimo 202 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 133,7,0% (ultimo 2021: 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

## **Leefbaarheid**

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonik die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

## **Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten en rentelasten 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.

## Waardevermindering vastgoedportefeuille

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

## Belastingen

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. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

# 7. Toelichting op de balans per 31-12-2022

## ACTIVA

### 1. IMMATERIËLE ACTIVA (in euro's)

|                                                 | 2022          | 2021          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                 |               |               |
| Cumulatieve Verkrijgingsprijs                   | 60.673        | 60.673        |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving | -53.510       | -47.705       |
| <b>Stand per 1 januari</b>                      | <b>7.163</b>  | <b>12.968</b> |
| <b>Mutaties</b>                                 |               |               |
| Investeringsen                                  | -             | -             |
| Afschrijvingen                                  | -5.805        | -5.805        |
| <b>Totaal mutaties</b>                          | <b>-5.805</b> | <b>-5.805</b> |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>               |               |               |
| Cumulatieve Verkrijgingsprijs                   | 60.673        | 60.673        |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving | -59.315       | -53.510       |
| <b>Stand per 31 december</b>                    | <b>1.358</b>  | <b>7.163</b>  |

De immateriële vaste activa hebben een geschatte economische levensduur van 5 jaar. Gedurende deze economische levensduur worden de immateriële vaste activa naar tijdsgelang lineair afgeschreven.

## 2. VASTGOEDBELEGGINGEN (in euro's)

### Vastgoed in exploitatie

|                                                  | DAEB vastgoed in exploitatie |                    | Niet-DAEB vastgoed in exploitatie |                  |
|--------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------|
|                                                  | 2022                         | 2021               | 2022                              | 2021             |
| <b>Waardering per 1 januari</b>                  |                              |                    |                                   |                  |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 138.340.397                  | 138.662.341        | 5.867.314                         | 5.867.314        |
| Cumulatieve herwaardering                        | 119.912.620                  | 98.925.823         | 442.121                           | 232.625          |
| Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen  | -7.106.784                   | -7.106.784         | -1.955.116                        | -1.955.116       |
| <b>Marktwaaarde 1 januari</b>                    | <b>251.146.233</b>           | <b>230.481.380</b> | <b>4.354.319</b>                  | <b>4.144.823</b> |
| <b>Mutaties</b>                                  |                              |                    |                                   |                  |
| Investeringen – uitgaven na eerste verwerking    | 1.582.227                    | 99.500             | -                                 | -                |
| Investeringen – nieuwbouw                        | 2.783.305                    | -                  | -                                 | -                |
| Boekwaarde verkopen                              | -373.942                     | -838.789           | -                                 | -                |
| Realisatie uit verkopen                          | -                            | -                  | -                                 | -                |
| Niet gerealiseerde waardeverandering             | 16.209.915                   | 20.986.797         | -12.594                           | 209.496          |
| Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling      | -                            | 417.345            | -                                 | -                |
| <b>Totaal mutaties</b>                           | <b>20.201.505</b>            | <b>20.664.853</b>  | <b>-12.594</b>                    | <b>209.496</b>   |
| <b>Waardering per 31 december</b>                |                              |                    |                                   |                  |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 142.331.987                  | 138.340.397        | 5.867.314                         | 5.867.314        |
| Cumulatieve herwaardering                        | 136.122.535                  | 119.912.620        | 429.527                           | 442.121          |
| Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen  | -7.106.784                   | -7.106.784         | -1.955.116                        | -1.955.116       |
| <b>Marktwaaarde 31 december</b>                  | <b>271.347.738</b>           | <b>251.146.233</b> | <b>4.341.725</b>                  | <b>4.354.319</b> |

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 136.552.062

Woonik maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing.

### WOZ-informatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 2081 verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 78 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden met peildatum 1 januari 2022 bedraagt € 322.786.640

## Verzekering en zekerheden

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgesloten.

Woonik heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

## Verklaring Marktwwaardemutaties

|                                           | DAEB Vastgoed<br>in exploitatie | Niet-DAEB Vastgoed<br>in exploitatie |
|-------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Marktw waarde per 1 januari 2022</b>   | <b>251.148.774</b>              | <b>4.354.319</b>                     |
| Voorraadmutaties                          | 1.829.072                       | -                                    |
| Vastgoedgegevens                          | 15.430.975                      | 312.340                              |
| Methodische wijzigingen                   | 2.843.413                       | 25.171                               |
| Validatie                                 | 37.119.528                      | 280.178                              |
| Marktontwikkelingen                       | -37.024.024                     | -630.283                             |
| <b>Totaal aanpassingen</b>                | <b>20.198.964</b>               | <b>-12.594</b>                       |
| <b>Marktw waarde per 31 december 2022</b> | <b>271.347.738</b>              | <b>4.341.725</b>                     |

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Midden-Limburg was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake onderzoek waardeontwikkeling handboek 2021 versus 2022 circa 13,00 % te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 37 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels 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 woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

### BELEIDSWAARDE (in euro's)

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 176 miljoen.

Onderstaand wordt aangegeven welk effecten (positief of negatief) de hierboven gemelde uitgangspunten hebben op beleidswaarde van Woonik.

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

|                                              | DAEB Vastgoed<br>in exploitatie | Niet-DAEB Vastgoed<br>in exploitatie |
|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Marktwaarde per 31 december 2022</b>      | <b>271.347.738</b>              | <b>4.341.725</b>                     |
| Aanpassing naar beleid doorexpluiten         | 44.185.263                      | 448.536                              |
| Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur) | -107.322.992                    | -488.845                             |
| Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Woonik | -39.006.101                     | -479.035                             |
| Aanpassing beheerskosten naar beleid Woonik  | 3.158.820                       | 87.303                               |
| <b>Totaal aanpassingen</b>                   | <b>-98.985.010</b>              | <b>-432.041</b>                      |
| <b>Beleidswaarde per 31 december 2022</b>    | <b>172.362.728</b>              | <b>3.909.684</b>                     |

## OVERIGE VASTGOEDBELEGGINGEN (in euro's)

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

|                                                  | 2022             | 2021             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Waardering per 1 januari</b>                  |                  |                  |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 4.344.711        | 3.608.009        |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving  | -2.428.413       | -1.612.928       |
| <b>Stand per 1 januari</b>                       | <b>1.916.298</b> | <b>1.995.081</b> |
| <b>Mutaties</b>                                  |                  |                  |
| Investerings                                     | 2.543.570        | 736.702          |
| Investerings - oplevering nieuwbouw              | -2.783.305       | -                |
| Waardeverschillen                                | -111.704         | -815.485         |
| <b>Totaal mutaties</b>                           | <b>-351.439</b>  | <b>-78.783</b>   |
| <b>Waardering per 31 december</b>                |                  |                  |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 4.104.976        | 4.344.711        |
| Herwaarderingen                                  | -2.428.413       | -                |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving  | -111.704         | -2.428.413       |
| <b>Stand per 31 december</b>                     | <b>1.564.859</b> | <b>1.916.298</b> |

Ultimo 2022 betreft de ontwikkeling van vastgoed projectkosten voor het Carisplan, Bredeweg II, Nolenstraat en Pinxtenstraat.

### Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

Bij de bepaling en verwerking van eventuele onrendabele investeringen wordt in de jaarrekening naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

### 3. MATERIËLE VASTE ACTIVA (in euro's)

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

|                                                  | 2022           | 2021             |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Boekwaarde per 1 januari</b>                  |                |                  |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 2.005.386      | 1.983.663        |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving  | -1.029.637     | -939.808         |
| <b>Stand per 1 januari</b>                       | <b>975.749</b> | <b>1.043.855</b> |
| <b>Mutaties</b>                                  |                |                  |
| Investerings                                     | 60.060         | 21.722           |
| Afschrijvingen                                   | -87.920        | -89.829          |
| <b>Totaal mutaties</b>                           | <b>-27.860</b> | <b>-68.107</b>   |
| <b>Boekwaarde per 31 december</b>                |                |                  |
| Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs | 2.065.446      | 2.005.385        |
| Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving  | -1.117.557     | -1.029.637       |
| <b>Stand per 31 december</b>                     | <b>947.889</b> | <b>975.748</b>   |

#### Afschrijvingen

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

- Grond: geen afschrijvingen
- Opstal: lineair 50 jaar
- Inventaris: lineair 5 jaar
- Bedrijfsauto: lineair 6 jaar

#### 4. FINANCIËLE VASTE ACTIVA (in euro's)

##### Latente belastingvorderingen

|                                             | 31-12-2022     | 31-12-2021     |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| Belastinglatentie voor leningenportefeuille | 300.969        | 446.163        |
| Latentie zonnepanelen/ rookmelders          | 160.331        | 143.108        |
| Latentie afschrijvingspotentieel            | 229.957        | 164.140        |
| <b>Stand per 31 december</b>                | <b>691.257</b> | <b>753.411</b> |

De latentie is opgenomen voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering met betrekking tot het afschrijvingspotentieel van de materiële vaste activa en de waardering van de leningenportefeuille. De onder de financiële vaste activa opgenomen latentie is gewaardeerd tegende contante waarde, waarbij uit is gegaan van een vennootschapsbelastingtarief van 25,8% en een netto-disconteringsvoet van 2,66%.

Per 31 december 2022 zijn de volgende latente belastingvorderingen gewaardeerd.

|                                | Waarderingsverschil | Nominaal waarde | Contante waarde |
|--------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Afschrijvingspotentieel        | 1.059.218           | 273.278         | 229.957         |
| (Dis)agio leningenportefeuille | 1.399.634           | 361.106         | 300.969         |
| Zonnepanelen/ rookmelders      | 745.190             | 192.259         | 160.331         |
| <b>Totaal</b>                  | <b>3.204.042</b>    | <b>826.643</b>  | <b>691.257</b>  |

## 5. VLOTTENDE ACTIVA (in euro's)

### Vorderingen

|                                                     | 31-12-2022     | 31-12-2021     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Huurdebiteuren</b>                               |                |                |
| Zittende huurders                                   | 88.860         | 4.214          |
| Vertrokken huurders                                 | 18.207         | 85.017         |
|                                                     | <b>107.067</b> | <b>89.231</b>  |
| Voorziening wegens oninbaarheid                     | -30.389        | -14.064        |
|                                                     | <b>76.678</b>  | <b>75.167</b>  |
| <b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b> |                |                |
| Omzetbelasting                                      | <b>96.158</b>  | -              |
| <b>Overlopende activa</b>                           |                |                |
| Handelsdebiteuren                                   | 15.664         | 9.892          |
| Verzekeringen                                       | 78.258         | 48.354         |
| Diversen                                            | 204.689        | 94.031         |
| Pensioenen                                          | 5.800          | 5.803          |
| Vordering onderhoud                                 | 3.388          | 3.419          |
|                                                     | <b>307.799</b> | <b>161.499</b> |

## 6. LIQUIDE MIDDELEN (in euro's)

|                           | 31-12-2022     | 31-12-2021       |
|---------------------------|----------------|------------------|
| Rabobank rekening-courant | 412.266        | 917.219          |
| Spaarrekeningen           | 67.344         | 843.423          |
| Rabobank rekening-courant | -              | 708.064          |
| Rabobank G-rekening       | 3.077          | 3.077            |
| ING zakelijke rekening    | 73.174         | 225.564          |
| Kas                       | 665            | 519              |
| Gelden onderweg           | -              | -                |
|                           | <b>556.526</b> | <b>2.697.866</b> |

Per balansdatum heeft men de beschikking over een kredietfaciliteit in rekening-courant bij de Rabobank, tot een bedrag van € 750.000. Voor deze kredietfaciliteit is een 1e hypotheek groot € 2.268.901 gevestigd op de appartementen aan de Burgemeester Hobusstraat 4 tot en met 50 gelegen te Nederweert.

## PASSIVA

### 7. EIGEN VERMOGEN (in euro's)

In de statuten van Woonik is geen artikel opgenomen ten aanzien van de bestemming van het Eigen Vermogen.

|                                                          | 2022               | 2021               |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Herwaarderingsreserve</b>                             |                    |                    |
| <b>Stand per 1 januari</b>                               | <b>117.545.985</b> | <b>97.791.594</b>  |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                        | 239.420            | 965.701            |
| Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde       | 16.906.064         | 18.788.690         |
| <b>Stand per 31 december</b>                             | <b>134.691.469</b> | <b>117.545.985</b> |
| <b>Overige reserves</b>                                  |                    |                    |
| <b>Stand per 1 januari</b>                               | <b>72.425.113</b>  | <b>70.056.602</b>  |
| Resultaatbestemming boekjaar                             | 18.974.232         | 22.122.906         |
|                                                          | <b>91.399.345</b>  | <b>92.179.508</b>  |
| Toename/afname uit hoofde van mutatie van de marktwaarde | -17.384.900        | -20.593.184        |
| Realisatie uit hoofde van verkoop                        | 239.420            | 838.789            |
| <b>Stand per 31 december</b>                             | <b>74.253.865</b>  | <b>72.425.113</b>  |

#### De bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de Algemene Leden Vergadering gehouden op 22 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022;

Het bestuur stelt aan de ALV voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 18.974.232 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 18.974.232 dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 2.964.374 gerealiseerd resultaat en € 16.009.858 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

## 8. VOORZIENINGEN (in euro's)

|                                                      | 2022           | 2021           |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Onrendabele investeringen en herstructurering</b> |                |                |
| <b>Stand per 1 januari</b>                           | <b>494.497</b> | <b>55.344</b>  |
| Dotatie                                              | 1.491.987      | 494.497        |
| Onttrekking                                          | -1.421.687     | -55.344        |
| <b>Stand per 31 december</b>                         | <b>564.797</b> | <b>494.497</b> |

Dit betreft een voorziening ORT voor het nieuwbouwproject Mgr,Nolenstraat en de renovatieprojecten Magnoliastraat en Toendrastraat.

## 9. SCHULDEN (in euro's)

|                                  | 31-12-2022 | Aflossings-<br>verplichting<br>2023 | Resterende<br>looptijd >1<br>jaar <5 jaar | Resterende<br>looptijd >5<br>jaar |
|----------------------------------|------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|
| Schulden aan kredietinstellingen | 68.274.444 | 3.511.049                           | 3.727.745                                 | 61.035.650                        |
| <b>Totaal</b>                    |            |                                     |                                           |                                   |

### Langlopende schulden

|                                        | 2022              | 2021              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Schulden</b>                        |                   |                   |
| <b>Stand per 1 januari</b>             | <b>65.799.680</b> | <b>71.726.941</b> |
| Opgenomen gelden kredietinstellingen   | 4.000.000         | 649.698           |
| Aflossing kredietinstellingen          | -4.811.832        | -4.274.558        |
| Agio Vestialening                      | -25.236           | 1.009.431         |
| <b>Stand per 31 december</b>           | <b>68.274.444</b> | <b>69.111.512</b> |
| Aflossingsverplichting komend boekjaar | -3.511.049        | -3.311.832        |
| <b>Langlopend deel per 31 december</b> | <b>64.763.395</b> | <b>65.799.680</b> |

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. Per 31 december 2022 bedraagt de marktwaarde € 74.139.146 (31 december 2021 € 90.268.086).

De gemiddelde rentevoet van de langer dan één jaar uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt circa 3,6% (2021: circa 4,59%).

De leningen van de kredietinstellingen worden afgelost op basis van het annuïteitensysteem. Op deleningen is voor de resterende looptijd geen renteherziening van toepassing.

Voor het schuldrestant ultimo 2022 geldt een borging van € 69,7 mln door het WSW.

### Kortlopende schulden

|                                                                                           | 31-12-2022       | 31-12-2021       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Schulden aan kredietinstellingen</b>                                                   |                  |                  |
| Schulden/leningen kredietinstellingen                                                     | 3.511.049        | 3.311.832        |
| <b>Schulden aan leveranciers</b>                                                          |                  |                  |
| Crediteuren                                                                               | 409.281          | 784.964          |
| <b>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b> |                  |                  |
| Omzetbelasting                                                                            | -                | 125.676          |
| Loonheffing                                                                               | 30.444           | -                |
| Vennootschapsbelasting                                                                    | 188.297          | 62.465           |
|                                                                                           | <b>218.741</b>   | <b>188.141</b>   |
| <b>Overlopende passiva</b>                                                                |                  |                  |
| Niet vervallen rente leningen                                                             | 1.093.181        | 989.116          |
| Vakantiedagen                                                                             | 59.129           | 989.116          |
| Accountantskosten                                                                         | 23.702           | 59.478           |
| Rente- en bankkosten                                                                      | 1.974            | 1.380            |
| Vooruit ontvangen huur                                                                    | 90.070           | 104.439          |
| Afrekening servicekosten met huurders                                                     | 47.557           | 33.886           |
| Nog te ontvangen facturen                                                                 | 29.368           | 85.093           |
| Nog te betalen aflossingen                                                                | -                | 15.800           |
| Nog te betalen afkoop onderhoud                                                           | 49.378           |                  |
| Nog te betalen planmatig onderhoud                                                        | 52.428           | 185.470          |
| Overige posten                                                                            | 72.603           | 14.846           |
|                                                                                           | <b>1.519.390</b> | <b>1.537.492</b> |

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonik een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woonik opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 33.973, -) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1.814.000 per 31 december 2022.

Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Woonik het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woonik verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Woonik is jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd over het niet opgenomen deel van het maximumbedrag. Deze wordt jaarlijks vastgesteld, voor het eerst per november 2022.

## 8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE (in euro's)

#### 10. HUROPBRENGSTEN

|                                                                         | 2022              | 2021              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Woningen en woongebouwen DAEB-vastgoed in exploitatie                   | 12.833.197        | 12.752.401        |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB-vastgoed in exploitatie      | 181.069           | 158.809           |
| Woningen en woongebouwen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie              | 143.067           | 133.741           |
| Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 125.818           | 138.977           |
|                                                                         | <b>13.283.151</b> | <b>13.183.928</b> |
| Huurderving wegens leegstand DAEB-vastgoed in exploitatie               | -68.228           | -60.859           |
| Huurderving wegens oninbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie            | -1.588            | -422              |
| Huurderving wegens leegstand niet-DAEB-vastgoed In exploitatie          | -                 | -19.738           |
| Mutatie Voorz. Dub. Deb. DAEB-vastgoed in exploitatie                   | -14.724           | 4.601             |
|                                                                         | <b>13.198.611</b> | <b>13.107.510</b> |
| Nederweert                                                              | 9.765.388         | 9.705.962         |
| Weert                                                                   | 3.383.863         | 3.352.494         |
| Haler                                                                   | 49.360            | 49.054            |
|                                                                         | <b>13.198.611</b> | <b>13.107.510</b> |

## 11. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

|                                          | 2022           | 2021           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Overige goederen, leveringen en diensten | 213.981        | 222.000        |
| Vergoedingsderving wegens leegstand      | -741           | -3.072         |
|                                          | <b>213.240</b> | <b>218.928</b> |

## 12. LASTEN SERVICECONTRACTEN

|               | 2022    | 2021    |
|---------------|---------|---------|
| Servicekosten | 211.819 | 214.394 |

## 13. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

|                                               | 2022           | 2021           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten | 72.543         | 63.341         |
| Toegerekende personeelskosten                 | 251.941        | 266.040        |
| Toegerekende overige organisatiekosten        | 188.096        | 222.931        |
| Toegerekende afschrijvingen                   | 21.304         | 21.738         |
|                                               | <b>533.884</b> | <b>574.050</b> |

## Lonen, salarissen en sociale lasten

|                     | 2022             | 2021             |
|---------------------|------------------|------------------|
| Lonen en salarissen | 839.218          | 916.990          |
| Sociale lasten      | 152.379          | 143.992          |
| Pensioenlasten      | 116.807          | 109.453          |
|                     | <b>1.108.404</b> | <b>1.170.435</b> |

### Personeelsleden

Bij Woonik waren in 2022 gemiddeld 14,24 (fte's) personeelsleden werkzaam (2021: 13,72 fte)

|                            | 2022         | 2021         |
|----------------------------|--------------|--------------|
| <b>Onderverdeeld naar:</b> |              |              |
| Directie                   | 2,34         | 2,58         |
| Wonen                      | 8,19         | 7,69         |
| Bedrijfsvoering            | 3,71         | 3,46         |
|                            | <b>14,24</b> | <b>13,72</b> |

#### 14. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

|                                        | 2022             | 2021             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparatieverzoeken                     | 769.819          | 568.392          |
| Mutatie-onderhoud                      | 199.967          | 66.599           |
| Planmatig onderhoud                    | 1.640.080        | 1.796.142        |
| Toegerekende personeelskosten          | 201.508          | 212.785          |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 182.290          | 182.574          |
| Toegerekende afschrijvingen            | 17.039           | 17.386           |
|                                        | <b>3.010.703</b> | <b>2.843.878</b> |

#### 15. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

|                                                       | 2022             | 2021             |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Belastingen                                           | 875.007          | 845.711          |
| Verzekeringen en contributies                         | 57.428           | 60.702           |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | 13.557           | 33.048           |
| Verhuurderheffing                                     | 716.724          | 1.462.178        |
|                                                       | <b>1.662.716</b> | <b>2.401.639</b> |

|                                                     | 2022          | 2021          |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa</b> |               |               |
| Immateriële vaste activa                            | 5.805         | 5.805         |
| Materiële vaste activa                              | 87.920        | 89.829        |
|                                                     | <b>93.725</b> | <b>95.634</b> |

## NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE (in euro's)

### 16. VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

|                                   | 2022           | 2021             |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Opbrengst verkopen bestaand bezit | 615.000        | 1.311.802        |
| Directe verkoopkosten             | -3.699         | -9.365           |
|                                   | <b>611.301</b> | <b>1.302.437</b> |

### 17. TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN

|                                    | 2022  | 2021  |
|------------------------------------|-------|-------|
| Af: toegerekende organisatiekosten | 4.237 | 4.718 |

### 18. BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE

|                                    | 2022    | 2021    |
|------------------------------------|---------|---------|
| Boekwaarde verkopen bestaand bezit | 373.942 | 871.701 |

## WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE (in euro's)

### 19. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

|                                                          | 2022     | 2021     |
|----------------------------------------------------------|----------|----------|
| Overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie | -212.651 | -943.629 |

### 20. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

|                                                       | 2022              | 2021              |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie | 12.594            | 209.496           |
| Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie      | 16.209.915        | 21.019.708        |
|                                                       | <b>16.222.509</b> | <b>21.229.204</b> |

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

## NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN (in euro's)

### 21. OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN

|                             | 2022           | 2021           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Inschrijfgelden             | 6.578          | 8.600          |
| Vergoedingen                | 108.778        | 125.503        |
| Overige bedrijfsopbrengsten | -              | 2.178          |
|                             | <b>115.356</b> | <b>136.281</b> |

### 22. KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

|                     | 2022   | 2021   |
|---------------------|--------|--------|
| Kosten vergoedingen | 53.641 | 35.482 |

### 23. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

|                                               | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kosten betalingsverkeer/financieringskosten   | 16.023           | 12.947           |
| Kosten externe controle/fiscale werkzaamheden | 77.450           | 76.012           |
| Advieskosten                                  | 128.318          | 72.602           |
| Bijdrage Heffing AW                           | 9.355            | 4.834            |
| Toegerekende personeelskosten                 | 567.947          | 599.732          |
| Toegerekende overige organisatiekosten        | 418.274          | 502.551          |
| Toegerekende afschrijvingen                   | 48.026           | 49.003           |
| Volkshuisvestelijke bijdrage                  | -25.236          | 1.009.431        |
| Borgstelling WSW                              | 11.578           | 11.953           |
| Obligheffing WSW                              | 33.973           | 45.105           |
|                                               | <b>1.285.708</b> | <b>2.384.170</b> |

| <b>Accountantshonoraria</b>              | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Controle van de jaarrekening; Q-Concepts | 60.257        | 60.215        |
| Fiscale advieskosten; DEEL               | 17.193        | 15.798        |
|                                          | <b>77.450</b> | <b>76.013</b> |

Dit betreft de aan het boekjaar toegerekende honoraria. De vermelde honoraria zijn inclusief BTW.

## 24. LEEFBAARHEID

|                                        | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Leefbaarheid                           | 30.390         | 23.101         |
| Toegerekende personeelskosten          | 84.682         | 89.421         |
| Toegerekende overige organisatiekosten | 62.366         | 74.931         |
| Toegerekende afschrijvingen            | 7.161          | 7.306          |
|                                        | <b>184.599</b> | <b>194.759</b> |

## SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN (in euro's)

### 25. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

|                   | 2022       | 2021       |
|-------------------|------------|------------|
| Rente verzekering | 235        | -          |
| Rente deurwaarder | 118        | 179        |
|                   | <b>353</b> | <b>179</b> |

### 26. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

|                                    | 2022              | 2021              |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Rente leningen kredietinstellingen | -2.820.319        | -2.546.745        |
| Rente liquide middelen             | -3.277            | -8.355            |
| Belastingrente                     | -136              | -                 |
|                                    | <b>-2.823.732</b> | <b>-2.555.100</b> |

### 27. BELASTINGEN

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

|                                   | 2022              | 2021            |
|-----------------------------------|-------------------|-----------------|
| Vennootschapsbelasting 2021/2020  | -967.352          | -1.291.157      |
| Mutatie actieve belastinglatentie | -62.154           | 443.048         |
|                                   | <b>-1.029.506</b> | <b>-848.109</b> |

## Berekening belastbaar bedrag 2022 (in euro's)

|                                                          | 2022               |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting</b> | <b>19.198.796</b>  |
| Opbrengst woningverkoop                                  | -238.384           |
| Geactiveerde productie eigen bedrijf                     | 48.317             |
| Afschrijvingen                                           | -137.568           |
| Afwaardering sloop                                       | -                  |
| Af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde               | -                  |
| Overige waardeveranderingen materiële vaste activa       | -                  |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen                   | -15.202.369        |
| Lasten onderhoud                                         | -882.470           |
| Overige bedrijfslasten                                   | -789.716           |
| Waardeverandering financiële vaste activa                | -                  |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten            | 13.412             |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                       | -104.811           |
| <b>Correcties Fiscale winst</b>                          | <b>-17.293.589</b> |
| Beperkt aftrekbare gemengde kosten                       | 4.800              |
| Investeringsaftrek                                       | -16.784            |
| Niet-aftrekbare rente (ATAD)                             | 1.936.473          |
| <b>Extra comptabele correcties</b>                       | <b>1.924.489</b>   |
| Compensabele verliezen                                   | -                  |
| <b>Compensabel verlies</b>                               | <b>-</b>           |
| <b>Belastbaar bedrag</b>                                 | <b>3.829.697</b>   |
| <b>Acute belastingdruk 2022</b>                          | <b>945.401</b>     |
| Mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren          | 21.951             |
| Mutatie latente vennootschapsbelasting 2021              | 62.154             |
| <b>Overige effecten op belastinglast</b>                 | <b>84.105</b>      |
| <b>Totale belastinglast/belastingdruk</b>                | <b>1.029.506</b>   |

Er zijn geen compensabele verliezen aanwezig.

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet-en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (2) voor woningcorporaties. Het belastbare bedrag over 2022 bedraagt € 3.829.697 De acute vpb-last voor het jaar 2021 is bepaald op € 945.401.

De aangiften vennootschapsbelasting zijn ingediend tot en met aangiftejaar 2020. De aangifte vennootschapsbelasting 2021 zal voor 1 mei 2023 worden ingediend. Tot en met aangiftejaar 2020 zijn definitieve aanslagen opgelegd. Daarmee is het fiscale pre-fusie verleden volledig afgerond.

## GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING (in euro's)

|                                                                  | 2022              |                | 2021              |                |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                                                  | DAEB              | N-DAEB         | DAEB              | N-DAEB         |
| Huuropbrengsten                                                  | 12.930.019        | 268.592        | 12.854.438        | 253.072        |
| Opbrengsten servicecontracten                                    | 208.975           | 4.265          | 214.550           | 4.379          |
| Lasten servicecontracten                                         | -207.583          | -4.236         | -210.106          | -4.288         |
| Lasten verhuur en beheeractiviteiten                             | -524.577          | -9.307         | -563.756          | -10.293        |
| Lasten onderhoudsactiviteiten                                    | -2.990.390        | -20.313        | -2.762.023        | -16.255        |
| Overige directe operationele lasten exploitatie bezit            | -1.646.078        | -16.638        | -2.452.891        | -14.346        |
| <b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>           | <b>7.770.366</b>  | <b>222.363</b> | <b>7.080.212</b>  | <b>212.269</b> |
| Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille                            | 611.301           | -              | 1.302.437         | -              |
| Toegerekende organisatiekosten                                   | -4.152            | -85            | -4.624            | -94            |
| Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille                        | -373.942          | -              | -871.701          | -              |
| <b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b> | <b>233.207</b>    | <b>-85</b>     | <b>426.112</b>    | <b>-94</b>     |
| Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille                 | -212.651          | -              | -943.629          | -              |
| Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille      | 16.209.915        | 12.594         | 21.019.708        | 209.496        |
| Opbrengst overige activiteiten                                   | 60.481            | 1.234          | 98.822            | 1.973          |
| Overige organisatiekosten                                        | -1.259.489        | -26.219        | -2.356.675        | -27.497        |
| Leefbaarheid                                                     | -180.908          | -3.691         | -191.327          | -3.433         |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                         | <b>22.620.921</b> | <b>206.196</b> | <b>25.133.223</b> | <b>392.714</b> |
| Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten                    | 353               | -              | -8.013            | -              |
| Rentelasten en soortgelijke kosten                               | -2.823.671        | -61            | -2.546.745        | -164           |
| <b>Saldo financiële baten en lasten</b>                          | <b>-2.823.318</b> | <b>-61</b>     | <b>-2.554.758</b> | <b>-164</b>    |
| <b>Resultaat voor belastingen</b>                                | <b>19.797.603</b> | <b>206.135</b> | <b>22.578.465</b> | <b>392.550</b> |
| Belastingen                                                      | -1.008.916        | -20.590        | -831.147          | -16.962        |
| <b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>                                  | <b>18.788.687</b> | <b>185.545</b> | <b>21.747.318</b> | <b>375.588</b> |

## GESCEIDEN KASSTROOMOVERZICHT (in euro's)

|                                                         | 2022               |                | 2021               |                |
|---------------------------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                                                         | DAEB               | N-DAEB         | DAEB               | N-DAEB         |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          |                    |                |                    |                |
| <b>Operationele ontvangsten</b>                         |                    |                |                    |                |
| Zelfstandige huurwoningen                               | 12.233.682         | 143.067        | 12.567.266         | 194.836        |
| Onzelfstandige wooneenheden                             | 490.766            | -              | 105.535            | -              |
| Maatschappelijk onroerend goed                          | 34.431             | -              | 42.814             | -              |
| Bedrijfsmatig onroerend goed                            | -                  | 77.402         | -                  | 27.728         |
| Parkeervoorzieningen                                    | 75.842             | 29.030         | 61.503             | 16.420         |
| Vergoedingen                                            | 326.484            | 6.663          | 346.006            | 7.061          |
| Overige bedrijfsontvangsten                             | 6.446              | 132            | 13.198             | 269            |
| Ontvangen interest                                      | 13                 | -              | 1.766              | 36             |
| <b>Saldo ingaande kasstromen</b>                        | <b>13.267.664</b>  | <b>256.294</b> | <b>13.138.088</b>  | <b>246.350</b> |
| <b>Operationele uitgaven</b>                            |                    |                |                    |                |
| Lonen en salarissen                                     | -822.434           | -16.784        | -898.650           | -18.340        |
| Sociale lasten                                          | -149.332           | -3.048         | -141.112           | -2.880         |
| Pensioenen                                              | -114.770           | -2.342         | -107.600           | -2.196         |
| Onderhoudsuitgaven                                      | -3.130.788         | -12.086        | -2.009.264         | -7.935         |
| Overige bedrijfsuitgaven                                | -2.281.855         | -46.568        | -2.376.301         | -48.496        |
| Betaalde interest                                       | -2.719.314         | -              | -2.812.344         | -              |
| Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat    | -9.168             | -187           | -4.737             | -97            |
| Verhuurdersheffing                                      | -716.724           | -              | -1.462.178         | -              |
| Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden | -102.933           | -              | -109.542           | -              |
| Vennootschapsbelasting                                  | -827.189           | -16.881        | -578.169           | -11.799        |
| <b>Saldo uitgaande kasstromen</b>                       | <b>-10.874.507</b> | <b>-97.896</b> | <b>-10.499.897</b> | <b>-91.743</b> |
| <b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>          | <b>2.393.157</b>   | <b>158.398</b> | <b>2.638.191</b>   | <b>154.607</b> |

|                                                                   | 2022              |                | 2021              |                |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                                                   | DAEB              | N-DAEB         | DAEB              | N-DAEB         |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     |                   |                |                   |                |
| <b>MVA ingaande kasstroom</b>                                     |                   |                |                   |                |
| Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden | 615.000           | -              | 1.311.802         | -              |
| <b>MVA Uitgaande kasstroom</b>                                    |                   |                |                   |                |
| Nieuwbouw huur                                                    | -2.759.596        | -              | -445.601          | -              |
| Verbeteruitgaven                                                  | -1.658.941        | -              | -190.152          | -              |
| Investerings overig                                               | -58.026           | -              | -21.722           | -              |
| Externe kosten bij verkoop                                        | -3.699            | -              | -9.365            | -              |
| <b>Verwerving van materiële vaste activa</b>                      | <b>-4.480.262</b> | <b>-</b>       | <b>-666.840</b>   | <b>-</b>       |
| <b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>                       | <b>-3.865.262</b> | <b>-</b>       | <b>644.962</b>    | <b>-</b>       |
| <b>FVA Uitgaande kasstroom</b>                                    |                   |                |                   |                |
| Uitgaven overig                                                   | -                 | -              | -                 | -              |
| <b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>                     | <b>-3.865.262</b> | <b>-</b>       | <b>644.962</b>    | <b>-</b>       |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    |                   |                |                   |                |
| <b>Financiering ingaande kasstromen</b>                           |                   |                |                   |                |
| Nieuwe te borgen leningen                                         | 4.000.000         | -              | 649.697           | -              |
| <b>Financiering uitgaande kasstromen</b>                          |                   |                |                   |                |
| Aflossing door WSW geborde leningen                               | -4.827.632        | -              | -4.258.757        | -              |
| <b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>                    | <b>-827.632</b>   | <b>-</b>       | <b>-3.609.061</b> | <b>-</b>       |
| <b>Mutatie geldmiddelen</b>                                       | <b>-2.299.737</b> | <b>158.398</b> | <b>-325.908</b>   | <b>154.607</b> |

## WNT-VERANTWOORDING 2022 WONINGVERENIGING WOONIK

### WNT-verantwoording 2022 Woonik

De WNT is van toepassing op Woonik. Het voor Woonik toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 136.000 (klasse D)

Woonik is op 01-07-2021 ontstaan uit een fusie tussen Woningstichting St. Joseph (WSJS bezoldigingsklasse A) en Woningvereniging Nederweert (WvN, bezoldigingsklasse C).

#### 1. Bezoldiging op topfunctionarissen

**1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking en leidinggevende vanaf de 13<sup>e</sup> maand van de functievervulling. Inclusief diegene die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.**

#### Gegevens 2022

(in euro's)

P.J.J. Sebregts

|                                                                                                 | Directeur-bestuurder<br>(Woonik) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                                                          |                                  |
| Aanvang en einde functievervulling in 2022                                                      | 01/01 - 31/12                    |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)                                                | 1,0                              |
| Dienstbetrekking                                                                                | Ja                               |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              |                                  |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen                                                   | 95.924                           |
| Beloningen betaalbaar op termijn                                                                | 14.606                           |
| Subtotaal                                                                                       | 110.530                          |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                                   | 136.000                          |
| -/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                                    | n.v.t.                           |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                              | <b>110.530</b>                   |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t.                           |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                                     | n.v.t.                           |



**Gegevens 2021**

(in euro's)

**P.J.J. Sebregts****P.J.J. Sebregts****C.P.A.M. Keulen**

|                                                  | <b>Directeur-bestuurder<br/>(WSJS)</b> | <b>Directeur-bestuurder<br/>(Woonik)</b> | <b>Directeur-bestuurder<br/>(WVN)</b> |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                           |                                        |                                          |                                       |
| Aanvang en einde functievervulling in 2021       | 01/01 - 30/06                          | 01/07 - 31/12                            | 01/01-30/06                           |
| Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) | 1,0                                    | 1,0                                      | 1,0                                   |
| Dienstbetrekking                                 | Ja                                     | Ja                                       | Ja                                    |
| <b>Bezoldiging</b>                               |                                        |                                          |                                       |
| Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen    | 42.088                                 | 45.815                                   | 50.041                                |
| Beloningen betaalbaar op termijn                 | 6.509                                  | 7.064                                    | 7.932                                 |
| Subtotaal                                        | 48.597                                 | 52.879                                   | 57.973                                |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum    | 48.597                                 | 66.542                                   | 60.995                                |
| <b>Bezoldiging</b>                               | <b>48.597</b>                          | <b>52.879</b>                            | <b>57.973</b>                         |



### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

| Gegevens 2022                                                                         | G.J.I. van Hulzen          | D.A.H. Urlings      | R.H.A. Hijlkema     | K.J.J.I.J. van Mulken |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Functiegegevens</b>                                                                | <b>Voorzitter (Woonik)</b> | <b>Lid (Woonik)</b> | <b>Lid (Woonik)</b> | <b>Lid (Woonik)</b>   |
| Aanvang en einde functieervulling in 2022                                             | 01/01 – 31/12              | 01/01 – 31/12       | 01/01 – 31/12       | 01/01 – 31/12         |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                    |                            |                     |                     |                       |
| Bezoldiging                                                                           | 9.900                      | 6.600               | 6.600               | 6.600                 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum                                         | 20.400                     | 13.600              | 13.600              | 13.600                |
| -/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag                          | n.v.t.                     | n.v.t.              | n.v.t.              | n.v.t.                |
| <b>Bezoldiging</b>                                                                    | <b>9.900</b>               | <b>6.600</b>        | <b>6.600</b>        | <b>6.600</b>          |
| Het bedrag van de overschrijding en de reden overschrijding al dan niet is toegestaan | n.v.t.                     | n.v.t.              | n.v.t.              | n.v.t.                |
| Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling                           | n.v.t.                     | n.v.t.              | n.v.t.              | n.v.t.                |

| Gegevens 2021                                 | G.J.I. van Hulzen | G.J.I. van Hulzen   | D.A.H. Urlings | D.A.H. Urlings | R.H.A. Hijlkema   | R.H.A. Hijlkema | K.J.J.I.J. van Mulken | K.J.J.I.J. van Mulken |
|-----------------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------|----------------|-------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| Functiegegevens                               | Voorzitter (WvN)  | Voorzitter (Woonik) | Lid (WvN)      | Lid (Woonik)   | Voorzitter (WSJS) | Lid (Woonik)    | Lid (WSJS)            | Lid (Woonik)          |
| Aanvang en einde functieervulling in 2021     | 01/01 – 30/06     | 01/07 – 31/12       | 01/01 – 30/06  | 01/07 – 31/12  | 01/01 – 30/06     | 01/07 – 31/12   | 01/06 – 30/06         | 01/07 – 31/12         |
| Bezoldiging                                   | 4.428             | 4.428               | 2.952          | 2.952          | 4.410             | 2.952           | 0                     | 2.952                 |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 9.149             | 9.149               | 6.099          | 6.654          | 7.290             | 6.654           | 805                   | 6.654                 |

| Gegevens 2021                                 | M.E. Vermijs-Hijman | H.G.W. Janssen | P.J.S. Kanters | R.F.A.T. Buschman |
|-----------------------------------------------|---------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Functiegegevens                               | Lid (WvN)           | Lid (WvN)      | Lid (WSJS)     | Lid (WSJS)        |
| Aanvang en einde functieervulling in 2021     | 01/01 – 30/06       | 01/01 – 30/06  | 01/01 – 31/05  | 01/01 – 30/06     |
| Bezoldiging                                   | 2.952               | 2.952          | 2.450          | 2.940             |
| Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum | 6.099               | 6.099          | 4.054          | 4.860             |

## 2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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



## Ondertekening van de jaarrekening

Nederweert, 21 juni 2023

Directie voor akkoord

P.J.J. Sebregts, Directeur-Bestuurder

Raad van commissarissen voor akkoord

G.J.I. van Hulzen

D.A.H. Urlings

K.J.J.I.J. van Mulken

R.H.A. Hijlkema



# Overige gegevens

## **Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat**

In de statuten van Woonik is geen statutaire regeling aangaande de resultaatbestemming vastgelegd.

## **Controleverklaring**

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina.

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan: de raad van commissarissen van woningvereniging Woonik

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2022 van woningvereniging Woonik te Nederweert gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningvereniging Woonik 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 het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van woningvereniging Woonik 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.

**Q-Concepts Accountancy B.V.**

IBAN NL48RABO0154565199  
KVK 17277491  
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45  
5232 BX 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 – 61 32 510  
Info@qconcepts.nl  
qconcepts.nl

### **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**

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de interne fraude risico analyse en de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage op pagina 27.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeften in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd aangezien wij vanuit een externe bron controle-informatie hebben verkregen over de volledigheid van het aantal verhuureenheden, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen. Tevens hebben wij voor de verkoopopbrengsten vastgesteld dat sprake is van een beperkt aantal verkopen waarbij zonder korting ten opzichte van de taxatiewaarde of WOZ waarde is verkocht.

### *Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt*

Inzake het risico dat het bestuur de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder de volwaardigheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, de beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen om het resultaat te beïnvloeden. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij extra aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie en beleidswaarde en de voorziening onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

### **Controleaanpak continuïteit**

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023-2027.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten, welke ten grondslag liggen aan en toegelicht zijn in de meerjarenbegroting 2023-2027.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2023 tot en met 2027, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 21 juni 2023  
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA