



# Woonik Jaarverslag 2023



# Organisatiegegevens

Bezoekadres Nederweert

Gutjesweg 6  
6031 ET Nederweert

Bezoekadres Stramproy

Sint Willibrordusstraat 2a  
6039 CA Stramproy



0495 63 20 50



NL13 RABO 0135 5081 42



Info@woonik.nl



www.woonik.nl

# Inhoud

<b>BESTUURSVERSLAG</b>	5
Voorwoord	5
2023 in cijfers	6
Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen: missie en visie	9
Ons werkgebied	10
Over Woonik	11
Huisvesten van onze doelgroepen	13
Samenwerking	19
Onderhoud	22
Nieuwbouw	23
Verkoop van huurwoningen	24
Duurzaamheid	25
De mensen van Woonik	26
Risicoparagraaf	28
Marktwaarde en beleidswaarde	32
Vermogen en financiële middelen	34
Bestuur en toezicht	37
Verslag van de Raad van Commissarissen	39
Deelnemingen	51
Verklaring besteding middelen	52
<b>JAARREKENING</b>	53
<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	113





# Voorwoord

En toen was 2023 ook alweer voorbij. We hebben als Woonik wederom een intensief jaar achter de rug. We lopen geen marathon maar een triatlon, zo lijkt het wel eens en zo wordt het ook wel ervaren.

Woonik is een organisatie in ontwikkeling. We hebben de veren van de fusie van ons afgeschud, we kijken vooruit en we werken op volle kracht aan plezierig wonen en plezierig werken.

2023 kenmerkt zich door belangrijke stappen en ontwikkelingen op het gebied van beleid, organisatie, vereniging, vastgoed en meer. De organisatie groeit en nieuwe medewerkers brengen nieuw elan. De vastgoedopgave, zowel nieuwbouw als renovatie en verduurzaming krijgt steeds scherpere contouren die landen in de portefeuillestrategie. De vereniging die Woonik is heeft een nieuwe impuls gekregen met de “vrienden van Woonik” en het aantal leden is boven verwachting enorm gegroeid. We hebben op veel andere onderwerpen verbeterlagen ingezet en de maatschappelijke inbedding wordt steeds sterker.

Verandering en ontwikkeling vraagt ook dat we regelmatig diep ademen en stilstaan bij het hier en nu. Daarin willen we beter worden al is dat soms lastig in de waan van de dag. De snelle ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van onze collega's, af en toe gas terugnemen helpt daarbij.

Een deel van onze huurders heeft het in 2023 niet gemakkelijk gehad. Hoge inflatie en hoge energielasten drukken op hun bestaanszekerheid. Woningzoekenden worden geconfronteerd met de gevolgen van de crisis op de woningmarkt die maakt dat de beschikbaarheid van woningen zwaar onder druk staat. Dit alles in combinatie met (geo)politieke en maatschappelijke onzekerheid maakt het leven voor onze klanten complexer. En dat merken we iedere dag.

Terugkijkend op Woonik in 2023 overheerst een gevoel van trots en waardering. Trots ben ik op de collega's, hun motivatie, vakkennis, drive en betrokkenheid. Trots op Woonik als organisatie die in staat is om, ondanks alle interne ontwikkelingen en veranderingen, in ons werkgebied aanwezig, zichtbaar en betrokken te zijn. Trots ook op de flexibiliteit, daadkracht en besluitvaardigheid en de zorgvuldigheid die nergens uit het oog wordt verloren.

En tenslotte ook trots op organisatie waar je als mens echt telt. Zonder dat zouden we niet gekomen zijn waar we nu staan.

Paul Sebregts  
Directeur-bestuurder



# 2023 in cijfers

**2023****2022****Bezit**

Aantal verhuureenheden	2.167	2.159
Sociale huurwoningen (DAEB)	1.895	1.890
Commerciële verhuur woningen (niet DAEB)	15	12
Bedrijfs- en Maatschappelijk OG	9	9
Parkeren, garageboxen en standplaatsen	248	248
Gewogen VHE's cf. Woningwet	1.985	1.977

**Samenstelling portefeuille**

Gezinswoningen	895	887
Senioren-/aanleun-/zorgwoning	816	816
1-2 woningen (HATJES)	115	115
Begeleid wonen	72	72
Woonwagens	5	5
Skilpods (tijdelijke woningen)	7	7

**Verhuur sociale woningen (DAEB)**

Mutatiegraad	6,8%	6,7%
Toewijzing cf. inkomenstoets	100%	99,3%
Gemiddelde huurprijs	€ 568,35	€ 576,30
Percentage van de maximale huurprijs	57%	65%
Huurderving	0,48%	0,53%
Huurachterstand	0,45%	0,55%
Ontruiming	-	-

**Verkopen**

Aantal verkochte woningen	2	3
---------------------------	---	---



Klantwaardering	2023	2022
Afhandeling reparaties	7,9	8,0
Huuropzegging	8,0	8,5
Betrekken nieuwe woning	8,0	7,9
Klantwaardering Planmatig onderhoud	-	7,3
Contact met Woonik	-	7,5
<b>Onderhoud</b>		
Dagelijks-/Mutatie onderhoud	€ 1.524.623	€ 969.786
Planmatig onderhoud	€ 2.141.005	€ 1.640.080
Duurzaamheid (excl. renovatieprojecten)	€ 235.660	€ 62.050
Gemiddeld Energielabel	B	B
Onderhoudskosten per gewogen VHE	€ 1.846	€ 1.320
<b>Leefbaarheid</b>		
Leefbaarheidsfonds	€ 37.060	€ 30.390
Onderhoud openbare ruimte	€ 75.994	€ 72.543
<b>Organisatie</b>		
Gemiddeld reguliere fte's	16,24	14,24
Gemiddeld inhuur fte's	1,7	1,8

**Vermogenspositie**

<b>Balanspost</b>	<b>Werkelijk ultimo 2023</b>	<b>Werkelijk ultimo 2022</b>
Eigen vermogen	€ 208.402.308	€ 208.945.334
Schulden lange termijn	€ 66.095.652	€ 64.763.395
DAEB-Vastgoed in exploitatie	€ 273.939.355	€ 271.347.738
Niet-DAEB Vastgoed in exploitatie	€ 5.109.099	€ 4.341.725
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	€ 2.054.524	€ 1.564.859
Financiële activa	€ 453.713	€ 691.257

<b>Financiële kengetallen</b>	<b>Realisatie 2023</b>	<b>Norm</b>
ICR (bedrijfsresultaat/rentelasten)	1,90	> 1,4
Loan to Value (vreemd vermogen/beleidswaarde)	59%	< 85%
Solvabiliteit (eigen vermogen/activa beleidswaarde)	36%	> 15%
Dekkingsratio (schuld/marktwaarde verhuurde staat)	24%	< 70%



# Mensgericht ruimte geven aan plezierig wonen: missie en visie

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

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

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

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

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

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

Met onze visie bedoelen we ook dat we streven naar optimale en transparante dienstverlening. We kunnen niet aan alle wensen van onze huurders en woningzoekenden tegemoetkomen en communiceren daar dan open en eerlijk over.

# Ons werkgebied

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

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

We zijn actief in de volgende dorpskernen:

## Nederweert

### Aantal verhuureenheden

Nederweert	1.240
Budschop	111
Ospel	202
Nederweert Eind	56
Leveroy	11

## Weert

### Aantal verhuureenheden

Stramproy	541
-----------	-----

## Leudal

### Aantal verhuureenheden

Haler	6
-------	---

# Over Woonik

Woonik is in 2021 ontstaan uit de fusie tussen Woningstichting St. Joseph (Stramproy) en Woningvereniging Nederweert. Inmiddels zijn we 2,5 jaar verder en spreken we al een hele tijd niet meer over fusie, St. Joseph of Woningvereniging Nederweert. Wij zijn Woonik en daar zijn we trots op.

Onze medewerkers werken met trots en plezier aan onze doelstellingen en we hebben grote stappen gezet op veel van onze beleidsterreinen zoals wonen, vastgoed en bedrijfsvoering, veelal vanuit het ondernemingsplan dat we samen met onze stakeholders hebben opgesteld.

Woonik is ook gegroeid. De opgave is van dien aard dat de organisatie waarmee we in 2021 zijn gestart niet toegerust was om deze op te pakken. We hebben het dan over de vastgoedopgave (nieuwbouw en renovatie), de maatschappelijke opgave, de dienstverlening en de opgaven die er liggen bij de bedrijfsvoering. Zowel de hoeveelheid werk en thema's als de toenemende complexiteit hiervan leidde tot een groei van 16 medewerkers in 2021 tot 19 eind 2023. Dat, in combinatie met opleidingen en trainingen, optimaliseren van processen en het inzetten van een flexibele schil van specialisten, leidt tot verdere professionalisering, nieuwe manieren van werken en uiteindelijk tot hogere kwaliteit.

## Vrienden van Woonik

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

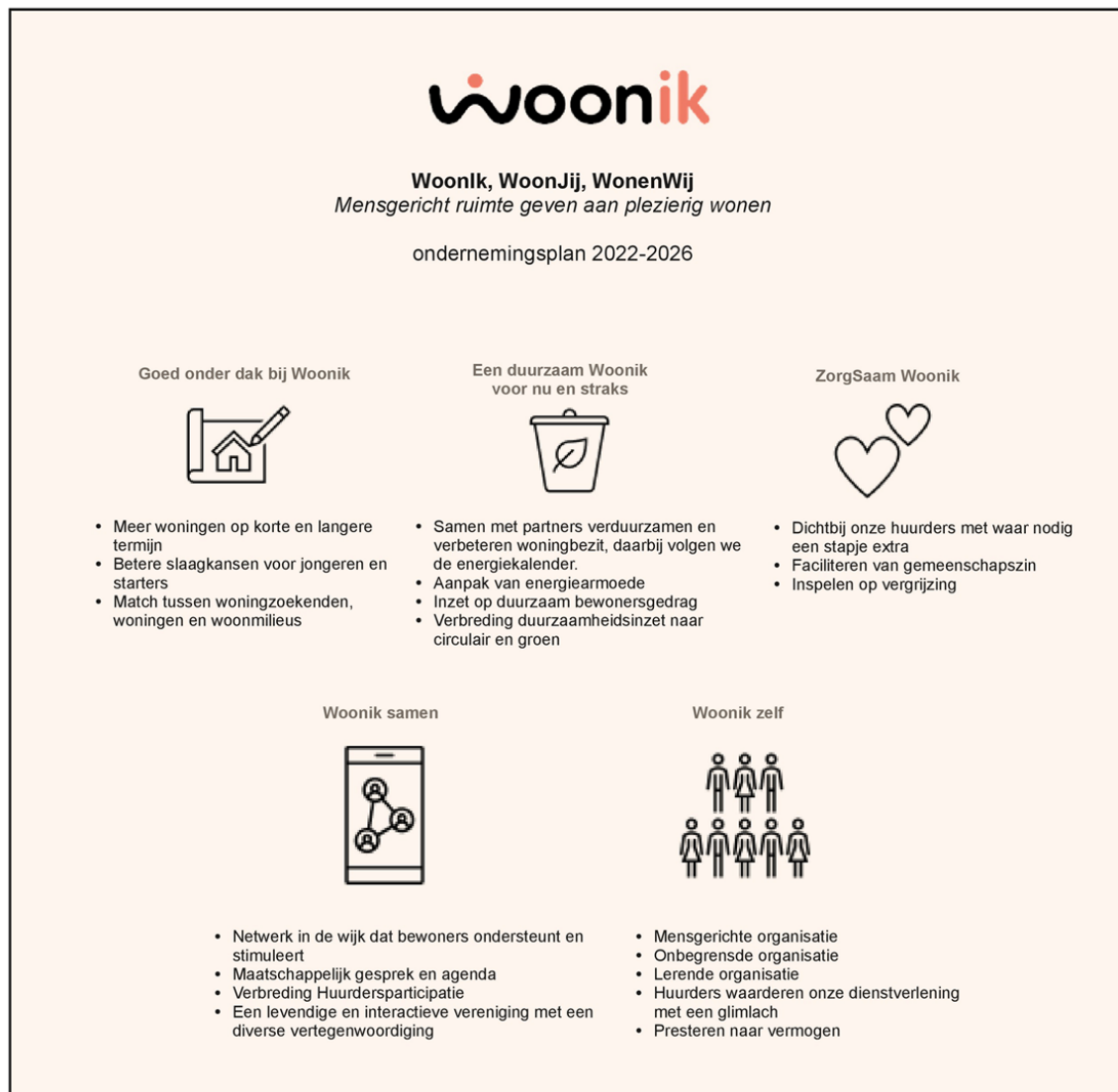
In 2023 zijn we gestart met een nieuw verenigingsconcept "vrienden van Woonik". Dit met als doel meer huurders als lid bij de vereniging te betrekken. En met succes. Het aantal leden is gegroeid van 58 eind 2022 naar 336 eind 2023. Het nieuwe concept heeft geleid tot een forse toename van het aantal deelnemers aan de ledenvergaderingen, die vanaf nu ook worden gecombineerd met een leuke, leerzame of interessante activiteit.

Tijdens de ledenvergaderingen informeren we de leden over de ontwikkelingen in en rond Woonik en leggen de jaarstukken en de begroting ter vaststelling aan de vergadering voor. Deze werden in 2023 op de twee ledenvergaderingen unaniem vastgesteld.



## Ondernemingsplan 2022-2026

In 2022 schreven we ons eerste Woonik-ondernemingsplan waarin we onze opgave, wensen en doelstellingen voor de komende vier jaar hebben neergelegd. Alle input die we hebben verzameld is samengebracht rond een aantal thema's die de kern vormen van het ondernemingsplan in de vorm van het strategisch kader van Woonik.



# Huisvesten van onze doelgroepen

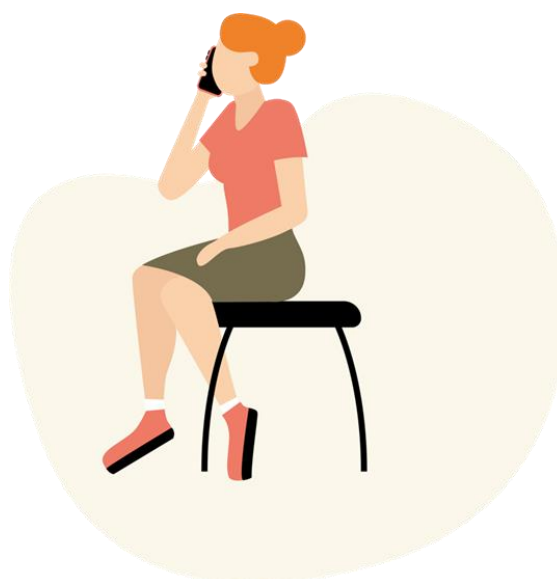
## Een woning huren bij Woonik

Bij Woonik zorgen we ervoor dat het wonen prettig begint nog voordat je bij ons huurt. Als je op zoek bent naar een betaalbare huurwoning in onze regio, kun je je bij ons inschrijven. We presenteren de beschikbare woningen op onze website, waar je als ingeschrevene direct op kunt reageren. Voor diegenen die wat minder bekend zijn met digitale zaken, bieden onze woonadviseurs ondersteuning bij inschrijvingen en het reageren op woningen. Woonik hanteert een systeem waarbij de toewijzing gebaseerd is op de inschrijfduur.

Op 31 december 2023 stonden er 2.399 woningzoekenden geregistreerd in ons systeem. In totaal zijn er in 2023 422 nieuwe inschrijvingen bijgekomen. 79% van al onze woningzoekenden komt uit ons werkgebied (Nederweert 44% en Weert 35%).

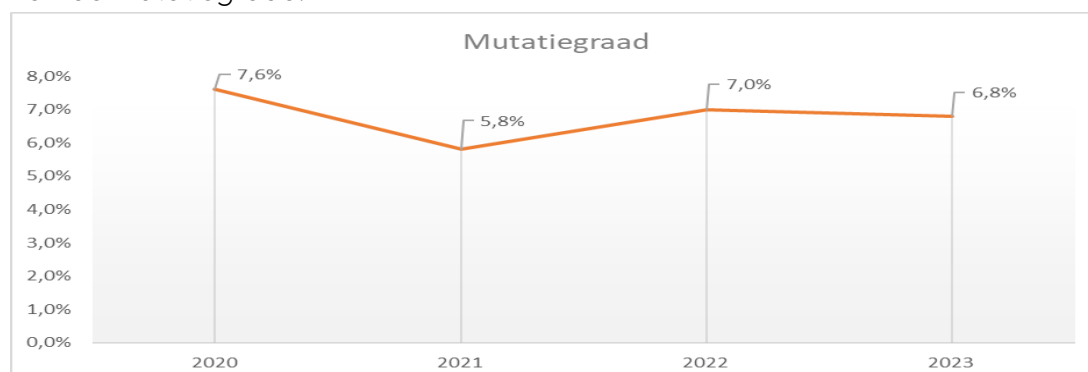
In 2023 waren er in totaal 2.399 woningzoekenden geregistreerd bij Woonik. Van deze groep hebben 297 woningzoekenden, oftewel 12%, minstens één keer gereageerd op een woningadvertentie gedurende het jaar. Het aantal reacties op geadverteerde woningen in 2023 lag gemiddeld op 39 per woning.

Bij Woonik hanteren we een inschrijfduur van maximaal vier jaar. We zien dat woningzoekenden vaak binnen deze periode niet de woning vinden die ze zoeken. In 2024 herzien we onze aanpak om zowel tegemoet te komen aan woningzoekenden die snel een woning nodig hebben als aan degenen die op een specifieke locatie willen wonen.



## Verhuringen in 2023

In 2023 heeft Woonik 134 woningen verhuurd. Er hebben geen verhuringen plaats gevonden in de vrijesector (woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens). Er zijn tien nieuwbouwwoningen verhuurd in Stramproy. Verder zijn er in 2023, 124 sociale huurwoningen gemuteerd, dat zijn er 3 minder dan vorig jaar. Hieronder een overzicht van de mutatiegraad:



De vrijesectorwoning en nieuwbouwwoningen zijn niet meegerekend in de mutatiegraad.

## Verhuringen in 2023 getoetst aan staatssteunregeling

Corporaties moeten in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015.

Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%, wanneer corporaties hierover met de gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken maken. In dat geval moet dus minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan de doelgroep. Woonik heeft zowel met de gemeente Nederweert als met de gemeente Weert in de prestatieafspraken opgenomen dat de vrije toewijzingsruimte wordt vergroot naar 15%. Dit om beter te kunnen voldoen aan de woningvraag van de middeninkomens.

Regelgeving	Norm	Percentage toewijzing	Akkoord
Staatsteunregeling	≥85%	96,3%	<input checked="" type="checkbox"/>

## Verhuringen 2023 passendheidstoets

Woonik voldoet aan de eis om ten minste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toe te wijzen. Een passende woning is een woning met een kale huur onder de aftoppingsgrens.

Regelgeving	Aantal	Norm	Percentage	Akkoord
Passend toewijzen	134	≥95 %	100%	<input checked="" type="checkbox"/>

### **Nieuwe huurder**

Als we de cijfers analyseren van onze reguliere woningzoekenden die via ons geadverteerde woningaanbod<sup>1</sup> op de website hebben gereageerd zien we dat de nieuwe huurders in 2023, gemiddeld twee jaar en zes maanden stonden ingeschreven bij Woonik. De gemiddelde leeftijd van onze nieuwe huurders is 57 jaar, dat is logisch gezien het grote aandeel vrijgekomen woningaanbod dat geschikt is voor senioren.

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

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

### **Nieuwe huurprijs**

In 2022 heeft Woonik haar huurprijsbeleid herzien en geoptimaliseerd. Het nieuwe beleid hanteert een meerhurenbeleid. Bij het vaststellen van een nieuwe huurprijs wordt rekening gehouden met het inkomen van de huurder, de gezinssamenstelling en het aantal punten van de woning. Op basis hiervan wordt de huurprijs bepaald. Woningen worden passend toegewezen volgens de geldende wet- en regelgeving.

Van alle nieuwe verhuringen in 2023 is de huurprijs gemiddeld 72% van de maximaal redelijke huur. Woonik streeft met haar huurbeleid naar aanvangshuren van 85% (met een maximum van 95%) ten opzichte van de maximale huur. In verband met het meer hurenbeleid zal de gemiddelde huurprijs rond te 72 % blijven.

De woningen die in 2023 zijn verhuurd hebben een gemiddelde huurprijs van € 621,90

### **Bijzondere doelgroepen**

Woonik maakt op lokaal niveau diverse afspraken over de huisvesting van bijzonder doelgroepen. Dit kan variëren van statushouders, waarvoor we verplichtingen hebben vanuit de overheid, tot mensen die langdurige begeleiding (minimaal 1 jaar) krijgen van organisaties zoals Kamers met Uitzicht en het Matchingspunt. Daarnaast verlenen we ook voorrang aan personen die vanwege gezondheidsredenen niet meer in hun huidige woning kunnen verblijven, dit noemen we medische urgentie.

---

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

In 2023 heeft Woonik 51 woningen met voorrang verhuurd aan bijzondere doelgroepen, dit is 38% van alle verhuringen. De toename in 2023 komt door een toename van medische urgenties en statushouders. Ook voor 2024 verwachten we een vergelijkbaar aantal urgenten.

bijzondere doelgroepen	2023	2022
Statushouders (taakstelling)	10	7
Matchingpunt (taakstelling)	1	3
Kamers met uitzicht (taakstelling)	2	1
Flexibele Maatschappelijke Opvang	-	-
Urgenties via Woonik	8	6
Urgentie medisch (via WMO en Land van Horne)	22	14
Sloopurgenten Julianastraat/ Ospelseweg	8	12
<b>Totaal</b>	<b>51</b>	<b>43</b>



## De ontwikkeling van onze doelgroepen

De vergrijzing nadert haar piek, wat betekent dat de vraag naar woningen geschikt voor senioren blijft toenemen. Vooral de groep van 75 jaar en ouder groeit, wat de behoefte aan woningen met thuiszorgmogelijkheden vergroot. Tegelijkertijd blijft er een hoge vraag naar grondgebonden woningen met een klein tuintje voor senioren.

Naast senioren is er ook een grote groep jongeren, starters en eenoudergezinnen die op zoek zijn naar een geschikte woning. Daarom zullen we in 2024 onze toewijzingscriteria herzien, zodat we voor alle groepen woningzoekenden in verhouding voldoende passende woningen kunnen bieden.

Naast onze lokale uitdagingen spelen er diverse andere huisvestingsvraagstukken waarbij we een rol spelen. Dit omvat de huisvesting van asielzoekers met een verblijfsstatus en mensen die vanuit zorginstellingen naar reguliere woningen moeten verhuizen. Daarnaast groeit het aantal mensen dat geen koopwoning meer kan betalen en zich op de huursector richt. Dit geeft een beeld van de omvang van de vraag. De uitdaging is niet alleen het huisvesten van deze groepen, maar ook het handhaven en zoeken naar een goede mix van bewoners in de wijken en buurten.

In de nieuwbouwplannen kijken we goed naar de bevolkingsprognoses op gemeentelijk- en dorpskernniveau. We hebben voor de komende jaren zo'n 100 woningen in de planning staan die grotendeels bedoeld zullen zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens.

In de nieuwe portefeuillestrategie, waarvan we in 2023 de eerste versie opstelden, schetsen we ook een perspectief voor de periode na 2027, rekening houdend met de ontwikkelingen die we nu in beeld hebben. In de portefeuillestrategie, die in 2024 verder wordt uitgewerkt in complexbeheerplannen, maken we realistische keuzes die zijn gekoppeld aan onder meer onze financiële polsstok.

## Ondersteuning bij huurachterstand en individuele problematiek

Huurders hebben soms te maken met betalingsproblemen, veelal in combinatie met andere problemen. We streven naar een integrale aanpak waarbij we in samenwerking met maatschappelijke partners oplossingen zoeken voor deze huurders.

Woonik heeft al vele jaren een nauwe samenwerking met de gemeenten Weert en Nederweert op basis van het convenant "vroeg signalering huurschulden". Daarnaast promoten we actief de voorzieningenwijzer onder onze huurders. De voorzieningenwijzer is een initiatief van Sociale Raadslieden en Algemeen Maatschappelijk Werk. Met deze tool kunnen huurders samen met een adviseur bekijken of ze kunnen besparen op uitgaven zoals energie, verzekeringen en boodschappen. Bovendien helpt de voorzieningenwijzer bij het vaststellen van eventuele rechten op toeslagen, regelingen en vergoedingen, wat kan leiden tot een besparing van wel € 600,- per jaar. Via de website [www.datgeldtvoormij.nl](http://www.datgeldtvoormij.nl), kunnen inwoners zelf informatie opvragen en een gratis intakegesprek plannen.

Tegelijkertijd zetten we ook onze eigen initiatieven voort, zoals het vroegtijdig benaderen van huurders en het afleggen van huisbezoeken wanneer we vermoeden dat zij financiële moeilijkheden ondervinden.

### Expertteam en vangnetoverleg

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

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

Het algemene doel van beide overleggen is een goede aanpak voor huurders met problemen en hen de juiste hulp te kunnen bieden en verdere problemen, zoals een ontruiming als voorbeeld, te voorkomen

### Uit de praktijk

Huurder verkeerde in financiële problemen waardoor een huurachterstand is ontstaan. Deze openstaande huur was echter niet de enige schuld en problemen die deze huurder had. Door inzet van leden van het Expert-team is bij deze huurder nu de gepaste hulpverlening betrokken, zijn de schulden geïnventariseerd en loopt er een schuldregeling.

### Overlastmeldingen

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

In 2023 hebben we 73 overlastmeldingen ontvangen. Dat is een toename ten opzichte van voorgaande jaren (2022 =66 en 2021 =46). Over het algemeen merken we dat huurders minder van elkaar tolereren en het moeilijk vinden hierover met elkaar in gesprek te gaan. Daarom werkt Woonik nauw samen met buurtbemiddeling of, wanneer een situatie dreigt te escaleren, met de wijkagenten.

# Samenwerking

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

Samenwerking is belangrijk om een goed aanbod te kunnen realiseren op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Op deze drie gebieden komen veel belangen van onze huurders samen. In Nederweert zijn we partner in het initiatief “Nederweert Durft” dat als doel heeft meer samenwerking tot stand te brengen tussen verschillende maatschappelijke partners vanuit wonen, zorg en welzijn. En sinds 2023 participeren we ook in het Sociaal Platform in Stramproy, waarin een aantal partijen de verbinding met elkaar zoeken.

Om het thema samenwerking nog beter te verankeren wordt het breed en vanuit meerdere disciplines in de organisatie opgepakt. Hierdoor is er een veelheid aan contacten met professionals en maatschappelijke organisaties in het netwerk en heeft het bestendigen en uitbouwen van de netwerkcontacten, ondersteuning van maatschappelijke initiatieven het faciliteren van inspraak onze voortdurende aandacht. De info die buiten opgehaald wordt, is waardevol en belangrijk voor keuzes die binnen de organisatie gemaakt worden op zowel het maatschappelijke gebied als op het gebied van wonen.



## Huurdersorganisaties

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

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

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

In 2023 hebben de HAG en het HON zich verder ontwikkeld en versterkt. Ook zien we dat in de samenwerking beide organisaties steeds meer met elkaar optrekken. Dit vertaalt zich in de kwaliteit van de inbreng in het overleg en in de kwaliteit van de adviezen.

### **Maatschappelijk Platform**

We vinden het niet alleen belangrijk om met huurders in overleg te zijn, maar ook met de brede maatschappij. Daarvoor organiseren we jaarlijks thematische bijeenkomsten middels een “maatschappelijk platform”. Dit is niet een vast gremium, maar vindt op een dynamische manier plaats met per onderwerp wisselende deelnemers. We kiezen er bewust voor geen bestuurders uit te nodigen maar eerder in de wijk actieve professionals en vrijwilligers. We noemen dit “het goede maatschappelijke gesprek”. In 2023 hebben we het thema ‘sociale veiligheid’ opgepakt, met een verdieping op het onderdeel ‘ondermijning’. Doel is om nieuwe informatie en kennis op te doen, van elkaar te leren en nieuwe verbindingen te leggen.

### **Samenwerkingsverbanden**

We zoeken ook graag de samenwerking op met collega-corporaties en andere partners in ons werkgebied. Dit doen we zowel op bestuurlijk, management- als op uitvoeringsniveau.

### **Prestatieafspraken**

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

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

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

De prestatieafspraken die we maken gaan onder meer over:

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

In de gemeenten Weert (2023-2026) en Nederweert (2021-2025) gelden meerjarenprestatieafspraken. In 2023 maakten we in beide gemeenten wel nieuwe afspraken over de jaarschijf 2024.

# Onderhoud

## Onderhoudskosten 2023

2023

2022

### Soort onderhoud

Dagelijks onderhoud

• Reparatieverzoeken	€ 1.013.198	€ 769.819
• Mutaties	€ 511.425	€ 199.967

Planmatig onderhoud

€ 2.141.005 € 1.640.080

Huurders kunnen hun reparatieverzoeken direct melden bij onze ketenpartners via hun eigen klantcontactcentrum, genaamd Rosa. De ketenpartners waarmee Woonik samenwerkt zijn Van Heur Bouw & Onderhoud en Maasveste Berben Bouw. Jaarlijks worden er prestatie- en prijsafspraken gemaakt met de ketenpartners voor reparatieverzoeken en mutaties.

De voortgang van het dagelijkse onderhoud en de afspraken met de ketenpartners worden maandelijks gemonitord aan de hand van managementrapportages.

In 2023 constateren we een aanzienlijke toename in de kosten van het niet-planmatig onderhoud, zoals reparatieverzoeken en mutaties, vergeleken met 2022. Deze stijging is grotendeels toe te schrijven aan de sterke stijging van loon- en materiaalkosten bij de aannemers. Daarnaast zijn er bij enkele mutatiewoningen zeer ingrijpende werkzaamheden uitgevoerd waardoor de mutatiekosten flink zijn gestegen.

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

- CV-onderhoud
- Schilderwerk
- Liftonderhoud

Door capaciteitsproblemen intern maar zeker ook extern bij derden is een deel van het begrootte planmatig onderhoud in 2023 niet tot uitvoering gekomen. Dit onderhoud is meegenomen in de meerjaren onderhoudsbegroting 2024 e.v.

In tegenstelling tot voorgaande jaren zal in 2024 de focus liggen op het tijdig uitzetten van opdrachten zodat de realisatie ook daadwerkelijk in het betreffende jaar zal plaatsvinden. Hierbij is Woonik in meer of mindere mate ook afhankelijk van externe factoren.



# Nieuwbouw

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

In de zomer 2023 hebben we 10 woningen/appartementen opgeleverd aan de Mgr. Nolensstraat in Stramproy op de locatie van voormalige bakkerij Hendrikx. Het project is gebouwd op een inbreidingslocatie en heeft een bijzonder en intiem karakter. Het ontwerp is afgeleid van de traditionele Limburgse Hoeveboerderij met een 21e -eeuws karakter. Van de 10 woningen zijn en slechts twee identiek, 8 Woningen zijn verhuurd in het sociale segment, 2 woningen in de middenhuur.

In oktober 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het plan van 24 kleinere appartementen aan de Harrie Carisstraat. De ingediende bezwaren zijn verworpen waarmee het bestemmingsplan definitief is geworden en de volgende stappen gezet kunnen worden. De omgevingsvergunning is in 2023 verstrekt maar helaas is de bouw weer vertraagd vanwege bezwaren uit de buurt. We zijn de aanbesteding gestart en hopen in 2024 daadwerkelijk met de bouw te kunnen beginnen.

In 2021 is besloten om 24 verouderde woningen aan de Julianastraat en de Ospelseweg in Nederweert te slopen en op die plek nieuwe woningen te bouwen. De bewoners zijn in december 2021 geïnformeerd en in 2022 startten we het traject met verkenning, het sociaal plan, overleg en diverse onderzoeken. Om dit complexe project in goede banen te leiden is een externe projectleider aangetrokken. Bij een project als dit, overigens geldt dat ook voor andere nieuwbouw- en renovatieprojecten hebben flora en fauna een grote invloed. Aanwezigheid van vleermuizen, huismussen, zwaluwen en andere diersoorten kunnen vertragend werken en leiden tot hogere kosten. In dit project betekent dit bijvoorbeeld dat gefaseerd gesloopt en gebouwd moet worden en dat er in de nieuwbouw rekening gehouden moet worden met rust- en broedplaatsen.

In 2023 zijn we gestart met de voorbereidingen voor nieuwbouw op onze locatie aan de Bredeweg in Nederweert. Het omgevingsplan moet in 2024 worden afgerond, hetgeen we doen in goed overleg met de omwonenden. Doel is om, ijs en weder dienende, de omgevingsvergunning en aanbesteding in 2024 rond te krijgen en zo mogelijk dat jaar te starten met de bouw.



# Verkoop van huurwoningen

Met enige regelmaat worden huurwoningen verkocht, hetzij aan een zittende huurder, hetzij bij mutatie aan een starter of een huurder die een woning van Woonik vrijmaakt..

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

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

In 2023 zijn 2 woningen verkocht:

**Stramproy**

1 woning

**Nederweert**

1 woning

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



# Duurzaamheid

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

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

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

Sinds 2022 zijn we gestart met wat we "renovatie nieuwe stijl" hebben genoemd. Met het doel om jaarlijks zo'n 50 tot 60 woningen naar label A/A++ te brengen in combinatie met (deels achterstallige binnenrenovaties). Op deze manier maakt Woonik de woningen klaar om over te gaan naar gasloos middels "no-regret"-maatregelen.

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

De uitgaven voor deze renovaties blijven in 2023 achter op de begrootte uitgaven. Enerzijds heeft dit te maken met een noodzakelijke switch van aannemer voor een groot project. Anderzijds krijgen we meer en meer te maken met externe factoren die zorgen stagnatie. Te denken valt aan Flora en Fauna onderzoeken en de beschikbaarheid van aannemers.

Vanaf 2024 worden Flora en Fauna onderzoeken niet meer project- maar wijkgericht opgepakt. Waardoor deze factor geen bottleneck meer vormt voor doorlooptijden van projecten.

## Uitgaven duurzaamheid 2023

Zonnepanelen investeringen	€ 235.666
Renovatie Nieuwe Stijl	€ 1.869.766



# De mensen van Woonik

Bij Woonik werken 18 mensen verdeeld over de teams Wonen, Bedrijfsvoering en Bestuur & Staf. Daarnaast maakten we in 2023 ook nog gebruik van externe medewerkers bij zowel afdeling Wonen als Bedrijfsvoering.

Zoals bij veel corporaties werkt een aanzienlijk deel van onze medewerkers parttime. Per 31 december 2023 hebben we 15,94 fte, dat is afgerond 1 fte per 136 verhuurbare eenheden.

In 2023 zijn verder stappen ondernomen om van een beherende naar een ontwikkelende organisatie te komen. Medio 2023 is de vacature manager wonen vervuld. Eind 2023 stond er nog een vacature open voor een financial controller, deze is in januari 2024 vervuld. In 2023 zagen we naast het vaste personeelsbestand een toename in tijdelijke inhuur uitgedrukt in aantal personen. Enerzijds voor specialistische activiteiten (projectleider sloop-nieuwbouw), anderzijds vanwege een stijgend langdurig ziekteverzuim. In 2024 wordt verder gekeken, middels een strategische personeelsplanning, of en wanneer de tijd rijp is om de vaste formatie uit te breiden.

Eind 2022 is op MT-niveau besloten de organisatie in te richten in de pijlers Mensen & Middelen. Per 1-1-2023 is dit geëffectueerd, er vond een verschuiving plaats van Wonen naar Bedrijfsvoering.

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

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

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

De grootste kwaliteit van al onze collega's is hun enorme betrokkenheid bij onze huurders en bij elkaar. Het maakt niet uit welke functie iemand heeft. Iedereen weet dat bij Woonik één vraag altijd gesteld wordt: "Wat betekent dit voor onze huurders?". Die betrokkenheid is de kern van ons DNA en leidt telkens weer tot mooie gesprekken.



De organisatie van Woonik ziet er per 31-12-2023 als volgt uit (inclusief externen):

### Bestuur en staf

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

### Team Wonen

Manager Wonen	1
Woonadviseur (2 personen combi Communicatie)	4
Woonconsulent	1
Buurtconciërge	1
Woningbeheerder/combi met leefbaarheid	1
Woningbeheerder	1
Woningbeheerder (extern)	1

### Team Bedrijfsvoering & Vastgoedsturing

Manager Bedrijfsvoering & Vastgoedsturing	1
Medewerker Bedrijfsvoering	2
Medewerker HR/ Bedrijfsvoering	1
Financial Controller (vacant per 31/12/2023)	1
Adviseur Planning & Control (extern)	1
Medewerker Bedrijfsbureau	1
Vastgoedbeheerder	1
Projectleider Nieuwbouw (extern)	1

# Risicoparagraaf

## Risicomanagement

Het in 2022 opgezette risico-managementbeleid heeft in 2023 verder vorm gekregen. Hierbij zijn de managers, de bestuurder, de bestuurssecretaris en de externe adviseur planning & control betrokken. We kiezen bewust voor een pragmatisch en hanteerbaar model. Hierbij zijn we uitgegaan van het ondernemingsplan van Woonik. Per speerpunt is bekeken of en welke risico's er zijn, wat is de kans dat een risico ontstaat, wat vervolgens de impact van een risico is en welke beheersmaatregelen kunnen we nemen om de kans, impact of beiden te verkleinen.

Dit resulteerde in een top-10 van risico's, die we weergeven in een risico-matrix.

Doel is om de risico-matrix per trimester te evalueren en indien nodig te actualiseren.

Vervolgens wordt de RVC meegenomen in de geactualiseerde matrix.

## Fraude risicoanalyse

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

De vraag of fraude voorkomt en welke frauderisico's we lopen is actueel en moet gaan landen in het risicomanagement. De organisatie is zich van frauderisico's bewust, het opzetten van een eigen fraude analyse tool is in 2023 echter nog niet gedaan. Woonik heeft hiervoor in 2023 gebruik gemaakt van een algemene fraude analyse tool.

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

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatssteunnorm en functiescheiding hierin, bemiddelingsprocedure.
Manipulatie van cijfers door middel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in- en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen
Risico	Beheersmaatregel
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen

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

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

### **Cybersecurity/digital awareness**

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

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

Eind 2023 is een start gemaakt met het opstellen van een I&A-beleid voor Woonik. In dit beleid wordt ook uitvoering stil gestaan bij de risico's rondom ICT en digitalisering.

### **Rapportages**

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

### **Interne controle**

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

De combinatie van interne en externe controle is gericht op risicobeheersing maar zeker ook op leren en verbeteren. Controle gaat daarmee niet alleen over terugkijken maar ook over kijken naar de toekomst, hoe kunnen processen verbeterd worden en actief risicomanagement.

### **Interimcontrole Q-concepts**

De accountant voert jaarlijks in het najaar een interim-controle uit. De controle over 2023 leverde geen bijzonderheden op. Het gros van de verbeterpunten die in 2022 waren vastgesteld zijn in 2023 uitgevoerd, al dan niet volledig of gedeeltelijk.

De verbeterpunten 2023 betreffen o.a. aandacht voor leveranciersevaluatie en de nieuwe externe controllersrol.

## Externe afspraken

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

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

## Portefeuillerisico's

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

Het strategisch voorraadbeleid dat in 2023 is vastgesteld betreft een lightversie en zal in 2024 verder ontwikkeld gaan worden middels o.a. facetbeleid en complexbeheerplannen. Het herkennen en tijdig kunnen anticiperen op veranderingen en risico's in het voorraadbeleid blijft een belangrijk aandachtspunt.

## Belastingen en heffingen

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

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

## Internationale ontwikkelingen

De gevolgen voor Nederland van de nog steeds woedende oorlog in Oekraïne zijn bekend: sterk stijgende energieprijzen, hoge inflatie en verontrustende wereldpolitiek.

Mede vanwege deze ontwikkelingen maken we bij het opstellen van de begroting een aantal risicoscenario's waarin we de impact analyseren van zaken als hoge inflatie,

stijgende bouwkosten en stijgende rentelasten, die zowel afzonderlijk als gezamenlijk kunnen optreden. Ook bij relatief extreme scenario's zien we dat Woonik niet direct in de problemen komt mits deze verschijnselen niet op lange termijn blijvend zijn.

Als reactie op de hoge inflatie en stijgende energieprijzen is in 2023 een verplichte eenmalige huurverlaging toegepast bij huishoudens die op of onder 120% van de bijstandsnorm zitten.

Deze huurverlaging zorgt er enerzijds voor dat onze huurders niet in financiële problemen komen en er geen schrikbarende huurachterstanden optreden. Anderzijds is het effect op de operationele kasstroom van Woonik gigantisch, door deze huurverlaging ontstaat er een "gat" in de operationele kasstroom van ca. €300K per jaar.

Eventuele toekomstige verplichte huurverlagingen of -bevriezingen zijn een potentieel risico voor financieel gezond te blijven. In de begroting 2024 is gerekend met de maximaal toegestane huurverhoging.

### **Governance**

Er is een Governancekalender opgesteld met daarin een planning voor herijking van de belangrijkste documenten en beleidsstukken.

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

# Marktwaaarde en beleidswaaarde

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

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

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



## Marktwaaarde

De berekening van de beleidswaaarde start bij het bepalen van de marktwaaarde. Hier zien we de hectiek op de woningmarkt in terug en is eens te meer duidelijk dat marktwaaarde een volatiel begrip is, zeker na de vele aanpassingen van het handboek waarderingen tijdens het proces van de jaarrekening 2023.

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

Ten opzichte van 2022 is de marktwaaarde van onze woningen gestegen met € 3 miljoen naar € 279 miljoen. Een stijging van 1,2%.

Deze stijging wordt veroorzaakt door:

- Vastgoedgegevens + € 20,3 miljoen
- Validatie handboek - € 12,4 miljoen
- Voorraadmutaties + € 1,4 miljoen
- Methodische ontwikkelingen - € 6,4 miljoen
- Marktontwikkelingen + € 0,4 miljoen

## Beleidswaarde

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

Ten opzichte van de beleidswaaarde 2022 is de beleidswaaarde in 2023 gedaald met € 63,4 miljoen naar € 112,8 miljoen. Een daling van 36%.

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

### Totstandkoming beleidswaaarde 2023 (x € 1.000)

<b>Marktwaaarde per 31 december 2023</b>	<b>279.048</b>
Opslag beschikbaarheid	22.718
Afslag betaalbaarheid	-90.932
Afslag onderhoud	-98.607
Opslag beheerlasten	616
<b>Beleidswaarde per 31 december 2023</b>	<b>112.843</b>

De stijging in de afslag onderhoud t.o.v. 2022 wordt veroorzaakt door de toename van de renovaties. Deze worden in de jaarrekening verantwoord onder investeringen in Materiële Vaste Activa maar dienen gedeeltelijk wel te worden meegenomen in de onderhoudsnorm.

# Vermogen en financiële middelen

## Vermogenspositie

Het vermogen van Woonik ziet er per ultimo 2023 als volgt uit:

### Vermogenspositie

Balanspost	Werkelijk ultimo 2023	Werkelijk ultimo 2022
Eigen vermogen	€ 208.402.308	€ 208.945.334
Schulden lange termijn	€ 66.095.652	€ 64.763.395
DAEB-Vastgoed in exploitatie	€ 273.939.355	€ 271.347.738
Niet DAEB-Vastgoed in exploitatie	€ 5.109.099	€ 4.341.725
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	€ 2.054.524	€ 1.564.859
Financiële activa	€ 453.713	€ 691.257

Uit het vorige hoofdstuk zou men kunnen concluderen dat Woonik een vermogende organisatie is. Ons vermogen zit echter in de stenen en staat niet op de bank. Eind 2023 bedroeg ons liquiditeitssaldo € 437.231.

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

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

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

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

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

### Financiële kengetallen

	<b>Realisatie 2023</b>	<b>Norm</b>
ICR (bedrijfsresultaat/rentelasten)	1,9	> 1,4
Loan to Value (vreemd vermogen/beleidswaarde)	59%	< 85%
Solvabiliteit (eigen vermogen/activa beleidswaarde)	36%	> 15%
Dekkingsratio (schuld/marktwaarde verhuurde staat)	24%	< 70%

Naast Eigen Vermogen hebben wij in het verleden leningen aangetrokken om ons vastgoedbezit te verwerven. Ons vreemd vermogen is per einde 2023 € 66.095.652. Omgerekend per gewogen verhuureenheid bedraagt de nominale schuld € 33.294 (2022 € 32.787).

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

De dekkingsratio laat zien of, indien de woningvereniging haar activiteiten staakt, de marktwaarde van ons onderpand voldoende is om onze schulden af te lossen. Met de ICR wordt gemonitord of de woningvereniging op korte en middellange termijn voldoende kasstromen genereert om de renteverplichtingen van onze leningen te kunnen voldoen. Deze ratio voldoet in 2023 aan de norm. En ligt voor de periode 2024-2028 gemiddeld op 1,8.

De beoordeling van het Aw/WSW is positief.

## Meerjarenperspectief

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

Het meerjarenperspectief ziet er als volgt uit:

### Meerjarenperspectief (x € 1.000)

	2024	2025	2026	2027	2028
Bedrijfsopbrengsten	€ 14.298	€ 14.950	€ 15.790	€ 16.470	€ 17.069
Bedrijfslasten	€ -8.880	€ -8.973	€ -9.393	€ -9.124	€ -9.288
Waardeverandering vastgoed	€ 4.904	€ 5.729	€ 1.036	€ 859	€ 1.353
Saldo financiële baten en lasten	€ 1.963	€ 2.374	€ -2.618	€ -2.975	€ -2.581
Vennootschapsbelasting	€ -476	€ -414	€ -442	€ -565	€ -898
<b>Jaarresultaat na belasting</b>	<b>€ 6.905</b>	<b>€ 7.937</b>	<b>€ 3.337</b>	<b>€ 3.806</b>	<b>€ 4.302</b>



# Bestuur en toezicht

## Woonik

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

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

De Raad van Commissarissen (RvC) bestaat ultimo 31 december 2023 uit vier leden. De RvC houdt toezicht op het bestuur, is klankbord, werkgever, deskundige gesprekspartner en verbinder in het netwerk. Twee leden van de RvC zijn "huurderscommissaris" wat wil zeggen dat zij in de RvC zijn benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisaties.

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

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

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

## Bestuur

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

<b>Naam</b>	<b>Paul Sebregts</b>
<b>Geboortejaar</b>	<b>1964</b>
<b>Functie</b>	<b>Directeur-bestuurder</b>
<b>In dienst</b>	<b>1-07-2021</b>
<b>Bezoldiging</b>	<b>Ingedeeld in grootteklasse C</b>
<b>Nevenfuncties</b>	<b>Lid RvC A-Zorg (Eindhoven) m.i.v. oktober 2023</b>

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

2020	55
2021	35
2022	59,5
2023	66

De directeur-bestuurder heeft een functiecontract voor onbepaalde tijd. De bezoldiging is door de RvC ingedeeld in grootteklasse C. Met de bestuurder is binnen deze klasse een groeipad afgesproken. Over 2023 bedroeg de bezoldiging (inclusief bepaalde premies, belastbare vergoedingen en werkgeverslasten, waaronder o.a. het werkgeversdeel van de pensioenpremie) € 122.913.

# **Verslag van de Raad van Commissarissen**

# Jaarverslag Raad van Commissarissen

## Inleiding

Oorlogen die voortduren, groeiende spanningen op het wereldtoneel, bestuurlijke instabiliteit, een energiecrisis, klimaatverandering en toenemende vluchtelingenstromen. De wereld lijkt steeds meer in brand te staan. Ook de volkshuisvesting staat voor grote uitdagingen; toewerken naar een CO2 neutrale woningvoorraad, het op termijn stoppen met aardgas en een alsmaar groeiend woningtekort. De extramuralisatie van de zorg leidt daarnaast tot een grotere instroom van zorgbehoevenden in onze buurten. En een extra druk op de leefbaarheid. Vanuit de maatschappij wordt een dringend beroep gedaan op woningcorporaties bij het aanpakken van de uitdagingen op het gebied betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. Woonik heeft onder andere met het ondertekenen van de Limburgse Woondeal aangegeven verantwoordelijkheid te voelen voor deze opgaves.

Daarnaast is de organisatie zelf ook continu in beweging. Zo is gewerkt aan het opstellen van een portefeuillestrategie en is gestart met het risicomangement vorm te geven. Daarnaast is het ICT-beleid ontwikkeld, is er gestart met een onderzoek naar een nieuw bedrijfsvoerings-systeem en is er een medewerkers tevredenheidsonderzoek uitgevoerd. Ook is de functie van externe controller ingevuld. In 2023 is Woonik gevisiteerd en hiermee is het maatschappelijk presteren onderzocht en beoordeeld. Het rapport biedt naast mooie uitkomsten ook waardevolle adviezen.

De Raad van Commissarissen (RvC) volgt deze ontwikkelingen en discussieert regelmatig over de opgaves, risico's en keuzes die gemaakt moeten worden. Daarbij is zowel oog voor de financiële aspecten als voor de zachte kant, zoals huurders en medewerkers.

Na 8 jaar hebben we afscheid genomen van de voorzitter van de RvC, Gard van Hulzen. Richard Hijlkema heeft de voorzittershamer overgenomen en vanaf september 2023 is Jeroen Band, op voordracht van de huurdersorganisaties, lid van de RvC geworden. Met Jeroen heeft de RvC onder andere specialist op vastgoedgebied binnengehaald. Gezien de opgaven van de komende periode en zeer welkome aanvulling.

## Onze visie op toezicht

In 2022 heeft de RvC de visie op toezichthouden vastgesteld, en deze is in 2023 onder andere uitgewerkt in herziene reglementen voor bestuur en RvC. De essentie hiervan is dat we op relevante aspecten van sturing, beheersing en verantwoording toetsen. Dat doen we om ervoor te zorgen dat Woonik haar missie en visie kan waarmaken. Een missie/visie die door de organisatie vertaald is naar concrete doelstellingen en resultaten; uiteraard wordt hier samen met de RvC regelmatig over gediscussieerd.



In de rolopvatting van de RvC wordt niet alleen waarde gehecht aan het vervullen van de formele rollen. De eigen meerwaarde wordt ook actief benadrukt. In relatie tot de bestuurder en de organisatie zien we daarbij onze meerwaarde in:

- Het bieden van nieuwe perspectieven: Door onze diverse achtergronden bekijken we vraagstukken vanuit verschillende invalshoeken.
- Dekking en borging van bestuur en beleid: We waarborgen dat de bijdrage van huurders aan de doelstellingen voldoende is verankerd in het bestuur en het beleid.
- Aanjaagfunctie voor lerend vermogen: We stimuleren het lerend vermogen binnen de organisatie.
- Buiten naar binnen brengen: Als relatieve buitenstaander brengen we externe ontwikkelingen, kennis en lessen uit andere sectoren in.
- Bijdragen aan de legitimatie van huurders en stakeholders: We staan in verbinding met huurders en stakeholders, zoeken hun input en brengen hun vraagstukken in.
- Bijdragen aan de maatschappelijke doelstelling en het realiseren van maatschappelijk rendement: We houden een scherp oog op de kerntaak en dragen actief bij aan het realiseren van deze doelstelling en het maatschappelijk rendement.

## Governance

Governance is een belangrijk aandachtsveld van de Raad en gaat over goed bestuur en goed toezicht; we onderschrijven dan ook de landelijke Governancecode en nemen deze als uitgangspunt voor ons functioneren. In de jaarlijkse kalender staan de belangrijkste principes uit deze codes. Deze zijn vertaald naar concrete acties, afspraken en vast te stellen stukken. Ook wordt jaarlijks door middel van een checklist getoetst of de bepalingen uit de Governancecode worden gevolgd. Woonik wijkt hier niet van af.

In 2023 zijn een aantal reglementen, codes en statuten aangepast. Dit om beter aan te sluiten bij de Governancecode en de eigen principes en waarden van zowel de RvC als de organisatie. Deze nieuwe documenten zijn besproken en goedgekeurd of vastgesteld.

Verder zijn eind 2023 afspraken gemaakt met de externe controller, die per 1 januari 2024 is gestart. Deze externe controller heeft een onafhankelijke positie ten opzichte van de organisatie en een vertrouwelijke functie voor ons als RvC. Gezamenlijk met het bestuur zijn hier, uiteraard samen met de controller, afspraken over gemaakt. In 2024 worden deze vertaald in een auditplan.

## Toezichthouder

### Strategie, beleid en maatschappij

De RvC heeft stilgestaan bij diverse strategische thema's. Onder andere de volkshuisvestelijke prioriteiten, het herziene investeringsstatuut en risicomangement beleid en de biedingen op de woonvisies van de gemeenten. Vanuit de rolbewustheid ligt onze focus met name op de uitwerking van de ambities uit het ondernemingsplan. Net als de te realiseren opgaves met grote maatschappelijke impact en majeure projecten. Er zijn diverse acties en projecten opgepakt die voortkomen uit het ondernemingsplan.

Een belangrijk onderdeel hiervan is de portefeuillestrategie; de RvC heeft hierover gediscussieerd en de portefeuillestrategie 'light' in het najaar goedgekeurd. Daarbij hebben we suggesties meegegeven voor de verdere uitwerking.

In 2023 heeft de RvC negen reguliere vergaderingen belegd. Waaronder een themabijeenkomst waarbij stilgestaan is bij de landelijke volkshuisvestelijke prioriteiten en de voortgang omtrent het opstellen van de portefeuillestrategie. Onder ander onderstaande thema's en besluiten zijn aan de orde gekomen:

- Jaarplan 2023;
- Risicomanagementbeleid;
- Herijkte integriteitscode;
- Organisatieontwikkelingen, alsmede toelichting op het gehouden MTO
- Begroting 2024 en meerjarenbegroting 2024-2028;
- Vastgoedontwikkelingen;
- Visitatie (waaronder position paper, visitatierapport en bestuurlijke reactie);
- Maatschappelijke ontwikkelingen en betrokkenheid Woonik;
- Jaarstukken (incl. accountantsverslag);
- Controleplan en Management Letter accountant 2023;
- Reglementen bestuur, RvC en subcommissies;
- Bezoldiging Bestuurder en RvC 2023 en 2024;
- Treasuryjaarplan 2023;
- Sloopbesluit c.q. desinvesteringsvoorstel t.b.v. vastgoedproject

De RvC volgt de projecten via fasedocumenten en de tussentijdse rapportages. In 2023 keurden we verder een investeringsbesluit t.w.v. €1,9 miljoen voor een sloop-nieuwbouwproject aan de Julianastraat-Ospelseweg te Budschop goed.

De beschreven themabijeenkomsten helpen ons om stil te kunnen staan bij ontwikkelingen die van belang zijn voor het uitoefenen van de diverse rollen. En niet onbelangrijk: om feeling te houden met relevante ontwikkelingen. Ook heeft een afvaardiging van de RvC deelgenomen aan door Woonik georganiseerde externe bijeenkomsten, zoals de drukbezochte themabijeenkomst over ondermijning.

Zoals eerder beschreven is Woonik in 2023 gevisiteerd. Samen met het bestuur hebben we het visitatiebureau geselecteerd, de position paper geschreven, het visitatierapport besproken en de bestuurlijke reactie hierop geformuleerd. Aan de gesprekken met de visitatiecommissie heeft de voltallige RvC deelgenomen.

### **Financieel, operationeel en risicobeheersing**

Aan de hand van trimester rapportages toetst de RvC de voortgang van activiteiten, financiën en risicobeheersing. De auditcommissie adviseert de RvC over deze thema's. In 2023 heeft de auditcommissie hierover vijf maal vergaderd. De verslagen van deze commissie en de adviezen worden gerapporteerd aan de gehele RvC.

Het toezicht op financiën en bedrijfsvoering vindt onder andere plaats aan de hand van T-rapportages, waarin de bedrijfsvoering wordt vergeleken met de begroting, financiële afspraken en benchmarks. Hierin staan ook de grootste risico's en maatregelen.

Grote (vastgoed)investeringen en zaken op het gebied van treasury worden eerst besproken in de auditcommissie. Daarnaast is de auditcommissie het eerste aanspreekpunt namens de RvC voor de accountant en wordt het controleplan daar (voor)besproken. Verder wordt de correspondentie van uit het WSW, zoals het risicoprofiel en de borgingsbrieven, behandeld door de auditcommissie.

Een bijzondere werkzaamheid van de auditcommissie in 2023 betrof de bespreking van de aanpak voor de vierjaarlijkse beoordeling van het functioneren van de accountant. De organisatie heeft in samenspraak met de auditcommissie hiervoor een formulier ontwikkeld. Dit formulier is door bestuurder, RvC en medewerkers die contact onderhouden met de accountant ingevuld. Het heeft geholpen om vanuit diverse perspectieven en principes de accountant te beoordelen. Geconcludeerd werd dat de organisatie in de volle breedte erg tevreden is en de samenwerking met het betreffende bureau (Q-Concepts) wordt voortgezet voor een periode van 4 jaar.

## **Werkgever**

### **Invulling werkgeversrol voor bestuurder en RvC**

De selectie- en remuneratiecommissie vervult namens de RvC de werkgeversrol voor de bestuurder. De beoordeling van de bestuurder vindt plaats aan de hand van jaarafspraken, voortgangs- en beoordelingsgesprekken. Daarin komen onderwerpen over zowel inhoud als vorm en gedrag aan bod. Ook in 2023 stond daarbij de organisatie(door-)ontwikkeling van Woonik centraal.

De bestuurder van Woonik voert regelmatig gesprekken met de voorzitter van de RvC en de remuneratiecommissie. De reflectie van de RvC biedt inzicht en richting bij de te nemen besluiten over de doorontwikkeling van organisatie en bestuurder. In 2023 hebben 4 gesprekken plaatsgevonden tussen de remuneratiecommissie en de bestuurder, waarvan 2 formele momenten. Te weten het voortgangsgesprek in juni en het beoordelingsgesprek in december.

Enkele onderwerpen die aan de orde kwamen in 2023: de ontwikkeling in de organisatie, de nieuwe samenstelling van het MT, de (privé) ontwikkelingen met betrekking tot de bestuurder en de effecten op zijn functie. Alsook beoordeling- en planningsgesprekken met de bestuurder, beoordelingsbeleid, bezoldiging, en het traject voor de benoeming van een nieuwe huurderscommissaris en de herbenoeming van de zittende commissaris.

### **Beoordelingskader en bestuurder en RvC**

Volgens de wet normering topinkomens (WNT) voor woningcorporaties valt Woonik formeel onder bezoldigingsklasse D. Voor zowel de bezoldiging van de bestuurder als van de RvC zelf gaan we uit van de beroepsrichtlijnen en de maxima horend bij de lagere

bezoldigingsklasse C. We vinden dit beter passen bij de aard en omvang van Woonik en dit biedt nog voldoende groeiperspectief voor de bestuurder. Jaarlijks beoordeelt de RvC of dit uitgangspunt nog passend is, of dat er aanleiding is om dit te wijzigen.

### **Bezoldiging RvC**

De door VTW aanbevolen jaarlijkse bezoldiging voor een RvC-lid is 8% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum in de passende grootteklasse C (het WNT-maximum is 10%) Voor een RvC-voorzitter is de door VTW aanbevolen bezoldiging 12% van het toepasselijke bezoldigingsmaximum (WNT-maximum ligt op 15%). In 2023 lag de bezoldiging van de RvC-leden lager dan de door de VTW geadviseerde bezoldiging. Vanuit het oogpunt van professioneel toezichthouderschap is een bezoldiging op het geadviseerde niveau binnen de RvC besproken. Ook gezien de verenigingsstructuur van Woonik, met een hogere frequentie van vergaderingen en bijeenkomsten, evenals de compacte omvang van de RvC van Woonik (4 leden). Eveneens kiezen we er als RvC voor om nauw betrokken te zijn bij de werkorganisatie en het werkgebied. Dit allemaal vraagt een grotere inzet en beschikbaarheid van alle RvC-leden. In de vergadering van 11 december 2023 is daarom besloten om vanaf 2024 de bezoldiging in lijn te brengen met het door de VTW aanbevolen niveau en het VTW advies omtrent indexatie jaarlijks te volgen. De uitwerking van de bezoldiging is terug te vinden in de jaarrekening.

### **Bezoldiging bestuurder**

In 2021 zijn bezoldigingsafspraken met de bestuurder gemaakt voor de periode tot en met 2023. De remuneratiecommissie heeft in 2023 gesprekken gevoerd met zowel de bestuurder als de RvC en advies ingewonnen om tot een nieuwe voorstel bezoldiging 2024 te komen.

Hierbij is meegenomen dat de bezoldiging een realistisch perspectief biedt. En aansluit bij zichtbare persoonlijke groei, de ontwikkeling van de corporatie, de te verwachten uitdagingen in de komende jaren, de complexiteit en verantwoordelijkheid van de functie, en in overeenstemming is met de omvang van zowel de corporatie als de organisatie. Gekozen is voor een jaarlijkse groei in percentages binnen de bezoldigingsklasse C. Onderlegger voor de groei in beloning wordt een jaarlijks op te stellen beoordelingskader. In de RvC-vergadering van 11 december 2023 heeft besluitvorming plaatsgevonden over de nieuwe bezoldiging bestuurder. De nieuwe bezoldigingsafspraken lopen over periode benoeming bestuurder, te weten tot 1 juni 2025. De uitwerking van de bezoldiging is terug te vinden in de jaarrekening.

### **Organisatie, cultuur en integriteit**

Een integere en open cultuur binnen de organisatie, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak, is essentieel. De integriteitscode en de klokkenluidersregeling bieden hiervoor een belangrijke basis en gelden voor iedereen binnen Woonik. Bestuurder en RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie.

In 2023 is de integriteitscode van Woonik herzien. Deze nieuwe, 'levende', integriteitscode sluit beter aan bij het DNA van de organisatie en houdt rekening met de nieuwste inzichten binnen de sector. Het biedt hiermee praktische richtlijnen om adequaat te reageren op potentiële incidenten. Ook RvC-leden erkennen het belang hiervan en hebben deze code ondertekend.

Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur heeft de raad niet alleen contact met de bestuurder, maar ook periodiek met de ondernemingsraad. In 2023 zijn er drie van zulke overleggen geweest. De OR heeft in samenspraak met de bestuurder een Medewerkers Tevredenheid Onderzoek (MTO) uitgevoerd. De uitkomsten en toelichting hierop is aan de RvC teruggekoppeld.

Uit dit MTO blijkt dat Woonik vrij gemiddeld scoort ten opzichte van het gemiddelde uit de sector. Een aantal punten vragen aanvullende aandacht. Zo scoort de organisatie op *doelmatigheid* en *duidelijkheid in werkzaamheden* beneden gemiddeld. Ook zien we spanningen en werkdruk in de organisatie. Uiteindelijk is het zaak de uitkomsten van het MTO te vertalen in concrete acties waarmee de organisatie vooruit kan. De RvC blijft dit nauwlettend volgen. De RvC ziet tot tevredenheid dat er bij Woonik wordt geïnvesteerd in een duidelijke taak- en rolverdeling, meer zelfstandigheid en eigen verantwoordelijkheid.

Op andere onderdelen, zoals de werktijden en de toekomstzekerheid, scoort Woonik beter. Net als de stappen die worden gezet ten aanzien van processturing en samenwerking tussen de kleine en compacte teams. Ook de mensgerichtheid naar zowel medewerker, huurder als 'vrienden van' staan hoog in het vaandel. De interne en externe trots op Woonik groeit en het vernieuwde MT kent een mooie dynamiek.

## Klankbord

De RvC heeft ook een rol als klankbord voor de bestuurder. Hiervoor heeft de RvC zowel formeel als informeel overleg met de bestuurder. Ieder RvC-lid heeft de mogelijkheid om agendapunten voor stellen voor de reguliere vergaderingen om zo een thema aan te dragen en/of te vragen hoe Woonik met een bepaalde situatie omgaat. Daarnaast is er ook periodiek overleg met de voorzitter van de RvC, om informeel te kunnen sparren over thema's die de bestuurder bezighouden.

De overleggen met de bestuurder zijn prettig en zakelijk, waarbij er een positieve kritische houding is vanuit beide kanten. Daarbij zijn de bestuurder en de RvC goed benaderbaar en zorgen we er als RvC ervoor de juiste afstand te bewaren tot de werkorganisatie. Niet te ver weg, niet te dichtbij.

## Verbinder

Woonik, en ook de RvC, opereert niet op een eiland. Gesprekken met relaties (zoals gemeenten, leden, huurdersorganisaties, zorg- of maatschappelijke partners) helpen bij de uitoefening van onze taken als volkshuisvester. En voor het functioneren van de RvC.

Het Bestuur informeert de RvC periodiek over omgang en participatie met stakeholders en andere belanghebbenden.

### **De vereniging**

Als vereniging is Woonik goed ingebed in de samenleving. Door de aanwezigheid van alle commissarissen bij ledenvergaderingen en activiteiten op het gebied van “de Vrienden van Woonik” hebben RvC-leden regelmatig contact met de leden. In 2023 is het ledenbestand fors gegroeid naar 336 leden. De twee ledenvergaderingen in 2023 waren druk bezocht, mede door een andere invulling van de vergaderingen. Dit maakt dat zowel bestuurder als RvC dicht bij onze leden staan en daarmee ook makkelijker de verbinding leggen met de lokale maatschappij.

### **Huurders**

De RvC vindt een goed contact met de huurdersorganisaties, die de huurders van Woonik vertegenwoordigen, erg belangrijk. Er zijn twee huurdersorganisaties: Huurdersoverleg Nederweert (HON) en de Huurders Advies Groep (HAG). De beide huurderscommissarissen overleggen minimaal twee keer per jaar met deze huurdersorganisaties, over uiteenlopende zaken. De agendapunten voor deze overleggen worden samen met de huurdersorganisaties bepaald. De overleggen verlopen prettig en de onderlinge contacten zijn goed. Dit waarderen we enorm.

Daarnaast is door de huurderscommissarissen ook actief contact gezocht met huurders. Zo zijn in 2023 alle huurders in en rond het complex ‘Veuskeshoof’ in Stramproy uitgenodigd voor een kop koffie om zo onderling kennis te maken. Veel bewoners waren aanwezig. Daarbij investeert de gehele RvC in het zichtbaar en benaderbaar zijn voor de huurders door het bezoeken van complexen en projectontwikkelingslocaties. En met huurders die we daar treffen actief het gesprek aan te gaan.

### **Overige stakeholders**

Alhoewel huurders en leden de primaire focus hebben van de RvC, zijn er meer partners die Woonik nodig heeft om uitvoering te geven aan haar missie en haar taken. We vinden het daarom van belang om met de brede maatschappij in dialoog te zijn en blijven. Dit doen we onder andere door deelname aan het Maatschappelijk Platform, waarbij een (delegatie van) de RvC periodiek aanschuift en als toehoorder aanwezig is.

## **Samenstelling en functioneren RvC**

Per 31 december 2023 bestaat de Raad van Commissarissen van Woonik uit vier personen:

Naam	Deskundigheid	Beroep/nevenfuncties	PE-punten
<b>R.H.A. (Richard) Hijlkema*</b> (1967)	Bedrijfsvoering	Eigenaar bureau Hijlkema auditing & advies	147
Voorzitter RvC	Control	Penningmeester Gemengd Koor	
Lid auditcommissie	Zorg	Da Capo	
<b>K.J.J.I.J. (Karen) van Mulken</b> (1969)	Personeel- en organisatie	Zelfstandig interimmanager/ consultant mens- en organisatieontwikkeling Inter-M	26
Vicevoorzitter RvC		Lid Nederlandse Orde van Beroepscoaches	
Voorzitter selectie- en remuneratiecommissie			
<b>D.A.H. (Doenja) Urlings</b> (1971)	Volkshuisvesting	Eigenaar advies-, organisatie- en ontwerpbureau Jadoen	19
Lid	Vastgoed-ontwikkeling	Lid RvC Woonwenz (Venlo)	
Voorzitter auditcommissie	Governance	Vertrouwenspersoon IVN	
Lid selectie- en remuneratiecommissie			
<b>J. (Jeroen) Band*</b> (1978)	Vastgoed-ontwikkeling	Vastgoedstrateeg Tiwos (Tilburg)	9
Lid		Lid redactieraad Cast	

\*benoemd op voordracht huurdersorganisaties

In 2023 liep de eerste zittingstermijn van de heer Hijlkema af. Hij is op voordracht van de huurdersorganisaties herbenoemd.

### Rooster van aftreden RvC

Naam	Datum aantreden	Datum aftreden	Herbenoembaar	Einde termijn bij herbenoeming
R.H.A. Hijlkema*	16-12-2019	16-12-2027	Nee	-
K.J.J.I.J. Van Mulken	01-06-2021	01-06-2025	Ja	01-06-2029
D.A.H. Urlings	01-01-2017	01-01-2025	Nee	-
J. Band*	01-09-2023	01-09-2027	Ja	01-09-2031

\*benoemd op voordracht huurdersorganisaties



De RvC hanteert een profielschets waaraan elk lid dient te voldoen. Daarnaast is ook aandacht voor specifiekere kwaliteitsprofielen voor een diverse samenstelling. Niet alleen om zo een breed mogelijke blik te kunnen houden op het functioneren van Woonik, ook de RvC heeft baat bij een goede teamsamenstelling en diversiteit.

### **Werving en selectie commissarissen**

In verband met het aftreden van Gard van Hulzen per 1 juli 2023 als lid van de RvC is een nieuwe commissaris geworven, op voordracht van de huurdersorganisaties. Dit onder begeleiding van een extern bureau. De werving en selectie is gezamenlijk met beide huurdersorganisaties constructief en prettig doorlopen. Van de Aw is een positieve zienswijze ontvangen. Jeroen is per 1 september 2023 benoemd op voordracht van beide huurdersorganisaties. In voorbereiding naar 1 september heeft Jeroen kunnen meelopen en -kijken en zich verder verdiepen in de organisatie door het voeren van gesprekken met verschillende relevante stakeholders. Voor zijn aantreden heeft hij relevante documenten en visiestukken ontvangen, om zo goed ingelezen van start te kunnen gaan.

### **Integriteit en onafhankelijkheid**

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

De leden van de RvC zijn niet betrokken geweest bij transacties waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. De integriteitscode van Woonik wordt door alle leden van de RvC onderschreven en nageleefd; het thema heeft ook voortdurende aandacht van de gehele raad. Geen van de RvC-leden vervult een functie, die niet verenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC.

### **Beoordeling vastgoedbezit**

Afgelopen jaar is in het programma *Nieuwsuur* aandacht besteed aan het privé verhuren van woningen door bestuurders en commissarissen van woningcorporaties. De journalisten geïnventariseerd of er mogelijk sprake is van belangenverstremming of twijfelachtig verhuurderschap. Naar aanleiding hiervan hebben Aedes en VTW een handreiking opgesteld over hoe om te gaan met zulke situaties.

Bestuur en RvC hebben specifiek gesproken over dergelijk vastgoedbezit, met de voornoemde handreiking als uitgangspunt. Daarbij is op één punt afgeweken. In plaats van de administratieve woningmarktregio is het feitelijke werkgebied (nu en in de toekomst) van Woonik als uitgangspunt gehanteerd voor het woningbezit van het bestuur en de RvC. In het werkgebied van Woonik-dat bestaat uit de gemeentes Nederweert, Weert en Leudal- mag geen sprake zijn van bezit, verhuur of beheer van vastgoed door het bestuur en RvC dat niet voor eigen privégebruik is bestemd.



## Zelfevaluatie

De RvC onderneemt een kritische zelfevaluatie aan het einde van elk kalenderjaar, met als doel een grondige terugblik op het voorgaande jaar. Met de toetreding van een nieuwe commissaris in september 2023 wordt meer tijd genomen voor de evaluatie om de nieuwe commissaris een beter inzicht te geven in het functioneren van de Raad

De zelfevaluatie vindt daarom in 2024 plaats, uitgevoerd in twee fasen. In februari 2024 wordt eerst intern geëvalueerd met een vragenlijst gericht op governance, samenstelling en organisatie van de RvC. Vervolgens vindt later in het jaar een analyse van team- en individueel functioneren met behulp van een drijfverenprofiel (DISC) plaats. De uitkomsten van de eerste fase worden verwerkt in het jaarverslag 2023. Op basis van de eerste fase van de zelfevaluatie heeft de RvC een aantal keuzes/overwegingen gemaakt:

- Samenstelling van de RvC en Governance: De RvC wisselt commissies om voorbereid te zijn op het vertrek van een lid eind dit jaar. Ze benadrukt het belang van scherpere sturing vanuit de toezichtvisie als basis voor besluitvorming.
- Vergaderingen en afstemming: De RvC constateert pieken in de jaarplanning die meer tijd vergen en vereisen slimme organisatie. Verder wordt de organisatie gevraagd uitgebreidere informatie over vastgoedprojecten voorafgaand aan vergaderingen te verstrekken in onderbouwde notities; mondelinge toelichtingen worden daarmee vervangen door schriftelijke documenten.
- De organisatie: De RvC is voldoende betrokken bij de ontwikkelingen van de organisatie Woonik vanuit verschillende perspectieven (ALV, huurdersorganisaties en OR) en wil dit voortzetten. De RvC wil verder niet verrast worden met belangrijke besluiten en grote financiële uitgaven. Het blijft belangrijk om goed vinger aan de pols te houden rondom grootschalige lopende projecten, waaronder ERP.

## Vakkennis en permanente educatie

Om goed toezicht te kunnen houden is het noodzakelijk om – naast goede communicatieve vaardigheden – te beschikken over voldoende vakkennis. Voor leden van de RvC geldt, net als voor de bestuurder, een verplichting tot permanente educatie. In 2023 is voldaan aan de eisen die zijn gesteld.

## Vooruitblik en slotverklaring

Komend jaar staat weer genoeg op de agenda: er wordt een themabijeenkomst over duurzaamheid georganiseerd en er zullen twee vergaderingen worden belegd met de leden; tijdens deze vergaderingen zullen de jaarrekening 2023 en de begroting 2025 worden behandeld.

Diverse bouwprojecten, verduurzaming van woningen en het bijstellen van de koers zijn enkele thema's die in het komend jaar regelmatig terug zullen komen. Uiteraard wordt daarbij ook gekeken naar de interne organisatie en de financiële impact. Kortom, er zijn genoeg uitdagingen, waar we als RvC graag de schouders onder zetten.



# Deelnemingen

## Algemeen

Woonik heeft geen deelnemingen in dochtermaatschappijen of besloten vennootschappen.

# Verklaring besteding middelen

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

Nederweert, 19 juni 2024

Het bestuur van Woningvereniging Woonik

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



# Financiële jaarrekening

# Inhoud

## Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2023	55
2. Winst-en-verliesrekening over 2023	57
3. Kasstroomoverzicht 2023	58
4. Toelichting op de balans en winst- en Verliesrekening	60
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	62
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	78
7. Toelichting op de balans per 31 december 2023	84
8. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	97

## Overige gegevens

Ontbreken van de verklaring	113
Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat	113

# 1. Balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming, in euro's)

<b>ACTIVA</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Immateriële vaste activa (1)</b>		
Software (licenties)	-	1.358
<b>Vastgoedbeleggingen (2)</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	273.939.355	271.347.738
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	5.109.099	4.341.725
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.054.524	1.564.859
	<b>281.102.978</b>	<b>277.254.322</b>
<b>Materiële vaste activa (3)</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	884.141	947.889
<b>Financiële vaste activa (4)</b>		
Latente belastingvordering(en)	453.713	691.257
	<b>282.440.832</b>	<b>278.894.826</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Vorderingen (5)</b>		
Huurdebiteuren	71.104	76.678
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	96.158
Overlopende activa	287.742	307.799
	<b>358.846</b>	<b>480.635</b>
<b>Liquide middelen (6)</b>		
	<b>437.231</b>	<b>556.526</b>
	<b>796.077</b>	<b>1.037.161</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>283.236.909</b>	<b>279.931.987</b>

<b>PASSIVA</b>	<b>31-12-2023</b>	<b>31-12-2022</b>
<b>EIGEN VERMOGEN (7)</b>		
Herwaarderingsreserve	132.817.597	134.691.469
Overige reserves	75.584.711	74.253.865
	<b>208.402.308</b>	<b>208.945.334</b>
<b>VOORZIENINGEN (8)</b>	<b>2.886.608</b>	<b>564.797</b>
<b>SCHULDEN (9)</b>		
<b>Langlopende schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	66.095.652	64.763.395
<b>Kortlopende Schulden</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	3.647.460	3.511.049
Schulden aan leveranciers	315.985	409.281
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	551.967	218.741
Overlopende passiva	1.336.929	1.519.390
	<b>5.852.341</b>	<b>5.658.461</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>283.236.909</b>	<b>279.931.987</b>



## 2. Winst- en Verliesrekening 2023

(in euro's)

	2023	2022
Huuropbrengsten (10)	13.375.566	13.198.611
Opbrengsten servicecontracten (11)	264.793	213.240
Lasten servicecontracten (12)	-258.622	-211.819
Lasten verhuur en beheeractiviteiten (13)	-618.224	-533.884
Lasten onderhoudsactiviteiten (14)	-4.152.915	-3.010.703
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (15)	-994.139	-1.662.716
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.616.459</b>	<b>7.992.729</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (16)	403.224	611.301
Toegerekende organisatiekosten (17)	-8.588	-4.237
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille (18)	-338.947	-373.942
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>55.689</b>	<b>233.122</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille i.o. (19)	-1.394.621	-187.463
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (20)	-1.250.205	16.197.321
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.644.826</b>	<b>16.009.858</b>
Opbrengst overige activiteiten (21)	149.249	115.356
Kosten overige activiteiten (22)	-66.414	-53.641
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>82.835</b>	<b>61.715</b>
Overige organisatiekosten (23)	-1.468.750	-1.299.366
Leefbaarheid (24)	-279.907	-184.599
	<b>-1.748.657</b>	<b>-1.483.965</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten (25)	38.180	25.589
Rentelasten en soortgelijke kosten (26)	-2.687.828	-2.835.310
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.649.648</b>	<b>-2.809.721</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>711.853</b>	<b>20.003.738</b>
Belastingen (27)	-1.254.876	-1.029.506
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-543.023</b>	<b>18.974.232</b>

# 3. Kasstroomoverzicht 2023

(in euro's)

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023	2022
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		
<b>Operationele ontvangsten</b>		
Zelfstandige huurwoningen	12.594.701	12.476.749
Onzelfstandige wooneenheden	522.432	490.766
Maatschappelijk onroerend goed	37.094	34.431
Bedrijfsmatig onroerend goed	104.721	77.402
Parkeervoorzieningen	105.174	104.872
Vergoedingen	383.596	333.147
Overige bedrijfsontvangsten	6.578	6.578
Ontvangen interest	23.000	14
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>13.777.296</b>	<b>13.523.959</b>
<b>Operationele uitgaven</b>		
Lonen en salarissen	-957.043	-839.218
Sociale lasten	-157.764	-152.379
Pensioenen	-136.292	-117.112
Onderhoudsuitgaven	-3.632.487	-3.142.877
Overige bedrijfsuitgaven	-2.676.927	-2.328.423
Betaalde interest	-2.668.811	-2.719.314
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-106.392	-9.355
Verhuurdersheffing	-	-716.724
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-113.054	-102.933
Vennootschapsbelasting	-925.196	-844.070
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-11.373.966</b>	<b>-10.972.405</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.403.330</b>	<b>2.551.554</b>

	2023	2022
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	408.000	615.000
<b>MVA Uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-2.473.216	-2.759.596
Verbeteruitgaven	-1.920.548	-1.658.941
Investeringen overig	-21.187	-58.026
Externe kosten bij verkoop	-4.776	-3.699
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>-4.419.727</b>	<b>-4.480.262</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-4.011.727</b>	<b>-3.865.262</b>
<b>FVA Uitgaande kasstroom</b>		
Uitgaven overig	-	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-4.011.727</b>	<b>-3.865.262</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		
<b>Financiering ingaande kasstromen</b>		
Nieuwe te borgen leningen	7.400.000	4.000.000
<b>Financiering uitgaande kasstromen</b>		
Aflossing door WSW geborde leningen	-5.910.898	-4.827.631
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>1.489.102</b>	<b>-827.631</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>-119.295</b>	<b>-2.141.339</b>
<b>Liquide middelen</b>		
Liquide middelen per 1 januari	556.526	2.697.865
Liquide middelen per 31 december	437.231	556.526
	<b>-119.295</b>	<b>-2.141.339</b>

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

## Activiteiten

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

## Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

## Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van schattingswijzigingen.

## Presentatiewijzigingen

In 2023 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

## Oordelen en schattingen

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

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 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.

## Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

## Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

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

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

## Uitgangspunten

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet- DAEB-tak toegerekend
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-huuropbrengsten ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-huuropbrengsten
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van de huuropbrengst. De belastinglatentie voor leningenportefeuille wordt toegerekend aan de DAEB-tak.

# 5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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

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

## IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

## MATERIËLE VASTE ACTIVA

### Algemene uitgangspunten

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

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

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

### **Verkrijgings- of vervaardigingsprijs**

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

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

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

### **Verwerking groot onderhoud**

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

## **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.

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

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

## DAEB en NIET-DAEB Vastgoed in exploitatie

### Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

Dit is het geval indien:

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

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

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

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

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

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

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



## Typering

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

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

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

## Kwalificatie

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

## Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonik waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023').

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

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

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

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

### **Complexindeling**

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

### **Waarderingsmethode**

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

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

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

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

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "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 overigezakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonik heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<b>Parameters</b>						
<b>woongelegenheden</b>						
Prijsinflatie	3.90%	3.80%	2.40%	2.00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5.80%	5.60%	4.10%	4.10%	4.10%	3.30%
Bouwkostenstijging	5.80%	5.60%	4.10%	4.10%	4.10%	3.30%
Leegwaardestijging	7.00%	2.00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

<b>Onderhoud per vhe</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
EGW	€ 1.063	€ 1.875
MGW	€ 1.128	€ 1.745
Studenteneenheid	€ 1.174	€ 1.330
<b>Beheerskosten per vhe</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
EGW	€ 509	€ 481
MGW	€ 499	€ 472
Studenteneenheid	€ 471	€ 445
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,11%	0,12%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,24%	7,12%
Mutatiekans bij uitponden	7,36%	7,23%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet EGW	6,77%	5,80%
Disconteringsvoet MGW	6,83%	-
Disconteringsvoet Studenteneenheid	7,78%	-

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

<b>Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk OG</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Onderhoud per m2 bvo-BOG	€ 7,57	€ 6,50
Onderhoud per m2 bvo-MOG	€ 9,20	€ 7,90
Beheerskosten % vd markthuur-BOG	3,00%	3,00%
Beheerskosten % vd markthuur-MOG	2,00%	2,00%
Gemeentelijk OZB (% van de WOZ)	0,26%	0,26%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% vd WOZ)	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet-BOG	8,42%	9,20%
Disconteringsvoet-MOG	8,64%	8,09%

Woonik heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters gebruikt. De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

### **Disconteringsvoet**

Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan het afwijkende risicoprofiel van de complexen, en heeft derhalve voor de objecten een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De disconteringsvoet op basis van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bedraagt 6,34%. De taxateur heeft voor de objecten een disconteringsvoet bepaald van 8,42% (BOG) en 8,64% (MOG).

### **Exit Yield**

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

### **Gehanteerde werkwijze taxaties**

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

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

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

### **Herwaardering**

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

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

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

### **Typering**

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

### **Waarderingsgrondslag**

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

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

## Bepaling beleidswaarde

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteer-scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.(indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit-yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonik hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonik hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Onderhoudsnorm wordt bepaald o.b.v. de meerjarenonderhoudsbegroting
  - Onderhoudsnorm wordt per waarderingscomplex bepaald
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonik hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Lasten verhuur- en beheeractiviteiten worden bepaald o.b.v. de meerjarenbegroting
  - Lasten verhuur- en beheeractiviteiten zijn voor ieder waarderingscomplex gelijk

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Streefhuur (70% van de maximaal redelijke huur)	€ 610	€ 600
Onderhoudsnorm	€ 3.626	€ 2.432
Beheerlasten	€ 757	€ 716
Discontovoet	6,34%	5,64%

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

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



## FINANCIËLE VASTE ACTIVA

### Latente belastingvorderingen

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

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

Voor Woonik bestaan voor een aantal activa en passiva een verschil tussen de commerciële en fiscale waardering welke van tijdelijke aard zijn.

De vastgoed gerelateerde latenties die zijn berekend voor dit waarderingsverschil kunnen als volgt worden weergegeven.

### Vastgoed bestemd voor doorexplotatie

Ultimo 2023 bestaat een verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de vastgoedportefeuille, die worden aangemerkt voor doorexplotatie. De woningen die zijn aangewezen voor voortdurende verhuur, worden goed onderhouden en regelmatig gerenoveerd. Hierdoor blijft dit vastgoed voldoen aan de technische- en markteisen. Er zal aan het einde van de exploitatie sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waardoor in beginsel geen fiscale afwikkeling van het waarderingsverschil zal plaatsvinden. Doordat het waarderingsverschil zal worden doorgeschoven naar de nieuwbouw zal realisatie van de tijdelijke waarderingsverschillen (oneindig) ver in de toekomst liggen. Aangezien de tijdelijke verschillen niet binnen een overzienbare tijd worden gerealiseerd, tendert de contante waarde van deze latentie naar nihil. Daarom wordt hiervoor in beginsel geen latentie in de jaarrekening opgenomen.

### Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Voor het bezit van Woonik is het zogenaamde afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde) berekend en vervolgens bepaald hoe deze in de komende jaren wordt afgewikkeld. Hierbij is voor de bodemwaarde uitgegaan van de WOZ-waarde 2023 (peildatum 1 januari 2022), zijnde de laatst gepubliceerde WOZ-waarde. Het totale afschrijvingspotentieel van eenheden waarvan de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde bedraagt € 661.350. De contante waarde van de latentie voor het afschrijvingspotentieel bedraagt € 148.319

De niet-vastgoed gerelateerde waarderingsverschillen zijn als volgt:

### **Rookmelders**

In 2022 werden de verplichte rookmelders geplaatst. Deze rookmelders worden fiscaal onder voorwaarden als zelfstandig bedrijfsmiddel aangemerkt, zodat de volledige aanschafwaarde voor afschrijving in aanmerking komt. De afschrijving gebeurt over 5 jaar, commercieel wordt er niet afgeschreven. De fiscale waardering van de rookmelders per 31 december bedraagt € 100.814, de latentie die hier bij hoort bedraagt € 24.471. Het waarderingsverschil wordt binnen een redelijke termijn gerealiseerd en derhalve wordt deze latentie in de jaarrekening opgenomen.

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

Omdat Woonik de vaststellingsovereenkomst voor woningcorporaties VSO2 heeft ondertekend, zijn bij het opstellen van de fiscale openingsbalans op 1 januari 2008 de leningen gewaardeerd op de marktwaarde. Deze marktwaarde is destijds bepaald door alle kasstromen tegen een voorgeschreven rentepercentage contant te maken. Het verschil tussen de berekende marktwaarde en nominale waarde van de leningen, het (dis)agio, is op 1 januari 2008 gewaardeerd en wordt gedurende de looptijd van de onderliggende leningen verminderd. Het waarderingsverschil op de leningen is tijdelijk en wordt binnen afzienbare tijd gerealiseerd, gedurende de resterende looptijd van de leningen. De mutaties zijn goed in te schatten. Ultimo 2023 is het waarderingsverschil € 1.294.823. Hiervoor is een latentie gewaardeerd van € 280.923.

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

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

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

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

## **VORDERINGEN**

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

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

## **LIQUIDE MIDDELEN**

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

## EIGEN VERMOGEN

### Herwaarderingsreserve

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

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

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

## VOORZIENINGEN

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

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

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

## **Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings**

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

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

## **LANGLOPENDE SCHULDEN**

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

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

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

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

## 6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

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 financiëleinstrumenten.

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

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

### BEDRIJFSOPBRENGSTEN

#### Opbrengstverantwoording

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

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

## Huuropbrengsten

In 2023 is de maximale huursom vastgesteld op 2,6%, de maximale huurverhoging per woning was 3,1%. Woonik heeft haar woningen in 2023 verhoogd tussen de 0% en 3,1%. Bij woningen met een energielabel D of slechter is de huur niet verhoogd, net als de woningen waarover een sloopbesluit is genomen.

Het was mogelijk om woningen met een huurprijs lager dan € 300,- te verhogen met maximaal € 25,-. Voor vrijesectorwoningen was de maximale huurverhoging 4,1%. Woonik heeft in 2023 geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheden.

De huursom komt in 2023 uit op 2,58%. Gemiddeld is de huur verhoogd met € 15,30 en de gemiddelde huurprijs na de huurverhoging is € 606,73.

Als gevolg van de wettelijk verplichte huurverlaging is in 2023 bij 585 huishoudens de huur verlaagd naar € 575,03. De gemiddelde huurverlaging per adres was € 49,94.

Voor Woonik betekent dit op jaarbasis een daling van de huuropbrengsten van ruim 300K.

## Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

## Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- Overige overheidsbijdragen.

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

## Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

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

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

## BEDRIJFSLASTEN

### Lastenverantwoording algemeen

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

• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	22,7%
• Onderhoudsactiviteiten	18,2%
• Leefbaarheid	10,1%
• Verkoopresultaat Vastgoed	0,4%
• Overige organisatiekosten	48,6%

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

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

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

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

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

### Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.



## Lonen en salarissen en sociale lasten

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

## Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van “Woningvereniging Woonik” is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling .
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

### **Leefbaarheid**

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

### **Rentebaten en rentelasten**

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

## Waardevermindering vastgoedportefeuille

### Overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in ontwikkeling

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

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

## Belastingen

Corporaties zijn sinds 2008 verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

Deze VSO is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd. Het verwachte effect van de opzegging van de VSO is voor Woonik beperkt.

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

# 7. Toelichting op de balans per 31-12-2023

## ACTIVA

### 1. IMMATERIËLE ACTIVA (in euro's)

	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve Verkrijgingsprijs	60.673	60.673
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving	-59.315	-53.510
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.358</b>	<b>7.163</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	-	-
Afschrijvingen	-1.358	-5.805
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.358</b>	<b>-5.805</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve Verkrijgingsprijs	60.673	60.673
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving	-60.673	-59.315
<b>Stand per 31 december</b>	<b>-</b>	<b>1.358</b>

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

## 2. VASTGOEDBELEGGINGEN (in euro's)

### Vastgoed in exploitatie

	DAEB	DAEB	Niet- DAEB	Niet- DAEB
	2023	2022	2023	2022
<b>Waardering per 1 januari</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	142.331.987	138.340.397	5.867.314	5.867.314
Cumulatieve herwaardering	136.122.535	119.912.620	429.527	442.121
Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-7.106.784	-7.106.784	-1.955.116	-1.955.116
<b>Marktwaaarde 1 januari</b>	<b>271.347.738</b>	<b>251.146.233</b>	<b>4.341.725</b>	<b>4.354.319</b>
<b>Mutaties</b>				
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	2.003.424	1.582.227	-	-
Investeringen – nieuwbouw	2.274.173	2.783.305	568.543	-
Boekwaarde verkopen	-236.942	-373.942	-	-
Realisatie uit verkopen	-	-	-	-
Niet gerealiseerde waardeverandering	-1.449.038	16.209.915	198.831	-12.594
Overboeking vanuit vastgoed in ontwikkeling	-	-	-	-
<b>Totaal mutaties</b>	<b>2.591.617</b>	<b>20.201.505</b>	<b>767.374</b>	<b>-12.594</b>
<b>Waardering per 31 december</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	146.372.642	142.331.987	6.435.857	5.867.314
Cumulatieve herwaardering	134.673.497	136.122.535	628.358	429.527
Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	-7.106.784	-7.106.784	-1.955.116	-1.955.116
<b>Marktwaaarde 31 december</b>	<b>273.939.355</b>	<b>271.347.738</b>	<b>5.109.099</b>	<b>4.341.725</b>

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 135.301.855

Woonik maakt hierbij gebruik van de administratieve splitsing.

### WOZ-informatie

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 2087 verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 80 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden met peildatum 1 januari 2023 (aanslag 2024) bedraagt € 408.238.000

## Verzekering en zekerheden

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

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

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

## Verklaring Marktwaardemutaties (vastgoed in exploitatie)

	DAEB	Niet-DAEB
<b>Marktwaaarde per 1 januari 2023</b>	<b>271.347.738</b>	<b>4.341.725</b>
Voorraadmutaties	1.038.653	401.034
Vastgoedgegevens	19.847.067	460.873
Methodische wijzigingen	-6.355.653	-77.971
Validatie	-12.358.070	-55.172
Marktontwikkelingen	419.621	38.609
<b>Totaal aanpassingen</b>	<b>2.591.618</b>	<b>767.373</b>
<b>Marktwaaarde per 31 december 2023</b>	<b>273.939.356</b>	<b>5.109.098</b>

Woonik heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Woonik bedraagt het validatie effect in corop regio Midden-Limburg conform de Fakton effectenrapportage d.d. mei 2024, 3,8%.

### BELEIDSWAARDE (in euro's)

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 113 miljoen.

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

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen.

Vastgoed in exploitatie	DAEB	Niet-DAEB
<b>Marktwaarde per 31 december 2023</b>	<b>237.939.356</b>	<b>5.109.098</b>
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	22.856.105	-138.131
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-90.478.512	-453.493
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Woonik	-98.076.446	-530.813
Aanpassing beheerskosten naar beleid Woonik	654.932	-38.745
<b>Totaal aanpassingen</b>	<b>-165.043.921</b>	<b>-1.161.182</b>
<b>Beleidswaarde per 31 december 2023</b>	<b>108.895.435</b>	<b>3.947.916</b>

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,36%-punt (Corop regio Midden-Limburg). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet.

Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 12,5 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,31% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 7,42% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel de Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

### Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Aanpassing	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet +0,5%	€ 12.461.668
Disconteringsvoet -0.5%	-/-€ 9.391.453
Onderhoudsnorm +€ 100.-	-/-€ 5.284.933
Onderhoudsnorm -€ 100.-	€ 5.284.933
Beheernorm +€ 50.-	-/- € 2.302.442
Beheernorm -€ 50.-	€ 2.302.442



## OVERIGE VASTGOEDBELEGGINGEN (in euro's)

### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2023	2022
<b>Waardering per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.104.976	4.344.711
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving	-2.540.117	-2.428.413
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>1.564.859</b>	<b>1.916.298</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	2.405.191	2.543.570
Investerings - oplevering nieuwbouw	-2.842.717	-2.783.305
Waardeverschillen	927.191	-111.704
<b>Totaal mutaties</b>	<b>489.665</b>	<b>-351.439</b>
<b>Waardering per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.667.450	4.104.976
Herwaarderingen	-2.540.117	-2.428.413
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving	927.191	-111.704
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.054.524</b>	<b>1.564.859</b>

Ultimo 2023 betreft de ontwikkeling van vastgoed projectkosten voor het Carisplan, Bredeweg II, en Julianastraat-Ospelseweg.

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

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

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

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

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

	2023	2022
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.065.446	2.005.386
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving	-1.117.557	-1.029.637
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>947.889</b>	<b>975.749</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	21.355	60.060
Afschrijvingen	-85.103	-87.920
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-63.748</b>	<b>-27.860</b>
<b>Boekwaarde per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.086.801	2.065.446
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijving	-1.202.660	-1.117.557
<b>Stand per 31 december</b>	<b>884.141</b>	<b>947.889</b>

#### Afschrijvingen

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

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

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

##### Latente belastingvorderingen

	2023	2022
Belastinglatentie voor leningenportefeuille	280.923	300.969
Latentie rookmelders	24.471	160.331
Latentie afschrijvingspotentieel	148.319	229.957
<b>Stand per 31 december</b>	<b>453.713</b>	<b>691.257</b>

De latentie is opgenomen voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering met betrekking tot het afschrijvingspotentieel van de materiële vaste activa en de waardering van de leningenportefeuille. De onder de financiële vaste activa opgenomen latentie is gewaardeerd tegende contante waarde, waarbij uit is gegaan van een vennootschapsbelastingtarief van 25,8% en een netto-disconteringsvoet van 3,67%.

Per 31 december 2023 zijn de volgende latente belastingvorderingen gewaardeerd.

	Waarderingsverschil	Nominaal waarde	Contante waarde
Afschrijvingspotentieel	661.350	170.628	148.319
(Dis)agio leningenportefeuille	1.294.823	334.064	280.923
Rookmelders	100.815	26.010	24.471
<b>Totaal</b>	<b>2.056.988</b>	<b>530.702</b>	<b>453.713</b>

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

### Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Huurdebiteuren</b>		
Zittende huurders	72.808	88.860
Vertrokken huurders	12.653	18.207
	<b>85.461</b>	<b>107.067</b>
Voorziening wegens oninbaarheid	-14.357	-30.389
	<b>71.104</b>	<b>76.678</b>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	-	<b>96.158</b>
<b>Overlopende activa</b>		
Handelsdebiteuren	6.520	15.664
Verzekeringen	33.886	78.258
Diversen	218.069	204.689
Pensioenen	5.800	5.800
Nog te ontvangen facturen	11.856	-
Vordering onderhoud	11.611	3.388
	<b>287.742</b>	<b>307.799</b>

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

	31-12-2023	31-12-2022
Rabobank rekening-courant	57.477	412.266
Spaarrekeningen	298.002	67.344
Rabobank G-rekening	3.077	3.077
ING zakelijke rekening	77.862	73.174
Kas	813	665
Gelden onderweg	-	-
	<b>437.231</b>	<b>556.526</b>

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

Alle gelden, behalve de gelden op de G-rekening, staan vrij ter beschikking voor de organisatie.

## PASSIVA

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

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

	2023	2022
<b>Herwaarderingsreserve</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>134.691.469</b>	<b>117.545.985</b>
Realisatie uit hoofde van verkoop	338.947	239.420
Af-/Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-2.212.819	16.906.064
<b>Stand per 31 december</b>	<b>132.817.597</b>	<b>134.691.469</b>
<b>Overige reserves</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>72.253.865</b>	<b>72.425.113</b>
Resultaatbestemming boekjaar	-543.023	18.974.232
	<b>73.710.842</b>	<b>91.399.345</b>
Toename/afname uit hoofde van mutatie van de marktwaarde	2.212.816	-17.384.900
Realisatie uit hoofde van verkoop	-338.947	239.420
<b>Stand per 31 december</b>	<b>75.584.711</b>	<b>74.253.865</b>

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

De jaarrekening 2023 is vastgesteld in de Algemene Leden Vergadering gehouden op 27 juni 2024. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023;

Het bestuur stelt aan de ALV voor het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € -/- 543.023 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € -/- 543.023 dat geheel ten laste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 2.101.803 gerealiseerd resultaat en € -/-2.644.826 niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

## 8. VOORZIENINGEN (in euro's)

	2023	2022
<b>Onrendabele investeringen en herstructurering</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>564.797</b>	<b>494.497</b>
Dotatie	4.171.161	1.491.987
Onttrekking	-1.849.350	-1.421.687
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.886.608</b>	<b>564.797</b>

Dit betreft een voorziening ORT voor de renovatieprojecten Vlasakker-Weverstraat, Laurierstraat en Meeuwenstraat.

## 9. SCHULDEN (in euro's)

	31-12-2023	Aflossings- verplichting 2024	Resterende looptijd >1 jaar <5 jaar	Resterende looptijd >5 jaar
Schulden aan kredietinstellingen	69.743.112	3.647.460	4.316.625	61.779.027

### Langlopende schulden

	2023	2022
<b>Schulden</b>		
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>64.763.395</b>	<b>65.799.680</b>
Opgenomen gelden kredietinstellingen	4.000.000	4.000.000
Aflossing kredietinstellingen	-2.511.049	-4.811.832
Agio Vestialening	-20.283	-25.236
<b>Stand per 31 december</b>	<b>69.743.112</b>	<b>68.274.444</b>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.647.460	-3.511.049
<b>Langlopend deel per 31 december</b>	<b>66.095.652</b>	<b>64.763.395</b>

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. Per 31 december 2023 bedraagt de marktwaarde € 77.655.267 (31 december 2022 € 74.139.146).

De marktwaarde van de (geborgde) leningen per 31-12-2023 zoals bepaald door het WSW bedraagt: € 79.544K.

De gemiddelde rentevoet van de langer dan één jaar uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt circa 3,92% (2022: circa 3,6%).

De leningen van de kredietinstellingen worden afgelost op basis van het annuïteitensysteem. Op de leningen is voor de resterende looptijd geen renteherziening van toepassing. Voor het schuldrestant ultimo 2023 geldt een borging van € 70,2 miljoen door het WSW.

## Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Schulden/leningen kredietinstellingen	3.647.460	3.511.049
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Crediteuren	315.985	409.281
<b>Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen</b>		
Omzetbelasting	234.959	-
Loonheffing	36.932	30.444
Vennootschapsbelasting	280.076	188.297
	<b>551.967</b>	<b>218.741</b>
<b>Overlopende passiva</b>		
Niet vervallen rente leningen	1.096.982	1.093.181
Vakantiedagen	81.031	59.129
Accountantskosten	21.292	23.702
Rente- en bankkosten	-	1.974
Vooruit ontvangen huur	78.547	90.070
Afrekening servicekosten met huurders	11.309	47.557
Nog te ontvangen facturen	-	29.368
Nog te betalen afkoop onderhoud	-	49.378
Nog te betalen planmatig onderhoud	41.594	52.428
Overige posten	6.174	72.603
	<b>1.336.929</b>	<b>1.519.390</b>

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### WSW obligoverplichting

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woningvereniging Woonik een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woningvereniging Woonik opgenomen, door het WSW geborgde leningen.

Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 0,1 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt €1,8 miljoen per 31 december 2023 (€ 1,8 miljoen per 31 december 2022).

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

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

### Investeringsverplichtingen

#### Verplichtingen renovatie nieuwe stijl

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor grootschalige renovaties van woningen tot een bedrag van € 2,9 miljoen. Het betreft de renovatie nieuwe stijl voor Vlasakker-Weverstraat (€ 2,2 miljoen) en Laurierstraat (€ 0,7 miljoen). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van januari tot oktober 2024.



# 8. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023

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

### 10. HUUROPBRENGSTEN

	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB-vastgoed in exploitatie	12.963.152	12.833.197
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB-vastgoed in exploitatie	184.860	181.069
Woningen en woongebouwen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	149.339	143.067
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	134.692	125.818
	<b>13.432.043</b>	<b>13.283.151</b>
Hurderving wegens leegstand DAEB-vastgoed in exploitatie	-64.657	-68.228
Hurderving wegens oninbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	42	-1.588
Hurderving wegens leegstand niet-DAEB-vastgoed In exploitatie	-181	-
Mutatie Voorz. Dub. Deb. DAEB-vastgoed in exploitatie	8.319	-14.724
	<b>13.375.566</b>	<b>13.198.611</b>
Nederweert	9.880.147	9.765.388
Weert	3.444.967	3.383.863
Haler	50.452	49.360
	<b>13.375.566</b>	<b>13.198.611</b>

## 11. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	2023	2022
Overige goederen, leveringen en diensten	265.589	213.981
Vergoedingsderving wegens leegstand	-796	-741
	<b>264.793</b>	<b>213.240</b>

## 12. LASTEN SERVICECONTRACTEN

	2023	2022
Servicekosten	258.622	211.819

## 13. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

	2023	2022
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	75.994	72.543
Toegerekende personeelskosten	284.292	251.941
Toegerekende overige organisatiekosten	238.286	188.096
Toegerekende afschrijvingen	19.652	21.304
	<b>618.224</b>	<b>533.884</b>

## Lonen, salarissen en sociale lasten

	2023	2022
Lonen en salarissen	957.043	839.218
Sociale lasten	157.764	152.379
Pensioenlasten	136.292	116.807
	<b>1.251.098</b>	<b>1.108.404</b>

## Personeelsleden

Bij Woonik waren in 2023 gemiddeld 16,24 (fte's) personeelsleden werkzaam (2022: 14,24fte)

	2023	2022
<b>Onderverdeeld naar:</b>		
Directie	1	1
Staf	2,97	1,33
Wonen	6,46	8,19
Bedrijfsvoering	5,81	3,71
	<b>16,24</b>	<b>14,24</b>

#### 14. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	2023	2022
Reparatieverzoeken	1.013.198	769.819
Mutatie-onderhoud	511.425	199.967
Planmatig onderhoud	2.141.005	1.640.080
Toegerekende personeelskosten	227.384	201.508
Toegerekende overige organisatiekosten	244.185	182.290
Toegerekende afschrijvingen	15.718	17.039
	<b>4.152.915</b>	<b>3.010.703</b>

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

	2023	2022
Belastingen	878.715	875.007
Verzekeringen en contributies	62.873	57.428
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	52.551	13.557
Verhuurderheffing	-	716.724
	<b>994.139</b>	<b>1.662.716</b>

	2023	2022
<b>Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa</b>		
Immateriële vaste activa	1.358	5.805
Materiële vaste activa	85.103	87.920
	<b>86.461</b>	<b>93.725</b>

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

### 16. VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
Opbrengst verkopen bestaand bezit	408.000	615.000
Directe verkoopkosten	-4.776	-3.699
	<b>403.224</b>	<b>611.301</b>

### 17. TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN

	2023	2022
Af: toegerekende organisatiekosten	8.588	4.237

### 18. BOEKWAARDE VERKOCHE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
Boekwaarde verkopen bestaand bezit	338.947	373.942

## WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE (in euro's)

### 19. OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
Overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in ontwikkeling	-1.394.621	-212.651

### 20. NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2023	2022
Waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	198.833	12.594
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.449.038	16.209.915
	<b>-1.250.205</b>	<b>16.222.509</b>

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

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

### 21. OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN

	2023	2022
Inschrijfgelden	6.350	6.578
Vergoedingen	142.899	108.778
Overige bedrijfsopbrengsten	-	-
	<b>149.249</b>	<b>115.356</b>

### 22. KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	2023	2022
Kosten vergoedingen	66.414	53.641

### 23. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	2023	2022
Kosten betalingsverkeer/financieringskosten/Obligoheffing WSW	110.053	49.996
Kosten externe controle/fiscale werkzaamheden	69.393	77.450
Advieskosten	121.649	128.318
Bijdrage Heffing Aw	9.483	9.355
Toegerekende personeelskosten	607.232	567.947
Toegerekende overige organisatiekosten	508.966	418.274
Toegerekende afschrijvingen	41.976	48.026
	<b>1.468.750</b>	<b>1.299.366</b>

<b>Accountantshonoraria</b>	2023	2022
Controle van de jaarrekening; Q-Concepts	59.000	60.257
Fiscale advieskosten; DEEL	10.393	17.193
	<b>69.393</b>	<b>77.450</b>

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

## 24. LEEFBAARHEID

	2023	2022
Leefbaarheid	37.060	30.390
Toegerekende personeelskosten	127.325	84.682
Toegerekende overige organisatiekosten	106.720	62.366
Toegerekende afschrijvingen	8.802	7.161
	<b>279.907</b>	<b>184.599</b>

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

### 25. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	2023	2022
Rente liquide middelen	17.844	-
Vrijval agio Vestia-lening	20.283	25.236
Rente diversen	53	353
	<b>38.180</b>	<b>25.589</b>

### 26. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	2023	2022
Rente leningen kredietinstellingen	-2.672.993	-2.820.319
Rente liquide middelen	-	-3.277
Borgstelling WSW	-11.157	-11.578
Bereidstellingsprovisie	-3.678	-
Rente diversen	-	-136
	<b>-2.687.828</b>	<b>-2.835.310</b>

### 27. BELASTINGEN

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

	2023	2022
Vennootschapsbelasting	-1.017.332	-967.352
Mutatie actieve belastinglatentie	-237.544	-62.154
	<b>-1.254.876</b>	<b>-1.029.506</b>

## Berekening belastbaar bedrag 2023 (in euro's)

	<b>2023</b>
<b>Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting</b>	<b>711.853</b>
Opbrengst woningverkoop	-64.277
Geactiveerde productie eigen bedrijf	61.611
Afschrijvingen	-117.106
Afwaardering sloop	-
Af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde	20.623
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa	1.394.621
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	1.250.578
Lasten onderhoud	-1.104.930
Overige bedrijfslasten	-
Waardeverandering financiële vaste activa	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.564
Rentelasten en soortgelijke kosten	-104.811
<b>Correcties Fiscale winst</b>	<b>1.345.873</b>
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	5.100
Mutatie herinvesteringsreserve	
Investeringsaftrek	-5.979
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	1.750.833
<b>Extra comptabele correcties</b>	<b>1.749.954</b>
Compensabele verliezen	-
<b>Compensabel verlies</b>	<b>-</b>
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>3.807.680</b>
<b>Acute belastingdruk 2023</b>	<b>968.781</b>
Mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren	48.551
Mutatie latente vennootschapsbelasting 2021	237.544
<b>Overige effecten op belastinglast</b>	<b>286.096</b>
<b>Totale belastinglast/belastingdruk</b>	<b>1.254.876</b>

Er zijn geen compensabele verliezen aanwezig.

De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, alsmede de Vaststellingsovereenkomst (2) voor woningcorporaties. Het belastbare bedrag over 2023 bedraagt € 3.807.680 De acute vpb-last voor het jaar 2023 is bepaald op € 968.781

De aangiften vennootschapsbelasting zijn ingediend tot en met aangiftejaar 2021. De aangifte vennootschapsbelasting 2022 zal voor 1 mei 2024 worden ingediend. Tot en met aangiftejaar 2021 zijn definitieve aanslagen opgelegd.



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

	2023		2022	
	DAEB	N-DAEB	DAEB	N-DAEB
Huuropbrengsten	13.091.549	284.017	12.930.019	268.592
Opbrengsten servicecontracten	259.497	5.296	208.975	4.265
Lasten servicecontracten	-253.449	-5.172	-207.583	-4.236
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-607.336	-10.889	-524.577	-9.307
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.109.654	-43.261	-2.990.390	-20.313
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-978.770	-15.368	-1.646.078	-16.638
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.401.837</b>	<b>214.622</b>	<b>7.770.366</b>	<b>222.363</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	408.000	-	611.301	-
Toegerekende organisatiekosten	-8.416	-172	-4.152	-85
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-343.723	-	-373.942	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>55.861</b>	<b>-172</b>	<b>233.207</b>	<b>-85</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.394.621	-	-212.651	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.449.038	198.833	16.209.915	12.594
Opbrengst overige activiteiten	81.179	1.656	60.481	1.234
Overige organisatiekosten	-1.439.377	-29.375	-1.259.489	-26.219
Leefbaarheid	-274.308	-5.598	-180.908	-3.691
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>2.981.533</b>	<b>379.967</b>	<b>22.620.921</b>	<b>206.196</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22.879	-	353	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.672.993	-467	-2.823.671	-61
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.650.113</b>	<b>-467</b>	<b>-2.823.318</b>	<b>-61</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>331.419</b>	<b>380.434</b>	<b>19.797.603</b>	<b>206.135</b>
Belastingen	-1.229.778	-25.098	-1.008.916	-20.590
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-898.360</b>	<b>355.336</b>	<b>18.788.687</b>	<b>185.545</b>

## GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT (in euro's)

	2023		2022	
	DAEB	N-DAEB	DAEB	N-DAEB
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<b>Operationele ontvangsten</b>				
Zelfstandige huurwoningen	12.445.541	149.158	12.233.682	143.067
Onzelfstandige wooneenheden	522.432	-	490.766	-
Maatschappelijk onroerend goed	37.094	-	34.431	-
Bedrijfsmatig onroerend goed	-	104.721	-	77.402
Parkeervoorzieningen	76.766	28.408	75.842	29.030
Vergoedingen	375.924	7.672	326.484	6.663
Overige bedrijfsontvangsten	6.446	-	6.446	132
Ontvangen interest	22.540	-	13	-
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>13.486.743</b>	<b>290.551</b>	<b>13.267.664</b>	<b>256.294</b>
<b>Operationele uitgaven</b>				
Lonen en salarissen	-937.902	-19.141	-822.434	-16.784
Sociale lasten	-154.608	-3.155	-149.332	-3.048
Pensioenen	-133.566	-2.726	-114.770	-2.342
Onderhoudsuitgaven	-3.599.149	-33.338	-3.130.788	-12.086
Overige bedrijfsuitgaven	-2.623.388	-53.539	-2.281.855	-46.568
Betaalde interest	-2.668.811	-	-2.719.314	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-104.264	-2.128	-9.168	-187
Verhuurdersheffing	-	-	-716.724	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-113.054	-	-102.933	-
Vennootschapsbelasting	-906.692	-18.504	-827.189	-16.881
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-11.241.435</b>	<b>132.531</b>	<b>-10.874.507</b>	<b>-97.896</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.245.308</b>	<b>158.020</b>	<b>2.393.157</b>	<b>158.398</b>

	2023		2022	
	DAEB	N-DAEB	DAEB	N-DAEB
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<b>MVA ingaande kasstroom</b>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	408.000	-	-	-
<b>MVA Uitgaande kasstroom</b>				
Nieuwbouw huur	-2.111.707	-361.509	-2.759.596	-
Verbeteruitgaven	-1.920.548	-	-1.658.941	-
Investerings overig	-21.187	-	-58.026	-
Externe kosten bij verkoop	-4.776	-	-3.699	-
<b>Verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>-4.058.218</b>	<b>-361.509</b>	<b>-4.480.262</b>	<b>-</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</b>	<b>-3.650.218</b>	<b>-361.509</b>	<b>-3.865.262</b>	<b>-</b>
<b>FVA Uitgaande kasstroom</b>				
Uitgaven overig	-	-	-	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-3.650.218</b>	<b>-</b>	<b>-3.865.262</b>	<b>-</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<b>Financiering ingaande kasstromen</b>				
Nieuwe te borgen leningen	7.400.000	-	4.000.000	-
<b>Financiering uitgaande kasstromen</b>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.910.898	-	-4.827.632	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.489.102</b>	<b>-</b>	<b>-827.632</b>	<b>-</b>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>	<b>84.193</b>	<b>-203.489</b>	<b>-2.299.737</b>	<b>158.398</b>

## WNT-VERANTWOORDING 2023 WONINGVERENIGING WOONIK

### WNT-verantwoording 2023 Woonik

De WNT is van toepassing op Woonik. Het voor Woonik toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 140.000 (klasse D).

#### 1. Bezoldiging op topfunctionarissen

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

<b>Gegevens 2023</b> (in euro's)	<b>P.J.J. Sebregts</b>
	<b>Directeur-bestuurder</b>
<b>Functiegegevens</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.509
Beloningen betaalbaar op termijn	15.404
Subtotaal	122.913
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	140.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>122.913</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.



**Gegevens 2022**

(in euro's)

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

Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking	Ja

**Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	95.924
Beloningen betaalbaar op termijn	14.606
Subtotaal	110.530
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	136.000
<b>Bezoldiging</b>	<b>110.530</b>



### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023	G.J.I. van Hulzen	D.A.H. Urlings	R.H.A. Hijlkema	R.H.A. Hijlkema	J. Band	K.J.J.I.J. van Mulken
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 30/06	01/01-31/12	01/01 - 30/06	01/07 - 31/12	01/09 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	5.175	6.900	3.450	5.175	2.300	6.900
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.414	14.000	6.942	10.586	4.679	14.000
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	<b>5.175</b>	<b>6.900</b>	<b>3.450</b>	<b>5.175</b>	<b>2.300</b>	<b>6.900</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

<b>Gegevens 2022</b>	<b>G.J.I. van Hulzen</b>	<b>D.A.H. Urlings</b>	<b>R.H.A. Hijlkema</b>	<b>K.J.J.I.J. van Mulken</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01/01 – 31/12	01/01-31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>	<b>9.900</b>	<b>6.600</b>	<b>6.600</b>	<b>6.600</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.400	13.600	13.600	13.600

## 2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## Ondertekening van de jaarrekening

Nederweert, 27 juni 2024

Directie voor akkoord

P.J.J. Sebregts, Directeur-Bestuurder

Raad van commissarissen voor akkoord

R.H.A. Hijlkema

D.A.H. Urlings

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

J. Band





# Overige gegevens

## Ontbreken van de verklaring

Aangezien de werkzaamheden in het kader van de door u verstrekte opdracht nog niet zijnaferond mogen wij nog geen verklaring verstrekken.

## Statutaire regeling betreffende bestemming van het resultaat

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

