



Woonstichting
Land van Altena

Jaarverslag 2022

Bestuurlijk, Volkshuisvestelijk, Financieel

Nieuwendijk

Mei 2023

Inhoud

1.	Bestuursverslag	3
2.	Volkshuisvestelijkverslag	19
3.	Governanceverslag	45
4.	Jaarrekening	57
	4.1. Balans na resultaatbestemming	57
	4.2. Winst-en-verliesrekening	59
	4.3. Kasstroomoverzicht	60
	4.4. Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening	62
	4.5. Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva	64
4.6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	74
	4.7. Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	78
	4.8. Toelichting op de balans per 31 december	79
	4.9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening (functioneel)	96
5.	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	106
6.	Ondertekening jaarstukken	108
	Overige gegevens	109
7.	Statutaire resultaatbestemming	109
8.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	109

1. Bestuursverslag

1.1 Algemeen

Adresgegevens

Bezoekadres	Pr. Beatrixlaan 2, 4255 VB Nieuwendijk
Postadres	Postbus 75, 4255 ZH Nieuwendijk
Telefoon	0183 - 40 87 88
Website	www.landvanaltena.nl
Algemeen e-mailadres	info@landvanaltena.nl

Overige algemene gegevens

Werkgebied	Gemeente Altena
Datum oprichting	8-5-1954
Datum omzetting naar stichting	1-12-1999
Datum laatste statutenwijziging	20-12-2018
Datum en nummer toelating	14-10-1954, nr.47
Verlenging toelating	23-10-1979, nr.25
Vrijstellingsbesluit scheiding DAEB/niet-DAEB	4-8-2017
Inschrijfnummer Kamer van Koophandel	18115616
Inschrijfnummer ministerie BiZa	L1704
Inschrijfnummer NRV	15886

1.2. Een woord vooraf

Met trots presenteren wij u het jaarverslag van Woonstichting Land van Altena over het jaar 2022. Het verslag is opgebouwd uit drie delen: het bestuursverslag, het volkshuisvestelijkverslag, en de jaarrekening. Het volkshuisvestelijk- en het bestuursverslag zijn gebaseerd op het jaarplan 2022 en op ons strategisch-ondernemingsplan.

Het afgelopen jaar was een jaar vol uitdagingen en ontwikkelingen. De wereldwijde pandemie die ons sinds 2020 in haar greep had, heeft in 2022 eindelijk zijn einde gevonden. Helaas gingen we van deze pandemie over naar de oorlog in Oekraïne, de energiecrisis en de stikstof crisis. Met name de hoge inflatie en energiekosten hebben impact op onze huurders. Daarnaast raakt de woningmarkt steeds verder op slot, waardoor het voor veel mensen moeilijk blijft om een betaalbare woning te vinden.

Als woningcorporatie proberen wij onze huurders zoveel mogelijk bij te staan door te zorgen voor betaalbare huren en hulp te bieden wanneer zij in de problemen komen. Om de energiekosten naar beneden te krijgen versnellen wij het verduurzamen van onze woningen. Helaas gaat ons dit niet snel genoeg doordat het afgeven van de juiste vergunningen lang duurt.

Wat wel heel voorspoedig is verlopen is ons nieuwbouwproject De Linde. Dankzij de goede




samenwerking met de gemeente Altena is het gelukt om binnen 2 jaar 25 energiezuinige appartementen te realiseren. In september werden de sleutels afgegeven aan een mooie mix van starters en senioren.

Naast deze externe ontwikkelingen zijn er intern ook enkele veranderingen geweest. Zo hebben we een nieuwe medewerker aangenomen voor de afdeling leefbaarheid en participatie. Hiermee hopen we de sociale cohesie te versterken. En na meer dan 40 jaar een vertrouwd en gewaardeerd gezicht te zijn geweest bij Woonstichting Land van Altena is onze manager Wonen met pensioen gegaan. Gelukkig hebben wij haar kunnen vervangen en hebben wij met onze nieuwe manager wonen opnieuw iemand met veel ervaring en passie voor de volkshuisvesting aan ons team kunnen toevoegen.

Onze ambities kunnen wij alleen waarmaken dankzij de inzet van onze medewerkers. Zij hebben zich ook dit jaar weer volledig ingezet om onze maatschappelijke opgave waar te maken, waarvoor ik hen zeer dankbaar ben. Daarnaast gaat mijn dank uit naar onze Raad van Commissarissen voor zijn rol als kritische sparringpartner en aan onze samenwerkingspartners, zoals de gemeente Altena en de maatschappelijke instellingen in de regio Altena. Alleen in gezamenlijkheid kunnen we de maatschappelijke opgave waarvoor we staan realiseren.

Woonstichting Land van Altena is een financieel gezonde organisatie met de nodige ruimte om onze opgave voor de komende jaren waar te maken. Wij werken vanuit onze missie en kernwaarden. Dit zorgt ervoor dat wij een ambitieuze, flexibele en klantgerichte

woningcorporatie zijn, die zich inzet om duurzame huisvesting te bieden aan haar huurders voor nu en in de toekomst! Wij blijven ons inzetten om ook in de komende jaren onze doelstellingen te behalen en ons als organisatie verder te ontwikkelen.



Anja Verdaasdonk van Weerlee,
Directeur/bestuurder Woonstichting
Land van Altena

Uw reactie op dit verslag is van harte welkom:
info@landvanaltena.nl

1.3. Dit is Land van Altena

Woonstichting Land van Altena is een resultaatgerichte, professionele en maatschappelijk betrokken corporatie in de gemeente Altena in het bijzonder in de kernen Almkerk, Uitwijk, Waardhuizen en Nieuwendijk.

Wij zijn een toegelaten instelling volkshuisvesting met als statutaire en feitelijke vestigingsplaats Nieuwendijk. De woonstichting heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Woongaard en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Onze hoofdactiviteiten zijn de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. De woonstichting heeft 956 woningen en drie gebouwen met een maatschappelijke bestemming in eigendom. Daarnaast hebben we twee woningen in beheer voor derden. Onze focus ligt op de huisvesting van mensen met een kwetsbare positie op de woningmarkt en op het, waar nodig, bijdragen aan de leef kwaliteit van het woongebied. We zijn betrokken, laagdrempelig en flexibel, bewoners staan bij ons centraal.

We willen dat mensen in de gemeente Altena prettig en duurzaam (komen) wonen. Keuzevrijheid om te wonen in het dorp en de woning die het beste past is daarbij belangrijk. Bovenal gaat onze aandacht uit naar mensen met een laag inkomen, ouderen en mensen met een beperking en/of zorgvraag. Tegen de achtergrond van geschetste ontwikkelingen zien we deze taak als onze primaire verantwoordelijkheid.

Zonder deze focus los te laten, hebben we de afgelopen jaren ook een belangrijke rol op ons genomen als netwerkpartner op het terrein van zorg, welzijn en leefbaarheid.

Prettig leven gaat namelijk verder dan de woning alleen. Daarom blijven we ons lokaal bewegen op het brede terrein van wonen en stimuleren we en werken we samen met lokale initiatieven waar we dit kunnen.

Onze missie

Als maatschappelijke ondernemer is onze missie om, met oog op betaalbaarheid en kwaliteit, huurders die dit niet zelfstandig kunnen, passend te huisvesten. Wij vinden het belangrijk dat onze huurders met plezier in het Land van Heusden en Altena (komen) wonen.

In onze dienstverlening willen wij daarom:

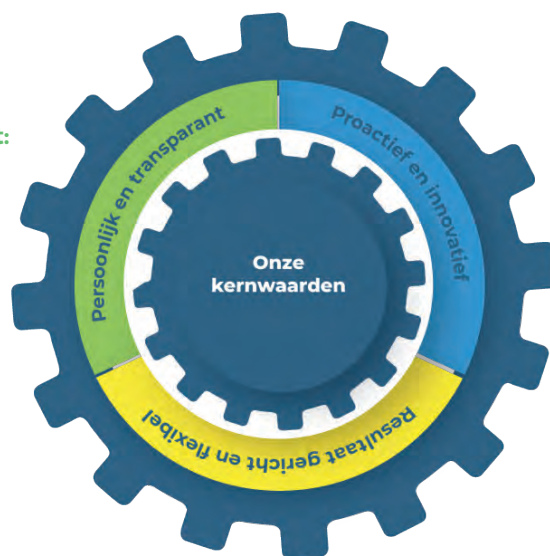
- Snelle en adequate oplossing van onderhoudsklachten;
- Een uitgebreid intake gesprek met onze nieuwe huurders;
- Door direct en snel contact huurachterstanden proberen te voorkomen;
- Een zo groot mogelijke keuze vrijheid voor mensen die een woning zoeken;
- De tijd nemen voor het verhaal van onze huurders;
- Aandacht voor huurdersparticipatie.

Kernwaarden

We zijn aanspreekbaar op de onderstaande kernwaarden, die richting geven aan onze organisatie en de wijze waarop we met elkaar omgaan. We zijn:

Persoonlijk en transparant:

- Wij zijn benaderbaar/bereikbaar
- Staan in verbinding met onze huurders
- Wij luisteren en helpen
- Wij werken volgens de uitgangspunten van de Governance code



Proactief en innovatief:

- Actieve bijdrage aan goed wonen en leefbaarheid
- Gericht op verbetering door verandering en vernieuwing
- Weten wat er speelt in de samenleving en spelen daar op in

Resultaatgericht en flexibel:

- Kostenbewust
- Denken in mogelijkheden en oplossingen
- Open en helder
- Houden ons aan onze afspraken

Persoonlijk en transparant

We luisteren naar onze huurders, helpen waar we kunnen en zijn bereikbaar. Onze huurders mogen altijd binnenlopen op ons kantoor, even bellen of een van onze medewerkers aanspreken in de wijk.

Proactief en innovatief

We zijn een proactieve corporatie, we vinden vernieuwing en innovatie belangrijk. We volgen de trends en ontwikkelingen in de sector en weten wat er speelt in de samenleving en specifiek in onze gemeente. Zo laten wij ons niet verrassen en kunnen we ons actief inzetten voor goed wonen en de leefbaarheid van onze huurders.

Resultaatgericht en flexibel

We hebben de ruimte om snel in te spelen op relevante ontwikkelingen en denken in mogelijkheden en oplossingen. We zijn open en helder in onze communicatie en doen geen beloften die wij niet waar kunnen maken.

1.4. De organisatie

Structuur: Bestuur en Raad van Commissarissen

Sinds 1 juli 2018 is Anja Verdaasdonk van Weerlee de directeur/bestuurder van Woonstichting Land van Altena.

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het bestuur. De RvC is verantwoordelijk voor de werving en selectie van het bestuur en neemt daarbij de geldende regelgeving in acht. De RvC maakt daartoe een profielschets en betreft daarbij de input van medewerkers en eventueel andere belanghebbenden.

Het bestuur mag in de 3 jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder geen lid zijn geweest van de RvC van de woningcorporatie. Uitzondering hierop vormt het tijdelijk voorzien in het bestuur door een lid van de RvC bij belet en ontstentenis van bestuurders als bedoeld in artikel 3.29 van de Governancecode.

In principe komen de bestuurder en de RvC één keer per zes weken bijeen.

Personeel

Alle personeelsleden zijn ingeschaald en werken conform de CAO Woningcorporaties. Wij beschikken niet over een ondernemingsraad. Wel hebben wij 4 keer per jaar een strategisch overleg waar alle personeelsleden voor uitgenodigd worden om mee te praten over diverse onderwerpen. Het gemiddelde aantal fte over 2022 was 8,83 in 2021 was dit 8,08 fte.

Belangrijkste bestuursbesluiten in 2022

- Vaststellen update Risico Analyse;
- Vaststellen nieuwe Algemene Huurvoorwaarden;
- Vaststellen herijkt Treasury Statuut;
- Vaststellen Huurbeleid 2022;
- Vaststellen controleplan 2022;
- Vaststellen Kaderbrief;
- Vaststellen Begroting 2023;
- Vaststellen Huurdersparticipate;
- Vaststellen Treasury Jaarplan 2022;
- Vaststellen Klokkenluidersregeling;
- Vaststellen Integriteitscode;
- Vaststellen privacyverklaring.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur verklaart hierbij dat in 2022 Woonstichting Land van Altena haar middelen uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting.

De besluitvorming van het bestuur sluit aan bij de hoofdlijnen van het beleid zoals die liggen verankerd in het Strategisch Ondernemingsplan 2020 - 2024.

Brancheorganisatie

Woonstichting Land van Altena is lid van Aedes, vereniging van woningcorporaties. We onderschrijven de AedesCode en voeren onze werkzaamheden uit naar de letter en geest van de code. Ook zijn we lid van het MKW, de organisatie binnen Aedes, die opkomt voor de belangen van de kleinere woningcorporaties.



Nevenstructuur

In 2010 is Land van Altena Participatie B.V. opgericht, een 100% dochter van Woonstichting Land van Altena. In 2010 werd ook ontwikkelingsmaatschappij Westerhei opgericht, waarvan Woonstichting Land van Altena voor 50% eigenaar is.

Deze BV heeft tot doel om het

bestemmingsplan Westerhei te Nieuwendijk te gaan ontwikkelen. In 2020 zijn de laatste woningen opgeleverd uit dit plan. In 2021 zijn de Bv's met betrekking tot Westerhei opgeheven en heeft de financiële afwikkeling plaatsgevonden. Begin 2022 is de Land van Altena Participatie bv opgeheven.

1.5. Governance

Visie en beleid

Woonstichting Land van Altena heeft een publieke taak en een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Ons werk raakt anderen. In de eerste plaats zijn dat natuurlijk onze huurders, maar er zijn ook andere belanghebbenden. Het spreekt voor zich dat we belangrijke stakeholders laten meepraten over ons werk. Meerdere malen per jaar voeren wij overleg met onze huurders. Daarnaast is de gemeente in ons werkgebied een belangrijke gesprekspartner. Tussen haar en onze doelen en belangen bestaat een grote overlap. Ook zij houdt zich bezig met het welzijn en leefklimaat van huidige én toekomstige bewoners en daarnaast is ook voor hun betaalbaar wonen en de verduurzaming een speerpunt. We hebben dan ook veelvuldig contact.

Huurdersparticipatie

Als organisatie vinden wij het belangrijk dat onze huurders en woningzoekenden betrokken worden bij de voorbereiding, totstandkoming en uitvoering van ons beleid en onze producten en diensten. Zo stemmen we onze beleidskeuzes en activiteiten beter af op hun behoeften, ervaringen en kennis. Dit komt de kwaliteit, effectiviteit en acceptatie van onze besluitvorming ten goede. In 2022 hebben wij onze huurders o.a. betrokken bij onze verduurzamingsopgave en nieuwbouwopgave.

Communicatie met huurders en woningzoekenden

Op www.landvanaltena.nl is doorlopend uitgebreide en adequate informatie beschikbaar voor huurders, woningzoekenden en andere belangstellenden. In 2022 hebben alle huurders een nieuwsbrief en de 'Huurkrant' van ons ontvangen. Ook zijn er veel directe klantencontacten geweest. Daarnaast vinden wij het belangrijk om met onze nieuwe huurders in gesprek te komen nadat zij hun woning betrokken hebben. Enerzijds om te vragen of zij tevreden zijn met hun woning, anderzijds om ze met eventuele problemen te helpen.

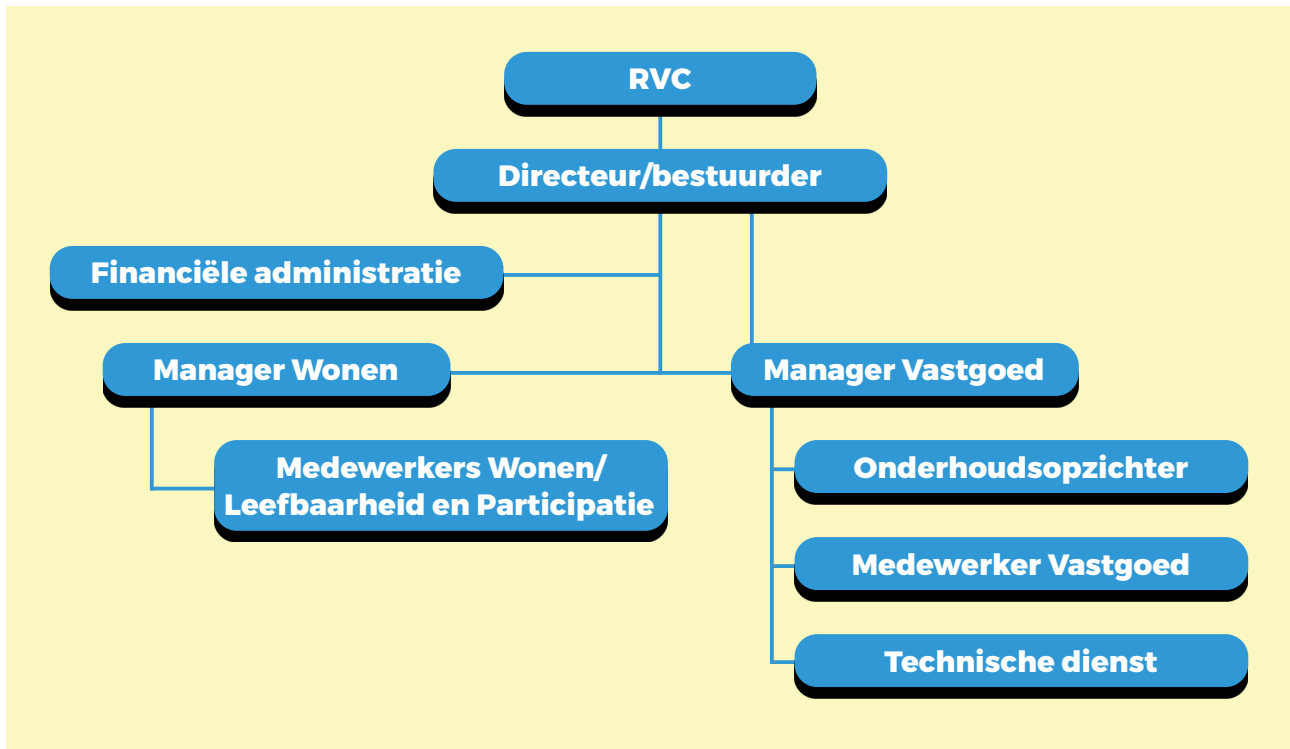
Governance

Het bestuur en de RvC van Woonstichting Land van Altena onderschrijven het belang van een deugdelijk ondernemingsbestuur. Daaronder verstaan we een integer en transparant handelen van de bestuurder, goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het gevoerde beleid plus het toezicht daarop. Het bestuur levert alle benodigde informatie aan de RvC, die nodig is om haar rol als toezichthouder te kunnen vervullen.

Governancecode

Woonstichting Land van Altena onderschrijft de in de AedesCode en de Governancecode Woningcorporaties vastgestelde beginselen.

Organogram



Raad van Commissarissen

De RvC bestaat uit vijf personen. De raad houdt toezicht op het bestuur, evenals op de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen. Daarnaast staat zij het bestuur met raad terzijde.

In het Volkshuisvestelijkverslag zijn de taken en werkwijze van de RvC uitgebreider beschreven, alsook de wijze waarop de RvC hieraan in 2022 invulling heeft gegeven.

Het bestuur Taak en werkwijze

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie. Zij is onder meer verantwoordelijk voor:

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

Het bestuur legt verantwoording af aan de RvC. Zij levert tijdig de informatie aan die nodig is voor het uitoefenen van de taken van de RvC. Bij haar taakvervulling richt het bestuur zich naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Zij weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de RvC en de Audit Commissie.

Leden van bestuur

Het bestuur bestaat uit de directeur/ bestuurder A.D. Verdaasdonk van Weerlee. De bestuurder is benoemd voor bepaalde tijd, conform richtlijven Aw. De bestuurder is drie jaar voorafgaand aan haar benoeming geen lid geweest van de RvC van de woningcorporatie. Zij verrichtte in 2022 de volgende nevenfuncties: Lid RvT GGZ Oost-Brabant, Bestuursvoorzitter RtC Cella en Lid RvT Skov Kinderopvang. In 2022 zijn 51 PE punten behaald.

Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Woonstichting Land van Altena en de directeur/bestuurder wordt vermeden. De statuten en het directiestatuut bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. In 2022 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeur/ bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode voor woningcorporaties.

Horizontale dialoog

Woonstichting Land van Altena heeft de volgende stakeholders met betrekking tot de maatschappelijk en volkshuisvestelijke missie en doelstelling benoemd:

- Gemeente Altena
- Onze huurders welke wij betrekken via huurdersparticipatie



Interne risicobeheersings- en controlesystemen

Risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersings- en controlesystemen, voor het actief managen van de strategische, financiële en operationele risico's en voor het beperken van de impact van mogelijke incidenten.

Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude of de overtreding van wetten en regelgeving te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren. Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen.

Risicomanagement

Woonstichting Land van Altena vindt het belangrijk om de risico's te kennen die haar doelstellingen kunnen beïnvloeden. Wij streven ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Eind 2019 hebben wij een visiedocument risicomanagement opgesteld.

In de bijlage bij dit document zijn de belangrijkste strategische, tactische en operationele risico's benoemd en geprioriteerd (kans en impact). Deze bijlage wordt tenminste 1 keer per jaar geactualiseerd. In 2022 hebben wij de specifieke frauderisico's apart benoemd en geanalyseerd. De belangrijkste frauderisico's die wij onderkennen zijn: risico op onrechtmatige betalingen, inkoop- en aanbestedingsrisico, risico fictieve werkzaamheden en cyber security risico's. Uit de analyse blijkt dat de beheersingsmaatregelen binnen Woonstichting Land van Altena ruim voldoende aanwezig zijn. Wij zijn een kleine organisatie met korte lijnen waar medewerkers zich vrij voelen om elkaar aan te spreken. Bij betalingen hanteren wij het vier ogen principe (risico onrechtmatige betalingen). Daarnaast is de autorisatie in het primair systeem op orde zodat één medewerker niet kan muteren en zelfstandig betalingen kan verrichten. Voor contracten boven de € 50.000 worden er meerdere offertes aangevraagd en worden deze overlegt in MT.

Over de risico's wordt periodiek gerapporteerd en besproken in de overlegstructuur van Woningstichting Land van Altena.

De tien risico's met de hoogste score, kans maal impact, zijn opgenomen in het volkshuivestelijkverslag onder 2.6 Financiën.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC. Accountantskantoor BDO is benoemd tot extern accountant van Woonstichting Land van Altena. De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de RvC bij, waarin het verslag van de externe accountant over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de goedkeuring van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens de vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC. De RvC beoordeelt jaarlijks de werkzaamheden van de accountant.

Visitatie

In 2007 is door de branche een visitatiesysteem ontwikkeld waarmee maatschappelijke prestaties van woningcorporaties in beeld kunnen worden gebracht en beoordeeld. Het visitatiesysteem is vooral bedoeld om voor stakeholders en de lokale maatschappij indiceerbaar te maken wat de corporatie heeft gepresteerd. Daarnaast is het voor de corporatie een spiegel die wordt voorgehouden, die kan worden gebruikt om de organisatie en haar prestaties te verbeteren.

Onze corporatie is in het eerste kwartaal 2020 gevisiteerd met een prachtig resultaat. In 2024 zullen wij wederom gevisiteerd worden.

Covid-19

In 2022 zijn wij eindelijk aan het einde gekomen van de coronapandemie. Ondanks de impact die dit heeft (gehad) op onze huurders en organisatie heeft dit niet geleid tot organisatorische of financiële problemen. Waar huurders in de problemen dreigden te komen zorgden wij, door maatwerk te leveren, voor een oplossing.

Het onroerend goed is courant en waardevast. De financiële ratio's waren en zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers. Daarnaast hebben we niet te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten is nu en naar verwachting de komende jaren geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Woonstichting Land van Altena.

De grootste risico's leken in 2022 waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en verduurzamingsprojecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, krapte van materialen, verhoogde energiekosten en langere leegstand van verhuurde eenheden. Deze factoren hebben niet geleid tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit.

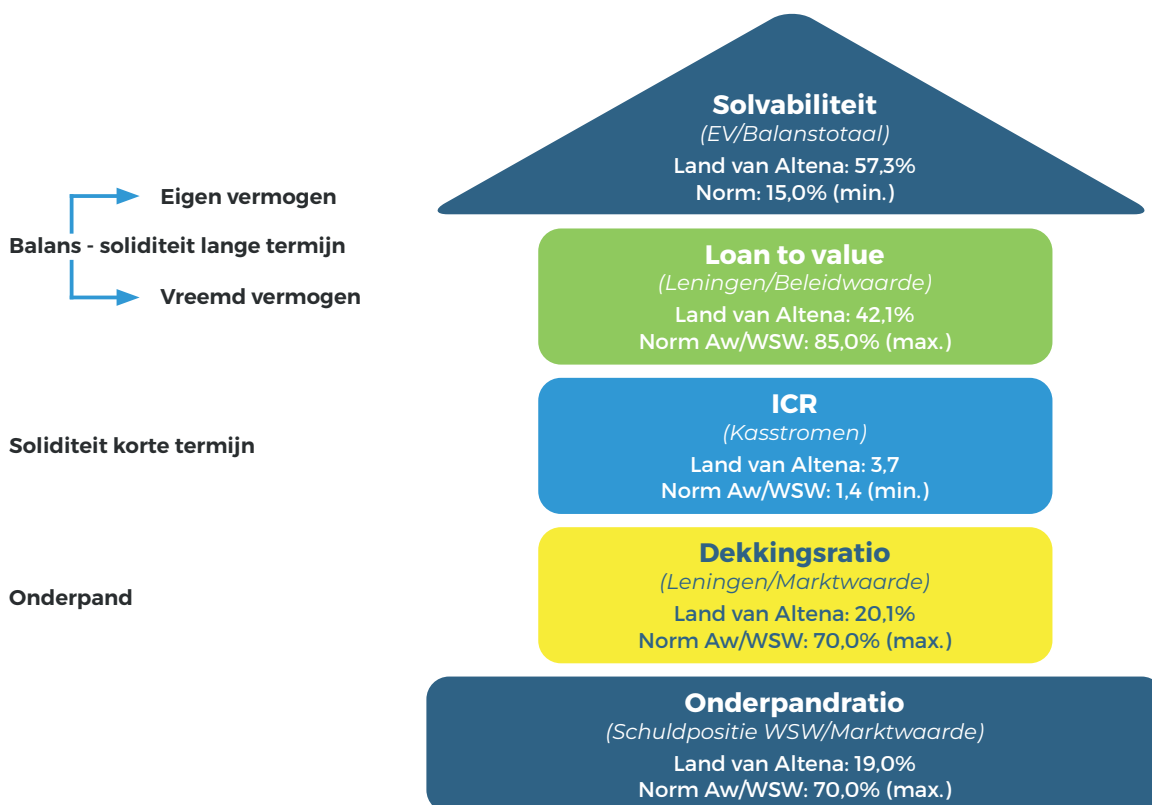
1.6. Financiële sturing

De kerndoelstelling van financiële sturing draait om het borgen van de bedrijfsmatige continuïteit op korte en lange termijn. Hiertoe stuurt Woonstichting Land van Altena op vaste liquiditeits- en vermogensratio's. We hebben hiervoor ons Financieel Reglement, waarin de financiële randvoorwaarden van de bedrijfsvoering duidelijk zijn vastgelegd. Dit reglement is goedgekeurd door de Autoriteit Wonen.

Financiële continuïteit

De financiële randvoorwaarden (kpi's) van Woonstichting Land van Altena sluiten aan bij de gebruikelijke financiële ratio's in de sector. Woonstichting Land van Altena voldoet zowel in het verslagjaar als in het

meerjarenperspectief aan de externe grenzen zoals bepaald door de toezichthouders Aw/ILT en het WSW (gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW maart 2022) In onderstaand huis worden deze ratio's ultimo 2022 gepresenteerd.



Uit de bovenstaande figuur blijkt dat de continuïteit van Woonstichting Land van Altena is geborgd.

Er wordt ruimschoots voldaan aan de normen opgesteld door de toezichthouders.

Waardering: marktwaarde en beleidswaarde

In november 2018 heeft het Aw en WSW een gezamenlijk beoordelingskader uitgebracht. In april 2020 hebben corporaties een brief ontvangen over de afronding van de inrichting verticaal toezicht. In maart 2022 heeft er een update plaatsgevonden van het beoordelingskader. Het gezamenlijk beoordelingskader maakt gebruik van twee waarde begrippen; beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat.

Corporaties zijn verplicht hun jaarrekening op marktwaarde te rapporteren. Het weerspiegelt de waarde van het corporatiebezit in 'de markt' en geeft daarmee inzicht in de waarde (als onderpand) van het bezit. Alleen waardering tegen marktwaarde is niet toereikend in het beoordelingskader van Aw/ WSW. Daarom wordt als aanvulling op de marktwaarde de beleidswaarde gehanteerd. Een waardering die rekening houdt met de effecten van het beleid van de individuele corporaties.

Marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Beleidsmatige beschouwing op ontwikkeling van marktwaarde in verhuurde staat

Het eerste halfjaar van 2022 kenmerkt zich door een wederom met sterk toegenomen prijzen. In het tweede halfjaar van 2022 zijn de prijzen gaan dalen voornamelijk door de stijging van de rente. De waardeontwikkeling in 2022 geeft per saldo een kleine plus.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contracthuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van de waardestijging in de markt door een gematigde huurverhoging, een huurverlaging voor een fors aantal woningen en passend toewijzen. Hiermee geven wij invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Conform de voorschriften vanuit de Woningwet is Woonstichting Land van Altena verplicht om het vastgoed te waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting Land van Altena past de waardering toe op basis van het handboek, basisversie, dat is voorgeschreven door het ministerie. Het handboek is voor het laatst geactualiseerd naar peildatum 31 december 2022.

De marktwaarde van het vastgoed muteert van € 148 miljoen eind 2021 naar een marktwaarde van € 154,5 miljoen eind 2022. Deze stijging van € 6,5 miljoen wordt veroorzaakt door toevoeging portefeuille door nieuwbouw, € 4,1 miljoen en als gevolg van de algemene waardeontwikkeling, € 2,4 miljoen.

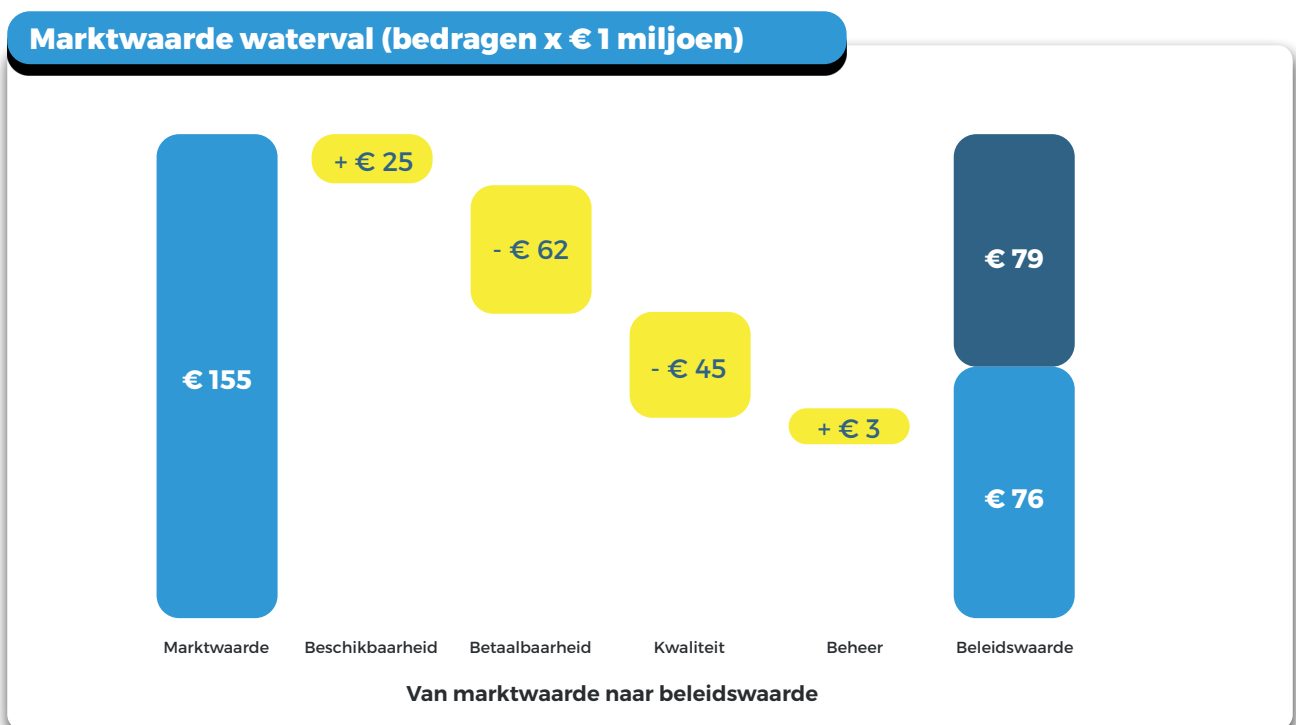
Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening

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

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten

in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Het bestuur van Woonstichting Land van Altena heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 86 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 heet de 'maatschappelijke bestemming' en bestaat uit de volgende onderdelen:



Bovenstaand figuur maakt duidelijk dat ca. 61% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.



Woonstichting Land van Altena zet dit deel (€ 79 miljoen) van het beschikbare vermogen in voor de meest primaire kerntaak van de corporatie, het huisvesten van mensen die hierin niet zelf kunnen voorzien.

Ongeacht de methode van waardering en de implicaties van de beleidsmatige keuzes, blijft Woonstichting Land van Altena haar financiële bedrijfsvoering met name sturen op een gezonde situatie in de inkomsten en uitgaven (kasstromen).

Beoordelingskader Aw/WSW

De basisbeoordeling van financiële continuïteit wordt uitgevoerd op inmiddels vijf financiële ratio's (Solvabiliteit, LTV, ICR dekkingsratio en onderpandratio). De ratio's dienen aan de gestelde norm te voldoen op geconsolideerd-, DAEB- en niet-DAEB niveau. De beleidswaarde vormt de basis voor het bepalen van de vermogensratio's LTV en solvabiliteit.

Indien één of meerdere ratio's niet voldoen volgt verdiepend onderzoek. De inhoud van het onderzoek is afhankelijk van de mogelijke oorzaken. Dit zal in samenhang worden gezien met uitkomsten van de beoordelingen uit het bedrijfsmodel en de Governance en

organisatie om te duiden waar de oorzaak ligt. Hierin weegt ook mee of het incidenteel of structureel van aard is.

Jaarresultaat

In 2022 is een positief financieel jaarresultaat na belastingen behaald van € 4.523.110. Hierin is opgenomen een positief waarderingseffect op het vastgoedbezit van € 2.832.647.

Het operationeel netto resultaat op de exploitatie is € 3.374.890. Dit resultaat is in vergelijking met 2021 (€ 3.168.402) licht gestegen. Het netto verkoopresultaat van € 269.765 is het gevolg van de verkoop van 2 woningen. Het resultaat uit overige activiteiten is in 2022 € 5.668 negatief. De overige organisatiekosten, € 439.961, zijn fors gedaald ten opzichte van 2021 (€ 850.841) doordat vorig jaar de afkoop van de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia hierin was verwerkt. Kosten omtrent leefbaarheid zijn in 2022 € 181.636. De stijging t.o.v. 2021 (€ 66.661) is met name te verklaren door een aantal fysieke (uit onderhoud) leefbaarheidsuitgaven. Het saldo van financiële baten en lasten (rentelasten) is in 2022 € 896.762 (2021: € 946.426).

In de toelichting van de winst- en verliesrekening in hoofdstuk 4.9 wordt het resultaat over 2022 nader uiteengezet.

2. Volkshuisvestelijk verslag

2.1. Woonstichting Land van Altena: Dicht bij haar bewoners

Als organisatie zijn we resultaatgericht, professioneel en maatschappelijk betrokken. Wij werken transparant en houden ons aan de Governance Code waarbij onze klanten altijd centraal staan. Wij voelen ons erg verbonden met ons werkgebied. Naast onze inzet voor voldoende veilige en betaalbare woningen werken wij ook samen aan vitale en leefbare wijken en dorpen(kernen).

We zijn persoonlijk naar onze huurders, dit houdt in dat we naar onze huurders luisteren, dat we helpen waar we kunnen en dat we benaderbaar zijn. Hoewel we een kleine corporatie zijn, zijn wij innovatief en proactief. We vinden vernieuwing erg belangrijk en volgen de trends en ontwikkelingen in de sector zodat we weten wat er speelt in de samenleving. We werken resultaat gericht en flexibel, als organisatie hebben wij de ruimte om snel in te spelen op relevante ontwikkelingen in de markt. Wij vinden het belangrijk om te denken in mogelijkheden en oplossingen, daarnaast doen wij geen beloften die wij niet kunnen waarmaken.

Ons uitgangspunt is dat wij te allen tijde de klant centraal stellen. Concreet betekent dit dat we keuzevrijheid bieden aan onze (toekomstige) huurders, adequaat onderhoudsklachten verhelpen en sturen op

de vragen en wensen van onze klant. In al onze speerpunten is dit het uitgangspunt. Wij hechten veel waarde aan constructief periodiek overleg met onze huurders door participatie. Zo krijgen we feedback over onder meer de kwaliteit van onze dienstverlening en bieden we huurders een platform, waarin we wederzijds elkaar op de hoogte kunnen houden en bevragen.

Missie & Strategie 2020-2024

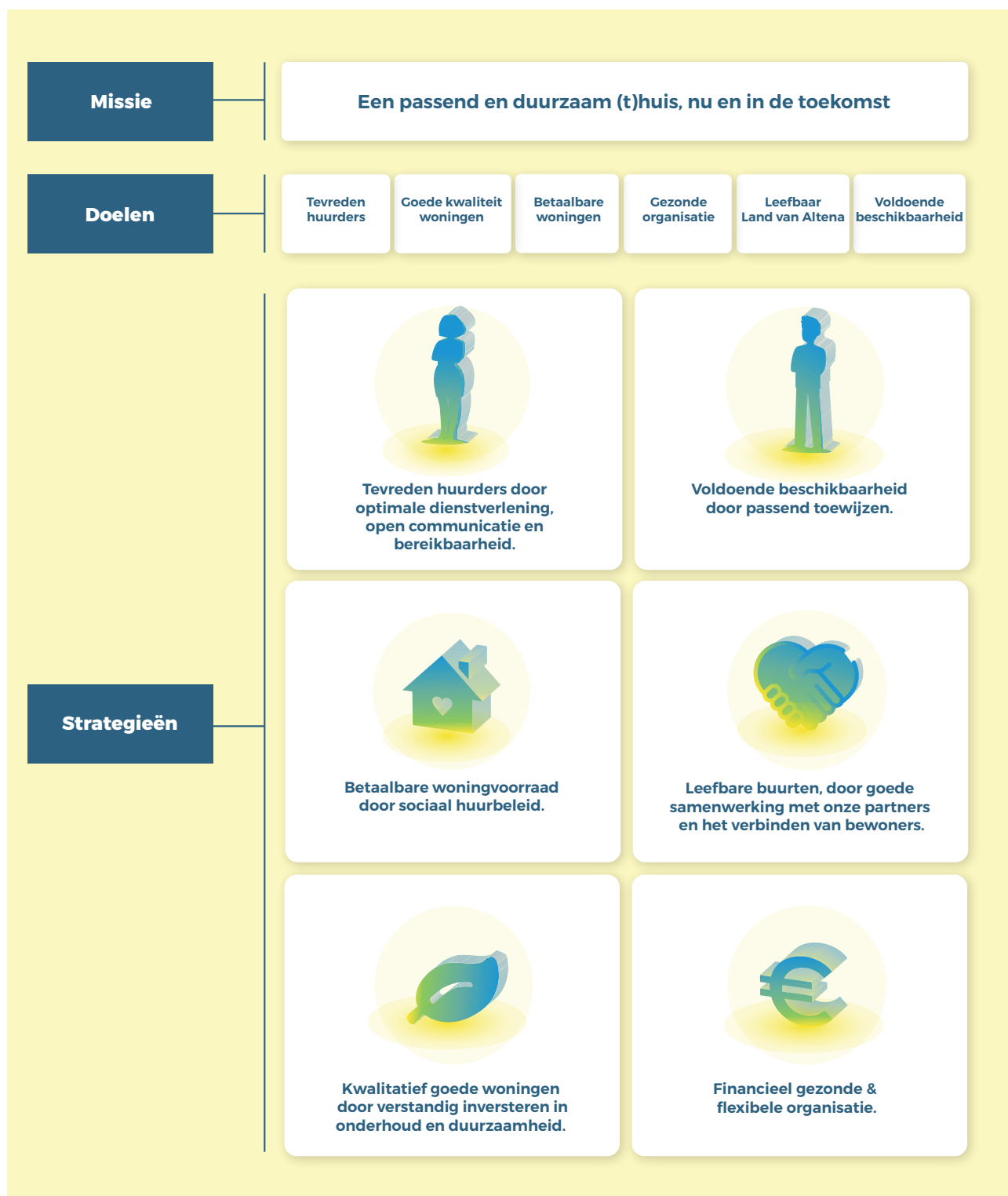
In het Strategisch Ondernemingsplan heeft Woonstichting Land van Altena als missie:

Een passend en duurzaam (t)huis, nu en in de toekomst.

2.2 Dienstverlening en organisatie

Doelen en Strategieën

Het strategisch ondernemingsplan 2020-2024 geeft ons richting waarop we onze werkwijze en besluiten toetsen. In 2022 hebben we gewerkt aan de doelen zoals verwoord in het plan.



We Staan dichtbij onze huurders

Het eerste contact met onze huurders is het gesprek voorafgaand aan de sleuteluitreiking. Een gesprek waarin we voorlichting geven, vragen beantwoorden en wensen inventariseren. Het stelt ons in staat om verwachtingen te managen en problemen vroegtijdig te signaleren. Waar nodig kunnen we huurders vroegtijdig doorverwijzen voor hulp- en ondersteuning. We werken hiervoor samen met onze partners in de gemeente Altena. Het gesprek is daarmee een belangrijke basis om dichtbij onze huurders te kunnen staan.

Na sleuteloverdracht, ≤ 6 maanden, onderhouden we het contact. Huurders bellen ons om ervaringen te delen of reparatiemeldingen te maken. Belt een huurder niet zelf dan bellen wij. Het uitgangspunt in ons contact is dat huurders de woning ervaren als hun thuis. We bieden

hiervoor de ruimte en zijn ook duidelijk als bijvoorbeeld een aanpassing in de woning niet mogelijk is.

De nabijheid zoeken we ook als het gaat om onze dienstverlening. Na ontbinding van huurdersvereniging A.N.U.W. hebben we in 2022 al onze huurders aangeschreven om zich aan te melden voor een klantpanel. Bedoeld om met een groep huurders dieper in te kunnen gaan op onze dienstverlening en/of onderwerpen die spelen in de samenleving. Te denken valt aan onderwerpen als duurzaamheid maar ook het woningaanbod en -verdeling. Er hebben zich 26 huurders aangemeld en in 2023 vindt de eerste bijeenkomst met hen plaats. We zien daarnaast dat er animo is voor gerichte participatie binnen projecten. De bewonersgroep met wie wij onze renovatie plannen afstemmen voor project Bloemenbuurt is hier een mooi voorbeeld van.



Bewonersonderzoek – kwaliteit dienstverlening

We voeren sinds 1996 een bewonersonderzoek uit. Bedoeld om onze dienstverlening te optimaliseren en voor zover mogelijk aan te laten sluiten op de wensen en behoefte van onze huurders.

We onderzoeken op verschillende momenten. Bij sleuteluitreiking, -inname en jaarlijks onder een kwart van onze huurders. In 2022 hebben we 143 enquêtes verzonden en vulden 56 huurders de enquête in. Respons ligt daarmee op 39% (2,5% lager dan in 2021). We zien over de hele line een daling van de cijfers, in de open velden wordt veelvuldig het beperkte fysieke contact door Covid-19 aangehaald evenals een oproep tot isolatie-energiebesparende maatregelen. Het lijkt daarom te gaan om een na-effect van de voorgaande jaren in combinatie met de toegenomen huishoudkosten.

	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Het contact met de Woonstichting	7,4	7,9	7,6	7,8	7,9	7,9	7,6
Vriendelijkheid medewerkers	7,5	8,1	7,9	8,0	8,0	7,9	7,8
Website Woonstichting	6,9	7,6	7,3	7,6	7,6	7,5	7,4
Duidelijkheid correspondentie Woonstichting	7,3	7,7	7,4	7,7	7,7	7,7	7,5
Dienstverlening bij reparatieverzoek	7,2	8,0	7,7	7,8	7,8	7,8	7,8
Snelheid uitvoering reparatie	7,3	7,9	7,8	7,8	7,9	7,9	7,8
Resultaat van de reparatie	6,5	7,9	7,8	7,8	7,8	7,8	7,6
Onderhoud Cv-ketel	7,6	8,0	8,0	8,3	7,9	8,0	7,8
Rioolontstoppingsdienst	7,3	7,8	7,4	7,6	7,6	7,8	7,4
Dienst voor glasschade	7,4	7,8	7,4	7,6	7,5	7,6	7,3
Dienstverlening bij planmatig onderhoud	7,7	7,1	7,2	7,3	7,1	6,9	7,2
Resultaat van het planmatig onderhoud	7,1	7,1	7,2	7,2	7,1	6,9	7,2
Gemiddeld cijfer kwaliteit dienstverlening	7,2	7,74	7,55	7,70	7,69	7,68	7,52

2.3. (Ver)huurbeleid

We bedienen hoofdzakelijk de primaire doelgroep. Dit op basis van de uitgangspunten; 100% Daeb voorraad. Minimaal 80% van ons woningaanbod heeft een huur onder de 2de aftoppingrens. Minimaal 95% van de woningen wijzen we passend toe.

Ons streefhuurbeleid gaat uit van 80% max redelijk. Waar nodig stellen we de netto huurprijs naar beneden bij om de woning conform de uitgangspunten aan de beoogde doelgroep te kunnen verhuren.

Huuraanpassing

De maximaal toegestane huurverhoging 2022 bedroeg 2,3%. Aangevuld met de mogelijkheid tot een inkomensafhankelijke verhoging.

Woonstichting Land van Altena heeft de lage (midden) inkomens een voorstel toegestuurd van 2,3%. Voor de hoge (midden) inkomens de inkomensafhankelijke verhoging van € 50 of € 100. In totaal hebben 109 huurders een inkomensafhankelijk voorstel ontvangen (75h € 50,- | 34h € 100).

Bezwaren

We ontvingen in 2022 9 bezwaren, allen tegen de inkomensafhankelijke verhoging, hiervan waren er

- Gegronde 5 bezwaren
- Ongegronde 2 bezwaren
- Niet ontvankelijk 2 bezwaren

Betalingsachterstanden

Om achterstanden in de huurbetalingen voor onze huurders te beheersen hebben wij in samenwerking met gemeente en welzijnspartners het convenant 'Vroeg er op af' afgesloten. Samen met de deelnemende partijen werken wij samen bij het vroegtijdig signaleren van schulden bij de huurders met als doel om de reguliere betalingen te herstellen. Daarmee erger, zoals huisuitzettingen of afsluiting van gwl te voorkomen.

Aantal maanden	Aantal huurders 31-12-2021	Huurachterstand x 1.000 euro 31-12-2021	Aantal huurders 31-12-2022	Huurachterstand x 1.000 euro 31-12-2022
Tot 1 maand	22	7	28	9,2
1 tot 2 maanden	7	7,5	8	7,8
2 tot 3 maanden	4	5	4	6,4
3 tot 5 maanden	3	7,2	2	4,8
6 maanden of meer	2	13,3	2	11,0
Subtotaal	38	40	44	39,2
Vertrokken huurders	3	2	7	2,7
Totaal	41	42	51	41,9

Staatssteunregeling en Passend Toewijzen

We wijzen onze woningen conform wet- en regelgeving toe. De primaire doelgroep bestaat daarmee uit mensen met een huishoudinkomen onder of op de grens om voor huurtoeslag in aanmerking te komen.

Inkomensgrenzen Wet Huur Toeslag (WHT) prijspeil 2022 van:

Huishoud type	Maximaal bruto inkomen
Eenpersoons huishouden	€ 24.075,-
Eenpersoons huishouden (AOW leeftijd)	€ 23.975,-
Twee of meer persoonshuishoudens	€ 32.675,-
Twee of meer persoonshuishoudens (AOW leeftijd)	€ 32.550,-

In 2022 hebben wij voldaan aan beide regelingen zoals blijkt uit de onderstaande tabellen:

Staatssteunregeling

De inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector is gewijzigd. Per 1 januari 2022 wordt er onderscheid gemaakt tussen een- en meerpersoonshuishoudens. Corporaties moeten daarbij in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. De resterende 7,5% mag vrij worden toegewezen.

Toewijzingsinkomen	Aantal	Percentage	Norm
Eenpersoonshuishouden met toewijzingsinkomen ≤€ 40.765,-	50	59,52%	
Meerpersoonshuishouden met toewijzingsinkomen ≤€ 45.014,-	34	40,48%	
Totaal	84	100%	≥92,5%

Passend toewijzen Eenpersoons huishoudens

Leeftijd	Inkomen	Categorie € 442,46	Categorie € 442,46 € 633,25	Categorie € 633,26 € 763,47
Tot AOW leeftijd	Lager of gelijk inkomensgrens WHT	2	31	0
Tot AOW leeftijd	Hoger dan inkomensgrens WHT	0	3	0
Vanaf AOW leeftijd	Lager of gelijk inkomensgrens WHT	0	13	0
Vanaf AOW leeftijd	Hoger dan inkomensgrens WHT	0	1	0
Totaal		2	48	0

Tweepersoons huishoudens

Leeftijd	Inkomen	Categorie € 442,46	Categorie € 442,46 € 633,25	Categorie € 633,26 € 763,47
Tot AOW leeftijd	Lager of gelijk inkomensgrens WHT	2	5	0
Tot AOW leeftijd	Hoger dan inkomensgrens WHT	0	0	0
Vanaf AOW leeftijd	Lager of gelijk inkomensgrens WHT	0	7	0
Vanaf AOW leeftijd	Hoger dan inkomensgrens WHT	0	1	0
Totaal		2	13	0

Drie- en meerpersoons huishoudens

Leeftijd	Inkomen	Categorie € 442,46	Categorie € 442,46 € 633,25	Categorie € 633,26 € 763,47
Tot AOW leeftijd	Lager of gelijk inkomensgrens WHT	0	21	0
Tot AOW leeftijd	Hoger dan inkomensgrens WHT	0	0	0
Vanaf AOW leeftijd	Lager of gelijk inkomensgrens WHT	0	0	0
Vanaf AOW leeftijd	Hoger dan inkomensgrens WHT	0	0	0
Totaal		0	21	0

Verhuurmutaties

In 2022 zijn 84 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten. Met een piek in september als gevolg van de oplevering complex De Linde (25 appartementen). De appartementen zijn in juli geadverteerd. In de zomerperiode heeft de afd. wonen veelvuldig contact gehad met de (aspirant)huurders. De verhuringen waren mede hierdoor een feestelijke afsluiting van de oplevering nieuwbouw.

Tegen de nieuwe huurovereenkomsten staan 72 opzeggingen:

- Almkerk 38 woningen
- Nieuwendijk 34 woningen
- Uitwijk 0
- Waardhuizen 0

Waarvan in totaal vier woningen uit ons verkoopprogramma.

Woningruil

In 2022 hebben we twee verhuringen onder woningruil kunnen verantwoorden.

Ontruimingen

In 2022 hebben er geen ontruimingen plaats gevonden. Er zijn geen ontruimingsvonnissen uitgesproken. Er zijn geen huurders vertrokken zonder op te zeggen.

Verhuur voor derden

In 2022 beheerden we de volgende woningen voor derden:

Melkweg 2 & 6 te Almkerk.

De eigenaar is Werbra Holding.

Huisvesting specifieke doelgroepen

Binnen de gemeente Altena ligt er een aanvullende huisvestingsopgave voor specifieke doelgroepen. Zoals uitstroom jeugdzorg, maatschappelijke opvang, detentie, beschermd wonen, crisisopvang en vergunninghouders. Een gezamenlijke opgave voor zowel Bazalt Wonen als Woonstichting Land van Altena.

We bieden 20% van het aanbod aan deze specifieke doelgroepen aan.

Hiermee voorkomend dat de reguliere woningzoekende te zeer benadeeld wordt.

De corporaties kijken voor toewijzing naar de letterlijke huisvestingsvraag en het beschikbare aanbod. In mindere mate of elke corporatie een evenredig deel neemt voor elke afzonderlijke groep. Wat zoveel wil zeggen dat in 2022; Woonstichting Land van Altena procentueel meer mensen vanuit opvang heeft gehuisvest. Bazalt Wonen daartegenover meer vergunninghouders.



Verhuringen gemeente Altena

Regulier, d.m.v. advertentie	263 woningen	71%
20% groep, vergunninghouders	25 woningen	7% (van in totaal 14%)
20% groep, overig	25 woningen	7% (van in totaal 14%)
Niet regulier*	59 woningen	16%
Totaal	372 woningen	

* toewijzingen woonzorgindicatie en woningruil

Woningbezit Woonstichting Land van Altena per 31-12-2022

DAEB	Aantal 31-12-2022	Aantal 31-12-2021
Woonruimte	956	933
Maatschappelijk vastgoed	3	3
Totaal	959	936

In 2022 zijn er 25 woningen opgeleverd (De Linde) en 2 eenheden verkocht. De woningen worden hieronder nog verder ingedeeld naar woningtype en prijsklasse.

Verdeling per woningtype

	0 slaapkamers	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 slaapkamers	Totaal
Aantal	6	186	235	480	49	956
In %	0,63%	19,46%	24,58%	50,21%	5,12%	100

Huurprijzen per prijsklasse

	0 slaapkamers	1 slaapkamer	2 slaapkamers	3 slaapkamers	4 slaapkamers	Totaal
Aantal	6	186	235	480	49	956
In %	0,63%	19,46%	24,58%	50,21%	5,12%	100



Woongaard

Een betaalbare en beschikbare woningvoorraad gaat hand in hand met een diverse samenstelling die voldoet aan zowel de wensen van jongeren, ouderen en gezinnen, allen al dan niet met zorg of woningaanpassing. De demografie laat zien dat deze diversiteit ook nodig is. Het zoveel mogelijk bieden van keuzevrijheid is ons uitgangspunt, zowel wat betreft de woning als de plek om te wonen. Met Woongaard bieden we deze keuzevrijheid. Woongaard is het woonruimte verdeelsysteem van 10 corporaties in vier regio's: Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, Bommelerwaard, Rivierenland en Altena.

Diversiteit

In 2022 hebben we 25 TBW (toekomstbestendige woningen) in Almkerk opgeleverd. We hebben de woningen verhuurd aan zowel starters als senioren en aan zowel één- als tweepersoonshuishoudens. Dit type woning sluit aan op de vraag, past binnen onze portefeuillestrategie en zullen wij ook in toekomstige projecten gaan realiseren.

Verkoopprogramma

Belangrijke randvoorwaarde van het verkoopprogramma is dat er voldoende woningen beschikbaar moeten blijven voor de doelgroep en dat de woningen die wij hebben passend zijn voor onze doelgroep.

Begin 2019 is de verkoopvijver geactualiseerd, waarbij geanticipeerd is op de nieuwe portefeuillestrategie. Woonstichting Land van Altena verkoopt tot op heden bezit dat gemakkelijk is te splitsen of niet gesplitst hoeft te worden. Het gaat hier met name om vrijstaande- en twee onder een kap woningen, waarvan een helft al particulier eigendom is of waar het gaat om een niet courant woningtype. De verkoopvijver bestaat per 31-12-2022 uit 72 woningen. Gemiddeld genomen verkoopt Woonstichting Land van Altena nu 3 woningen per jaar.

In 2022 zijn er 2 huurwoningen verkocht (in 2021 waren dit er 6), hetgeen het woningbezit per 31-12-2022 brengt op 956 woningen. Voor het grootste deel gaat het om (grondgebonden) gezinswoningen, aangevuld met appartementen (HAT-woningen) en seniorenwoningen, waaronder twee appartementengebouwen.

Nieuwbouw

Voor de bouw van nieuwe huurwoningen hebben we een aantal grondposities, te weten:

- * het volkstuincomplex Nieuwendijk
- * het perceel naast De Nieuwenaar (De Linde)
- * het complex De Ster (sloop/nieuwbouw)
- * Fabriciusstraat (sloop/nieuwbouw)

De Linde

Conform onze portefeuillestrategie is er voor onze grondpositie in Almkerk (naast De Nieuwenaar) gekozen om een toekomstbestendig appartementencomplex te realiseren bestemd voor zowel starters, kleine gezinnen als senioren. In januari 2021 is voor de realisatie van dit project de aannemingsovereenkomst getekend met

De Langen & Van den Berg uit Bergambacht. Het complex telt vier woonlagen met in totaal 25 sociale huurwoningen van 51 tot 75m². De woningen hebben een laag energiegebruik door de hoogwaardige isolatie en de aanwezigheid van zonnepanelen en een ventilatiepomp. Mede dankzij de goede samenwerking met de gemeente Altena die ons project als een van hun prioritaire projecten heeft aangewezen, hebben wij in oktober de 1e paal kunnen slaan en de woningen kunnen verhuren per september 2022.

Volkstuincomplex

In het eerste kwartaal van 2021 zijn de percelen van de volkstuinvereniging in Nieuwendijk aan ons overgedragen na betaling van het restant bedrag. In 2021 hebben wij de mogelijkheden onderzocht om de aanliggende percelen aan te kopen. Deze hebben helaas niets concreets opgeleverd. We zijn met de gemeente gestart met het verkennen van de stedenbouwkundige mogelijkheden voor het ontwikkelen van woningen.

De Ster

Het complex De Ster in Almkerk bestaat uit 39 seniorenwoningen, welke in clusters zijn gebouwd. Deze seniorenwoningen hebben badkamers die te klein zijn voor huurders die zorg nodig hebben. Uit onderzoek is gebleken dat renovatie economisch niet haalbaar is. In 2022 is besloten de woningen te slopen en nieuwbouw te ontwikkelen. De bewoners worden uitvoerig geïnformeerd en er wordt een sociaal plan opgesteld.

2.4. Kwalitatieve woningen door verstandig te investeren in onderhoud & duurzaamheid

Opwaarderen in kwaliteit

We vinden het belangrijk om te investeren in ons vastgoed. Het is de manier om onze huurders te bedienen in kwaliteit, comfort en veiligheid. De kwaliteitsverbeteringen die in 2022 hebben plaatsgevonden zijn met name gericht geweest op badkamer, toilet en keuken (BTK). Zowel in het planmatig- als mutatieonderhoud voeren we deze kwaliteitsverbeteringen door.

In 2022 zijn op aanvraag van de bewoners (vraaggestuurd onderhoud) en in mutatiewoningen de tegelwerken van 40 jaar en ouder vervangen. Voor planmatige BTK vernieuwingen in bewoonde woningen en mutatiewoningen is ca. € 85.700 uitgegeven.

In al onze woningen zijn rookmelders geplaatst conform de wettelijke regelgeving. Additioneel is er bij alle woningen met een CV ketel een CO₂ melders geplaatst. Hiermee vergroten we de kwaliteit van de woningen in relatie tot de veiligheid.

Onderhoud

Regelmatig onderhoud is essentieel, zowel voor de bewoners en de buurt als voor de waardeontwikkeling van de woningen.

Woonstichting Land van Altena kent een uitgebreid onderhoudsprogramma, variërend van spoedreparaties tot grootschalig onderhoud. In totaal is in 2022 ca. € 225.000,- besteed aan klachtenonderhoud. Voor regulier mutatieonderhoud (verhuur klaar maken van de woningen) werd ca. € 402.000,- uitgegeven. Aan al het overige planmatig onderhoud zoals buitenschilderwerk en installatieonderhoud werd ca. € 823.000,- uitgegeven.

Energetisch opwaarderen

Een essentieel onderdeel van de woningverbetering is het verbeteren van de

energetische kwaliteit van onze woningen.

Niet alleen komt dit ten goede aan het milieu, maar ook aan de woonlasten van onze huurder en dat wordt door de energiecrisis steeds belangrijker. Wanneer een woning muteert, wordt de woning op een zo hoog mogelijk niveau gebracht op het gebied van isolatie en energiebesparing. Het energielabel dient hierbij als uitgangspunt. In het verleden hebben we zowel bij de mutatie van woningen als op verzoek van zittende bewoners isolerende maatregelen getroffen. Hiermee zijn de nodige energielabelsprongen bereikt. Aan deze isolerende werkzaamheden is in 2022 ca. € 148.000,- uitgegeven.

Daarnaast heeft de samenwerking met Wocozon ervoor gezorgd dat meer en meer woningen worden voorzien van zonnepanelen. In 2022 zijn +/- 45 woningen voorzien van zonnepanelen, waarmee aan het einde van het jaar +/- 400 woningen met zonnepanelen zijn uitgerust. Bij mutatiewoningen en bij het planmatig vervangen van wandtegelwerken in verhuurde staat worden de keukens gasvrij gemaakt.

Duurzaamheid

Verduurzaming is voor Woonstichting Land van Altena een belangrijk onderdeel van de maatschappelijke opgave. Onze ambitie is om uiterlijk in 2050 volledig CO₂-neutraal te zijn. De focus ligt op het isoleren van de bestaande bouwkundige schil (vloer, gevel, dak). Dit gebeurt bij natuurlijke onderhoudsmomenten, mutatie en op verzoek van de huurder. Daarnaast worden bij mutatie en op aanvraag zonnepanelen op de daken gelegd. In geval van renovatie bij mutatie en op verzoek van de huurders maken we de (nieuwe) keukens gasvrij. Woonstichting Land van Altena is al

een aantal jaren actief op dit gebied met als resultaat dat op dit moment alle woningen al gemiddeld een label B hebben.

Woonstichting Land van Altena is - bewust - geen koploper op het gebied van innovatieve verduurzaming. Dat wil zeggen dat ze geen maatregelen neemt waarvan het effect nog niet 100% bewezen is. Wel houden wij de ontwikkelingen in de markt en de sector nauwlettend in de gaten. Zodra het effect van een maatregel is bewezen die aansluit bij onze ambitie, onderzoeken we de toepassingsmogelijkheden hiervan voor ons eigen bezit. Vanaf 2023 zullen er pilots worden geïnitieerd om alternatieve/duurzame warmtebronnen te testen. Hiermee bereiden we ons voor op de verplichte invoering ervan vanaf 2026.

Er in de periode van 2023 tot 2031 +/- 500 woningen gepland om te verduurzamen tijdens onderhoudsmomenten. Dit met in ogenschouw onze route naar CO₂ neutraal in 2050 en behalen gemiddeld label A in 2030.

Ook verduurzamen we het eigen werkapparaat, zo elektrificeren we ons wagenpark (uiterlijk gereed per 2024), is het kantoor verder geïsoleerd, werken we zoveel mogelijk paperless en scheiden uiteraard ons afval.

Energie en milieu

Bij het maken van nieuwbouwplannen volgt Woonstichting Land van Altena een EPC zoals is voorgeschreven. Het mutatiebeleid voorziet er in dat bij het opknappen van een vrijgekomen woning alle energiebesparende maatregelen worden toegepast die technisch en financieel haalbaar zijn.

Energie indexen corporatie per 31-12-2022

	Totaal 2022	Percentage 2022
A++	25	2,6%
A+	11	1,2%
A	296	31,0%
B	227	23,7%
C	311	32,5%
D	58	6,1%
E	19	2,0%
F	7	0,7%
G	2	0,2%
Onbekend	0	0,0%
Totaal	959	100,0%

Leefbare buurten door verbinding en samenwerking

De leefbaarheid in de kernen waar we actief zijn gaat ons aan het hart. We dragen jaarlijks bij aan het behouden en versterken van de leefbaarheid in onze kernen. We richten ons hierbij op datgene waar we zelf invloed op hebben en een verschil in kunnen maken. Zoals het ondersteunen van kleine initiatieven.

Voor ons stopt het woon- en leefgenot van onze huurders niet bij de voordeur. Uit ons jaarlijks tevredenheidsonderzoek onder onze bewoners blijkt dat de kwaliteit van de woonomgeving goed gewaardeerd wordt. Met ons maatschappelijk vastgoed leveren we daarnaast een belangrijke bijdrage voor ontmoeting en contact.

Voorbeelden van samenwerkingen en projecten ten gunste van de leefbaarheid zijn:

- Vroeg erop af
- Wijkteams gemeente Altena
- Buurtbemiddeling
- Ouderensteunpunten

Aanpak overlast

Door overlast kunnen mensen zich onprettig of zelfs onveilig voelen in hun woning. Veroorzaakt door mensen in de directe omgeving, zoals burens. We spreken van overlast als de maatschappelijke normen afwijken. Binnen de gemeente Altena streven we er naar dat mensen dit onderling beslechten. Hiervoor kan men buurtbemiddeling via Surplus inschakelen. De kosten hiervan worden gedragen door de corporaties en gemeente. De onafhankelijke buurtbemiddelaar kan in veel gevallen een doorbraak forceren. De druk op de corporaties neemt hierdoor af.

Buurtbemiddeling Altena	2020	2021	2022
Nieuwe aanmeldingen	45	60	74
Aantal keer inzet BBM	29	48	54
% opgelost en afgesloten	69%	69%	69%

In 65% van de aanmeldingen bewoont minimaal een van de bewoners een huurwoning. De overige meldingen betreffen koopwoningen. De top drie oorzaken voor een melding bestaat uit geluid, tuin, pesterijen. Voor het eerst waren er ook twee meldingen over discriminatie.

Drugscriminaliteit

Wij zijn deelnemer in het Convenant Aanpak Drugscriminaliteit Zeeland - West-Brabant en

bij constatering van overtredingen in het kader van de Opiumwet doen wij melding. In 2022 zijn geen overtredingen waargenomen.

Het Steunpunt

In Het Steunpunt vinden tal van activiteiten plaats voor ouderen uit Nieuwendijk en omstreken. Hierbij moet gedacht worden aan gezamenlijk eten, gymnastiek, bingo, biljarten, klaverjassen en een ouderensoos. Het Steunpunt ontvangt jaarlijks een subsidie van de gemeente welke wordt beheerd door Stichting Trema. De ouderenwerkster coördineert de activiteiten van de vele vrijwilligers en is voor de beheerder het eerste aanspreekpunt. Woonstichting land van Altena is eigenaar van de ruimte en stelt deze om niet ter beschikking.

Jan Biesheuvel Dijkhuis

Een complex voor ouderen met een recreatiezaal. Vrijwilligers organiseren hier etentjes, bingo, handwerken, spelmiddagen, koffieochtenden voor de bewoners uit het complex. Er is in het complex een zeer actieve beheerder voor de zaal en het complex. Het draagt er aan bij dat ouderen graag in het JB Dijkhuis willen wonen. De zaal valt eveneens onder de eerder genoemde subsidieregeling van de gemeente, waardoor activiteiten bekostigd kunnen worden.

De Nieuwenaar

Een recreatieruimte gelegen in een complex voor ouderen. De ruimte is bedoeld voor activiteiten van en voor in het bijzonder de bewoners uit het complex. Er is daarnaast vrije inloop mogelijk voor bijvoorbeeld het lenen van boeken (bibliotheek). In 2022 heeft de beheerder afscheid genomen en is ter overbrugging een tijdelijk beheerder

aangenomen. In 2023 is de nieuwe beheerster gestart. Er zijn enkele vrijwilligers die een activiteit organiseren en we hopen dat deze groep zich in 2023 verder uitbreidt zodat de ruimte volop in gebruik is.

Dienstencentrum De Singel

In Dienstencentrum De Singel zijn ondergebracht een huisartsenpraktijk, een praktijk voor fysiotherapie en het kantoor van welzijnsorganisatie Trema. Het dienstencentrum is onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE) omdat een gedeelte van het gebouw in eigendom is van de huisartsenpraktijk.



2.5. Samenwerking in de gemeente Altena

Het werkgebied van Woonstichting Land van Altena valt onder de gemeente Altena. Van oorsprong bestond het gebied uit twee streken: Het Land van Heusden en Het Land van Altena. Door de fysieke ligging (ingeklemd tussen rivieren) en de aparte plaats die de streek inneemt in de provincie (de bevolking is overwegend protestant), beschouwen wij het Land van Heusden en Altena als een aparte woningmarkt. Binnen het Land van Heusden en Altena werken we op meerdere niveaus samen met verschillende organisaties. De diverse vormen van samenwerking verlopen constructief en in een goede sfeer.



Prestatieafspraken

De in 2021 gemaakte Prestatieafspraken gelden voor de looptijd 2022-2023. De afspraken zijn vanuit de goede samenwerking tot stand gekomen. Monitoring van de afspraken vindt plaats binnen een kernteam wat bestaat uit beleidsmedewerkers (manager) van elke corporatie en de betreffende portefeuillehouders vanuit de gemeente. De lijnen binnen en vanuit het kernteam zijn kort wat de inwoners in de gemeente Altena ten goede komt. Waar nodig anticipeert het kernteam op tussentijdse veranderingen en mogelijkheden.

Zoals gebruikmaking van de RREW regeling ter reductie van de CO₂ uitstoot en om energiearmoede aan te pakken. De subsidieregeling kwam ook onze huurders ten goede. 126 huurders hebben gebruik gemaakt van het energiebespaartegoed van € 50,-. 15 huishoudens hebben een keukentafelgesprek gevoerd met een energiecoach en 12 huishoudens maakten gebruik van de klimaatklusser.

Platform Wonen, Zorg en Welzijn

Woonstichting Land van Altena heeft zitting in het platform Wonen, Zorg en Welzijn. Aan het platform nemen de corporaties en welzijn- zorgorganisaties onder regie van de gemeente deel. Het platform biedt ruimte om aan de gezamenlijke opgave 'Fijn wonen en leven in Altena' invulling te geven. Voornamelijk nog in een meer informele

setting waarin ideeën worden uitgewisseld en samenwerking wordt vorm gegeven.

MASS Land van Heusden en Altena

Het netwerk maatschappelijke zorg richt zich onder meer op zorgmijders. Het netwerk bestaat uit; Politie, Trema, Farent, GGZ Breburg, gemeente Altena, Novadic-Kentron, GGD West Brabant, Thebe Thuiszorg, MEE Brabant Noord en de corporaties. De gezamenlijke doelstelling is om problemen vroegtijdig te signaleren en door middel van de korte lijnen op te pakken.

Directieoverleg met Bazalt Wonen

Binnen de gemeente Altena is ook Bazalt Wonen actief. Wij werken op meerdere terreinen beleidsmatig samen en weten elkaar te vinden wanneer nodig. Daarnaast is er overleg op bestuursniveau, waarin afstemming plaats vindt over zaken die van gemeenschappelijk belang zijn of waarin een gezamenlijke vertegenwoordiging aan de orde is.

Regionale Klachten Commissie, regio Woongaard

De RKC behandelt geschillen die er zijn tussen huurders en de betreffende woningcorporatie en geschillen die te maken hebben met Woongaard. Is een klant ontevreden over onze dienstverlening, dan proberen wij zijn onvrede in eerste instantie zelf weg te nemen. Komen we er niet uit, dan kan zij/hij zich wenden tot de RKC. In 2022 is er geen geschil ingebracht door een huurder van ons.

2.6. Financiën

Financieel beleid

Wij zijn een financieel gezonde organisatie, resultaatgericht en flexibel. Er is ruimte om te investeren in nieuwbouw en duurzaamheid. We zijn kostenbewust en werken zo efficiënt mogelijk. Dat zie je terug in ons gebruik van grondstoffen en duurzame materialen alswel bij onze andere investeringen. We proberen onze kwaliteit en diensten continu te verbeteren en in te spelen op wat er in samenleving gebeurt. Wij hebben de ruimte om snel in te spelen op relevante ontwikkelingen.

Dat dit voor ons geen loze woorden zijn hebben wij wederom bewezen in het afgelopen jaar. Door de inzet en flexibiliteit van onze medewerkers kon onze dienstverlening voortgezet worden zonder dat onze huurders daar op moesten inleveren.

Om ervoor te zorgen dat Woonstichting Land van Altena ook in de toekomst meegaat in de ontwikkelingen op de markt, is de kwaliteit en continuïteit van de organisatie een bepalende factor. Het is uiteraard belangrijk dat we onze gezonde financiële positie continueren. Gelet op de ontwikkelingen binnen het fiscale en politieke speelveld neemt echter de druk op de corporatiesector toe. Stakeholders en toezichthouders verlangen maximale maatschappelijke betrokkenheid van de corporatie, met behoud van financiële zekerheid. Dit vraagt om proactieve financiële sturing, die de financiële continuïteit borgt en ervoor zorgt dat we extern financieel blijven. Hiermee kunnen we als organisatie blijvend investeren ten behoeve van onze doelgroepen.

Randvoorwaarden voor financieel beleid:

1. De financiële continuïteit moet te allen tijde gewaarborgd zijn;
2. Investerings worden vooraf beoordeeld op economisch rendement. Investerings dienen kostendekkend of winstgevend te zijn, tenzij het wenselijk is om onrendabele investeringen te doen in het kader van sociale woningbouw of herstructurering;
3. Op de kapitaalmarkt wordt gezocht naar gunstige voorwaarden voor het aantrekken van geldleningen.

Financiële ratio's

Woonstichting Land van Altena werkt met een zogenaemde dynamische begrotingscyclus. Dit wil zeggen dat de jaarlijks vast te stellen begroting inclusief meerjarenbegroting bij majeure besluiten voorzien wordt van een aanvullende versie waarop dit besluit is doorgerekend. Het meerjarenperspectief wat daaruit voortvloeit, wordt vervolgens concreet betrokken bij de besluitvorming. Deze werkwijze heeft tot gevolg dat te allen tijde bij majeure besluiten ook de financiële impact op het meerjarenperspectief inzichtelijk is. Dit inclusief het inzicht in de impact van een aantal vaste slechtweers scenariovarianten.

Intern wordt op basis van 'het WSW-huis' inzicht gegeven in de financiële ratio's ultimo boekjaar.

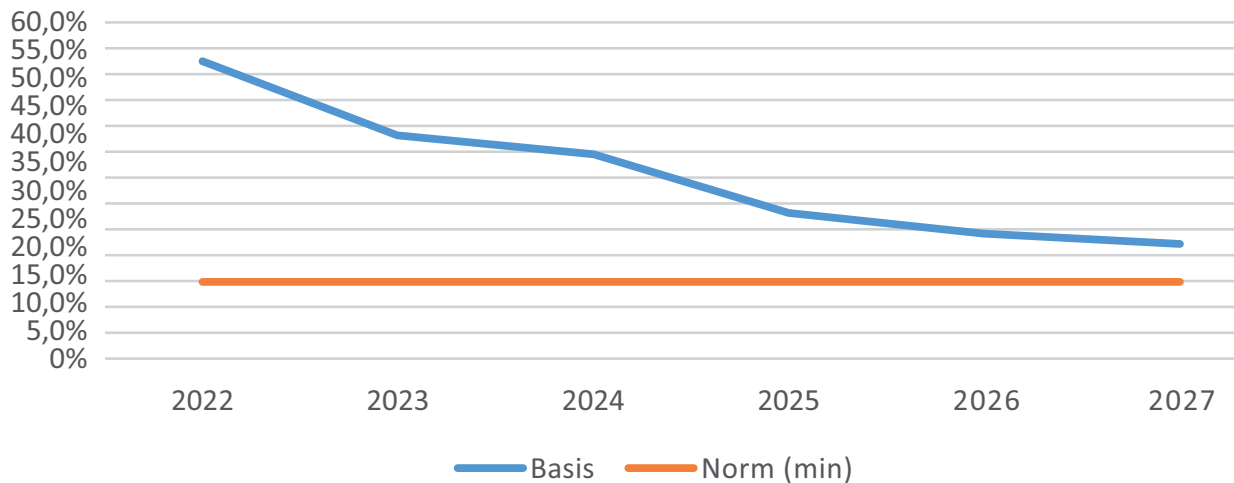
De grenswaarden (normen) zijn gebaseerd op de laatste publicatie Verticaal toezicht Aw-WSW van 1 maart 2022.

Voor de ratio's 2022 verwijzen wij tevens naar paragraaf 1.6 van het bestuursverslag.



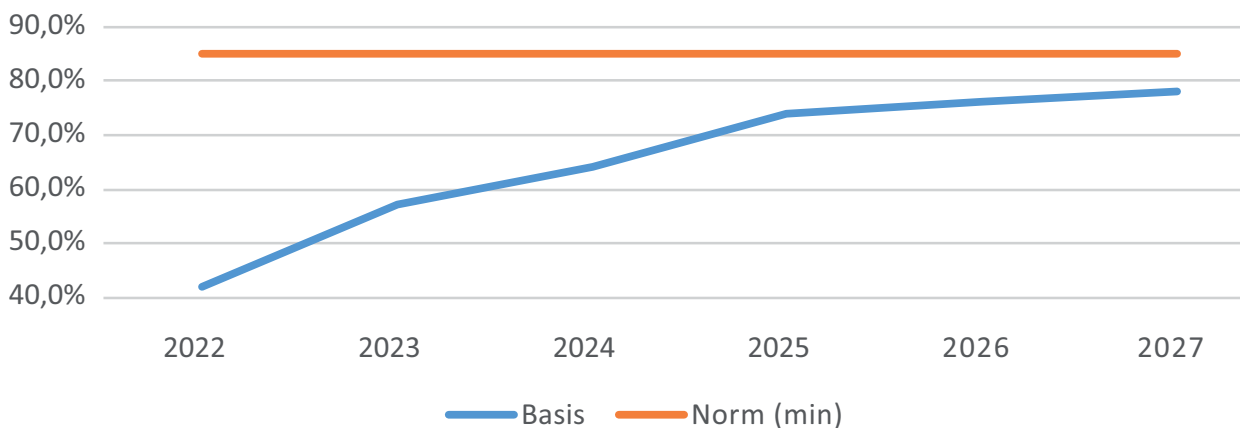
Ten behoeve van het borgen van de continuïteit is het vooral belangrijk hoe deze ratio's zich ontwikkelen naar de toekomst. In onderstaande grafieken volgt het beeld vanuit het meest recente meerjarenperspectief (2023-2032) van Woonstichting Land van Altena dat dateert van december 2022.

Solvabiliteit (beleidswaarde)



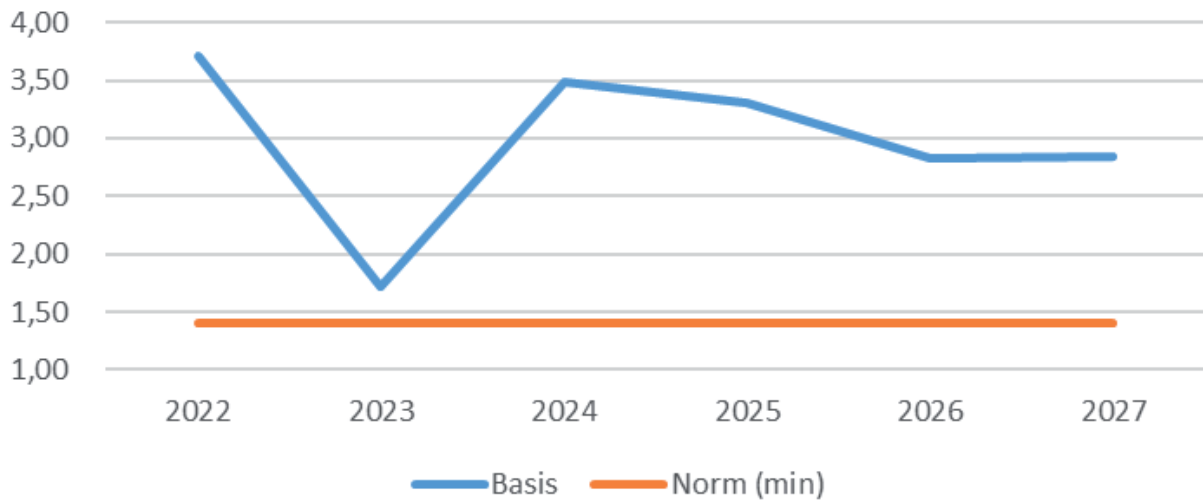
Land van Altena blijft de gehele periode ruim binnen de norm van 15%. In de JR 2022 is de solvabiliteit 57,25%. De solvabiliteit daalt, door een afname van de beleidswaarde naar 22% in 2030 om vervolgens weer licht te stijgen naar 27,2% in 2032.

LVT (beleidswaarde)



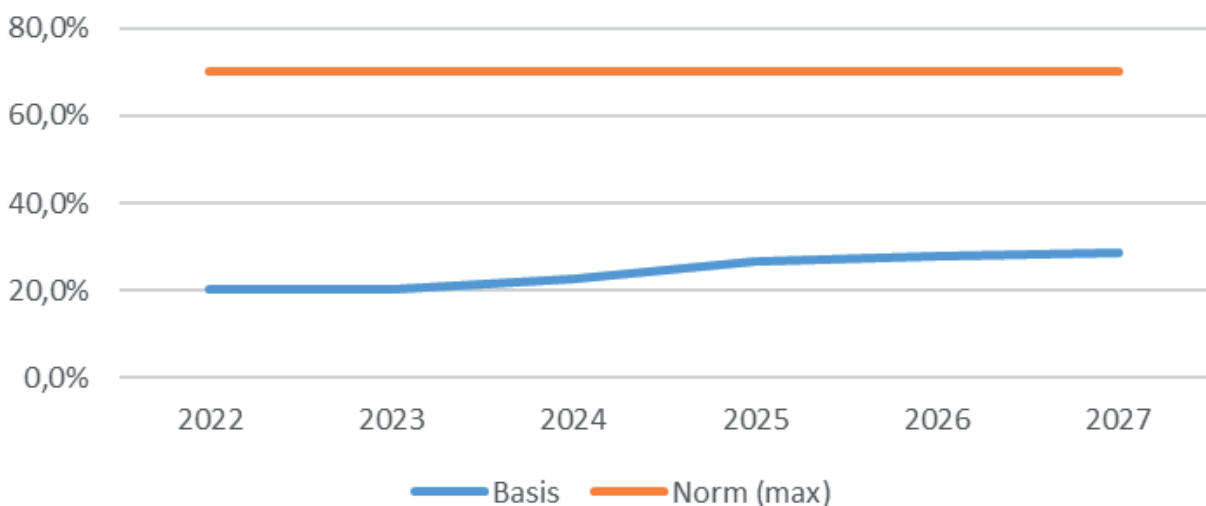
De LTV is in JR 2022 42,1%. In de B 2023 loopt de LTV op 57,3% in 2023 naar 78% in 2027 om vervolgens weer licht te dalen naar 74,3% in 2032. De LTV blijft dus binnen de norm van 85% voor de gehele periode. De stijging van de LTV komt met name door de vele duurzaamheidsprojecten die zijn ingerekend, hierdoor daalt de beleidswaarde en neemt de schuldpositie toe.

ICR



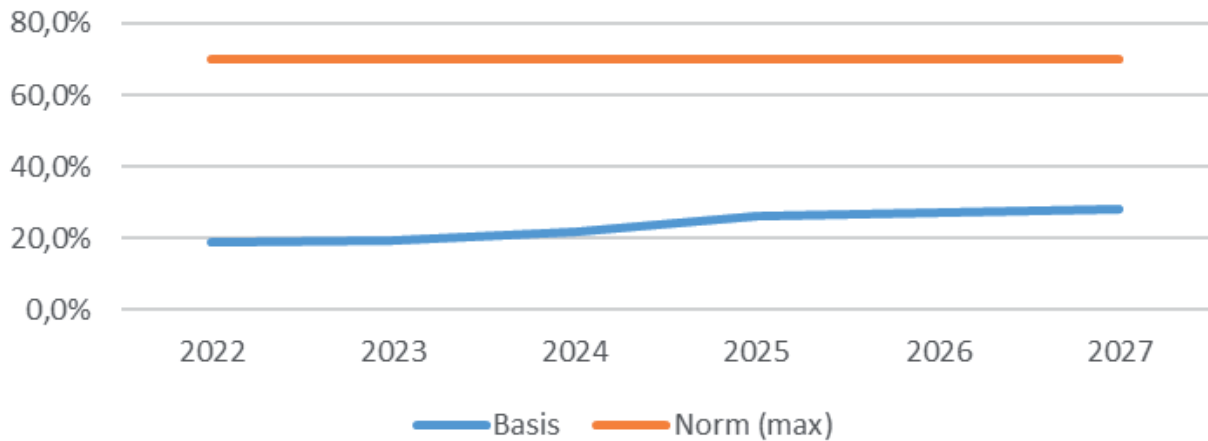
De ICR-ratio laat zien dat Land van Altena ruimschoots aan de renteverplichting kan voldoen. De ICR in de JR 2022, 3,71, ligt ruim boven de norm van 1,4. De ICR fluctueert van 1,72 in 2023 naar 2,56 in 2032. Dit heeft met name te maken met de fluctuatie in onderhoudskosten. Tevens gaat LvA vanaf 2023 VpB betalen.

Dekkingsratio (marktwaarde)



Deze ratio is gebaseerd op de marktwaarde leningen. LvA voldoet voor de gehele periode ruim aan de gestelde norm van maximaal 70%. De marktwaarde van de leningen is in 2022 ruim € 31 mln. bij een marktwaarde van € 154 mln. Deze ratio stijgt licht doordat we veel investeringen hebben ingerekend waardoor de nominale schuldpositie toeneemt.

Onderpandratio (marktwaarde)



Het verschil met de vorige ratio (dekkingsratio) is dat het onderpandratio alleen over de door het WSW geborgde leningen wordt berekend. Land van Altena kent een drietal leningen, met een MW ultimo 2022 van € 1,7 mln, welke niet door het WSW zijn geborgd. Land van Altena heeft het volledige bezit als onderpand ingebracht bij het WSW.

Financiële risico's

Het Financiële perspectief wordt uiteraard omgeven door onzekerheden. Dit kan van binnenuit ontstaan, maar vooral ook veelal niet te beïnvloeden factoren van buitenaf (exogeen) bepalen in welke mate de financiële buffers van Woonstichting Land van Altena op orde zijn. In 2019 heeft de woonstichting een visie strategisch risicomanagement opgesteld met daarnaast een bijlage waarin de risico's zijn uitgedrukt in een score (kans x impact).

In 2022 heeft een update plaatsgevonden van het strategisch risicomanagement.

De risico's met de hoogste scores (4 of 5) worden hiernaast beschreven met daarnaast de beheersmaatregelen.

nr. Speerpunt	Risico	Kans	Impact	Score	Beheersmaatregel	
1	Financiën	De financiële druk wordt te hoog door rentestijgingen.	Gemiddeld	Groot	4	Woonstichting Land van Altena stelt ieder jaar een treasury jaarplan op. In de begroting wordt een scenario ingerekend met een rentestijging om het effect op de ratio's te simuleren.
2	Betaalbaarheid	De huurders kunnen de huur niet meer betalen door een verslechterde financiële situatie en de stijging van de huurlasten ten opzichte van het inkomen.	Waarschijnlijk	Groot	5	Extern risico. Wel hanteert Woonstichting Land van Altena de aanpak Vroeg erop af. Hierdoor worden al in een vroeg stadium problemen gesignaleerd en eventuele maatregelen (betalingsregeling) genomen. De invloed van COVID-19 op de financiële situatie van de huurders is al onderzocht en gerapporteerd. Deze blijkt gering te zijn. Ook zijn de huurachterstanden nog niet opgelopen door de energiecrisis.
3	Leefbaarheid	Het welzijn van de bewoners en de omgeving gaat achteruit door problematiek achter de voordeur.	Waarschijnlijk	Groot	5	Extern risico. Wel stimuleren we buuractiviteiten binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving. Daarnaast werken we nauw samen met andere corporaties/gemeentes/welzijnsorganisaties/politie.
4	Duurzaamheid	De duurzaamheidsopgave heeft zowel financieel en organisatorisch een te grote belasting op Woonstichting Land van Altena.	Gemiddeld	Groot	4	De woningen zitten momenteel op energielabel B. Woonstichting Land van Altena is momenteel in gesprek met de gemeente om te bespreken hoe de woningen van het gas af kunnen. De strategie voor de regio is nog niet vastgesteld.
5	Duurzaamheid	Uit te voeren projecten sluiten niet aan bij het beleid, lopen vertraging op en/of kosten extra geld. Door capaciteitsproblemen bij overheid, stikstof en andere wetgeving worden projecten later opgestart door vertraagde vergunningverlening.	Waarschijnlijk	Gemiddeld	4	Intern worden er projectplannen opgesteld voordat een project gestart wordt. Deze bevat onder andere een rendementsberekening, een investeringsbesluit en een risicoanalyse. Door de samenwerking aan te gaan met collega corporaties in de provincie, extra slagkracht, proberen wij de externe risico's beheersbaar te houden.
6	Financiën	De verrekenbare verliezen van de vennootschapsbelasting verdampen.	Waarschijnlijk	Groot	5	Er wordt jaarlijks een fiscaal positie opgesteld samen met de fiscalist van BDO. Daarnaast maken we bij de begroting ook een fiscale meerjarenplanning.
7	Financiën	Hoge onderhoudskosten door relatief oud woningbezit.	Gemiddeld	Groot	4	Woonstichting Land van Altena maakt gebruik van een conditiescore, deze is momenteel bovengemiddeld. Bij mutatie of op verzoek worden energetische maatregelen getroffen om de kwaliteit naar een hoger plan te tillen.
8	Betaalbaarheid	Door stijging energieprijzen komen huurders in de knel. Dit verhoogd ook de kans op huurachterstanden. Een aanvulling op punt 5 over de huurlasten maar nu gekeken naar de woonlasten.	Waarschijnlijk	Gemiddeld	4	Op ongeveer 400 woningen heeft LVA zonnepanelen aangelegd. Daarnaast ondersteunen wij onze huurders met energiecoaches. Ook monitoren wij bij eerste signalen van eventuele betalingsproblemen met "vroeg erop af".
9	Financiën	Door stijging van de bouwkosten, uren en materialen, wordt het moeilijk om binnen de investeringskaders te blijven. De investeringen komen onder druk te staan.	Waarschijnlijk	Groot	5	De Investeringskaders worden wanneer noodzakelijk (bij nieuwe investeringen) opnieuw vastgesteld.
10	Organisatie	Door krapte op de arbeidsmarkt kunnen er personeelstekorten ontstaan zowel intern als bij externe opdrachtnemers. Hierdoor worden plannings niet bereikt en bepaalde posities niet ingevuld waardoor de werkdruk toeneemt.	Waarschijnlijk	Gemiddeld	4	Tijdig aanbesteden van projecten en een actieve bewaking van de termijnen. Waar nodig werken we met een flexibele schil.

In de kwartaalrapportage is een aparte risicoparagraaf opgenomen. Hierin wordt kort weergegeven of de huidige beheersmaatregelen nog voldoende. Tevens wordt hier aandacht besteed aan de frauderisico's.

Toezichthouders en financiers

Het WSW werkt met een aantal risicoprofielen voor het toekennen van het borgingsplafond. Het risicoprofiel van Woonstichting Land van Altena is verbeterd en is nu laag tot gemiddeld. Dit betekent dat WSW de borgingsruimte in principe op voorhand toekent voor een periode van twee jaar. Dit was drie jaar maar het WSW ziet als gevolg van overheidsmaatregelen een toenemende onzekerheid in de prognose-informatie van corporaties.

In november 2022 heeft de Aw een brief beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2021 gestuurd. Over het verslagjaar 2021 zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Treasury

Woonstichting Land van Altena beschikt over een treasurystatuut, waarin de financierings- en beleggingsregels en kaders zijn vastgelegd. Als gevolg van de ministeriële beleidsregels over beleggen en derivaten splitst Woonstichting Land van Altena het treasurystatuut uit in de drie separate onderdelen: treasurystatuut, derivatenbeleid en beleggingsbeleid.

Woonstichting Land van Altena heeft een financieringsstrategie, waarin de middellange termijn richting doestellingen en afwegingen zijn opgenomen. Op basis van de meerjarenbegroting, het treasurystatuut en de financieringsstrategie is in 2022 het treasuryjaarplan 2023 opgesteld. In het treasuryjaarplan zijn de concrete treasuryactiviteiten en doelstellingen opgenomen. Middels goedkeuring van de RvC wordt jaarlijks het mandaat aan de directeur-bestuurder afgegeven om naar de in het jaarplan voorgestelde acties te handelen.

Portefeuillestructuur

- Woonstichting Land van Altena had eind 2022 een leningenportefeuille met een omvang van € 31,9 miljoen (2021 € 31,1 miljoen)
- De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt 2,70% (2021: 2,79%)
- De ongewogen gemiddelde vermogenskostenvoet bedraagt in 2022 3,08% (2021: 3,14%)
- De gemiddelde gewogen restant-looptijd van de leningenportefeuille is 14,62 jaar (2021: 19,64 jaar)

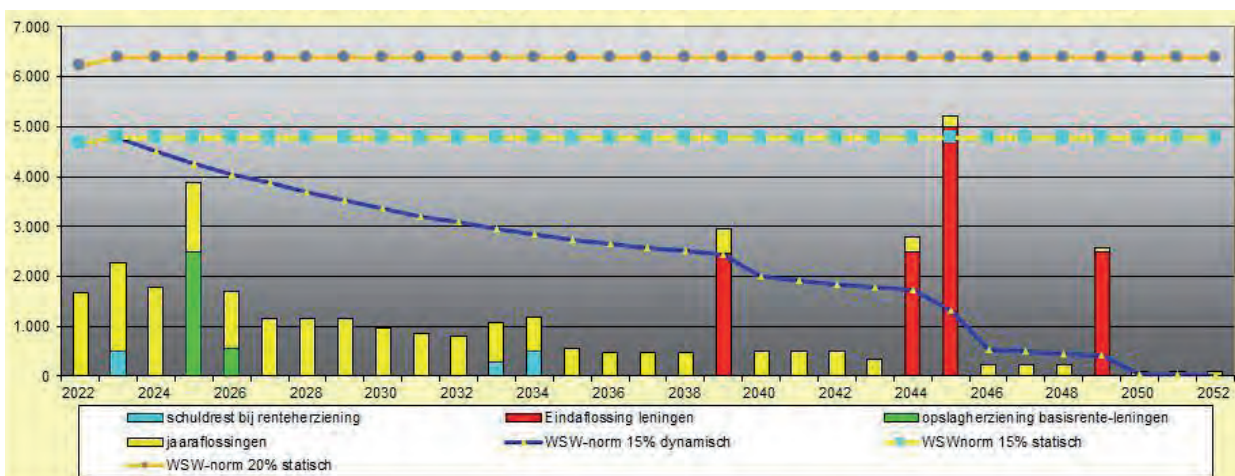
In 2022 was er binnen de bestaande leningenportefeuille van Woonstichting Land van Altena geen sprake van leningen-contracten met een contractuele eindaflossing. In maart 2022 was er één lening met een contractuele opslagherziening. In 2022 is er een nieuwe 30 jarige lineaire rentevaste lening afgesloten met een hoofdsom van € 2,5 miljoen. Het totaalbedrag aan jaarlijkse contractuele aflossing van de bestaande leningenportefeuille bedraagt in het kalenderjaar 2022 € 1,7 miljoen.

In juli 2021 heeft het WSW de obligoverplichting gewijzigd. Woonstichting Land van Altena heeft eind 2022 een obligolening van € 759.000. Op dit gecommiteerd obligo wordt alleen een beroep gedaan wanneer het noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben.

Renterisico's

Renterisico's zijn bijna onlosmakelijk gekoppeld aan een leningenportefeuille. De portefeuille is samengesteld uit diverse leningen met een zeer diverse looptijd en een uiteenlopende rentestructuur. In de onderstaande grafiek worden de renterisicopositie weergegeven (bron: Treasury jaarplan 2023, december 2022) van de bestaande leningenportefeuille 2022 en 2022-2050 van Woonstichting Land van Altena.

Rente-exposure analyse leningenportefeuille per 31.12.2022 (peildatum 25.10.2022)



We zien in bovenstaande grafiek uitsluitend in 2045 een (theoretische) overschrijding van de (interne) WSW-renterisiconorm van 15%. Deze norm zal de komende jaren toenemen door het aantrekken van nieuwe financiering als gevolg van geprognosticeerde investeringen, mutaties operationele cashflow en verschuldigde aflossingen. Het schuldrestant van het vreemde vermogen onder WSW-borging zal op basis van de uitgebrachte begroting 2023 en MJB de komende jaren toenemen tot € 48,6 miljoen in 2032. Verder zien we in bovenstaande grafiek naast een aantal verplichte eindaflossingen, jaarlijkse aflossingen en enkele zeer beperkte renteconversies binnen de huidige leningenportefeuille.

Rente-instrumenten

Woonstichting Land van Altena gebruikte in 2022 geen rente-instrumenten om haar renteposities af te dekken.

Hierdoor heeft Woonstichting Land van Altena per 31 december 2022 geen derivatenposities. Woonstichting Land van Altena heeft in het treasury statuut opgenomen geen derivaten te gebruiken.

Bedrijfslasten

Woonstichting Land van Altena vindt het belangrijk om de bedrijfslasten onder controle te houden en stuurt hier dan ook actief op. Door voornamelijk overheidsmaatregelen is het wel zo dat een steeds groter deel van de totale bedrijfslasten niet beïnvloedbaar

is door de corporatie. Dit komt door de sterk toegenomen belastingdruk uitgedrukt in onder andere de verhuurdersheffing en onroerende zaakbelasting en overige heffingen opgelegd door de overheid. Gelukkig is de verhuurdersheffing afgeschaft en heeft Woonstichting Land van Altena, als maatschappelijke organisatie, in 2022 nog geen Vpb te betalen over haar sociale activiteiten. De verwachting is dat vanaf boekjaar 2023 er een acute belastingplicht gaat gelden voor Woonstichting Land van Altena.

De Aedes benchmark gaat uit van de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB).

Over verslagjaar 2021 was deze GBNB voor Woonstichting Land van Altena berekend op € 755 per (gewogen) vhe.

Hierdoor behoorde Woonstichting Land van Altena tot de laagste categorie voor de bedrijfslasten, namelijk letter A.

Wij streven ernaar om ook de komende jaren minimaal in de midden categorie, letter B te vallen.



3. Governanceverslag 2022

Woord van de voorzitter Raad van Commissarissen

De RvC kan terugzien op een goed verlopen verslagjaar 2022. De organisatie kon voldoen aan de belangrijke kengetallen waarop wij door onze externe toezichthouders worden getoetst. Aan de primaire doelstelling van onze woonstichting kon worden voldaan en alle aandacht kon uitgaan naar onze beleidsuitgangspunten. De organisatie kon ondanks het op handen zijnde vertrek van enkele belangrijke functionarissen in de volle omvang blijven functioneren.

De samenstelling van de RvC is in de 2022 gewijzigd. Na het verstrijken de reguliere zittingstermijn hebben we afscheid genomen van Pim van Mourik in de eerste RvC van 2022. In januari is Mw. Tanja hem opgevolgd als RvC lid.

De omstandigheden waaronder Woonstichting Land van Altena moet opereren, blijven onveranderd uitdagend. De grote opdracht waarvoor de corporatiesector zich geplaatst ziet, lijkt moeizaam tot stand te komen door een veelheid aan beperkingen. De enorme prijsstijgingen van grondstoffen, de hoge energieprijzen, moeizame uitvoering in de regelgeving, de groei van het aantal statushouders en meer, maken het bijzonder moeilijk om onze korte termijn doelstellingen te realiseren.

De in 2021 gestarte Nieuwbouw van De Linde (25 toekomstbestendige appartementen zonder gasaansluiting), kon in september 2022 worden opgeleverd. Vanaf dag een werd het complex voor 100% verhuurd. Samen met onze stakeholders ontwikkelen we verdere plannen voor het realiseren van nieuwbouw in Almkerk en Nieuwendijk. We hopen de komende jaren enkele tientallen woningen toe te kunnen voegen aan onze voorraad.

Er liggen ook uitgewerkte plannen om ons woningbestand verder te verduurzamen. Aanvankelijk zijn deze gemaakt met een speciaal voor de corporaties opgezet samenwerkingsverband, de Brabantse Duurzaamheids Alliantie. Helaas is dit samenwerkingsverband vanwege de marktdruk in 2023 uit elkaar gevallen. Wat bij de uitvoering hiervan ook parten speelt is het gebrek aan voldoende capaciteit bij de overheid om de verplichte vergunningen hiervoor tijdig af te geven, met vertraging als gevolg.

De zorgen die er in de samenleving zijn vanwege de hoge inflatie en kosten van energie raken zeker de huurders van onze stichting. Door een pro-actieve inzet van ons team in relatie tot de mensen die het financieel moeilijk hebben proberen we problemen te voorkomen.

In oktober 2022 hebben we een bijeenkomst georganiseerd met het bestuur en de RvC van WBC Bazalt, waarbij we naast het uitspreken van onze gezamenlijke belangen, de wethouder volkshuisvesting van Altena de heer Hans Tanis mochten ontvangen. Hij heeft o.a. de visie van de gemeente met ons gedeeld over de hun ambities voor



de komende jaren. Tevens heeft hij vooruit geblikt op de verwachte effecten van de nieuwe woondeal van minister Hugo de Jonge en de gevolgen voor de provincie Noord Brabant en de Gemeente Altena.

De RvC spreekt haar waardering uit voor het team en de bestuurder van de Woonstichting Land van Altena, gegeven de gang van zaken in 2022.

Namens de Raad van Commissarissen,

Jan Bel,
Voorzitter

Intern toezicht

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie, vervult de werkgeversrol en staat tevens het bestuur met raad terzijde. De RvC houdt onder andere toezicht op:

- Realisering van de doelstellingen van de corporatie;
- Realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel beleid;
- Naleving van wet- en regelgeving;
- Governance;
- Integriteitscode.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van Woonstichting Land van Altena omschreven. Eén en ander is verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen en de toezichtvisie welke in april 2022 opnieuw is vastgesteld. De RvC onderschrijft de Governancecode voor woningcorporaties.

In de volgende paragraaf is nader toegelicht hoe de raad de Governancecode volgt.

Governancecode

De Governancecode woningcorporaties 2020 heeft vijf principes geformuleerd. Hieronder wordt per principe verwoord hoe de RvC van Woonstichting Land van Altena deze naleeft.

1. *Bestuur en RvC hanteren normen en waarden die passen bij de maatschappelijke opdracht*
De RvC is zich bewust van haar voorbeeldfunctie. Bij elke vergadering wordt stilgestaan of bij individuele leden tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen bij een van de agendapunten. Verder is fraude en integriteit een vast agendapunt.
2. *Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af*
Eén commissaris is woonachtig in het werkgebied en heeft af en toe informele contacten met politiek en maatschappij. In die gesprekken is de commissaris bereid actief verantwoording af te leggen en aanspreekbaar te zijn op gedrag en handelen. De bestuurder spreekt regelmatig met de wethouder en de bestuurder van de andere corporatie in het werkgebied.
3. *Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak*
Tijdens de gesprekken met de remuneratiecommissie wordt aandacht besteed aan de ontwikkeling van de bestuurder en de benodigde opleidingen. De toezichthouders volgen ieder voor zich geregeld cursussen of workshops om up to date te blijven.
4. *Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen*
Zoals hierboven bij principe 2 is aangegeven zijn de informele gesprekken met stakeholders ook een bron van informatie voor de commissarissen.

5. *Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten*
In februari heeft de RvC de risicoanalyse besproken die de organisatie heeft gemaakt en daarbij is ook stil gestaan bij de risico's van cyberaanvallen. Bij de aanbesteding van het project De Linde is goed gekeken naar de kredietwaardigheid van de partij die de opdracht gegund werd.

Rollen van de RvC

De RvC heeft in 2022 gezamenlijk met de bestuurder de visie op toezicht en bestuur herijkt. Deze is in april vastgesteld. Met elkaar stilgestaan bij 'good governance' waaronder de relatie tussen de bestuurder en toezichthouder, de rolverdeling, cultuur en een veilige teamdynamiek die vraagt om een goed gesprek. In de visie zijn de verantwoordelijkheden en de rollen van enerzijds de bestuurder en anderzijds de commissarissen vastgelegd.

Toezichthoudende rol

De RvC is een professionele en (lokaal) betrokken raad, samengesteld uit leden met een diverse achtergrond. Bij de samenstelling van de RvC worden de leden aangetrokken op basis van specifieke kennis en vaardigheden, die zijn vastgelegd in functieprofielen. Ze zijn gezamenlijk een geheel. De eigen ervaring, kennis en wijsheid van de toezichthouders wordt gebruikt om te bevragen en nieuwsgierig te zijn vanuit een positief kritisch en open blikveld. Belangrijk is om in gesprek de belangen, interpretaties en mogelijke tegenstrijdigheden tot een gedeelde mening of standpunt te brengen. Daar hoort ook een kritische zelfreflectie bij.

Alle zaken mogen worden besproken en de toezichthouders weten van elkaar wat er speelt.

Het maatschappelijk rendement

De RvC oordeelt of Woonstichting Land van Altena in 2022 de besluitvorming vooral gericht heeft op het verhogen van het maatschappelijk rendement van het beschikbare vermogen. Woonstichting Land van Altena slaagt er goed in om haar eigen ambities te realiseren en een herkenbare en bij de corporatie passende bijdrage te leveren aan de lokale maatschappelijke opgave. Daarom realiseert de corporatie toch nieuwe projecten, hoewel de kosten van nieuwbouw en verduurzaming momenteel bedrijfseconomisch onrendabel zijn.

Borging van de financiële continuïteit

De financiële continuïteit van Woonstichting Land van Altena is volgens de financiële toezichthouder, Aw, in de toekomst voldoende toereikend om het voorgenomen beleid vorm te geven. Ook aan de normen van WSW wordt voldaan. Jaarlijks worden meerjarenbegrotingen gemaakt en scenario analyses uitgevoerd, om te toetsen of de actuele gegevens blijven voldoen aan de eisen van genoemde organen. De RvC is overtuigd dat de financiële continuïteit momenteel is gewaarborgd.

Doelmatigheid en doeltreffendheid

De RvC houdt toezicht op de kwaliteit van de bedrijfsvoering bij Woonstichting Land van Altena. Hiervoor gelden het ondernemingsplan en jaarplan als uitgangspunt. Door middel van kwartaalrapportages, ingebrachte (beleids)

documenten en terugkoppeling over de belangrijkste ontwikkelingen door de bestuurder, volgt de RvC in welke mate Woonstichting Land van Altena haar doelen realiseert. De gesprekken met de bestuurder vormen ook een belangrijke bron voor inzicht in de bedrijfsvoering van Woonstichting Land van Altena. Daarnaast worden ook bronnen van buiten de organisatie gebruikt, bijvoorbeeld het oordeel van WSW, Aw en de externe accountant over de prestaties van de corporatie en de Aedes Benchmark. De RvC oordeelt dat de in het jaarplan 2022 gestelde doelen in belangrijke mate zijn behaald en dat daarmee ook het merendeel van de doelen uit het bijbehorende ondernemingsplan werden behaald. Enige kanttekening hierbij is dat een omvangrijke onderhouds- en verduurzamingsoperatie is vertraagd, vanwege het niet tijdig ontvangen van de benodigde vergunning door ondercapaciteit bij de provinciale overheid.

Toezicht op verbindingen

Woonstichting Land van Altena heeft een verbindingenstatuut dat regels stelt ten aanzien van het aangaan van en het handelen in verbindingen. In de (kwartaal)rapportages worden de activiteiten van de verbindingen vermeld. Tevens worden de kwartaalverslagen van de verbindingen zelf in de RvC besproken.

Klokkenluidersregeling en Integriteit

Woonstichting Land van Altena vindt betrouwbaarheid en integer handelen van haar RvC, directie en medewerkers van groot belang. Een en ander is vastgelegd in onze Klokkenluidersregeling (welke opnieuw is vastgesteld in december 2022) en de Integriteitscode die in 2020 werd geüpdatet. Elkaar aanspreken op verantwoordelijkheid en

gedrag is hiervoor een belangrijke voorwaarde. Mochten misstanden op het gebied van integriteit zich onverhoopt voordoen, dan stimuleert Woonstichting Land van Altena haar medewerkers deze misstanden aan de kaak te stellen.

Bij alle processen wordt getoetst of op de juiste wijze de integriteitscode wordt nageleefd. In 2022 is de integriteitscode gevolgd en waren er geen voorvallen die hiermee strijdig waren.

Adviserende rol

Als het gaat om de maatschappelijke opgave van de corporatie is de raad er zich terdege van bewust dat er een grote bouw- en verduurzamingsopgave ligt. Tijdens vergaderingen wordt regelmatig gesproken over de initiatieven die door Land van Altena genomen kunnen worden om grondposities te verwerven of ontwikkelingen te initiëren. Hierbij vervult de RvC een adviserende rol, mede gebaseerd op de aanwezige kennis in de RvC over het werkgebied.

Zie ook de opmerking hiervoor in de inleiding, over de gezamenlijke bijeenkomst met collega corporatie Bazalt.

Op het gebied van huurdersparticipatie is ook een rol in deze weggelegd voor de RvC. In september 2022 is een besluit genomen over de nieuwe wijze het betrekken van onze huurders bij onze activiteiten. Onder andere vanwege het ter ziele gaan van onze huurdersvereniging. De uitvoering wordt meer gestoeld op een meer projectmatige aanpak, waarbij uiteraard wordt voldaan aan de rechten van de huurders, maar ook aan de nieuwe ontwikkeling op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming, leefbaarheid etc.

De werkgeversrol

Een RvC bij een woningcorporatie vervult naast de toezichthoudende ook de werkgeversrol voor de bestuurder.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven.

Eén en ander is uitgewerkt in het bestuursreglement. In het kader van de werkgeversrol heeft de remuneratiecommissie twee keer per jaar een gesprek met de bestuurder; in de zomer een evaluatie en in december een beoordelingsgesprek. Als kader voor de beoordeling heeft de RvC een aantal doelen opgesteld. Tijdens de gesprekken worden deze doelen besproken en worden ze eventueel aangescherpt. Tevens worden eventuele nieuwe doelen geformuleerd. Eveneens wordt stil gestaan bij de ambitie van de bestuurder en bij de samenwerking tussen bestuurder en RvC.

De beloning van de huidige bestuurder ligt in de lijn met de WNT. De woningcorporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsstelsel.

Herbenoeming bestuurder

Na een verzoek daartoe eind 2021, is op 28 januari 2022 is een positieve zienswijze ontvangen van de Aw om de zittende bestuurder opnieuw voor vier jaar te benoemen. De RvC heeft in februari 2022 dan ook hiertoe besloten.

De netwerkrol

De belangrijkste stakeholders van Woonstichting Land van Altena zijn de huurders. Door het jaarlijkse eigen bewonersonderzoek is een goed beeld te krijgen over de tevredenheid van de huurders. Op basis hiervan is de RvC is van mening dat Woonstichting Land van Altena erin slaagt om een goede dienstverlening te geven aan haar klanten.

Binnen de RvC wordt naar nieuwe vormen gezocht om contact met de huurders te onderhouden, in aansluiting op het nieuw ingerichte beleid van huurdersparticipatie.

Ten opzichte van alle stakeholders vervult de bestuurder de belangrijkste contactpersoon. Hierbij valt te denken aan de contacten met de Gemeente, het lokale bedrijfsleven, de maatschappelijke organisaties etc. Leden van de RvC zijn zich bewust van de rol die zij hebben in deze. De RvC houdt actief oren en ogen open voor de verwachtingen van de stakeholders over het realiseren van de koers van de organisatie, maar mengt zich niet op eigen initiatief in het maatschappelijk debat. De regierol in het stakeholdersmanagement ligt bij de bestuurder. Zonder op de stoel van de bestuurder te gaan zitten is het van belang dat de RvC leden als ambassadeur voor de Woonstichting op kunnen treden.

Maatschappelijke inbedding

De RvC zoekt in haar samenstelling van de raad nadrukkelijk naar een of twee commissarissen die in de gemeente Altena wonen. Daarmee wordt beoogd om de lokale kennis en contacten op de juiste wijze te verankeren in de raad.

Vergaderingen en commissies

Taak en werkwijze

De RvC heeft in 2022 zes keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur/bestuurder.

De volgende onderwerpen zijn besproken:

- Iedere vergadering wordt aandacht besteed aan het thema belangenverstrengeling en fraude en integriteit.
- Managementrapportages en het verslag van de auditcommissie, ieder kalenderkwartaal.
- Nieuwbouw ambities.
- Planning en uitvoering van onze inzet op verduurzaming.
- Status rondom (onze) cybersecurity.
- Overleg met de externe accountant, de jaarrekening en de managementletter.
- Het bestuursverslag.
- Beleid met betrekking tot huurdersparticipatie.
- Upgraden van het bestaande kantoorpand.
- Inrichten rol vertrouwenspersoon.
- Samenstelling en commissiesamenstelling van/binnen de RvC.
- De correspondentie van en met de Aw en het WSW.
- De klokkenluidersregeling.
- Permanente educatie RvC leden / PE-punten.

Besloten is:

- De RvC heeft mevrouw Tanja benoemd tot lid van de auditcommissie en de heer Bel tot voorzitter van de auditcommissie.

- De RvC besluit, na ontvangst positieve zienswijze van de Aw, de bestuurder voor de komende 4 jaren te herbenoemen als Directeur Bestuurder.
- De RvC stelt de Visie op Toezicht en Bestuur vast.
- De RvC keurt het jaarverslag 2021 goed.
- De RvC gaat akkoord met de Kaderbrief.
- De RvC keurt het controleplan 2022 goed.
- De RvC keurt de opdrachtbevestiging aan BDO voor de controle van het jaar 2022 goed.
- De RvC gaat akkoord met het voorstel van de bestuurder om de werkzaamheden die de manager Wonen altijd deed voor de RvC na haar pensionering uit te besteden aan Matchability. Hierna besluit de bestuurder opdracht te geven aan Matchability.
- De RvC keurt het stuk Huurdersparticipatie goed, waarna het door de bestuurder wordt vastgesteld.
- De RvC besluit de heer Bel en mevrouw Van Hezik te gaan herbenoemen voor een nieuwe zittingstermijn in de RvC.
- De RvC gaat akkoord met het voorstel van de bestuurder om de aannemer voor de helft financieel tegemoet te komen voor de extra kosten die door onvoorziene prijsstijgingen hoger zijn uitgevallen dan begroot. Hierna besluit de bestuurder om € 35.000,- (dit is incl. BTW) te betalen aan De Langen en Van de Berg.

- De RvC stelt de begroting 2023 en het huurbeleid vast.
- De RvC keurt het Treasury jaarplan goed.
- De RvC besluit om risicomanagement jaarlijks ter bespreking te agenderen.
- De RvC besluit om de bezoldigingsnormen te volgen zoals voorgesteld door de VTW in de beroepsregel: voor een lid: € 9.520; voor een voorzitter: € 14.280.
- De RvC keurt de Klokkenluidersregeling goed.
- De RvC keurt de Privacyverklaring goed.
- De RvC benoemt Paulien Tanja tot voorzitter van de Auditcommissie. Jan Bel blijft lid van de Auditcommissie.
- De RvC gaat akkoord met het voorstel om Lisa van Tiel van Matchability de verslaglegging van de Auditcommissie te laten verzorgen. De bestuurder geeft hiervoor opdracht aan Matchability.

De RvC heeft na afloop van elke vergadering een nabespreking zonder bestuurder. Het doel van deze bespreking is om met elkaar terug te kijken op het verloop van de bijeenkomst om zo met elkaar te leren; in feite is dit elke keer een kleine zelfevaluatie.

NB: Eind 2021 heeft de RvC besloten akkoord te gaan met de prestatieafspraken met de Gemeente voor een periode van twee jaar.

Besluitvormingsproces

Het besluitvormingsproces van de RvC is in principe gericht op het bereiken van

onderlinge overeenstemming. Het interne toezicht is gericht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de organisatie. Centraal staan de strategie, de financiën en de volkshuisvestingstaken.

Informatievoorziening

Alle agendapunten worden voorzien van een toelichting en bijbehorende stukken en minimaal een week voor de vergadering toegezonden.

Commissies

De auditcommissie werd in 2022 gevormd door Jan Bel (voorzitter) en Paulien Tanja (lid). Zij komen vier keer per jaar bij elkaar ter behandeling van de kwartaalrapportages, begroting en jaarrekening. De auditcommissie maakt een verslag van hun bespreking dat bij de RvC wordt ingebracht. De RvC spreekt maximaal twee keer per jaar met de accountant. In het voorjaar bij het opleveren van de jaarrekening en de managementletter. Eventueel in het najaar bij het opstellen van de nieuwe opdracht. In 2022 heeft de RvC een gesprek gevoerd met de accountant over de jaarrekening, de controle werkzaamheden en het functioneren van de organisatie, zonder aanwezigheid van de bestuurder.

In de remuneratiecommissie hebben Herman Streefkerk (voorzitter) en Anita van Hezik (lid) zitting. De remuneratiecommissie heeft vanuit haar werkgeversrol tweemaal per jaar een gesprek met de bestuurder. Deze gesprekken bereidt de commissie gezamenlijk voor en daarvoor haalt ze input op bij de andere commissarissen. De gespreksverslagen worden gedeeld met de RvC.

Samenstelling en bezoldiging RvC

Deskundigheidsbevordering

De toezichthouders volgen ieder voor zich geregeld cursussen of workshops om up to date te blijven.

Enkele keren per jaar wordt gecontroleerd hoe ver de commissarissen zijn in het behalen van de benodigde PE punten.

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Via die weg ontvangen zij diverse vaktijdschriften en brochures en zijn er mogelijkheden om deel te nemen aan webinars of cursussen.

Bezoldiging

Woonstichting Land van Altena valt in klasse B van de WNT. De honorering van de commissarissen in het verslagjaar 2022 ligt in lijn met de WNT regeling en volgt de beroepsregel van de VTW.

De raad hanteert het uitgangspunt dat soberheid en doelmatigheid gepast zijn, vanwege de publieke taak van de corporatie. De corporatie verstrekt commissarissen onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Zelfevaluatie RvC

De zelfevaluatie heeft, zonder externe begeleiding, in het derde kwartaal van 2022 plaatsgevonden volgens de methodiek van 360gr feedback. Voorafgaand aan de evaluatie is door de RvC leden documentatie ingevuld die leidde tot een score van ieder lid op het gebied van competenties en functioneren. Tevens werd een uitslag zichtbaar van de competenties en het functioneren van de gehele raad. De uitkomst hiervan is uitgebreid

besproken. De belangrijkste uitkomst was dat de RvC als geheel over voldoende competenties beschikt, die ook aanvullend op elkaar zijn, om haar taak uit te voeren en dat dit ook op een goede wijze functioneert.

Werving en selectie RvC leden

In het vierde kwartaal 2022 is de werving gestart voor een nieuwe commissaris, met behulp van Public Spirit, vanwege het naderende afscheid van de heer Streefkerk. Uiteindelijk heeft de RvC gesprekken gevoerd met een 4-tal kandidaten en is unaniem tot de voordracht gekomen om de heer Versluijs te benoemen zo snel mogelijk na het terugtreden van de heer Streefkerk (effectief per 04-2023).

Samenstelling van de RvC

De raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de raad hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Woonstichting Land van Altena. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de raad op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Alle RvC leden zijn aangesloten bij de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Een RvC lid wordt door de RvC benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kan eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd. In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in.

Dhr. Herman Streefkerk



Geboortedatum	21-2-1952
Woonplaats	Hardinxveld- Giessendam
Functie in RvC	Voorzitter
Commissie	Remuneratiecommissie, voorzitter
Functie en ervaring	Voormalig directeur van een aannemingsbedrijf en van een bedrijf voor projectontwikkeling.
Relevante nevenfuncties	Actieve participatie in Vastgoedontwikkeling, van grondaankoop t/m verkoop van gerealiseerd vastgoed, alsmede beheer respectievelijk eventueel verhuur, in Tsjechië
Benoeming	14-1-2015
Aftredend	2023, niet herbenoembaar
PE-punten in 2022	7

Dhr. Jan Bel



Geboortedatum	10-6-1956
Woonplaats	Sleeuwijk
Functie in RvC	Vice-voorzitter
Commissie	Auditcommissie
Functie en ervaring	Voormalig directeur sector Bouw en Vastgoed ING Grootzakelijk Noord-West Nederland.
Relevante nevenfuncties	Vz. Sportraad Altena, Vz. RvT Stichting 'n Tikkie Anders, Lid RvT St. De Enghoeve (incl. audit cie) allen onbezoldigd
Benoeming	11-12-2018
Aftredend	2022, herbenoembaar
PE-punten in 2022	16

Mevr. Anita van Hezik



Geboortedatum	30-6-1962
Woonplaats	Tilburg
Functie in RvC	Lid op voordracht huurdersvereniging, secretaris
Commissie	Remuneratiecommissie
Functie en ervaring	Strategisch adviseur (zelfstandig ondernemer) Bestuurssecretaris MaasWonen
Relevante nevenfuncties	Lid van de RvC van Woonmeij. Lid van de RvC van Woonvizioer
Benoeming	14-2-2019
Aftredend	2023, herbenoembaar
PE-punten in 2022	16

Dhr. Hans van Hees



Geboortedatum	17-7-1969
Woonplaats	Raamsdonksveer
Functie in RvC	Lid
Commissie	-
Functie en ervaring	Operationeel Directeur onderhoudsbedrijf. Jarenlange werkervaring in de corporatiesector als manager vastgoed.
Relevante nevenfuncties	Diverse bestuursfuncties in het verenigingsleven, cursusleider en coach bij Habitask
Benoeming	6-5-2020
Aftredend	2024, herbenoembaar
PE-punten in 2022	5

Mevr. Paulien Tanja



Geboortedatum	07-05-1967
Woonplaats	Strijen
Functie in RvC	Lid
Commissie	Auditcommissie
Functie en ervaring	Clustermanager Gemeente Dordrecht
Relevante nevenfuncties	Huurderscommissaris RvC Groen Wonen Vlist Voorzitter RvC Woningbouwvereniging samenwerking Slikkerveen Lid werkgroep werkgeversrol VTW
Benoeming	11-12-2021
Aftredend	2025, herbenoembaar
PE-punten in 2022	20

4. Jaarrekening

4.1. Balans voor resultaatbestemming

Activa	Ref.	31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen	4.8.1.				
DAEB vastgoed in exploitatie		154.496.995		147.951.120	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.8.2.	536.047		1.273.288	
			155.033.042		149.224.408
Materiële vaste activa	4.8.3				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		233.882		153.304	
			233.882		153.304
Financiële vaste activa	4.8.4				
Latente belastingvorderingen		17.962		350.682	
Overige effecten		1.195		1.195	
			19.157		351.877
Som der vaste activa			155.286.081		149.729.589
Vlottende activa					
Vorraden	4.8.5.				
Overige voorraden		32.973		39.023	
			32.973		39.023
Vorderingen	4.8.6.				
Huurdebiteuren		41.890		41.905	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.692		828	
Overige vorderingen		4.872		40.028	
Overlopende activa		106.742		113.261	
			156.196		196.022
Liquide middelen	4.8.7.		1.408.847		1.051.079
Som der vlottende activa			1.598.016		1.286.124
Totaal activa			156.884.097		151.015.713

Passiva	Ref.	31 december 2022		31 december 2021	
Eigen vermogen		€	€	€	€
Vermogen	4.8.8.				
Herwaarderingsreserve		94.165.292		91.997.303	
Overige reserves		24.764.069		8.980.872	
Resultaat boekjaar		4.523.110		17.951.186	
			123.452.471		118.929.361
Vorzieningen	4.8.9.				
Voorziening onrendabele investeringen		-		-	
Overige voorzieningen		16.918		19.024	
			16.918		19.024
Vreemd vermogen					
Langlopende schulden	4.8.10				
Leningen overheid		2.759.853		3.479.309	
Leningen kredietinstellingen		27.375.224		25.924.962	
			30.135.077		29.404.271
Kortlopende schulden	4.8.11.				
Schulden aan overheid		719.456		698.576	
Schulden aan banken		1.056.388		974.495	
Schulden aan leveranciers		684.807		422.723	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		278.122		204.407	
Schulden terzake van pensioenen		-		-	
Overlopende passiva		540.858		362.856	
			3.279.631		2.663.057
Totaal passiva			156.884.097		151.015.713

4.2. Winst-en-verliesrekening

Functioneel winst- en verliesrekening	Ref.	2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten		6.560.532	6.420.521
Opbrengsten servicecontracten		246.070	252.126
Lasten servicecontracten		-246.012	-251.341
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-298.446	-243.889
Lasten onderhoudsactiviteiten		-1.952.206	-1.776.446
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-935.048	-1.232.569
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	4.9.1.	3.374.890	3.168.402
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		651.202	1.531.612
Toegerekende organisatiekosten		-9.400	-7.686
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-372.037	-762.354
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.9.2.	269.765	761.572
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		69.663	-239.837
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.762.984	16.720.395
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.9.3.	2.832.647	16.480.558
Opbrengsten overige activiteiten		11.289	116.383
Kosten overige activiteiten		-16.957	-8.432
Netto resultaat overige activiteiten	4.9.4.	-5.668	107.951
Overige organisatiekosten	4.9.5.	-439.962	-850.841
Kosten omtrent leefbaarheid	4.9.6.	-181.636	-66.661
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.880	-
Rentelasten en soortgelijke kosten		-899.642	-946.427
Saldo financiële baten en lasten	4.9.7.	-896.762	-946.427
Resultaat voor belastingen		4.953.274	18.654.554
Belastingen	4.9.8.	-430.164	-709.942
Resultaat deelnemingen	4.9.9.	-	6.574
Totaal resultaat		4.523.110	17.951.186

4.3. Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht	2022	2021
(A) Operationele activiteiten	€	€
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	6.615.287	6.442.409
Vergoedingen	246.070	252.126
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	14.125	39.226
Saldo ingaande kasstromen	6.875.482	6.733.761
Uitgaven:		
Erfpacht		
Betal ingen aan werknemers	-684.751	-623.055
Onderhoudsuitgaven	-1.161.934	-1.508.635
Overige bedrijfsuitgaven	-1.210.167	-1.252.460
Betaalde interest	-931.937	-1.411.316
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-19.077	-21.617
Verhuurdersheffing	-273.254	-864.715
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-65.992	3.079
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	-4.347.112	-5.678.719
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.528.370	1.055.042
(B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangs ten bestaande huur	651.852	1.531.612
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding	651.852	1.531.612
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-3.516.319	-713.804
Verbeteruitgaven	-160.099	-42.837
Aankoop grond	-	-285.107
Investeringen overig	-111.559	-83.254
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-3.787.977	-1.125.002
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-3.136.125	406.610
FVA		
Ontvangst en verbindingen	-	76.145
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	-	76.145
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-3.136.125	482.755

Kasstroomoverzicht	2022	2021
(c) Financieringsactiviteiten	€	€
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	2.500.000	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-1.271.158	-1.385.318
Aflossing ongeborgde leningen	-263.318	-256.107
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	965.524	-1.641.425
Toename (afname) van geldmiddelen	357.769	-103.628
Wijziging kortgeld	-1	-1
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.051.079	1.154.708
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.408.847	1.051.079

4.4. Toelichting op de balans en winst-en-verliesrekening

4.4.1. Activiteiten

Woonstichting Land van Altena is een stichting 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 Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats is Nieuwendijk, de feitelijke vestigingsplaats is Prinses Beatrixlaan 2 te Nieuwendijk en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer KVK 18115616.

4.4.3. Groepsverhoudingen

Eind 2022 is er geen sprake meer van andere rechtspersonen waar Woonstichting Land van Altena aan het hoofd staat.

4.4.4. Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van een stelselwijziging.

4.4.5. Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.4.6. Presentatiewijzigingen

In 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.4.7. Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonstichting Land van

Altena 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 2:362 lid 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.

4.4.8. Consolidatie

In 2022 is er geen sprake van consolidatie omdat alle groepsverhoudingen zijn ontbonden.

4.4.9. Continuïteit van de activiteiten

In deze jaarrekening is uitgegaan van continuïteit van de activiteiten. Woonstichting Land van Altena kan haar dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen, regulier voortzetten. Continuïteitsproblemen liggen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Inmiddels is de verhuurderheffing afgeschaft maar zal dit voordeel deels te niet worden gedaan door een hogere vennootschapsbelasting. Tevens zijn er nationale prestatieafspraken gemaakt met afspraken over betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit (verduurzaming). Nog onduidelijk is hoe de mogelijke verdere politieke druk in de komende jaren van invloed zal zijn op de activiteiten van Woonstichting Land van Altena.

4.4.10. Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen met ingang van het boekjaar 2018 in de toelichting van de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen. Deze overzichten worden enkel opgenomen als de toegelaten instelling volkshuisvesting een administratieve scheiding of hybride scheiding heeft doorgevoerd.

Woonstichting Land van Altena kent ook in 2022 alleen DAEB bezit en heeft daarom ook geen gescheiden verantwoording opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.



4.5. Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

4.5.1. Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen 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.

4.5.2. Valuta

Alle bedragen luiden in (hele) euro's, tenzij anders vermeld.

4.5.3. Vergelijking met voorgaand jaar

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

4.5.4. Materiële vaste activa

De 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 verwachte lagere opbrengstwaarde. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

4.5.5. Vastgoedbeleggingen 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. De interne rente tijdens de bouw wordt niet geactiveerd. De direct toerekenbare interne kosten, alsmede transactiekosten, worden daarentegen wel 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 van groot onderhoud

Woonstichting Land van Altena verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar

vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering.

De geactiveerde kosten worden als afzonderlijk component behandeld.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op de kasstroom genererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben.

Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

DAEB vastgoed in exploitatie Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47.

In 2023 is de huurtoeslaggrens € 808,06. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en dat tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Woonstichting Land van Altena kent sinds ingang van de Woningwet alleen DAEB-vastgoed.

Daarnaast valt de woonstichting onder het verlicht regime.

Kwalificatie

Woonstichting Land van Altena 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. Woonstichting Land van Altena 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 2021).

Woonstichting Land van Altena past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen

marktwaarde toe. Om de basisversie toe te kunnen passen, heeft Woonstichting Land van Altena 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 Woonstichting Land van Altena 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 Woonstichting Land van Altena 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 (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën 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 (schattingsbreedte ca. 10% plus of min) 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 zijn opgenomen in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexpluiten en uitponden. Bij doorexpluiten is het 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 het 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 'marktwaarde 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 overige zakelijke 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.

Woonstichting Land van Altena heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters Woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (West-Brabant)	-2,50%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW	€ 1.400 tot € 2.066 per jaar - doorexpluiten						
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	€ 1.199 tot € 2.189 per jaar - doorexpluiten						
Instandhoudingsonderhoud per vhe- EGW	€ 834 tot € 1.184 per jaar - uitponden						
Instandhoudingsonderhoud per vhe- MGW	€ 712 tot € 1.332 per jaar - uitponden						
Achterstallig onderhoud per vhe	€ 0						
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 481						
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 472						
Gem. belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,16450% van de WOZ waarde (0,07% + 0,0945% OZB)						
Huurderving, als % van de huursom	1,0% van de huursom						
Gem. mutatiekans bij doorexpluiten per vhe	7,12% (van 4% tot 16,84%)						
Gem. mutatiekans bij uitponden per vhe	7,24% (van 4,00% tot 16,97%)						
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,0% van de leegwaarde						
Overdrachtsbelasting vanaf 1 januari 2023	10,4 % van de (berekende) marktwaarde						
Splitsingskosten per vhe (pp 31-12-2022)	€ 571						

Parameters MOG	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per vhe per m ² BVO	MOG: € 7,90 per m ² BVO inclusief BTW						
Mutatieonderhoud per m ² BVO	MOG: € 13,20 per m ² BVO inclusief BTW						
Achterstallig onderhoud per vhe	n.v.t.						
Beheerskosten in % markthuur	2% van de markthuur op jaarbasis						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	OZB: Gemeentelijke tarieven, Overig 0,13% van de WOZ waarde						
Mutatieleegstand (in maanden)	6 maanden						
Overdrachtskosten (pp 1-1-2023)	11,4 % van de berekende marktwaarde						

Mutatie marktwaarde 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 op complexniveau bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

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).

Bepaling beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting Land van Altena 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 Woonstichting Land van Altena. De grondslagen voor de beleidswaarde van

het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Woonstichting Land van Altena hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 80 % van de maximaal redelijke huur. Doordat Woonstichting Land van Altena moet voldoen aan het passend toewijzen wijkt het werkelijke streefhuurpercentage af van het beleid. In 2022 is dit percentage 72,73%. Voor de reguliere huurstijgingen is rekening gehouden met het eigen huurbeleid. De huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120% sociaal minimum is hierin meegenomen.
3. De componenten instandhoudings- onderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie) van € 3.166,- per verhuur-eenheid.
4. De beheerskosten uit de DCF-berekening zijn vervangen door een eigen beheernorm van € 676,- per verhuureenheid, die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid in de 15-jaars DCF periode. De beleidswaarde van MOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

4.5.6. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Vanaf het moment dat de projecten in ontwikkeling worden genomen, worden de bijkomende kosten geactiveerd onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. In de waardering wordt geen rekening gehouden met eigen ontwikkelingskosten, overige indirecte kosten en rente.

Bij oplevering is het vastgoed beschikbaar voor verhuur en worden deze eenheden geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. De datum van getekend proces verbaal van oplevering is hierbij leidend. Wanneer projecten worden geannuleerd, is er geen sprake meer van vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie en worden de reeds geactiveerde kosten direct ten laste gebracht van de winst- en verliesrekening (overige waardeverandering). De marktwaarde is bepaald op basis van dezelfde grondslagen als het vastgoed in exploitatie. Woonstichting Land van Altena beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien de marktwaarde lager is dan de verwachte totale geactiveerde kosten bij oplevering, is sprake van een onrendabele top. Mutaties in de marktwaarde van vastgoed in

ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

4.5.7. Financiële vaste activa Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor 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 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 al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden de onder financiële vaste activa opgenomen aandelen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille gewaardeerd tegen reële waarde. Waardevermeerderingen van deze effecten worden rechtstreeks verwerkt in het vermogen. Op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt, wordt de cumulatieve waardevermeerdering in het

eigen vermogen verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Indien van een individueel aandeel de reële waarde onder de kostprijs komt, wordt de waardevermindering verwerkt ten laste van de winst-en-verliesrekening. Transactiekosten die zijn toe te rekenen aan aandelen worden in de eerste waardering verwerkt.

4.5.8. Voorraden Overige Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

4.5.9. 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.

4.5.10. 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.

4.5.11. Eigen vermogen

Waardering van het eigen vermogen vindt plaats door:

- Het toevoegen van het jaarresultaat aan het eigen vermogen aan het eind van het voorgaand boekjaar;

- Het verwerken van de financiële gevolgen van stelselwijzigingen in de waarderingsgrondslagen en resultaatbepaling.

De mutatie in het vermogen wordt dus niet volledig bepaald door het jaarresultaat.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen).

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie 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 verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. 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.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie 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.

4.5.12. 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 nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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 Woonstichting Land van Altena 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 definitieve ontwerpfasen 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).

Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden,

voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen

Dit betreft een voorziening voor te verwachten uitkering voor jubilea naar aanleiding van het aantal dienstjaren. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Als disconteringsvoet voor de contant making is de markttrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties 5,0% (2021: 5,0%) genomen.

4.5.13. 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, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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.

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

4.6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

4.6.1. Algemeen

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

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonstichting Land van Altena 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 Woonstichting Land van Altena. 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.

4.6.2. 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

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

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

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

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.

4.6.3. 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. Woonstichting Land van Altena hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van de salarissen en de indirecte kosten:

Per medewerker wordt procentueel bekeken hoeveel tijd hij/zij bezig is met de activiteit verhuren, beheren, leefbaarheid, onderhoud en verkoop bestaand bezit.

Deze verdeelsleutel wordt gebruikt om de salarissen te verdelen over de diverse activiteiten en de overige bedrijfslasten toe te wijzen aan de diverse activiteiten met uitzondering van de posten die voorgeschreven zijn in de 'Handleiding voor het toepassen van de functionele indeling van de winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2022' (Aw).

Afschrijvingen materiële vaste activa

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

Materiële vaste activa 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 gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen 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, 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

Woonstichting Land van Altena heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen, niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonstichting Land van Altena, 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. In 2022 zijn geen rentelasten geactiveerd.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend toegelicht.

4.6.4. Waardeveranderingen 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.

4.6.5. Resultaat deelnemingen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonstichting Land van Altena wordt toegerekend.



4.6.6. Belastingen

Vanaf 1-1-2008 is Woonstichting Land van Altena integraal belastingplichtig geworden voor de Vennootschapsbelasting (Vpb). Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten Vpb 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.

4.7. Grondslagen voor 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.



4.8 Toelichting op de balans per 31 december 2022

4.8.1. Vastgoedbeleggingen

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat.

Marktwaarde in verhuurde staat	DAEB-vastgoed in exploitatie 2022	DAEB-vastgoed in exploitatie 2021
	€	€
Stand per 1 januari		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	57.305.688	57.474.900
Positieve herwaardering	91.997.319	76.094.103
Waardevermindering	-1.351.887	-1.618.761
Boekwaarde per 1 januari	147.951.120	131.950.242
Mutaties boekjaar		
Investerings- na eerste waardering	160.099	42.837
Onrendabele investeringen na eertse waardering	-160.099	0
Overboeking vastgoed io - investeringen	4.621.253	0
Overboeking vastgoed io - onrendabel	-466.318	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-86.945	-212.050
Buitengebruikstellingen en afstotingen herwaardering	-285.092	-550.304
Positieve herwaardering	2.292.966	16.453.520
(Teruggenomen) waardevermindering	309.912	266.874
Totaal mutaties	6.385.776	16.000.877
Stand per 31 december		
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	61.373.678	57.305.688
Positieve herwaardering	94.165.292	91.997.319
Waardevermindering	-1.041.975	-1.351.887
Boekwaarde per 31 december	154.496.995	147.951.120

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 94.165.292.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Midden-Noord-Brabant was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 07-04-2023 7,2% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 10,5 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.

Het vastgoed in exploitatie bestaat ultimo 2022 uit 956 wooneenheden en 3 eenheden Maatschappelijk onroerend goed (MOG). De WOZ waarde, peildatum 1-1-2022 van het vastgoed bedraagt € 232.901.000. Het vastgoed is verzekerd voor een vast tarief per eenheid.

Woonstichting Land van Altena heeft het WSW gevormachtigd 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 waarde mutatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat

Verloop marktwaarde	DAEB-vastgoed in exploitatie
	€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2022	147.951
Mutaties	
Voorraadmutaties	3.783
Mutaties objectgegevens	10.642
Methodische wijzigingen handboek en software	1.485
Parameter aanpassingen als gevolg validatie handboek	7.042
Parameter aanpassingen als gevolg marktontwikkelingen	-16.407
Totaal mutaties 2022	6.546
Boekwaarde per 31 december 2021	154.497

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 75.822.949. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Opbouw Beleidswaarde	2022	2021
	€	€
Marktwaarde per 31 december	154.496.995	147.951.120
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	24.646.692	390.179
Betaalbaarheid (huren)	-61.803.317	-52.683.641
Kwaliteit (onderhoud)	-44.737.035	-23.720.018
Beheer (beheerkosten)	3.219.614	2.491.701
Beleidswaarde per 31 december	75.822.949	74.429.341

Woonstichting Land van Altena heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde.

Uitgangspunten Beleidswaarde	2022	2021
Streefhuur in % van maximaal redelijk	72,73%	70,91%
Onderhoudsnorm	€ 3.166	€ 2.365
Beheerlasten	€ 676	€ 656
Discontovoet (gemiddeld)	5,88%	5,88%

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.

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

Toelichting stijging onderhoudsnorm

De onderhoudsnorm is fors gestegen van € 2.365 in 2021 naar € 3.166 in 2022. Dit heeft met name te maken met andere uitgangspunten in de MJOB 2023-2032. Door de in 2022 afgesloten nationale prestatieafspraken hebben wij in de MJOB een versnelling van onze ambities inzake de verduurzaming van het bezit ingerekend. Dit is vertaald in de prestatieafspraken met de Gemeente in de ambitie om in 2030 op gemiddeld label A uit te komen. Om tot label A te komen hebben wij ook de alternatieve warmtebron ingerekend. Hiervoor zijn er ook extra isolatiemaatregelen noodzakelijk. Dit betekent naast een versnelling (meer en kortere periode) ook een hoger investeringsbedrag per woning.

Begroten gaat gepaard met onzekerheden en schattingen naar de toekomst. In de MJOB 2023-2032 hebben wij de volgende onzekerheden en schattingen ingerekend:

- Het planmatig onderhoud is voor 10 jaar ingerekend per maatregel per complex op basis van een vastgestelde cyclus. In de beleidswaarde norm is uitgegaan van 15 jaar en hebben wij de laatste 5 jaar bepaald op basis van doorgerolde gemiddelden. Wij willen in de toekomst de MJOB verder verfijnen en deze voor minimaal 15 jaar berekenen.
- Bij het bepalen van de onderhoudsnorm in de beleidswaarde is clustering (ingrijpende verbouwing) niet mogelijk. Hierdoor moet een energetische ingreep worden uitgesplitst in een onderhouds- en verbeteringscomponent. De gemiddelde investering per woning zoals ingerekend is € 55.000 en hiervan hebben wij 40% als onderhoud gekwalificeerd.
- Wij hebben een versnelling ingerekend zodat het gemiddeld label in 2030 uitkomt op label A. Dit betekent dat voor ruim de helft van de woningen een energetische ingreep is ingerekend.

In 2023 gaan we opnieuw een MJOB opstellen en uiteindelijk ook nieuwe prestatieafspraken in afstemming met de gemeente Altena. Door onder andere vertraging in vergunningverlening en stikstofperikelen blijkt in de praktijk dat een versnelling moeilijk is te realiseren.

In de onderstaande gevoeligheidsanalyse is te zien dat een onderhoudsnorm van € 100 lager een effect op de beleidswaarde heeft van ruim € 3 miljoen.

Gevoeligheidsanalyse

Gevoeligheidsanalyse	Gehanteerde parameter uitgangspunt	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Beleidswaarde in 2022	Effect op Beleidswaarde 2022
Beleidswaarde volgens jaarrekening			€ 75.822.949	
Beheerlasten	€ 676	€ 100 hoger	€ 72.749.107	€ -3.073.842
Streefhuur per maand	€ 654,26	€ 25 hoger	€ 80.717.995	€ 4.895.046
Streefhuur per maand	€ 654,26	€ 25 lager	€ 71.007.136	€ -4.815.813
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.166	€ 100 lager	€ 78.896.790	€ 3.073.841
Disconteringsvoet	€ 3.166	0,5% hoger	€ 68.725.999	€ -7.096.950

4.8.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Mutaties in de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2022	2021
Stand per 1 januari	€	€
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.969.375	253.682
Cumulatieve waardeveranderingen	-696.087	-
Boekwaarde per 1 januari	1.273.288	253.682
Mutaties boekjaar		
Waardeverminderingen	229.762	-696.087
Inbrengwaarde grond	0	456.250
Investeringen	3.187.925	1.259.443
In exploitatie	-4.154.928	-
Totaal mutaties	-737.241	1.019.606
Stand per 31 december boekjaar	536.047	1.273.288

De bedragen in de tabel hebben betrekking op de volgende projecten:

Project Volkstuincomplex

Dit project staat voor € 509.597 op de balans, waarvan € 492.499 als een (aangekochte) grondpositie. De volkstuinlocatie is aangekocht om te dienen als ontwikkellocatie als de uitbreiding Westerhei gereed is. Gezien de grote vraag naar woningen en de snelheid waarmee woningen verkocht worden in project Westerhei, verwachten wij dat de investering in het volkstuincomplex makkelijk kan worden terugverdiend.

Project De Linde

Dit project is opgeleverd in september 2022 en financieel afgewikkeld.

Project Fabriciusstraat 11-13

Deze twee woningen zijn in 2022 leeg gekomen. We hebben besloten om deze niet meer te verhuren of te verkopen maar om deze woningen te slopen en dan hiervoor 6 nieuwe woningen (verdichting) terug te bouwen. De kavels van deze twee woningen zijn namelijk behoorlijk in omvang. Het is de planning om deze woningen begin 2025 op te leveren.





Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens 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 definitieve 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.

4.8.3. Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa t.d.v. de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

(op basis van historische kostprijs)	Bedrijfs- gebouwen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2022				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	364.070	146.321	28.580	538.971
Cumulatieve afschrijvingen	-325.622	-49.963	-10.082	-385.667
Boekwaarde per 1 januari 2022	38.448	96.358	18.498	153.304
Mutaties 2022				
Investerings	-	63.030	50.501	113.531
Desinvesteringen historische kosten	-	-	-	-
Desinvesteringen cum. Afschrijvingen	-	-	-	-
Afschrijvingen	-2.028	-25.209	-5.716	-32.953
Totaal mutaties 2022	-2.028	37.821	44.785	80.578
Stand per 31 december 2022				
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	364.070	209.351	79.081	652.502
Cumulatieve afschrijvingen	-327.650	-75.172	-15.798	-418.620
Boekwaarde per 31 december 2022	36.420	134.179	63.283	233.882

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

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 25 jaar
- Installaties lineair 25 jaar
- Inventaris lineair 5 jaar
- Transportmiddelen lineair 5 jaar

4.8.4. Financiële vaste activa

Het verloop van de financiële vaste activa kan als volgt worden gespecificeerd

Financiële Vaste Activa	Latente belasting vorderingen	Overige effecten
	€	€
Stand per 1 januari	350.682	1.195
Investeringen	-	-
Waardeverminderingen	-332.720	-
Stand per 31 december 2022	17.962	1.195

Latente belastingvordering(en)

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

Latente belastingvorderingen	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	350.682	1.060.624
Mutatie ten gunste/laste van het resultaat	-332.720	-709.942
Boekwaarde per 31 december	17.962	350.682

Verloop latenties	2022	2021
	€	€
Latentie verliesverrekening	-	312.830
Latentie afschrijvingspotentieel	17.962	37.852
Boekwaarde per 31 december	17.962	350.682

De onder financiële vaste activa opgenomen latentie is gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,3 % en hebben een gemiddelde looptijd van 5 jaar. De nominale waarde van deze latentie bedraagt circa € 19.142.

De latenties voldoen aan de richtlijnen zoals opgesteld in de handreiking 'De verwerking van latente belastingen in de jaarrekening van woningcorporaties' van Aedes in 2019.

Overige effecten

Onder overige effecten zijn opgenomen een portefeuille aandelen en obligaties die worden aangehouden met het doel om financiering ontwikkelingskosten woonruimte verdeelsysteem Woongaard te bewerkstelligen.

De reële waarde van de ter beurze genoteerde effecten bedraagt volgens de prijscouranten van de beurzen waarop deze worden genoteerd per balansdatum € 1.195,-. Deze effecten hebben een boekwaarde van € 1.195,-.

4.8.5. Voorraden

Onder de balanspost voorraden zijn de onderhoudsmaterialen verantwoord.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is opgenomen tegen de laatst bekende inkoopprijs tegen een bedrag van € 32.973.

4.8.6. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

Vorderingen	2022	2021
	€	€
Huurdebiteuren	41.890	41.905
Belastingen en premies sociale verz.	2.692	828
Overige vorderingen	4.872	40.028
Overlopende activa	106.742	113.261
Totaal	156.196	196.022

4.8.7. Liquide middelen

Liquide middelen	2022	2021
	€	€
Kas	1.187	3.086
Rekening courant Rabobank	92.585	341.876
Rekening courant BNG	1.306.143	206.108
Bedrijfstelerekening Rabobank	8.932	500.009
Totaal	1.408.847	1.051.079

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de woonstichting en zijn direct opvraagbaar.

4.8.8. Vermogen

Eigen vermogen

Eigen vermogen	2022	2021
	€	€
Eigen vermogen per 1 januari	118.929.361	100.978.175
Resultaat boekjaar	4.523.110	17.951.186
Eigen vermogen per 31 december	123.452.471	118.929.361

Het eigen vermogen bestaat per balansdatum uit de volgende componenten

	2022	2021
	€	€
Overige reserve	24.764.069	8.980.872
Herwaarderingsreserve	94.165.292	91.997.303
Resultaat boekjaar	4.523.110	17.951.186
	123.452.471	118.929.361

Het verloop van de overige reserve

Overige reserves	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	8.980.872	20.577.567
Mutatie boekjaar	15.783.197	-11.596.695
Boekwaarde per 31 december	24.764.069	8.980.872

Het verloop van de herwaarderingsreserve

Herwaarderingsreserve	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	91.997.303	76.094.104
Realisatie door verkoop	-458.982	-550.304
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	2.626.971	16.453.503
Boekwaarde per 31 december	94.165.292	91.997.303

In overeenstemming met de statuten van Woonstichting Land van Altena dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet en het BTIV te worden besteed. Per 31 december 2022 is in totaal € 94.165.292 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 91.997.303), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarderen' bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 78.674.046 in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

De realisatie van het verschil tussen

marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonstichting Land van Altena.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en

maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

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

4.8.9. Voorzieningen

Voorzieningen verlieslatende contracten en herstructurering

Voorziening verlieslatende contracten	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	-	-
<i>Mutaties boekjaar</i>		
Dotaties	-69.663	696.087
Onttrekkingen	69.663	
Vrijval	-	-696.087
Stand per 31 december	-	-

Voor het project De Linde is in 2021 een onrendabele top berekend van € 696.087 en gedoteerd aan de voorziening verlieslatende contracten. Bij oplevering van het project is de onrendabele top bepaald op € 466.325. Verder zijn er in 2022 voor een bedrag van € 160.099 aan investeringen via de voorziening als onrendabel geboekt.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen hebben betrekking op de jubilea en uitkeringen bij vertrek van werknemers.

Voorzieningen jubilea	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	19.024	19.528
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-2.106	-504
Stand per 31 december	16.918	19.024

4.8.10. Langlopende schulden

Leningen	2022	2021
	€	€
Gemiddelde rentepercentage 31 december	3,08%	3,14%
Schuldrestant per 1 januari	31.077.342	32.718.767
Reguliere aflossingen in het verslagjaar	-1.666.421	-1.641.425
Extra aflossingen in het verslagjaar	-	-
Nieuwe leningen	2.500.000	-
Schuldrestant per 31 december	31.910.921	31.077.342
Aflossingsverplichting komend boekjaar (kortlopende schulden)	-1.775.844	-1.673.071
Schuldrestant per 31 december exclusief aflossingsverplichting	30.135.077	29.404.271
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Leningen overheid	2.759.853	3.479.309
Leningen kredietinstellingen	27.375.224	25.924.962
	Resterende looptijd 1 tot 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€
9.1 Schulden leningen overheid	943.629	1.816.224
9.2 Schulden leningen kredietinstellingen	0	27.375.224
Totaal	943.629	29.191.448

Gemiddelde restant looptijd

De gemiddelde gewogen looptijd van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 19,61 jaar (2021: 19,24 jaar)

De modified duration, berekend op basis uitgangspunten SBR-wonen, bedraagt ultimo 2022 9,38 jaar (2021: 9,32 jaar).

Borgstelling

Van de totale leningenportefeuille ultimo 2022, € 31.910.921, is € 30.271.900 geborgd door het WSW.

Het verschil, € 1.639.021, betreft leningen die zijn afgesloten (en geborgd) bij de Gemeente Altena.

Marktwaarde

De marktwaarde van de totale leningenportefeuille op basis van de Ortec Finance Scenarioset (2023Q1) ultimo 31-12-2022 bedraagt € 31.123.237. De marktwaarde van de leningen is de waarde van de rente- en aflossingsverplichtingen, contant gemaakt tegen de swap rentecurve AAA Euribonds met opslag.

4.8.11. Kortlopende schulden

Kortlopende schulden	2022	2021
	€	€
Schulden aan overheid/gemeenten	719.456	698.576
Schulden aan banken	1.056.388	974.495
Schulden aan leveranciers	684.807	422.723
Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	278.122	204.407
Overlopende passiva	540.858	362.856
Totaal	3.279.631	2.663.057

Belastingen en premies sociale verzekeringen	2022	2021
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	39.254	33.637
Omzetbelasting	141.424	170.770
Vennootschapsbelasting	97.444	-
Totaal	278.122	204.407

Overlopende passiva	2022	2021
	€	€
Niet vervallen rente	325.630	321.570
Vooruit ontvangen huur	27.708	18.566
Ov. Overlopende passiva	187.520	22.720
Totaal	540.858	362.856

Looptijd

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

Schulden aan kredietinstellingen en overheid

De kortlopende schulden aan kredietinstellingen en overheid bestaan voor het verslagjaar uit contractuele aflossingen op leningen in 2022.

4.8.12. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

In 2022 bezit Woonstichting Land van Altena geen deelnemingen meer waarvoor een fiscale eenheid geldt.

Belastingdienst Vennootschapsbelasting (Vpb)

Vanaf 1 januari 2008 zijn corporaties integraal Vpb-plichtig. Dit wil zeggen dat dan een corporatie over alle activiteiten Vpb dient te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben in overleg over de interpretatie en toepassing van de Vpb plicht waarmee corporaties te maken hebben één en ander vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO II).

De meeste woningcorporaties die bij Aedes zijn aangesloten hebben de VSO II ondertekend, zo ook Woonstichting Land van Altena. De Belastingdienst heeft per 1 januari 2023 de VSO II opgezegd. Dit betekent dat de collectieve regelingen uit de VSO II niet meer gelden en corporaties dus individueel moeten afstemmen met de Belastingdienst.

Heffing saneringsfonds

Op basis van de inschatting van het WSW heeft Woonstichting Land van Altena voor de jaren 2022 tot en met 2026 geen saneringsheffing ingerekend in de dPi 2022. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

Waarborgingsfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde

schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is.

De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen. De ingerekende obligoheffing voor de jaren 2023 tot en met 2027 bedraagt € 322.000. Woonstichting Land van Altena beschikt eind 2022 over een obligolening van € 759.000.

In overeenstemming met het reglement van het WSW heeft Woonstichting Land van Altena in 2014 een onherroepelijke volmacht afgegeven. Partijen zijn daarmee een overeenkomst tot lastgeving aangegaan, op grond waarvan het WSW kan overgaan tot vestiging van pand- en hypotheekrechten op de woongelegenheden van Woonstichting Land van Altena.

Derivaten

Woonstichting Land van Altena maakt geen gebruik van derivaten.

Kredietfaciliteiten

Woonstichting Land van Altena beschikt over een kredietfaciliteit, te weten een kredietfaciliteit bij de BNG van € 1 miljoen met een onbepaalde looptijd.

Pensioenverplichtingen

De pensioenregeling van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties

(SPW) is een zogenaamde salaris-diensttijdregeling. Als aangesloten werkgever bij SPW is Woonstichting Land van Altena slechts verplicht een vooraf door het bestuur van SPW vastgestelde premie te betalen. Er bestaat geen enkele reglementaire of statutaire verplichting om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Ook bestaat er geen enkele aanspraak van aangesloten werkgevers op eventuele opgebouwde buffers. Er zijn geen financiële consequenties doordat er geen enkele reglementaire of statutaire verplichting is om eventuele tekorten van het pensioenfonds aan te zuiveren. Deze informatie is verstrekt door SPW. Eind december 2022 was de

beleidsdekkingsgraad van SPW 133,7% (ultimo 2021 126,0%).

4.8.13. Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonstichting Land van Altena en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.



4.9. Toelichting op de winst-en-verliesrekening (functioneel)

4.9.3. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille Huuropbrengsten

Huuropbrengsten	2022	2021
	€	€
Woningen en woongebouwen	6.519.263	6.365.666
Onroerende zaken niet zijnde woningen	78.052	81.511
Te ontvangen huur	6.597.315	6.447.177
Af: huurderwing wegens leegstand	-34.171	-20.774
huurderwing wegens oninbaarheid	-2.612	-2.612
Totaal huuropbrengsten	6.560.532	6.420.521

Stijging huuropbrengsten	2022
	€
Huurverhoging 2021	0
Huurverhoging 2022	108.718
Nieuwbouw (toevoegingen)	54.412
Mutaties (verkopen)	-20.952
Harmonisatie en overig 2021-2022	7.960
Totaal mutatie huuropbrengsten	150.138

Woonstichting Land van Altena is alleen werkzaam in Gemeente Altena. Derhalve is geen verdere specificatie van de geografische spreiding van de huuropbrengsten nodig.

Opbrengsten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten	2022	2021
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	246.634	252.487
Af: Vergoedingsderving	-564	-361
Totaal opbrengsten servicecontracten	246.070	252.126

Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	2022	2021
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	229.598	240.741
Nog af te rekenen servicekosten	16.414	10.600
Totaal lasten servicecontracten	246.012	251.341

Gehanteerde verdeelsleutels bij het opstellen van de functionele winst- en verliesrekening

Verdeelsleutel op basis van loonstaat	2022	2021
Lasten verhuur en beheer	25,4%	23,5%
Lasten onderhoudsactiviteiten	42,8%	46,7%
Netto resultaat verkoop vastgoed	0,8%	0,7%
Overige organisatiekosten	22,9%	23,0%
Leefbaarheid	8,1%	6,1%
Totaal	100,0%	100,0%

Indirecte kosten	2022	2021
	€	€
Lonen en salarissen	550.170	522.430
Sociale lasten	76.824	75.071
Pensioenpremies	69.289	64.563
Reis- en verblijfskosten	6.480	5.329
Opleidingskosten	27.389	25.246
Overige personeelslasten	109.261	104.475
Totaal personeelslasten	839.413	797.114
Afschrijvingskosten	32.953	21.191
Automatiseringskosten	123.638	98.037
Huisvestingskosten	59.713	30.065
Autokosten	3.527	3.252
Overige beheerskosten	70.070	51.448
Contributies	17.847	17.688
Advieskosten	27.824	19.912
Totaal overige organisatiekosten	335.572	241.593
Totale indirecte kosten	1.174.985	1.038.707

De accountantskosten, € 84.097, zijn in 2022 net als in 2021 direct toegerekend aan de overige organisatiekosten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Lasten verhuur en beheer	2022	2021
	€	€
Toegerekende personeelslasten	213.211	187.162
Toegerekende afschrijvingen	8.370	4.976
Toegerekende overige organisatiekosten	76.865	51.751
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	298.446	243.889

Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2022	2021
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.449.312	1.291.474
Toegerekende personeelslasten	359.269	372.172
Toegerekende afschrijvingen	14.104	9.894
Toegerekende overige organisatiekosten	129.521	102.906
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.952.206	1.776.446

De onderhoudsuitgaven (exclusief toegerekende organisatiekosten) zijn te verdelen in

Specificatie onderhoud	2022	2021
	€	€
Klachtenonderhoud	224.765	286.479
Mutatieonderhoud	401.748	89.500
Planmatig onderhoud	822.799	915.495
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.449.312	1.291.474

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2022	2021
	€	€
Belastingen	301.138	296.676
Verzekeringen	23.733	22.667
Bijdrage VVE Dienstencentrum	26.555	44.486
Voorziening jubilea	-2.106	-504
Verhuurderbijdrage huurcommissie	2.233	2.245
Verhuurdersheffing	585.754	864.715
Overige directe lasten	-2.260	2.284
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	935.047	1.232.569

De bijdrageheffing Aw is in 2022 onder de overige organisatiekosten opgenomen. Dit is conform de handleiding functionele winst- en verliesrekening 2022.

4.9.4. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2022	2021
	€	€
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	651.202	1.531.612
Af: Toegerekende organisatiekosten	-9.400	-7.686
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-372.037	-762.354
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	269.765	761.572

In 2022 zijn er twee woningen verkocht (2021: 6 woningen).

4.9.5. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeveranderingen	2022	2021
	€	€
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	69.663	-239.837
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.762.984	16.720.395
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.832.647	16.480.558

In 2021 is een onrendabele top op het project de Linde berekend en genomen van € 696.087. Dit project is in 2022 opgeleverd en de nieuw berekende ORT was € 466.325. Het verschil, € 229.762, is in 2022 vrijgevallen via de overige waardeveranderingen. Daarnaast zijn er in 2022 investeringen geboekt die volledig onrendabel zijn voor een bedrag van € 160.099. De niet gerealiseerde waardeveranderingen betreft voornamelijk de stijging van de marktwaarde.

4.9.6. Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

Opbrengsten overige activiteiten	2022	2021
	€	€
Vergoeding beheer woningen voor derden	692	980
Vergoeding voor werkzaamheden Westerhei		4.125
Opbrengst Verkoop MVA tdv exploitatie		1.600
Opbrengst Steunpunten	10.596	11.559
Afboeking servicekosten oude jaren		71.392
Afrekening Woongaard 2014 tm 2020		26.727
Totaal opbrengsten overige activiteiten	11.289	116.383

In 2022 zijn er nog 2 woningen in beheer voor derden. In 2022 is in overleg met Trema een andere (lagere) vergoeding afgesproken voor het gebruik van de steunpunten.

Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	2022	2021
	€	€
Kosten Steunpunten	-11.770	-8.432
Afboeking servicekosten oude jaren	-5.186	
Totaal kosten overige activiteiten	-16.957	-8.432

4.9.7. Overige organisatiekosten

Overige Organisatiekosten	2022	2021
	€	€
Bijdrageheffing Aw	4.869	2.547
Kosten externe controle	84.097	84.852
Kosten huurdersvereniging	-1.355	-
Kosten RvC	69.070	64.830
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia		440.224
Obligheffing WSW	14.208	19.070
Toegerekende indirecte organisatiekosten	269.073	239.318
Totaal overige organisatiekosten	439.962	850.841

De controle- en toezicht kosten worden net als in 2021 direct toegerend aan de overige organisatiekosten.

4.9.8. Kosten omtrent leefbaarheid

Kosten omtrent leefbaarheid	2022	2021
	€	€
Sociale en fysieke investeringen leefbaarheid	86.463	3.819
Toegerekende personeelslasten	67.992	48.226
Toegerekende afschrijvingen	2.669	1.282
Toegerekende overige organisatiekosten	24.512	13.334
Totaal leefbaarheid	181.636	66.661

De leefbaarheidskosten staan uit sociale, € 46.053 en fysieke € 40.410 investeringen.

Rentelasten en soortgelijke kosten

Financiële baten en lasten	2022	2021
	€	€
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-2.880	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	899.642	946.427
Totaal financiële baten en lasten	896.762	946.427

4.9.9. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Belastingen	2022	2021
	€	€
Acute vennootschapsbelasting	-97.444	-
Latente vennootschapsbelasting	-332.720	-709.942
Totaal Belastingen	-430.164	-709.942

Vastgoed	commercieel	fiscaal	verschil
	€	€	€
Vastgoed in exploitatie	154.496.995	134.535.583	19.961.412
Vastgoed in ontwikkeling	536.047	592.949	-56.902
Totaal Belastingen	155.033.042	135.128.532	19.904.510

Voor het overige verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde, € 19.904.510, betrekking hebbende op vastgoed in exploitatie en vastgoed in ontwikkeling is geen latentie gevormd. Dit deel van de latentie over het vastgoed zal namelijk niet tot afwikkeling komen binnen een afzienbare termijn. De commerciële boekwaarde is groter dan de fiscale boekwaarde.

De acute Vpb-positie, na verliesverrekening, voor het jaar 2022 is bepaald op € 97.444. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties.

De effectieve belastingdruk bedraagt 8,68% (2021: 3,81%).

In onderstaande tabel is vanuit het commerciële resultaat het fiscale resultaat bepaald

	2022	2021
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	4.953.274	18.654.554
<i>Verschillen commercieel - fiscaal</i>		
Fiscale opwaardering DAEB-vastgoed in exploitatie	-56.409	1.623.747
Fiscale afschrijving op activa	-33.928	-96.091
Fiscaal hoger/lager resultaat verkopen	22.214	-33.616
Aanwending HIR	-1.352.451	-14.960
Waardeveranderingen materiele vaste activa (ORT)	-69.663	239.837
Dotatie onderhoudsvoorziening	1.284	-41.499
Niet aftrekbare rentelasten (ATAD)	-2.072	18.498
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.762.984	-16.720.395
Resultaat deelneming	-	6.574
Extra comptabele correcties/overige verschillen	981.071	-640.638
Totaal fiscaal resultaat	1.680.336	2.996.011
Verliesverrekening	-1.137.299	-2.996.011
Belastbaar bedrag	543.037	-

4.9.10. Lonen en salarissen

Lonen en salarissen	2022	2021
	€	€
Lonen en salarissen	550.170	522.430
Premies sociale verzekeringen	76.824	75.071
Premies pensioenen	69.289	64.563
Totaal Lonen en salarissen	696.283	662.064

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2022 had Woonstichting Land van Altena gemiddeld 8,83 werknemers in dienst (2021: 8,08).

Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Verdeeld naar afdeling is dit als volgt:

Fte naar afdeling	2022	2021
Directie	1,00	1,00
Technische dienst toezicht	2,61	2,61
Technische dienst uitvoerend	2,00	2,00
Financiën en Verhuur	3,22	2,67
Totaal fte naar afdeling	8,83	8,08

4.9.11. Accountantshonoraria

Accountantshonoraria ten laste van het resultaat

Specificatie accountantskosten	2022	2021
	€	€
Audit jaarrekening	55.660	49.752
Fiscale werkzaamheden	12.218	16.981
Andere controle werkzaamheden	7.260	6.498
Andere niet-controle diensten	11.103	11.621
Totaal accountantskosten	86.241	84.852

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woonstichting Land van Altena en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening door BDO over het boekjaar 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

4.9.12. Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.

5. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan.

Deze verantwoording is opgesteld op basis van op Woonstichting Land van Altena van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op Woonstichting Land van Altena. Het voor Woonstichting Land van Altena toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 115.000. (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, Klasse B).

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

Bedragen x € 1	2022	2021
Naam topfunctionaris	A. Verdaasdonk	A. Verdaasdonk
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en eind functie vervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00	1,00
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Beloningen plus belastbare onkostenvergoedingen	99.324	95.784
Beloningen betaalbaar op termijn	15.672	14.993
Totaal bezoldiging conform WNT	114.996	110.777
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	115.000	111.000
Overschrijding WNT-grens	Nee	Nee
Motivering indien overschrijding		

Toezichthoudende topfunctionarissen

Bezoldiging Raad van Commissarissen 2022 bedragen x € 1	H. Streef- kerk	J. Bel	P. Tanja	A. van Hezik	H. van Hees
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en einde functievervulling 2022	1/1 - 31/12	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	13.800	9.200	9.200	9.200	9.200
Individueel toepasselijke bezoldigings- maximum	17.250	11.500	11.500	11.500	11.500
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag					
Bezoldiging	13.800	9.200	9.200	9.200	9.200
Motivering indien overschrijding					

Vergelijkende cijfers 2021 bedragen x € 1	H. Streef- kerk	J. Bel	P. Tanja	A. van Hezik	H. van Hees
Functie(s)	Voorzitter	Vice-voorzitter	RvC-lid	RvC-lid	RvC-lid
Aanvang en eind functie vervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	13/12 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging	12.950	8.650	0	8.650	8.650
Individueel toepasselijke bezoldigings- maximum	16.650	11.100	578	11.100	11.100

Overige rapportage verplichtingen 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.

6. Ondertekening jaarstukken 2022

Nieuwendijk, datum

26-6-2023

Woonstichting Land van Altena

Directeur-bestuurder,

A.D. Verdaasdonk van Weerlee

Raad van Commissarissen,

Voorzitter

J. Be

Lid Auditcommissie

P.G. Tanja

Lid (secretaris)

H.J.A. van Hezik

Lid

J.L.M. van Hees

Lid

J.J. Versluijs

Overige gegevens

7. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten zijn geen specifieke bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. De middelen van de stichting worden uitsluitend ingezet ten behoeve van het doel van de stichting en ten behoeve van de volkshuisvesting.

8. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Op de navolgende pagina's is de controleverklaring van de onafhankelijk accountant opgenomen.





Woonstichting
Land van Altena