

22

JAARVERSLAG 2022



WONINGSTICHTING
100 DEN HELDER JAAR

2022



WONINGSTICHTING DEN HELDER



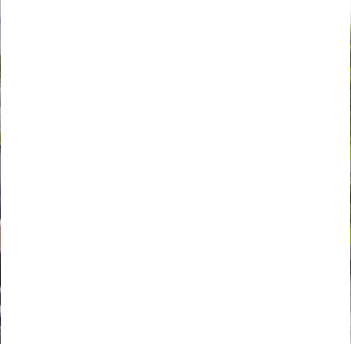
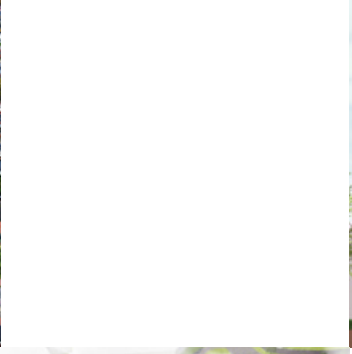
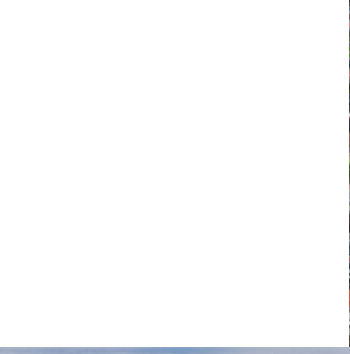
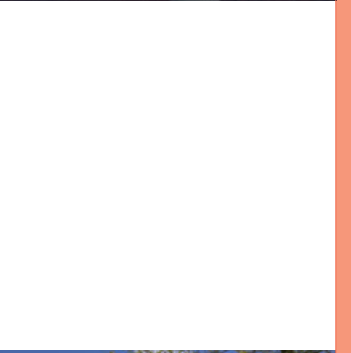
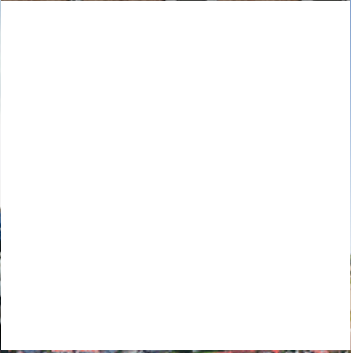
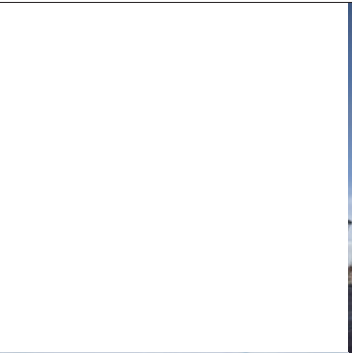
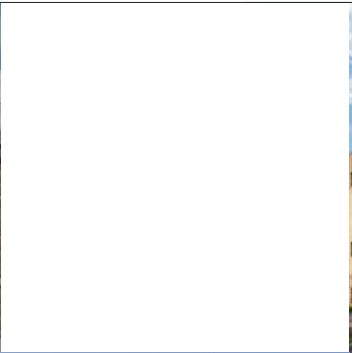
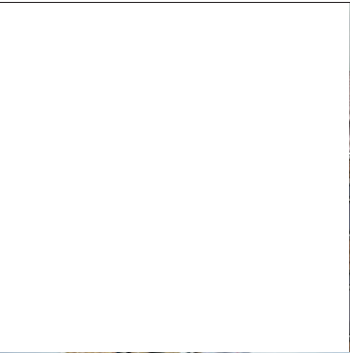
HELDER VASTGOED BV

INHOUDSOPGAVE:

Pag 4	Kerncijfers
Pag 6	Voorwoord
Pag 8	Hoofdstuk 1 Algemene gegevens
Pag 9	Hoofdstuk 2 Holding Woningstichting Den Helder
Pag 12	Hoofdstuk 3 Verslag Raad van Commissarissen
Pag 28	Hoofdstuk 4 Stichting Huurdersbelang
Pag 30	Hoofdstuk 5 Huurders en woningzoekenden
Pag 40	Hoofdstuk 6 Leefbaarheid en maatschappelijke betrokkenheid
Pag 44	Hoofdstuk 7 Vastgoed
Pag 50	Hoofdstuk 8 Governance, risicomangement en compliance
Pag 60	Hoofdstuk 9 Personeel en Organisatie
Pag 63	Hoofdstuk 10 Verslag van de financieel directeur
Pag 82	Hoofdstuk 11 Financiën
Pag 88	Hoofdstuk 12 Grondslagen jaarrekening
Pag 92	Hoofdstuk 13 Balans, verlies en winstrekening en kasstroomoverzicht

WONINGSTICHTING BRENGT OOK EEN
MAATSCHAPPELIJK JAARVERSLAG UIT.
HET MAATSCHAPPELIJK JAARVERSLAG
IS GELIJKTIJDIG MET DIT VOLKSHUIS-
VESTELIJK/FINANCIËEL JAARVERSLAG
UITGEBRACHT. U VINDT BEIDE VERSLAGEN
OP ONZE WEBSITE: WWW.WSDH.NL.





KERNCIJFERS



DIJKKWARTIER: DE GEMEENTE DEN HELDER, HELDER VASTGOED BV EN HOOGHEEMRAADSCHAP HOLLANDS NOORDERKWARTIER DOEN EEN ONDERZOEK NAAR WONINGBOUW AAN DE DIJK.

	2022	2021	landelijk
Huur t/m € 442	1.531	1.703	
Huur tussen € 442 en € 679	6.882	6.926	
Huur tussen € 679 en € 752	672	445	
Aantal sociale huurwoningen	9.085	9.074	-
Aantal vrije sector huurwoningen	214	209	-
Aantal onzelfstandige wooneenheden	422	422	-
Aantal overige verhuurbare eenheden (vhe)	1.229	1.229	
Aantal verkochte huurwoningen	24	20	
Klanttevredenheid nieuwe huurders	7,8	7,7	7,7
Klanttevredenheid reparatieverzoeken	8,3	8,1	7,7
Klanttevredenheid vertrokken huurders	7,6	7,5	7,6
Bedrijfslasten per vhe	€ 816	€ 782	€ 877
Aedes benchmark	AACB	AACB	BBBB
Aantal toegewezen woningen	666	762	
Gemiddelde huurprijs per wooneenheid TI / BV	€ 523 / € 647	€ 512 / € 632	€ 561
Huur als % maximaal toegestaan TI / BV	67,9% / 69,6%	67,9% / 69,6%	69,5%
Hoeveel medewerkers fte in Helder Vastgoed BV	80	79	
Hoeveel medewerkers fte in Holding	266	261	

VOORWOORD

In 2022 vierden wij samen met alle inwoners van Den Helder ons 100 jarig bestaan. We stonden uitgebreid stil bij wat we allemaal met elkaar bereikt hebben maar kenen ook zeker vooruit naar wat ons allemaal nog te wachten staat. Met trots kunnen we zeggen dat we al 100 jaar relevant zijn voor Den Helder. En natuurlijk blijven we ons met dezelfde kracht en bezieling inzetten om samen de grote opgaven op het gebied van duurzaamheid, betaalbaarheid en bereikbaarheid aan te pakken om zo van onze geliefde Stad aan Zee de ideale plek om te wonen te maken, voor Helderaren, maar ook voor mensen die in Den Helder een veilig heenkomen zoeken, zoals vluchtelingen uit de Oekraïne.

Impact oorlog enorm

De gevolgen van de oorlog in de Oekraïne gaan verder dan de vluchtelingen: de oorlog is er mede debet aan dat de prijzen, met name die van energie, sterk zijn gestegen. Gelukkig kwam de overheid met steunmaatregelen waardoor veel betalingsproblemen bij onze huurders werden voorkomen. Toch zijn er altijd nog huurders die de financiële eindjes niet aan elkaar kunnen knopen. Wij blijven ons dan ook hardmaken voor betaalbare woonlasten én voor een sociaal incasso beleid waarbij we alles doen om huisuitzettingen te voorkomen. Hierbij werken we samen met meerdere organisaties via 'Financieel Fit Den Helder' om de armoede in Den Helder te bestrijden. Minder verbruik van energie helpt ook om lagere woonlasten te krijgen. Daarom verduurzamen we in snel tempo al onze woningen. Onze nieuwe woningen voldoen vanzelfsprekend ruimschoots aan de nieuwste normen.

Verduurzaming en Nieuwbouw

De minister roept op om woningen versneld te verduurzamen en een groot deel gasloos te maken. Wij voldoen ruimschoots aan de normen die de minister op dat gebied stelt. Een andere opdracht van de minister is om in heel Nederland vóór 2030 250.000 sociale woningen en 50.000 middenhuur woningen te bouwen. De norm is dat elke gemeente 30% sociale woningen moet hebben. Den Helder voldoet ruimschoots aan deze laatste norm en om die reden wil HVBV voornamelijk woningen in de middeldure huurklasse toevoegen. Het is onze ambitie om de komende vijf jaren meer dan vijfhonderd woningen in Den Helder te realiseren, zowel huur- als koopwoningen. Daarmee kunnen we een gezonde mix van goedkope en middel-dure huurwoningen en koopwoningen in Den Helder aanbieden en ontstaat een kansrijk woonklimaat voor jongeren, lage inkomens, gezinnen, werkenden en ondernemers. Een vitale stad biedt iedereen kansen!

A hundred things to do

De mogelijkheden om zo'n kansrijk woonklimaat met voldoende betaalbare, goed geïsoleerde woningen te scheppen staan echter zwaar onder druk door hoge kosten, hoge belastingafdrachten, regelgeving en een krappe arbeidsmarkt: bijna de Perfect Storm!

Wij geven niet op. We hebben nog steeds 'hundred things to do'. Zo proberen we ieder jaar honderd nieuwe woningen te realiseren en honderden sociale huurwoningen te verduurzamen. In 2023 isoleren wij bijvoorbeeld onze woningen aan de Zeeloodsenlaan, Regge- en Hunzestraat, Waddenzeestraat en Schoenerstraat. Dit alles zonder huurverhoging.

2022 was ook het jaar van de start van een nieuwe raadsperiode en een nieuw college. We merken dat dit college ambitieus is en spijkers met koppen wil slaan. We kijken dan ook met veel vertrouwen uit naar een goede samenwerking. Want samen kunnen we de "hundred things to do" ook echt realiseren!



ALGEMEEN DIRECTEUR WONINGSTICHTING ROBERT WALTMAN.

ALGEMENE GEGEVENS

Naam van de instelling:
Oprichtingsdatum:
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft:
Adres:
Datum en nummer van het koninklijk besluit, waarbij de instelling is toegelaten:

Datum en nummer inschrijving bij Kamer van Koophandel:

In de stichting zijn destijds opgegaan:

Conform Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen biedt het bestuur van Woningstichting Den Helder hierbij de verslaggeving aan over het jaar 2022.

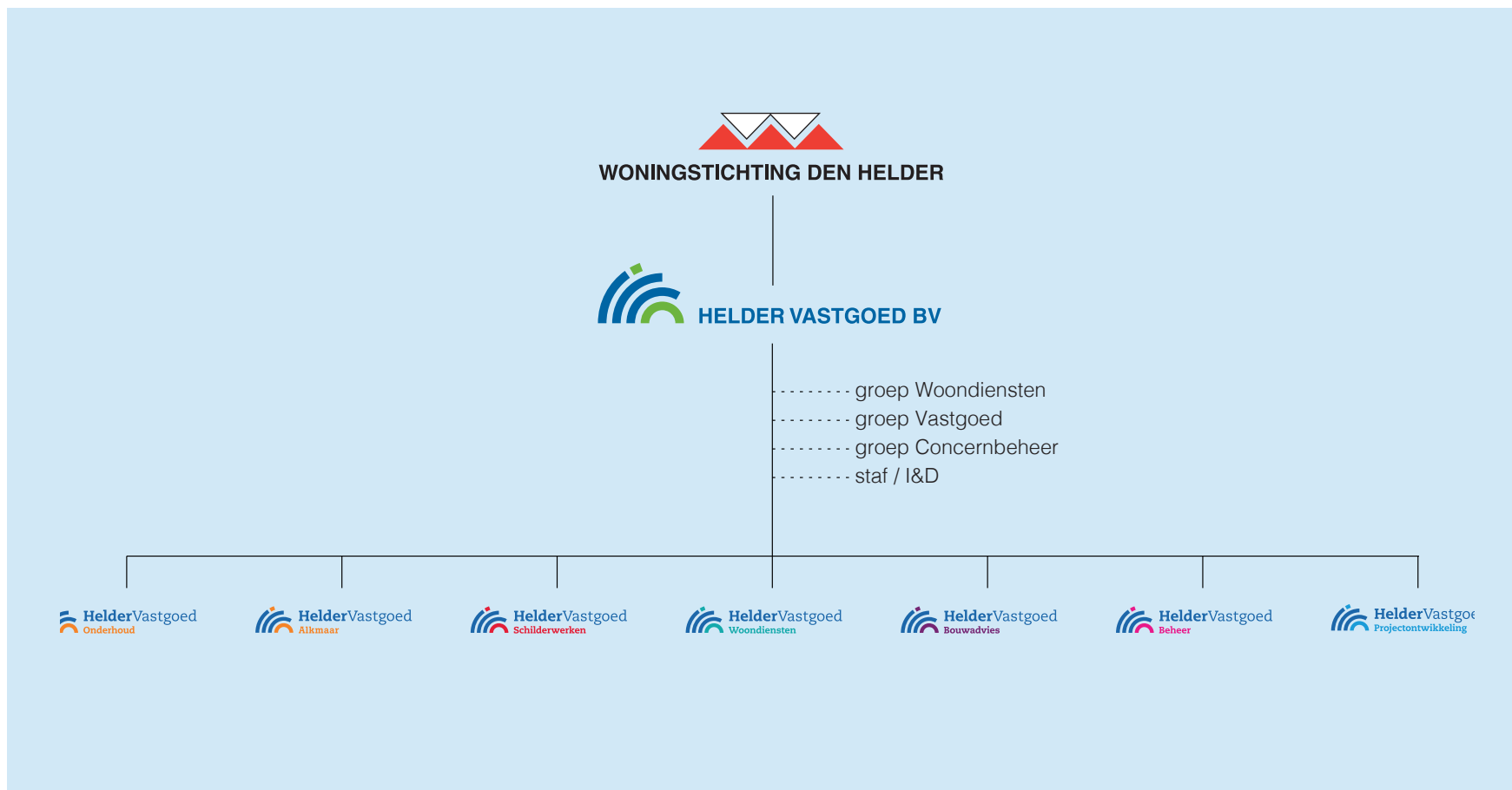
Woningstichting Den Helder
 26 oktober 1922
 Den Helder
 Middenweg 159
 Nr. 49 d.d. 27 augustus 1910

Nr. 37030636 d.d. 28 maart 1961

De Vereniging voor Volkshuisvesting 'Helder'
 (opgericht 13 juli 1910)
De Marine Woningbouwvereniging 'Algemeen Belang'
 (opgericht 4 november 1910)
De R.K. Woningbouwvereniging 'Verbeteren zij ons streven'
 (opgericht 31 juli 1919)
De Woningbouwvereniging 'Licht en lucht'
 (opgericht 7 oktober 1910)

Woningstichting Den Helder heeft een aantal dochterondernemingen en deelnemingen. In hoofdstuk 2 van dit verslag, de Holding Woningstichting Den Helder, is een overzicht daarvan opgenomen.

HOLDING WONINGSTICHTING DEN HELDER



Woningstichting Den Helder is actief in de Kop van Noord-Holland, voornamelijk in Den Helder. Met onze woningen en overige vastgoedeenheden zorgen wij voor gevarieerde wijken en passende huisvesting voor hen die ons nodig hebben. Woningstichting werkt in een dynamische omgeving. Wat van een corporatie wordt gevraagd, is de komende jaren heel anders dan in het afgelopen decennium. In een omgeving die ons voor uitdagingen stelt, willen wij bovenal goed volkshuisvestelijk blijven presteren voor onze bewoners. De nadruk ligt daarbij op het beheren, renoveren en bouwen van sociale huur- en goedkope koopwoningen met een passende woonkwaliteit, betaalbaarheid

en goede service naar de klanten. Voor onze bewoners zijn we partner in prettig wonen. De nevenactiviteiten van Woningstichting zijn altijd verricht vanuit daarvoor afzonderlijk opgerichte rechtspersonen. Een schematisch overzicht van de structuur is hierboven vermeld. De plaats waar onze nevenactiviteiten binnen onze holding zijn ondergebracht, sluit aan op de nieuwste ontwikkelingen. De Raad van Commissarissen van Woningstichting oefent ook het toezicht uit op de verbindingen. Het bestuur van Woningstichting vormt ook het bestuur van de verbindingen.

TOELICHTING OP DE ONDERDELEN VAN DEZE STRUCTUUR

- 1 **Woningstichting Den Helder** voert de taken uit die bij haar berusten conform de taakvelden behorend bij haar status als Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De directie van Woningstichting werd gevormd door R.P. Waltmann (algemeen directeur) en P.F. Kramer (financieel directeur). De bedrijfsleiders zijn A. op 't Ende en J. de Beurs. De business controller is A. Fritz (a.i.).
- 2 **Helder Vastgoed B.V.** is de houdstermaatschappij van de dochtermaatschappijen, voert daarover de directie en functioneert als financier voor de dochtermaatschappijen. Daarnaast wordt het beheer en exploitatie van Niet-DAEB activiteiten alsmede de ontwikkelingsactiviteiten voor Woningstichting Den Helder uitgevoerd. De aandelen van deze bv zijn in eigendom van de Woningstichting Den Helder, die ook de directie voert. Deze bv is opgericht d.d. 30 december 2002.
- 3 **Helder Vastgoed Woondiensten B.V.** voert allerlei werkzaamheden uit op het terrein van de volkshuisvesting waaronder mede begrepen wordt het beheer van woningen en gebouwen van derden, veelal verenigingen van eigenaars. Deze bv is opgericht d.d. 30 december 2002. Adjunct-directeur van deze bv is J. de Beurs.
- 4 **Helder Vastgoed Onderhoud B.V.** verzorgt onderhoudswerkzaamheden aan woningen en gebouwen van met name toegelaten instellingen, maar ook aan verkochte huurwoningen, o.a. door middel van onderhoudsabonnementen. Deze bv is opgericht d.d. 30 december 2002. Adjunct-directeur van deze bv is M. de Winter.
- 5 **Helder Vastgoed Alkmaar B.V.** verzorgt onderhoudswerkzaamheden aan woningen en gebouwen van derden, in eerste instantie het vastgoed van Woonwaard Kennemerland in Alkmaar en omgeving. Deze bv is opgericht d.d. 1 oktober 2013. Adjunct-directeur van deze bv is M. de Winter.

- 6 **Helder Vastgoed Schilderwerken B.V.** verzorgt schilderwerken, glaswerken en gevelonderhoud aan woningen en gebouwen die eigendom zijn van met name toegelaten instellingen en daaraan verbonden ondernemingen. Deze bv is opgericht d.d. 30 december 2002. Adjunct-directeur van deze bv is P. Wiering.
- 7 **Helder Vastgoed Bouwadvies B.V.** geeft adviezen en verricht voorbereidingswerkzaamheden in opdracht van collega woningcorporaties, overige instellingen en verenigingen van eigenaars. Veelal werkzaamheden in het kader van WMO in opdracht van de gemeente in ons bezit. Deze bv is opgericht d.d. 30 december 2002. Adjunct-directeur van deze bv is A. op 't Ende.
- 8 **Helder Vastgoed Projectontwikkeling B.V.** is opgericht d.d. 10 oktober 1995 en voerde projectontwikkelingsactiviteiten uit o.a. binnen herstructureringsgebieden. Vanaf 1 oktober 2012 zijn deze activiteiten overgenomen door Woningstichting Den Helder B.V. Adjunct-directeur van deze bv is A. op 't Ende.
- 9 **Helder Vastgoed Beheer B.V.** betreft een onroerend goed b.v. waarin een aantal panden in de binnenstad dat was aangekocht in het kader van de herstructurering van de binnenstad van Den Helder was opgenomen. Deze activiteiten zijn per 1 oktober 2012 overgenomen door Woningstichting Den Helder. De aankoop van deze bv dateert van 31 december 2001. Adjunct-directeur van deze bv is R.M. den Boer.

In verband met de Herzieningswet Woningwet moest er een scherper onderscheid gemaakt worden tussen DAEB en Niet-DAEB activiteiten. DAEB staat voor Diensten van algemeen en Economisch Belang. Projectontwikkelingsactiviteiten en het Niet-DAEB onroerend goed zijn na de juridische splitsing ondergebracht in Helder Vastgoed BV.



HENDRIK BASKEWEG: GROOTSTE 3D PRINT TER WERELD.

PARAGRAAF 1**BERICHT VAN DE VOORZITTER****Nieuwe RvC-leden, herbenoeming en afscheid van de voorzitter**

Terwijl de wereld van Covid herstelde, veroorzaakt de oorlog van Rusland tegen Oekraïne crises op meerdere fronten. Er dreigt een energietekort omdat de gaskraan vanuit het oosten dichtgaat. Prijzen schieten omhoog waardoor we een hoge inflatie hebben. Er is een tekort aan materialen én een tekort aan personeel. We draaien met zijn allen de thermostaat van de kachel een paar graden lager en toch betalen we ons blauw aan energiekosten. We zien dat mensen mede daardoor de eindjes moeilijk aan elkaar kunnen knopen. We zijn blij dat de Woningstichting al jaren inzet op verduurzaming van woningen en zonne-energie. En ook dat we huurders met financiële problemen helpen met betaalregelingen en doorverwijzing naar organisaties zoals het Financieel Fithuis. De Raad ziet ook dat zelfs met moeilijke omstandigheden de organisatie optimistisch blijft en de mogelijkheden om te bouwen en te renoveren blijft zien. Dat zit in het DNA van deze honderdjarige, die het eeuwfeest samen met u, ons en alle Heldenaren heeft gevierd. De komende jaren worden uitdagend. De Raad heeft er alle vertrouwen in dat we de uitdagingen het hoofd kunnen bieden.

Vanwege de grote uitdagingen waar WSDH (net zoals andere corporaties) de komende jaren voor staat heeft de Raad besloten twee nieuwe commissarissen te werven als vervanger van de oud-voorzitter Fijko van der Laan. Per januari 2022 zijn Ronald Bleeker en Peter van den Berg toegetreden tot de Raad.

Voor een uitgebreid overzicht van agendapunten en genomen besluiten verwijs ik naar onderstaand overzicht. Hiermee leggen we verantwoording af over de wijze waarop we als Raad invulling gegeven hebben aan onze taak en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

PARAGRAAF 2**OVER BESTUREN EN TOEZICHT HOUDEN****2.1 ONZE VISIE OP TOEZICHT EN TOETSING****Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord**

De Raad houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WSDH. De Raad oefent concerntoezicht uit, dat wil zeggen op het corporatiedeel en op de deelnemingen (de BV's) en geeft de bestuurder gevraagd en ongevraagd advies. Het toezicht kenmerkt zich door een open dialoog tussen Raad en het bestuur, waarin we op basis van argumenten gezamenlijk tot de overtuiging raken dat een beslissing te rechtvaardigen is of niet. De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de RvC zijn beschreven in het reglement van de RvC.

Bij besluitvorming over investeringen worden altijd vier belangen gewogen:

- het belang van de Toegelaten instelling,
- het belang van de in stand te houden onderneming,
- het algemeen belang (inclusief volkshuisvesting) en
- het belang van belanghebbenden.

Toezicht op het functioneren van de Raad ligt bij de Autoriteit Woningcorporaties. De Raad laat zich bijstaan door een externe accountant, BDO en door de business controller. De Raad geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed. We werken met een Auditcommissie die ons adviseert over onderwerpen die binnen het taakgebied financieel en risicomanagement vallen en die de besluitvorming van de Raad voorbereidt. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de gehele Raad onverlet. Ook is een Selectie- en Remuneratiecommissie ingesteld, die de werkgeversrol invult, uiteraard in samenspraak met de gehele Raad. Daarnaast is met ingang van 2022 de Commissie Maatschappelijk Presteren gestart, die zich richt op de maatschappelijke doelen die WSDH wil realiseren.

In 2022 zijn het reglement RvC, bestuursreglement, reglement Auditcommissie en reglement Selectie- en Remuneratiecommissie aangepast en het is reglement Maatschappelijk presteren opgesteld. De governancecode Woningcorporaties versie 2020 is binnen Woningstichting geïmplementeerd. De Raad onderschrijft dat zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief zijn en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden. Er zijn externe en interne toezichtkaders waarmee Woningstichting en haar verbindingen te maken hebben.

Extern toezichtkader

Woningwet & Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV)

Wet normering topinkomens (WNT)

Aedescode

Governancecode Woningcorporaties (versie 2020)

Beleid en kaders WSW

Beleid en kaders AW

Beleid en kaders VTW

De interne kaders stellen we zelf vast. Hierna worden de belangrijkste documenten benoemd. Het toetsingskader is voor het bestuur kaderstellend om te besturen en voor de Raad richtinggevend om toezicht te houden.

Intern toezichtkader (besturing)

Statuten

Reglementen RvC en commissies

Bestuursreglement

Verbindingsstatuut, met toetsingskader verbindingen

Reglement financieel beleid en beheer

Begroting, meerjarenraming en Jaarrekening

Strategische beleidsvisie

Prestatieafspraken met gemeente Den Helder

Strategisch voorraadbeleid / portefeuillestrategie

Investeringsstatuut

Treasury- en beleggingsstatuut

Integriteitscode en Klokkenuidersregeling.

Intern toezichtkader (beheersing)

Financiële meerjarenbegroting

Liquiditeitsbegroting

Investeringsbegroting

Treasuryjaarplan

Risicomanagementrapportages (halfjaarlijks)

2.2 GOVERNANCECODE

De Governancecode Woningcorporaties (2020) geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is mede opgesteld vanuit het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen

moeten voldoen. In de code is er aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties.

De Governancecode is opgebouwd uit vijf principes die leidend zijn voor het besturen van de organisatie en is niet vrijblijvend. Voor leden van Aedes en de VTW (en dus ook voor Woningstichting Den Helder en haar Raad) is het verplicht de code te volgen. De Raad onderschrijft het belang en de inhoud van de code en handelt ernaar.

2.3 IMPLEMENTATIE GOVERNANCECODE

De vijf principes van de Governancecode uit 2020 zijn uitgewerkt in (in totaal) een zestigtal bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'.

In lijn met de regelgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en Raad te bevorderen, is afwijking met 'leg uit' bij een aantal bepalingen niet mogelijk. Hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven.

Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan kunnen afwijken als dit volgens de corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet bijvoorbeeld Woningstichting op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij afwijkt.

De aanbevelingen van het rapport 'Naar professioneel toezicht' van de Adviescommissie Intern Toezicht Woningcorporaties (commissie Glasz) waren overgenomen en (grotendeels) vastgelegd in het Reglement voor de Raad van Commissarissen. Er wordt veel tijd en energie besteed aan het vinden van kwalitatief geschikte commissarissen binnen Den Helder (of het werkgebied). Dit is belangrijk zodat een evenwichtige opbouw van kennis en ervaring aanwezig is. Voelhorens in de lokale gemeenschap zijn noodzakelijk.

In 2022 zijn de statuten van Woningstichting opnieuw opgesteld. Daarbij is aangesloten bij het door Aedes opgestelde modelstatuut. De Autoriteit woningcorporaties heeft de statuten van Woningstichting toen goedgekeurd.

PARAGRAAF 3

VERSLAG VAN DE TOEZICHTHOUDENDE ROL

3.1 TOEZICHT OP STRATEGIE

Voor de Raad staat voorop dat Woningstichting voor voldoende betaalbare huisvesting voor haar doelgroepen zorgt. Daarnaast is Woningstichting van oudsher op een breder gebied actief in Den Helder. De Raad ondersteunde de juridische splitsing van de activiteiten van Woningstichting in een sociaal deel en een commercieel-maatschappelijk deel. Zo bleef zoveel mogelijk investeringscapaciteit voor Den Helder behouden, waardoor ook de voor de stad zo belangrijke middeninkomens gehuisvest kunnen blijven worden.

De Raad heeft in 2022 toezicht gehouden op de uitvoering van het beleid uit de strategische beleidsvisie 2020 – 2025 “Woningstichting Den Helder, A Hundred Things to Do”. Deze beleidsvisie sluit aan op de meest recente Woonvisie van de gemeente. In deze strategische visie blijft de primaire doelstelling van Woningstichting het bieden van betaalbare huurwoningen voor de doelgroepen. Duurzaamheid en dienstverlening aan huurders hebben in deze visie een hogere prioriteit gekregen dan revitalisering stadshart en afronding herstructurering Nieuw Den Helder. Het beleid sluit aan op de in Woningwet en BTIV genoemde prestatievelden en vormt naast een toezichtkader de basis voor de afspraken in de begroting. De voortgang van de afspraken toetst de Raad via een Balance Score Card/Quickscan waarin naast financiële gegevens ook productie- en andere relevante gegevens opgenomen zijn. De Raad volgt expliciet de ontwikkelingen in de externe omgeving en de gevolgen daarvan voor gemaakte prestatieafspraken.

3.2 TOEZICHT OP FINANCIËLE EN OPERATIONELE PRESTATIES

De Raad houdt toezicht op de financiële positie en de bedrijfsvoering van Woningstichting, inclusief verbindingen. Daarbij werden in 2022 o.m. besluiten genomen over en aandacht besteed aan de volgende onderwerpen (tenzij anders vermeld betreft het zowel Woningstichting (de TI) als Helder Vastgoed BV).

- De investeringsbegroting 2023 en exploitatiebegroting 2023 zijn goedgekeurd. Daarbij is veel aandacht voor de invulling door Woningstichting van de Nationale Prestatieafspraken en het opvangen van (ongunstige) macro-economische ontwikkelingen via verschillende scenario's. Als het financieel noodzakelijk is kan met name het investeringsprogramma worden getemporiseerd.
- Woningstichting en Helder Vastgoed BV beoordelen steeds de actuele stand van zaken bij het aangaan van nieuwe verplichtingen en baseren zich op de meest recente prognoses van onder meer kasstromen en financiële kengetallen.

- De stijging van de energielasten heeft gevolgen voor onze huurders en voor de medewerkers. Die zijn besproken.
- De treasury terugblik 2021 en het treasuryjaarplan 2022 zijn goedgekeurd.
- De financiële meerjarenplanning 2023-2027 is besproken.
- Ontwikkelingen op het gebied van fiscaliteit zijn behandeld, met onder meer aandacht voor de gevolgen van de ATAD regeling en andere fiscale wijzigingen.
- Het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2021, zowel van de TI als haar verbindingen, zijn door de Raad goedgekeurd. De Raad heeft het bestuur gedechargeerd voor het in 2021 gevoerde beleid.
- De gevolgen van de corona crisis, zoals de begin 2022 verleende tijdelijke huurkortingen aan bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed zijn besproken en geacordeerd.
- De dividenduitkeringen door de deelnemingen zijn, nadat een bestuurstoets is uitgevoerd, goedgekeurd. De verkoop van een klein deel van aandelen certificaten van Helder Vastgoed Schilderwerken BV aan de Stichting Administratiekantoor Energieweg is goedgekeurd.
- Kwartaalrapportages over 2022 inclusief resultaten verbindingen, liquiditeitsbegrotingen en investeringsbegrotingen, zijn besproken en tussentijdse aanpassingen van begrotingen zijn goedgekeurd.
- Speciale aandacht was er voor de onderlinge verrekeningen tussen Woningstichting en haar deelnemingen, alsmede voor het toekennen van nieuwbouwinvesteringen aan Woningstichting dan wel Helder Vastgoed BV.
- Besproken zijn de verschillende ICT-projecten, onder meer op het gebied van Management Informatie (Katoomba) en de implementatie van een nieuw ERP-systeem (Tobias 365)
- De Raad had het bestuur opgedragen de financiële ratio's van Helder Vastgoed BV die in 2019 nog niet voldeden aan enkele financiële normen (doordat bij de start verplicht een grote interne lening moest worden afgesloten) binnen de geldende normen te krijgen. Door minder te investeren en door verantwoord te bezuinigen op onderhoud voldoen de ratio's inmiddels aan alle normen.
- Tweemaal is een analyse over risicomanagement, opgesteld door de businesscontroller, behandeld. Speciale aandacht is besteed aan de financiële resultaten van nieuwbouwprojecten.
- De oordeelsbrieven van de Autoriteit woningcorporaties, de beoordeling risico-profiel door het WSW en de Indicatieve bestedingsruimte van Woningstichting Den Helder zijn besproken en hebben, waar nodig, geleid tot acties ter verbetering. Om inzicht te krijgen in het waarom van significante afwijkingen t.o.v. landelijke cijfers en trends is dit onderwerp van gesprek geweest. De Aedes Benchmark leidde dit jaar wederom tot een mooi AACB-oordeel.

- Veel aandacht was er wederom voor het gegeven dat de kosten van duurzaamheidsmaatregelen en nieuwbouw de financiële capaciteit van corporaties te boven gaat, bijvoorbeeld door de BENG-eisen. Voor Den Helder betreft dit bijvoorbeeld het aanleggen van een warmtenet in de wijk De Schooten waar veel van onze woningen op aangesloten zouden kunnen gaan worden. En de keuze voor een warmtenet of (hybride) warmtepomp. Het vervallen van de verhuurdersheffing vergroot weliswaar de financiële ruimte, de steeds hogere vennootschapsbelasting beperkt de ruimte.
- De aanbevelingen uit de managementletter van de externe accountant, geba-

seerd op de interim-controle uitgevoerd door BDO, inclusief oordeel over administratieve organisatie en interne controle, zijn besproken en opgepakt.

- De Raad concludeert dat conform de wet- en regelgeving, met name inzake woningtoewijzing, het verkopen van woningen en aanbesteding, op de juiste wijze wordt gewerkt. De bijbehorende dossiervorming verdient blijvend onze aandacht.
- Zowel de prestatieafspraken als de evaluatie daarvan zijn besproken, inclusief het jaarlijkse aanbod van Woningstichting aan de gemeenten Den Helder en Schagen.
- De Raad is bijgepraat over de bijdrage die digitalisering en informatietechnologie kunnen leveren aan de verdere ontwikkeling van de organisatie.



3.3 TOEZICHT OP VOLKSHUISVESTELIJKE EN MAATSCHAPPELIJKE PRESTATIES

De Raad houdt hierop toezicht op basis van mondelinge en schriftelijke informatie vanuit de directie. De Raad ziet erop toe dat de volkshuisvestelijke opgaven gerealiseerd worden. Eerste prioriteit voor Woningstichting ligt bij het verhuren van de woningen aan de primaire doelgroep(en). Voor Helder Vastgoed geldt een bredere doelgroep: daar zijn ook middeninkomens meer dan welkom.

Een hoge kwaliteit van het woningbezit, evenals het betrekken van de bewoners bij beleid en beheer, zijn daarbij essentieel. Veel aandacht geeft de Raad aan de combinatie van wonen en zorg, wanneer Woningstichting en Helder Vastgoed BV investeren in zorgvastgoed. Het scheiden van zorg en wonen brengt een andere manier van werken met zich mee. Aandachtspunt blijft de verhuurtermijn van het zorgvastgoed.

Tweede speerpunt uit de strategische beleidsvisie is de sociale en milieutechnische duurzaamheid. Dit betreft o.m. leefbaarheid, duurzaamheid en veiligheid. Hierin wordt geïnvesteerd als er sprake is van een directe relatie met wonen. Het verbeteren van energie labels en het plaatsen van zonnepanelen op vierduizend daken laagbouw en op bijna tweeduizend woningen in de hoogbouw heeft daarom de instemming van de Raad. Dat geldt ook voor het naar voren halen van andere duurzaamheidsmaatregelen zoals het grondig isoleren van te vernieuwen daken en de ingrijpende renovaties van een aantal hoogbouw complexen. Er was al voldaan aan de eis om in 2021 op het woningbezit gemiddeld label B te hebben.

De fysieke herstructurering en het grootschalig investeren in de woonomgeving is het derde en laatste speerpunt. In 2022 is gestart met een aantal nieuwbouwprojecten in de binnenstad en werden nieuwbouwplannen voor met name het stadshart voorbereid. Vanaf 2023 worden deze uitgevoerd.

Tijdens iedere vergadering van de Raad met de directie worden de belangrijkste ontwikkelingen rond lopende projecten besproken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een standaard "strategische toets investeringen" die is voorzien van een paragraaf van de business controller. Significante afwijkingen in planning of financiën zijn toegelicht.

Aan de orde kwamen:

- Herstructurering Nieuw Den Helder. De Raad staat een verdere integrale aanpak van het gehele gebied voor. Daarbij is veel aandacht voor een goede sociaal-maatschappelijke aanpak. De Raad kijkt uit naar de afronding van 39 woningen in het Kasteel aan de Marsdiepstraat/Scheldestraat, waarvan de bouw in de zomer 2022 gestart is. Het Tiny houses-project in de Falgatuinen is inmiddels ver gevorderd. Aan de Vechtstraat worden 16 woningen gerealiseerd, waarvan 12 huur en 4 koop. De ingrijpende renovatie van de appartementen aan de Duinroosstraat is inmiddels bijna afgerond, renovatie van appartementen aan de Waddenzeestraat start in 2023.
- Herstructurering van het stadshart en de rol van Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed BV hierin. Het door de gemeenteraad van Den Helder vastgestelde Uitwerkingsplan en het Ambitiedocument stadshart blijven richtinggevend voor de door Woningstichting uit te voeren projecten. De Raad heeft vertrouwen in de voortdurende samenwerking met Zeestad CV.
- Woningstichting en Helder Vastgoed BV blijven investeren in het stadshart. Veel aandacht is gegeven aan de ontwikkeling van het V&D pand en de sloop en herbouw van de daarachter liggende Kroonpassage, de verplaatsing van de MacDonald's en de realisatie van halter Bellevue.
- De herstructurering van de Koningstraat en Spoorstraat is qua aankopen bijna afgerond. Het vastgoed is deels gesloopt en dit wordt gevolgd door herbouw van woningen; de bouw van cluster A en cluster B is in volle gang. Een groot deel van deze straten wordt getransformeerd naar wonen, waar nu nog (leegstaande) winkels en horecapanden zijn. Voorwaarde voor verdere ontwikkeling van de Koningstraat is dat de gemeente Den Helder ook de laatste van de drie coffeeshops weet te verplaatsen naar elders, zoals is toegezegd.
- Woningstichting en Helder Vastgoed BV investeren veel in kleinere verbeterprojecten in de binnenstad. Nieuwe projecten in het stadshart worden alleen gestart wanneer naast Woningstichting, Helder Vastgoed BV en Zeestad óók de gemeente zich volledig committeert. De 12 woningen aan de Spuistraat zijn inmiddels opgeleverd. De start van de ontwikkeling van het Vinkenterrein wordt in 2023 verwacht. In de planning staan verder diverse projecten aan de Beatrixstraat, zoals Interstaete en boven de Blokker, De kleinere nieuwbouwprojecten aan de Binnenhaven, Koningdwarsstraat en Prins Hendriklaan worden in de eerste helft van 2023 opgeleverd. Met de bouw van fase 3 en 4 van halter Bellevue met 56 woningen en 1 bedrijfsruimte wordt deze zomer gestart. Ook Molenplein kent een nieuwe bouwfase met tweeëntwintig koopwoningen. De ideeën rondom Het Dijkkwartier, rond de dijk langs het Marsdiep, gaan steeds meer vorm krijgen.

- Samenwerking met Zeestad. De Raad is nog steeds positief over de in 2013 met Zeestad afgesloten raamovereenkomst waarin o.a. de verdere ontwikkeling van de beide winkelhaltes is geregeld en het opknappen van bijbehorende openbare ruimte. Vanaf 2019 wordt met Zeestad ook intensief samengewerkt bij de ontwikkeling van het Dijkkwartier. Ook voor anders stadshartprojecten zoals herontwikkeling Koningstraat en Spoorstraat blijft samenwerking met Zeestad bestaan.
- Het realiseren van woningbouw in Julianadorp Oost als onderdeel van de ontwikkeling van het ONS (Ontspanning, Natuur en Sport)-terrein.
- Het eventuele ombouwen van oude stadhuizen aan Bijlweg en Kerkgracht tot zorgvastgoed, waarbij aandacht nodig is voor de gevolgen van de aanpassingen in het systeem van zorgvergoedingen voor de huisvestingskosten.
- Veel aandacht ging naar de verbouwing van Quelderduyn tot volwaardig sportcomplex, met name voor de hoge kosten door de prijsstijgingen en de ondersteuning door de gemeente.
- De omgang en overleg met belanghouders staat jaarlijks op de agenda van de Raad, waarbij goede communicatie met belanghouders altijd veel aandacht verdient. Het verheugt de Raad dat het college van B&W zich blijft inzetten op het verder verbeteren van het stadshart.
- Voortgang overige projecten, met name de grootschalige bouwkundige metamorfose van 156 appartementen aan de H.Baskeweg alsmede de renovatie van diverse flatgebouwen in Nieuw Den Helder. Gebouwen die eerst op de nominatie stonden gesloopt te worden, worden nu gerenoveerd en duurzaam gemaakt om aan de toenemende vraag naar sociale huurwoningen te kunnen voldoen.
- Aankopen en verkopen van onroerend goed met een waarde boven de € 250.000, met name in verband met de herstructurering van het stadshart.
- De sloopplannen, inclusief het inpassen daarvan in de stedenbouwkundige visie. De komende vijf jaar zal er minder gesloopt worden dan oorspronkelijk verwacht omdat er steeds meer krapte komt op de markt voor sociale huur.
- De relatief hoge onrendabele toppen bij verschillende nieuwbouwprojecten blijven onderwerp van discussie met de directie. De Raad begrijpt dat extra investeren noodzakelijk is om de kwaliteit van het vastgoed in de stad te verbeteren en beoordeelt daarom de investeringsvoorstellen op zowel het financieel rendement op korte termijn als op het maatschappelijk rendement op lange termijn. Deze onrendabele toppen moeten door Woningstichting wel financieel te dragen zijn.
- De situatie in de bouw met langere levertijden en hogere prijzen, wat kan leiden tot hogere onrendabele toppen, en het toenemend gebrek aan vaklieden baart de Raad zorgen.

- In 2022 was er speciale aandacht voor de invulling van de viering van 100 jaar Woningstichting waarbij ook de Helderse bevolking betrokken werd.
- De verschillende evaluaties van (gevolgen van) de Woningwet en andere regelgeving, zowel algemeen als voor Woningstichting, staan regelmatig op de agenda.
- Veel aandacht is er voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Den Helder, de samenstelling van de bevolking en de veelheid aan doelgroepen. De gevolgen daarvan voor de woningvoorraad, de druk op de verhuurmarkt en het woningtoewijzingsbeleid zijn de basis voor de portefeuillestrategie.

3.4 TOEZICHT OP DIALOOG MET BELANGHOUDERS

De Raad volgt nauwlettend hoe Woningstichting in samenspraak met de omgeving de behoeften aan haar diensten bepaalt. Onze corporatie, als maatschappelijke onderneming, bepaalt het nieuwe beleid in dialoog met de belanghouders. Hun opvattingen, de relevante feiten en de af te wegen belangen spelen een rol bij de besluitvorming. Woningstichting hecht grote waarde aan de integrale uitvoering van het beleid, omdat belanghouders onze beleidsvisie als een samenhangend pakket van toezeggingen aan het maatschappelijk kader mogen opvatten.

Goede samenwerking met onze belangrijke partner, de gemeente Den Helder, zorgt ervoor dat de activiteiten van Woningstichting een optimaal resultaat bereiken. De Raad hecht daarom grote waarde aan de relatie tussen Woningstichting en de gemeente. Er is tweejaarlijks een informeel overleg tussen het college van B&W, het bestuur en Raad van Woningstichting. Dit overleg vond in september 2021 voor het laatst plaats met het gehele college en zal in 2023 opnieuw plaatsvinden. Op bestuurlijk niveau zijn de contacten goed en talrijk. Zowel Woningstichting als gemeente zitten op één lijn om de herstructurering van stadshart en Nieuw Den Helder voort te zetten.

Prestatieafspraken zijn een belangrijk middel om het maatschappelijk presteren van de corporatie en de gemeente te verankeren. In 2022 zijn nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2023-2027 met de gemeente Den Helder overeengekomen. De afspraken zijn gebaseerd op de woonvisie van de gemeente en op de strategische visie van Woningstichting. Beide dienen als basis voor het jaarlijkse bod aan de gemeente vanuit Woningstichting. De Raad is akkoord gegaan met het "Bod aan de Gemeente" voor het jaar 2023. De prestatieafspraken en het bod gaan over betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, nieuwbouw en sloop van sociale huurwoningen en de leefbaarheid.

De Raad vindt dat met een project kan worden begonnen als alle partijen, inclusief gemeente, zich juridisch en financieel aan de uitgangspunten hebben verbonden. Dat geldt ook bij maatschappelijk vastgoed. De Raad heeft in het verslagjaar gecontroleerd dat dit uitgangspunt door de directie ook daadwerkelijk gehanteerd wordt. Daarnaast vindt de Raad dat projecten alleen mogen worden gebouwd wanneer alle benodigde vergunningen definitief zijn geworden, tenzij eventuele subsidies of andere inkomsten daardoor in gevaar komen. Aandacht is er voor de mogelijkheid tot versnellen van het gemeentelijke vergunningetraject, door bijvoorbeeld bepaalde vergunningen van rechtswege te verstrekken.

De provincie streeft ernaar om de regionale bouwproductie in Regionale Actie Programma's (RAP's) vast te leggen. De afgelopen jaren was het uitgangspunt van Woningstichting om te slopen voor de krimp uit, waarbij de Raad benadrukte dat door de sloop vrijgekomen ruimte voor nieuwbouw in eerste instantie door Woningstichting moet worden opgevuld. Nu er sprake is van een voorzichtige demografische groei en vanuit de provincie ook ruimte geboden wordt om extra woningen aan de voorraad toe te voegen, is er meer aandacht voor het benutten van zoveel mogelijk potentiële bouwlocaties.

Andere belanghouders dan gemeente en provincie zijn de (via de Stichting Huurdersbelang (SHB) vertegenwoordigde) huurders, de andere gemeenten in de regio, Zeestad CV/BV en zorg- en welzijnsinstellingen zoals Omring, Tellus, Philadelphia, 's Heerenloo, Stichting DnoDoen, GGZ en GGD.

Ook maatschappelijke instellingen zoals Buurt-collectief, Stichting Present, MEE/De Wering, Helderse Ondernemersverenigingen en andere corporaties zoals Woontij, worden door Woningstichting als belanghouders gezien.

Veel belanghouders, zoals gemeente, SHB en de zorginstellingen Tellus en Omring zijn indertijd betrokken geweest bij het opstellen van de strategische beleidsvisie. Het bestuur voert regelmatig overleg met de verschillende belanghouders en informeert de Raad hierover.

De Raad hecht ook waarde aan interne stakeholders. MT-leden zijn met regelmaat gast in een vergadering. De raad overlegt jaarlijks met de OR. Tevens wordt er regelmatig gesproken met de Stichting Huurders Belang en worden de door SHB georganiseerde bijeenkomsten bezocht.

3.5 TOEZICHT OP RISICOBEBEERSING

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de Raad houdt hierop toezicht. Het gaat hierbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook om maatregelen die appelleren aan het risicobesef en de moraal binnen Woningstichting. Risicomanagement heeft niet alleen betrekking op financiële risico's maar op alle materiële gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De Raad beoordeelt zowel door de organisatie benoemde risico's als zelf gesignaleerde ontwikkelingen die relevant zijn.

De risicobereidheid van Woningstichting is relatief groot door de grote opgave die de corporatie in haar gemeente heeft. De Raad is van mening dat Woningstichting en Helder Vastgoed BV over voldoende dagelijkse operationele en financiële risicobeheerssystemen beschikken. Er zijn geen transacties geconstateerd waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. De inventarisatie van risicogebieden uit 2014 is in 2022 door de business controller geactualiseerd. De integriteitscode is in 2021 up to date gemaakt. Ook is toen een mediacode opgesteld. De codes zijn verstrekt aan alle medewerkers en zijn op de website gepubliceerd. De Raad fungeert volgens de gedragscode als vertrouwenspersoon wanneer medewerkers niet elders terecht kunnen. Bij de selectie van nieuwe leden van de Raad krijgt ook integriteit aandacht. De nevenfuncties van de leden van de Raad zijn elders in dit verslag gemeld.

Via de begroting, de meerjarenplanning, de voortschrijdende investeringsbegroting, de risicoanalyses en de kwartaalrapportages (incl. liquiditeitsbegroting) houdt de Raad toezicht op de financiële risicobeheersing. In 2022 is een nieuw Financieel Reglement vastgesteld, dat de kaders geeft voor het Treasurystatuut, het Toezichtkader Verbindingen en het Investeringsstatuut die in 2022 aangepast zijn. Daarbij is er de nieuwste regelgeving geïncorporeerd. Het Fiscaal Statuut uit 2017 gold ook nog in 2022. Bij treasury heeft de Raad gekozen voor een risicomijdend beleid. Dit is vastgelegd in het Treasurystatuut dat in 2021 door de Raad is vastgesteld net als het bijbehorende Beleggingsstatuut. Alle reglementen en statuten gelden voor zowel Woningstichting als voor Helder Vastgoed BV. In alle reglementen wordt rekening gehouden met de gevolgen van de juridische splitsing. Zo gelden voor nieuwbouwprojecten van de TI andere financiële eisen dan voor nieuwbouwprojecten van de BV.

Door de directie wordt regelmatig een overzicht verstrekt van de stand van zaken omtrent de governance, zoals de implementatie van nieuwe statuten, reglementen etcetera. Hierbij heeft de Raad veel aandacht voor de beheersingsmaatregelen zoals die functioneren in een juridische gesplitste organisatie.

De Raad wordt geïnformeerd over alle afgesloten leningen. De financieringsbehoefte wordt onderbouwd door een meerjarige liquiditeitsprognose. De Raad wordt toestemming gevraagd voor alle grote wijzigingen in begrotingen. De Raad heeft, net als het bestuur, als uitgangspunt dat er geen structureel verlies geleden mag worden op de normale bedrijfsvoering en dat de financiële criteria, zoals de rentedekkingsratio ICR, Loan to value en solvabiliteit van de organisatie, minimaal moeten voldoen

aan de door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gestelde minimumeisen. Dit om de financiële continuïteit niet in gevaar te brengen. Woningstichting als totaal voldoet ruim aan alle criteria en bestuursvoorstellen worden getoetst aan genoemde criteria. Omdat onrendabele toppen voor een deel door de verkoop van huurwoningen worden gefinancierd, volgt de Raad ook de voortgang van deze verkopen nauwlettend.



MOLENWERF: 18 HUURWONINGEN, 16 KOOPWONINGEN EN EEN REPLICA VAN EEN HISTORISCHE HOUTZAAGMOLEN.

Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen besteden directie en Raad, ieder vanuit hun eigen rol, aandacht aan soft controls: gedragsbeïnvloeding, ondersteund door voorbeeldgedrag, dat appelleert aan het persoonlijk handelen van alle betrokkenen en waarvan een invloed uitgaat op waarden en normen (zoals integriteit, loyaliteit, motivatie). Hoewel minder meetbaar kan daarmee een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het beheersen van risico's, volgens de Raad. In 2022 heeft KPMG een follow-up gegeven aan het onderzoek naar softcontrols uit 2018, door middel van een cursus aan het MT en andere key-functionarissen. Via afdelingsoverleggen worden alle medewerkers bij soft controls betrokken. De Raad laat zich op de hoogte houden van de voortgang. Ook is de Raad geïnformeerd over het Medewerkers Tevredenheid Onderzoek en het Periodiek Medisch Onderzoek. Beide onderzoeken gaven goede resultaten.

Veel waarde hecht de Raad aan de onafhankelijke rol van de businesscontroller, die - waar nodig - tegenwicht biedt aan de directie en te allen tijde de Raad zelfstandig adviseert.

3.6 TOEZICHT OP VERBINDINGEN

De Raad oefent ook toezicht uit op de holding Helder Vastgoed BV en daarmee op de verschillende verbindingen. Dit gebeurt via de kwartaalrapportages en de jaarverslagen. Tevens worden alle verbindingen jaarlijks beoordeeld aan de hand van het toetsingskader verbindingen.

Woningstichting heeft haar maatschappelijke en commerciële activiteiten ondergebracht in diverse verbindingen. Het belang van goed toezicht op verbindingen wordt steeds groter. Ook de (externe) toezichthouders vragen informatie over verbindingen en activiteiten van verbindingen. Jaarlijks wordt aan de externe accountant gevraagd een uitspraak te doen (assurance-rapport) over het aangaan van nieuwe verbindingen, het verschaffen van vermogen aan verbindingen en het verstrekken van garantstellingen aan verbindingen.

Het formele kader van de positie van bestuur en Raad in relatie tot de verbindingen is opgenomen in de statuten en reglementen van zowel Woningstichting als van de verbindingen. De statuten van de verbindingen zijn in 2016 aangepast en door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) goedgekeurd. Voor verbindingen gelden dezelfde governance-uitgangspunten als voor Woningstichting. De mate van toezicht is afhankelijk van het type verbinding en de daarmee samenhangende risico's. De intensiteit van het toezicht van de Raad, is mede afhankelijk van het belang van de corporatie in de verbinding en het risicoprofiel van de verbinding. De classificatie van de verbindingen naar belang en risico is dan ook een belangrijk onderdeel in het toezichtkader.

Bij het bepalen van het belang van de verbinding worden in elk geval het belang van de activiteiten van de verbinding voor Woningstichting (bijvoorbeeld opdrachtgever-opdrachtnemer-relatie), het imago-/afbreukrisico voor Woningstichting en het financieel belang van Woningstichting meegewogen.

Het financieel belang bestaat o.m. uit de kapitaalbreng, onderlinge debiteuren- en crediteurenposities en aansprakelijkheid. Deze onderwerpen zijn opgenomen in het toezichtkader. Het toezichtkader wordt gebruikt als informatie bij het bepalen van het belang van de verbinding. Voor het vaststellen van het risicoprofiel wordt een inschatting gemaakt hoe groot de kans is dat een risico zich voordoet in de verbinding en wat de mogelijke gevolgen daarvan zijn. Een ingevuld toezichtkader en een actuele risicoanalyse vormen de input voor het bepalen van het risicoprofiel van de verbinding. Daarnaast kan de aard van de verbinding (vastgoed, projectontwikkeling of andersoortig) medebepalend zijn voor het risicoprofiel.

Classificatie verbindingen		Belang	
		Beperkt	Groot
Risicoprofiel	Hoog	Categorie 2	Helder Vastgoed BV Categorie 1
	Beperkt	HV Bouwadvies B.V. HV Woondiensten B.V. HV Beheer B.V. HV Projectontwikkeling B.V. Categorie 3	HV Schilderwerken B.V. HV Onderhoud B.V. HV Alkmaar B.V. Categorie 2

Op basis van de bepaling van het belang en risicoprofiel wordt een verbinding geclassificeerd in categorie 1, 2 of 3, waarbij categorie 1 het belangrijkste is voor Woningstichting. Directie en Raad besteden meer tijd aan de verbindingen die in categorie 1 zijn ingedeeld dan aan de verbindingen die zijn ingedeeld in categorie 3. Om als Raad goed toezicht te kunnen houden op een verbinding is, naast classificatie van de verbinding, inzicht nodig in de verschillende kenmerken van de verbinding. Op basis van deze kenmerken is een toezichtkader ingericht met daarin specifieke aandachtspunten, onderverdeeld naar zeven categorieën.

1. Juridische structuur
2. Beoordeling samenwerkingspartner(s)
3. Verhouding activiteiten verbinding/ kerntaken Woningstichting

4. Kwaliteit van de beleids- en bedrijfsvoering binnen de verbinding
5. Risico's ten aanzien van de huidige en voorgenomen activiteiten van de verbinding
6. Financiële beheersing
7. Financiële positie en rendement

Dit overzicht is ook in 2022 op basis van de meest recente gegevens door de Raad besproken. Geconcludeerd is dat in alle verbindingen uit categorie 1 en 2 de financiële criteria gehaald worden. HVS BV, HVA BV en HVO BV staan overigens verder af van Woningstichting dan de overige deelnemingen, onder meer door gebruik van eigen administratieve systemen en met eigen personeel. Dit heeft tot gevolg dat bijvoorbeeld risicoanalyses, door HVO BV, HVA BV en HVS BV op te stellen, door Woningstichting kritisch, maar op afstand, worden gevolgd. De financial control-taak van deze deelnemingen wordt door medewerkers van Helder Vastgoed BV namens Woningstichting uitgevoerd.

De (financiële) resultaten van de verschillende verbindingen worden ook gevolgd via de jaarrekeningen, jaarverslagen en kwartaalrapportages. Opdat geen maatschappelijk vermogen wegleekt via deze verbindingen, moeten deze BV's een positief resultaat tonen. De Raad is content dat dit in 2022 op totaal niveau wederom zeer ruim gelukt is. Dat enkele van de kleinere deelnemingen in 2022 iets slechtere resultaten boekten komt doordat daar weinig activiteiten zijn geweest.

3.7 OPDRACHTGEVERSCHAP EXTERNE AUDITOR

In 2014 heeft de Raad, samen met de directie, BDO als accountant voor 4 jaar geselecteerd. In 2018 is op basis van een volledige evaluatie besloten om BDO voor een periode van vier jaar te herbenoemen. Er is in 2019 wel gewisseld van tekenend partner. In 2023 zal de Raad een nieuwe accountant selecteren, die de jaarrekeningen vanaf 2024 zal controleren. De Raad is tevreden over de kwaliteit van het geleverde werk, maar maakt zich zorgen over de telkens stijgende controlekosten. Die kosten zijn verklaarbaar door de verplichte waardering van het vastgoed tegen marktwaarde en de overige eisen die vanuit de regelgeving in het accountantsprotocol zijn opgenomen, zoals de controle op de WNT. Daarnaast moet, na de juridische splitsing, een separate controleverklaring voor Helder Vastgoed BV worden afgegeven. Dit jaar was de BDO accountant aanwezig in de vergadering van Raad met directie waarin de Management Letter, de controleopdracht en algemene ontwikkelingen binnen de corporatiewereld zijn besproken. Dit was vooraf ook door de auditcommissie besproken. In de auditcommissie werd, voorafgaand aan de vergadering waarin de jaarrekening werd vastgesteld, met BDO de jaarrekening en het bijbehorende accountantsverslag behandeld.

3.8 CONCLUSIES TOEZICHTHOUDENDE ROL

De Raad voert de brede en diepgaande toezichthoudende rol consciëntieus en met grote inzet uit. De Raad constateert daarbij dat het tijdsbeslag in de loop der tijd aanzienlijk is toegenomen. Toezicht schuift steeds meer op van het Rijnlandse naar het Angelsaksische model, waarbij de Raad er op toeziet weg te blijven van de stoel van de bestuurder. De openheid tussen bestuur en Raad zorgt ervoor dat de discussie hierover ook gevoerd kan worden.



UITREIKING BOEK DURE, TER ERE VAN HET 100-JARIG BESTAAN VAN WONINGSTICHTING DEN HELDER

PARAGRAAF 4**VERSLAG VANUIT WERKGEVERSROL****4.1 INVULLING WERKGEVERSCHAP BESTUUR**

Het bestuur van Woningstichting Den Helder bestond op 31 december 2022 uit drs. R.P. Waltmann, directeur-bestuurder, 53 jaar, werkzaam bij de Woningstichting c.q. Helder Vastgoed BV sinds 1 januari 2011 als directeur en sinds 1 september 2011 directeur-bestuurder. De werkgeversrol van de Raad werd in 2022 (onder meer) ingevuld door de beoordeling van het functioneren van de bestuurder.

In de honorering van het bestuur is geen prestatiebeloning opgenomen. Het bestuur wordt dan ook niet beloond naarmate de (prestatie-)afspraken gerealiseerd worden. De algemeen directeur van Helder Vastgoed BV had in 2022 een bruto beloning van € 176.378 (in 2021 € 171.978). Daarnaast € 3.936 bijtelling auto. Dat was in 2021 ook € 3.936. Er zijn voor € 0 aan belastbare onkostenvergoedingen betaald (in 2021 ook € 0) en aan beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies) is € 19.050 (in 2021 € 18.395) uitgegeven.

De financieel directeur van Helder Vastgoed BV had in 2022 een bruto beloning van € 164.261 (in 2021 € 160.590). Daarnaast € 10.634 euro bijtelling auto (in 2021 ook € 10.634). Er zijn voor € 0 aan belastbare onkostenvergoedingen betaald (in 2021 € 0) en aan beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies) is € 18.987 (in 2021 € 18.354) uitgegeven.

Beide directieleden waren het gehele jaar fulltime in dienst.

De beloningen van de directie zijn getoetst aan de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen. De beloningen blijven ruim onder het maximum van de klasse G waarop Woningstichting in 2022 wordt beoordeeld, namelijk € 203.000. Er zijn geen andere medewerkers, ex-medewerkers noch inleners waarvan de beloning getoetst moest worden aan de WNT.

Door de bestuurder werden de volgende cursussen en trainingen gevolgd:

24-03-2022: Staverdens Boardroom Dynamics: 7 PE
 25-04-2022: Webinar Wonen en Zorg (Atrivé): 2 PE
 19-05-2022: Staverdens Data & Digitalisering: 7 PE
 08-06-2022: Seminar Corporatiestrategie Leefbaarheid en Wijkontwikkeling: 5 PE
 29-09-2022: SOM-seminar Financieel Beleid Woningcorporaties: 6 PE
 06-10-2022: Kjenning 10 jaar NPRZ Rotterdam Zuid: 7 PE
 01-12-2022: Kjenning Uitdagingen en dilemma's in financiële sturing: 7 PE

Nevenfuncties bestuurder:

- Penningmeester bestuur stichting Helderse Uitdaging (match tussen bedrijfsleven en verenigingsleven): onbezoldigd
- Penningmeester bestuur stichting Staverdens Genootschap (intervisie en Permanente Educatie): onbezoldigd
- Lid algemeen bestuur Helderse Ondernemers Vereniging: onbezoldigd
- Lid raad van toezicht Comeniusschool

4.2 INTEGRITEIT

Er is een interne gedrags- of integriteitscode en een klokkenluidersregeling. Beide staan op de website van de corporatie. De code beschrijft waarden en normen die medewerkers, inclusief directie en Raad, in acht moeten nemen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstrengeling en dient ook de schijn daarvan te vermijden. Het bestuur mag onder geen voorwaarde activiteiten ontplooiën die in concurrentie treden met de woningcorporatie, schenkingen aannemen van de corporatie en haar relaties, of derden op kosten van de woningcorporatie voordelen verschaffen. Deze eisen zijn vastgelegd in de interne gedrags- of integriteitscode.

Het bestuur meldt een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de Raad. Daarbij geeft het bestuur inzicht in alle relevante informatie. De Raad doet waar nodig navraag en bepaalt vervolgens – zonder aanwezigheid van het betrokken lid van het bestuur – of sprake is van een tegenstrijdig belang en besluit - indien dat het geval is - hoe dit tegenstrijdig belang wordt beëindigd.

Er zijn in 2022 bij de Raad geen meldingen geweest inzake integriteitskwesties van bestuur of medewerkers. Ook via Aw zijn geen meldingen ontvangen. Jaarlijks staan het integriteitsbeleid en een overzicht van eventuele integriteitsissues op de agenda van de Raad.

4.3 CONCLUSIE WERKGEVERSROL

Er is sprake van een duidelijke en heldere structuur die als basis dient voor de jaarlijkse beoordeling. Ieder jaar wordt deze structuur gehandhaafd eventueel aangevuld met actuele onderwerpen van de kant van bestuurder of remuneratiecommissie.

De Raad van Commissarissen ervaart de samenwerking als goed en er is een sfeer van openheid en wederzijdse waardering, waarbinnen zaken transparant en bespreekbaar zijn terwijl ook de benodigde scherpte tussen de gremia aanwezig is. De Raad heeft

waardering voor de bereikte resultaten in 2022 en spreekt haar dank uit voor de inzet en betrokkenheid van de bestuurder. Op basis van samen met de Raad vastgelegde doelen legt de directeur-bestuurder verantwoording af aan de Raad. Het toezicht op de bestuurder wordt, net als de werkgeversrol gedurende het jaar door alle toezichthouders op ieders onafhankelijke wijze ingevuld. Er is door de remuneratiecommissie tweemaal met de bestuurder gesproken, waarbij over en weer waardering en vertrouwen is uitgesproken. In het gesprek werd onder meer gesproken over:

- de status van de aandachtspunten uit de voorgaande beoordeling,
- het functioneren van de bestuurder alsmede het functioneren van de directie,
- leiderschap en
- de samenwerking met de Raad.

Een van de belangrijkste thema's waarover werd gesproken, is de uitrol van de digitale transformatie. In dat kader werd met name aandacht gevraagd voor de wijze waarop de interne organisatie wordt meegenomen in het hele traject tot en na de implementatie.

PARAGRAAF 5

VERSLAG VANUIT KLANKBORDFUNCTIE

De Raad heeft zich ook gedurende dit verslagjaar opgesteld als kritisch klankbord voor het bestuur. Hij heeft daarbij gebruik gemaakt van de eigen contacten van de leden van de Raad met de gemeenschap in de Kop van Noord-Holland. Voor de Raad ligt overigens de primaire doelstelling bij zijn toezichthoudende rol. De Raad waakt ervoor dat de klankbordfunctie een toezichthoudende rol zou kunnen hinderen.

De Raad beijvert zich de maatschappelijke functie van Woningstichting Den Helder duidelijk naar die gemeenschap kenbaar te maken, zonder overspannen verwachtingen te wekken. De Raad hecht grote waarde aan een goede relatie met de gemeente Den Helder en andere gemeenten in de regio en ondersteunt het bestuur daarin zoveel mogelijk. Samen met de directie heeft de Raad regelmatig contact met de meest betrokken bestuurders van de gemeente Den Helder.

De Raad overlegt jaarlijks met OR en Stichting Huurdersbelang.

PARAGRAAF 6

OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

6.1 SAMENSTELLING

De Raad van Woningstichting Den Helder was per 31 december 2022 als volgt samengesteld:

***De heer R.C.P. (Ronald) Bruins**, lid, 52 jaar, in functie sinds 1 oktober 2016. Hij is benoemd op voordracht van de Ondernemingsraad en tevens voorzitter van de auditcommissie. Herbenoemd in 2020, uiterlijk aftredend in 2024.

Relevante (neven)functies:

Bezoldigd:

- CFO Schadenberg Groep
- lid van de raad van toezicht bij Woonzorggroep Samen te Schagen

Onbezoldigd:

- toezichthouder Stichting Netwerk te Hoorn

Met zijn financiële achtergrond is zijn voornaamste deskundigheidsgebied financiën en risicomanagement.

***De heer mr. G. (Gerben) Creutzberg**, 69 jaar, onafhankelijk lid en voorzitter van de remuneratiecommissie. Hij is op 1/1/2018 toegetreden tot de Raad, herbenoemd eind 2021, uiterlijk aftredend eind 2025. De heer Creutzberg was tot eind 2017 partner van Knuwer advocaten.

Relevante (neven)functies zijn (bezoldigd):

Bezoldigd:

- lid van de RvC van Bergermeer B.V. te Hoorn (vastgoedbeleggingsmaatschappij);
- raadsheer plv. in het Gerechtshof Den Bosch;
- lid van het Hof van Discipline (appel tuchtcollege voor de advocatuur);
- lid van de onroerend goed maatschap CSL (samen met 2 andere maten eigenaar kantoorgebouw Drs. F. Bijlweg 8a te Den Helder).

Onbezoldigd:

- voorzitter Stichting Instandhouding Kerkgebouw Valkkoog
- voorzitter Stichting Vrienden Kerkgebouw Valkkoog
- lid van de plaatselijke commissie van de KNRM, station Den Helder
- voorzitter tuchtcommissie Golfclub Dirkshorn
- lid van het bestuur van Stichting Meesterlijk Schagen, met de doelstelling het bevorderen van cultuur en cultuurbeleving in Schagen en omgeving.

Zijn deskundigheidsgebied is governance alsmede wet- en regelgeving.

***Mevrouw Th. (Thea) Dekker**, 69 jaar, voorzitter en lid van de Commissie Maatschappelijk presteren, in functie sinds 2020, herbenoembaar in 2024, uiterlijk aftredend 2028. Zij is benoemd op voordracht van de Stichting Huurdersbelang.

Relevante (neven)functies:

Bezoldigd:

- Voorzitter van het bestuur van Stichting PC Hoofd, uitvaartonderneming Amsterdam

Onbezoldigd:

- Lid Raad van Toezicht Zuiderzeemuseum
- Lid Raad van Toezicht Taqa Theater De Vest / Grote Kerk van Alkmaar

Mevrouw Dekker was voorheen directeur Wonen en programma-manager Klantfocus bij corporatie Woonwaard in Alkmaar en daarvoor o.a. wethouder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening in Enkhuizen. Met die achtergrond is haar voornaamste deskundigheidsgebied volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en huurdersbelang.

***Mevrouw S.C. (Susan) de Jong**, 55 jaar, is onafhankelijk lid van de Raad sinds 1 maart 2021, herbenoembaar in 2024, uiterlijk aftredend in 2029. Lid van de Auditcommissie. Mevrouw Susan de Jong is als docent en coördinator verbonden aan het ROC Horizon College.

Relevante nevenfuncties zijn:

Bezoldigd:

- Voorzitter Raad van Toezicht bij Stichting Kinderopvang Regio Schagen

Onbezoldigd (beide nevenfuncties zijn in de loop van 2022 overgedragen):

- Bestuurslid van SMHC Magnus
- Lid van de Gemeenschappelijke Medezeggenschapsraad Regius College Schagen

Mevrouw De Jong was voorheen fiscaal jurist en partner bij Deloitte en uit dien hoofde is haar deskundigheidsgebied (fiscaal)juridisch en financieel.

***De heer P. (Peter) van den Berg**, 61 jaar, onafhankelijk lid van de Raad sinds 1 januari 2022 en lid van de Commissie maatschappelijk presteren. In functie sinds 2022, herbenoembaar in 2026, uiterlijk aftredend in 2030. De heer Van den Berg is Directeur integrale bedrijfsvoering & bestuur bij de Koninklijke Marine.

Relevante nevenfuncties zijn:

Onbezoldigd:

- Lid van Raad van Toezicht Citymarketing Den Helder
- Voorzitter van de Koninklijke Marine Jachtclub

***De heer D.R. (Ronald) Bleeker**, 56 jaar, lid van de Raad sinds 1 januari 2022, herbenoembaar in 2026, uiterlijk aftredend in 2030. Hij is lid van de Audit commissie. De heer Bleeker is Coöperatief Directeur Rabobank.

Relevante (neven)functies:

Bezoldigd:

- Lid raad van toezicht Stichting De Ombouw (tevens lid auditcommissie)

Onbezoldigd:

- Voorzitter (en mede-oprichter) Stichting Pater Jan Molenaar

Zijn deskundigheidsgebied is bedrijfseconomisch en financieel.

In afwachting van herbenoeming:

***Mevrouw A. (Anita) Veenendaal**, 53 jaar, onafhankelijk lid op voordracht van de Stichting Huurdersbelang. Lid van de remuneratie commissie. Zij is op 1/1/2019 toegetreten tot de Raad en was herbenoembaar begin 2023. Doordat zij in december directeur-bestuurder werd van City Marketing Den Helder (waar mede raadslid Van den Berg in de Raad van Toezicht zit), is haar herbenoeming aangehouden totdat de heer Van den Berg afgetreden is als lid van de RvT City Marketing. De herbenoeming wordt verwacht in het eerste kwartaal van 2023. Daardoor is mw. Veenendaal uiterlijk aftredend begin 2027.

Mevrouw Anita Veenendaal is ondernemer en sinds 1 december 2022 directeur-bestuurder van Citymarketing Den Helder.

Geen relevante (neven)functies.

Haar deskundigheidsgebied is bedrijfseconomisch en financieel.

6.2 FUNCTIONEREN

Alle besluiten die genomen worden door de Raad tijdens het overleg met de directie worden vastgelegd in een besluitenregister. Vanaf 2016 is een auditcommissie ingesteld, die zich specifiek richt op financieel-economische onderwerpen. Deze onderwerpen worden in deze commissie met diepgang besproken, waarna de conclusies en adviezen aan de plenaire Raad worden voorgelegd ter besluitvorming. Drie leden van de Raad fungeren als auditcommissie. In 2016 is ook een selectie- en remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie telt twee leden. Sinds 2022 is de commissie maatschappelijk presteren in het leven geroepen. Deze commissie telt twee leden. In zijn toezichthoudende functie werd de Raad gefaciliteerd door heldere, van de directie afkomstige managementrapportages. Daarnaast werden onderwerpen besproken aan de hand van beleidsnotities.

De agenda van de Raadsvergaderingen kent een vaste opbouw, met punten die ter informatie, bespreking of besluitvorming worden voorgelegd. Grote waarde hecht de Raad aan open discussies met de directie over de verschillende onderwerpen. Hoewel uiteindelijk de Raad en directie in 2022 dezelfde keuzes maakten, werd intensief gesproken over de kostbare herstructureringsprojecten in het stadshart. Ook activiteiten van Woningstichting en haar verbindingen op het gebied van duurzaamheid in Den Helder worden regelmatig besproken.

Alle leden van de Raad zijn lid van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en nemen deel aan activiteiten van deze vereniging.

Via de media wordt kennis genomen van de ontwikkelingen in het werkgebied, voor zover deze van belang zijn voor de ontwikkelingen in de volkshuisvesting. Verder vergaart de Raad kennis van de branche via de door de directie toegezonden stukken, door het volgen van opleidingen, via Aedes Magazine alsmede via de VTW.

Jaarlijks bespreekt de Raad zijn eigen functioneren, de relatie tot het bestuur evenals

DE INDIVIDUELE LEDEN VAN DE RAAD HEBBEN IN 2022 DE VOLGENDE OPLEIDINGEN/SEMINARS GEVOLGD TEN EINDE HUN KENNIS ACTUEEL TE HOUDEN:

Datum	Naam cursus	T. Dekker	A.Veenendaal	Susan de Jong	R. Bruins	G. Creutzberg	R. Bleeker	P. v.d. Berg
28-01-22	VTW-Informatiebijeenkomst 'Frauderisicobeheersing en de rol van commissarissen'						2	
11-03-22	VTW Informatiebijeenkomst 'Resultaten Kwalitatief Onderzoek RUG-VTW'						2	
18-03-22	VTW Informatiebijeenkomst 'Stand van zaken fiscale zaken woningcorporaties en het toezicht daarop'						1	
23-03-22	Leergang de nieuwe commissaris							12
14-06-22	Proactief toezichthouden 2022 editie 2		5					
16-06-22	Warmtenetten in de gebouwde omgeving					3		
21-06-22	Masterclass waardegedreven toezichthouden VTW		5					
07-09-22	Leiderschapsdialoog over duurzaam ondernemen				3			
21-09-22	Waardegedreven toezichthouden 2022 editie 3	5						5
27-09-22 of 28-09-22	Betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid voor commissarissen	5		5		5		
3-11-22	Samenwerken in allianties en netwerken: een goed gesprek over toezicht				3			
8-11-21	Training Strategie en visie op bestuur en toezicht				3			
	PUNTEN OVER UIT 2021	5	3	0	2,5	0	0	5
		15	13	5	11,5	8	5	22

de samenstelling en beoordeling daarvan. Zowel het functioneren van de individuele leden van de Raad als van de Raad als geheel zijn beoordeeld. De Raad betreft de mening van de directie bij de evaluatie. In 2022 vond deze evaluatie plaats onder begeleiding van een extern deskundige.

Op basis van evaluaties heeft de Raad geconcludeerd dat kennis van wet- en regelgeving, naast zorg en welzijn, goed verankerd moet zijn. Verder moeten er voldoende leden afkomstig zijn uit Den Helder of directe omgeving. Bij het werven van de nieuwe leden is hier de afgelopen jaren rekening mee gehouden en in 2021 heeft de Raad besloten om de Raad tijdelijk uit te breiden tot zeven leden omdat de komende jaren veel wordt geïnvesteerd in zowel nieuwbouw als bestaande voorraad (duurzaamheid). Deze grote uitgaven vereisen intensief toezicht.

De laatst uitgevoerde evaluaties brachten naar voren dat het elkaar aanspreken van de Raad onderling en ook richting bestuurder, effectiever kan. Het vooroverleg werd meer geformaliseerd. Deze aanpassingen hebben geleid tot een beter functioneren van de Raad.

De Raad onderschrijft de wenselijkheid van transparantie in bestuur en toezicht en het afleggen van verantwoording daarover aan belanghouders. De Raad is van oordeel dat alle leden voldoende onafhankelijkheid hebben ten opzichte van Woningstichting en Helder Vastgoed BV. Risico's op belangenverstrengeling worden herkend, er wordt op geacteerd en daarom kunnen wij stellen dat er geen sprake is van belangenverstrengeling, noch is er sprake van transacties met tegenstrijdige belangen. Nieuwe leden van de Raad worden geworven door publicatie van de vacatures op de website van Woningstichting alsmede via een advertentie in het Noord-Hollands Dagblad. Hierdoor zijn ze openbaar opengesteld. De heren Bleeker en Van den Berg zijn via dezelfde procedure aangetrokken.

6.3 AUDITCOMMISSIE

De Auditcommissie bestond in het verslagjaar uit de leden Ronald Bruins (voorzitter), Ronald Bleeker en Susan de Jong. De commissie kwam viermaal bijeen, samen met de business controller. Hierbij waren ook de directie en hoofd verslaglegging aanwezig. De commissie heeft, voorafgaand aan de vergaderingen, viermaal overleg gevoerd met de businesscontroller zonder aanwezigheid van de directie. Tweemaal was de externe accountant BDO bij de auditcommissie aanwezig om de jaarrekening, jaarverslag en de managementletter te bespreken. Als jaarlijks terugkerende onderwerpen heeft de commissie onder meer ook het fiscale verslag behandeld, de begroting en meerjarenbegroting, het treasuryjaarplan en de risicoanalyses.

6.4 SELECTIE- EN REMUNERATIECOMMISSIE

Deze commissie bestond in 2022 uit de leden Gerben Creutzberg (voorzitter) en Anita Veenendaal. De commissie heeft tweemaal vergaderd met de directie en is daarnaast afzonderlijk bijeengekomen om de wervingsrol voor de nieuwe commissarissen ter hand te nemen c.q. de sollicitatiegesprekken daarvoor te voeren.

De commissie heeft vergaderingen gewijd aan de voorbereiding van het jaarlijkse voortgangsgesprek met de directie, het rapport van de visitatiecommissie; de zelfevaluatie met externe begeleiding en de bezoldiging van de commissarissen.

6.5 COMMISSIE MAATSCHAPPELIJK PRESTEREN

Deze commissie bestond in 2022 uit de leden Peter van den Berg (voorzitter) en Thea Dekker. De Raad heeft voor deze nieuwe commissie het reglement vastgesteld. De commissie heeft tweemaal vergaderd met de algemeen directeur, de bestuursadviseur en de business controller. Aan de hand van de strategische beleidsvisie werd besproken welke vorderingen WSDH maakt op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid en hoe die meetbaar gemaakt kunnen worden.

6.6 BEZOLDIGING

De leden van de Raad ontvangen een vaste vergoeding per jaar als honorering. Er is geen vaste onkostenvergoeding. De voorzitter ontving in 2022 € 16.000 (in 2021 € 17.500). De leden kregen ieder € 13.500, vorig jaar was dat € 13.500. In het boekjaar is in totaal € 97.000 aan de commissarissen betaalbaar gesteld, in 2021 was dit in totaal € 82.750. Daarnaast is er voor € 27.704 aan overige bestuurskosten gemaakt, in 2021 was dit in totaal € 22.724 Dit betreft onder meer de kosten van lidmaatschap VTW, de kosten van het secretariaat, de kosten van opleidingen, alsmede de kosten aansprakelijkheidsverzekering.

Per 1 januari 2015 gelden de bezoldigingsregels conform de Wet Normering Topinkomens (WNT). In 2022 heeft de Raad beoordeeld welke bezoldiging passend is. De Raad wenst een sobere en doelmatige bezoldiging voor zijn werkzaamheden, rekening houdend met de maatschappelijke omgeving waarin Woningstichting actief is. De Raad ziet dat toezicht houden steeds professioneler wordt en de laatste jaren steeds meer tijd vergt. De risico's zijn groter geworden en de eisen beduidend strenger. Op basis van de afweging tussen een sobere en een rechtvaardige bezoldiging besloot de Raad dat hij slechts een deel van de ruimte van de bindende Beroepsregel van de VTW voor zijn bezoldiging zal toepassen. Dit betekent dat het bezoldigingspercentage voor 2022 voor een lid 6,6% bedraagt (Beroepsregel 8%; WNT 10%) en voor de voorzitter is dit percentage 7,9% (Beroepsregel 12%; WNT 15%).

6.7 VERGADEREN, OVERLEG

De Raad heeft gedurende het verslagjaar achtmaal overleg gevoerd met de directie en is tweemaal zonder de directie bijeengekomen. De voorzitter spreekt de algemeen directeur ter voorbereiding op de RvC vergadering minimaal twee weken tevoren en doet daarvan verslag aan de overige leden van de Raad. Elke vergadering is bovendien voorafgegaan door een overleg zonder directie, vastgelegd door de eigen secretariële ondersteuning. Nadat in oktober 2016 de statutenwijziging is doorgevoerd waardoor Helder Vastgoed B.V. geen eigen Raad van Commissarissen meer kende, is het toezicht op de verbindingen geïntegreerd in dat van Woningstichting.

De risicoanalyse is tweemaal samen met de businesscontroller besproken. De bedrijfsleider van Woondiensten heeft inzicht gegeven in de ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid en druk op de woningmarkt. De secretaris bestuur heeft de aangepaste portefeuille strategie 2021-2025 gepresenteerd inclusief de ontwikkelingen op de organisatie. Het hoofd van Verslaggeving heeft een presentatie van de digitale management informatie gegeven. De bedrijfsleider Vastgoed heeft een overzicht gegeven van de verschillende nieuwbouw- en renovatieprojecten.

In het verslagjaar heeft de voltallige Raad eenmaal gesproken met de ondernemingsraad en eenmaal met het bestuur van de Stichting Huurdersbelang.



KONINGSDRIEHOEK: 7 HUURAPPARTEMENTEN EN 4 KOOPWONINGEN AAN STADSPARK.

PARAGRAAF 7

TOT SLOT

7.1 VOORUITBLIK

Speerpunten voor de komende jaren blijven betaalbaarheid en de duurzaamheidsopgave, naast de voortgang van de herstructurering stadshart in samenwerking met gemeente en Zeestad. De Raad maakt zich zorgen dat door de stijgende lasten aan vennootschapsbelasting maar ook de stijgende bouwkosten en kosten onderhoud, de investeringen in zowel nieuwbouw als duurzaamheid in de knel kunnen komen. Dit ondanks het vervallen van de verhuurdersheffing. De zorgen van de Raad zijn geheel in lijn met landelijke zorgen

Ter verbetering van het toezicht op woningcorporaties is verplichte permanente educatie (PE) voor bestuurders en toezichthouders ingevoerd. Voor de toezichthouders wordt aandacht gegeven aan de (door)ontwikkeling van competenties van de individuele commissarissen en van de Raad als collectief, gebaseerd op de geschiktheidseisen, het profiel en andere aspecten die bijzondere aandacht vragen. Uiteraard wordt hierbij ook de persoonlijke ontwikkelingsbehoefte van de commissarissen betrokken.

7.2 DANKWOORD

De Raad spreekt zijn waardering uit naar de Stichting Huurdersbelang, alle medewerkers van Helder Vastgoed BV, alle medewerkers van de deelnemingen en de directie en bestuur voor de resultaten die gezamenlijk zijn bereikt.

7.3 SLOTVERKLARING

Het bestuur heeft het jaarverslag over 2022 opgesteld, met daarin opgenomen de jaarrekening. BDO heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De Raad kan zich verenigen met het jaarverslag van het bestuur. De Raad verleent het bestuur décharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van Woningstichting Den Helder zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De Raad en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

STICHTING HUURDEBELANG

Stichting Huurdersbelang Den Helder (SHB) is een zelfstandige, onafhankelijke organisatie die conform de overlegwet de belangen van de huurders van Woningstichting Den Helder en Helder Vastgoed bv vertegenwoordigt. De huurders worden zoveel mogelijk door de directie bij het beleid betrokken. De wijze waarop is vastgelegd in het Huurdersreglement. De huurders wonen verspreid over acht wijken. Elke wijk kiest om de vier jaar een eigen wijkcommissie. De laatst gehouden verkiezing van de wijkcommissies was in 2020. Elke commissie bestaat uit vijf huurders. Zij behartigen de belangen van de huurders en signaleren belangrijke ontwikkelingen in hun wijk. De wijkcommissieleden moeten dus goed op de hoogte zijn van het wel en wee in de wijk en contacten onderhouden met de huurders en met diverse wijkgerichte organisaties. De wijkcommissies stellen met elkaar een Huurdersraad samen. De Huurdersraad, telt 15 leden en vormt het algemeen bestuur van SHB, heeft inspraak bij een groot aantal beleidszaken en de bevoegdheid om de directie over alle beleids- onderwerpen gevraagd en ongevraagd advies te geven. De Huurdersraad vergadert minimaal tweemaal per jaar met de directie. Dan worden in ieder geval de begroting, de jaarrekening en het jaarverslag van Woningstichting Den Helder en van Helder Vastgoed bv behandeld. Het Dagelijks Bestuur (DB) van SHB bestaat uit drie vanuit de achterban verkozen personen. Sinds de verkiezingen in 2020 zijn dat mevrouw A. Hogendoorn (voorzitter), de heer A.W.J. van Zon (penningmeester) en de heer W. van der Ham (secretaris). De heer Van Zon is sinds februari 2023 afgetreden als lid van het Dagelijks Bestuur.

Jaaroverzicht 2022

Gezamenlijke bijeenkomst met alle wijkcommissies bij Woningstichting:

10 juni '22	werkbezoek
31 oktober '22	najaarsbijeenkomst
25 oktober '22	TEDx bijeenkomst.
15 november '22	presentatie over verduurzaming bezit WS

Zelfstandige vergadering van de Huurdersraad:

7 februari '22	nieuwjaarsbijeenkomst
11 april '22	
27 juni '22	
12 september '22	
28 november '22	

Vergadering Huurdersraad met directie Woningstichting Den Helder:

30 mei '22	o.a. jaarverslag 2021
21 november '22	o.a. begroting 2023

Vergadering Dagelijks Bestuur SHB met directie Woningstichting:

9 februari '22	
7 april '22	bespreking rapport Artriensis.
20 april '22	
29 juni '22	
14 september '22	
30 november '22	

De onderwerpen die in de vergaderingen aan de orde zijn geweest zijn onder meer:

- EU beleid verlagen broeikasemissie
- aanleg warmtenet
- vluchtrap Blankmanstraat
- leningen WS bij gemeente Den Helder
- woningtoewijzing complexen leeftijdsgrens 65 jaar en ouder
- woningruil via Woonmatch
- inschrijving in UBO register Kamer van Koophandel
- wijziging bezetting RVC
- financiële administratie SHB
- planning plaatsen zonnecollectoren
- klachten burens overlast wijkcommissie 2
- jaaroverzicht SHB 2021
- informatievoorziening bewoners H. Baskeweg
- bomen snoeien bij seniorenwoningen wijkcommissie 7
- voorlichting rapportage energietransitie
- prestatie verklaring Gemeente Den Helder
- overlast Sluisdijk en Tuindorp
- verlagen watertemperatuur cv
- huurbeleid 2022
- energie contract blokverwarming
- plaatsen zonnecollectoren Sluisdijk en Jeruzalem
- uitvoeren werkzaamheden vergaderlocatie SHB
- prestatie afspraken met de gemeente Schagen
- beleid verkoop woningen
- afspraken nakomen schilderwerk
- gevel beplating IJsselmeerstraat
- herstellen regenton
- jaarverslag 2021 WS

- voorlichting manager wijkbeheer en wijkregisseur
- voorlichting energiedeskundige t.a.v. energiecontract
- wijziging mutatieproces
- warmtetarieven 2022
- pilot beglazing balkons IJsselmeerstraat
- problemen met schuifpui IJsselmeerstraat
- betalen van door WS uitgevoerde werkzaamheden
- energielabel complex 21
- hekken om terrein Tiny huisjes
- plaatsen rookmelders
- technische begroting 2023
- geluidoverlast vliegveld de Kooij
- energietransitie informatie t.a.v. voortgang
- energielabel hoogbouw Baljuwstraat
- hoofdpunten nationale prestatieafspraken
- statutenwijziging i.v.m. WBTR
- voorlichting lezen begroting en jaarverslag
- TEDx bijeenkomst
- problemen Basstraat
- reparatie lekkage kelder complex 20
- geluidsoverlast
- maatschappelijk jaarverslag WS
- overlast client Philadelphia
- presentatie verduurzaming bezit WS
- balkons Baskeweg niet bereikbaar
- begroting 2023
- energieplafond blokverwarming
- aanleg glasvezelkabel Dintelstraat
- eventuele rol WS bij versnelling plaatsen slimme meters
- onderhoud WS aan Intergas CV ketels

Onderwerpen binnen gekomen via de site

- afschilderen houtwerk na badkamer renovatie
- passend toewijzen i.v.m. doorstroming 65 jaar en ouder
- renovatie badkamers wijkcommissie 7
- isolatie buitenmuur benedenwoning P. Blankmanstraat
- huurachterstand i.v.m. achterstallig onderhoud
- vochtoverlast P. Slothplantsoen
- burenoverlast K. Visserstraat



EERSTE BEWONER NIEUWE HUURWONINGEN AAN DE SPIJSTRAAT.

HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN

Onze primaire taak als corporatie (TI) is lokaal goede en betaalbare huisvesting bieden aan doelgroepen die daarin niet zelfstandig kunnen voorzien. De centrale thema's, behorend bij het lokaal bieden van goede en betaalbare huisvesting aan onze doelgroepen zijn:

- beschikbaarheid en betaalbaarheid
- huisvesting van specifieke doelgroepen
- leefbaarheid en maatschappelijke betrokkenheid
- ontwikkeling omvang voorraad (nieuwbouw, aankoop, verkoop, liberalisatie en sloop)
- kwaliteit, duurzaamheid en dienstverlening

Daar waar in de volgende paragrafen Woningstichting staat, wordt zowel de TI als Helder Vastgoed BV bedoeld, tenzij anders aangegeven.

BESCHIKBAARHEID EN BETAALBAARHEID VAN ONZE WONINGVOORRAAD

Per begin 2018 is ons bezit juridisch gesplitst in een DAEB en een niet-DAEB deel. Het DE-AB-bezit is ondergebracht bij de TI, het niet-DAEB-deel bij Helder Vastgoed BV. Door deze splitsing nam ons aandeel woningen met een huur tot de liberalisatiegrens binnen de TI af met 21 procent. Per saldo zijn echter ook de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens die naar de BV zijn overgeheveld beschikbaar voor de primaire doelgroep. Omdat we bij het vaststellen van het streefhuurniveau expliciet rekening hebben gehouden met het gemiddeld bescheiden Helderse inkomensniveau (het laagste van alle gemeenten in Noord-Holland) bedraagt de gemiddelde huurprijs van onze TI-woningen 67,9% van de maximale huur. Landelijk is dat 69,5%. (Aedes Benchmark 2022). Per 1 juli 2022 zijn de huren van zowel de gereguleerde als de geliberaliseerde huurcontracten met 2,2% verhoogd. Woningen met een huurprijs onder € 300 per maand kregen een huurverhoging van 25 euro per maand. Voor een groot deel van ons bijzondere onroerend goed geldt dat de huurverhoging gelijk mag zijn aan het CPI maandindexcijfer. Dit betreft onder meer de huurkavels van de Tiny Housebewoners. In het verslagjaar kwam het CPI maandindexcijfer echter uit op 9,7%. Dat percentage vonden wij onverantwoord hoog en wij beperkten de verhoging tot 2,7%, zijnde het gemiddelde CPI over 2021.

Om te voorkomen dat huurders bij het aangaan van een huurcontract gelijk al met te hoge woonlasten worden geconfronteerd, zijn wij verplicht om tenminste 95% van de nieuwe huurders die onder die regel vallen passend toe te wijzen. In het verslagjaar kreeg 99,4% van hen een woning met een bij hun inkomen passende huur.

Volgens de gemeentelijke woonvisie zijn in de gemeente Den Helder 6.700 huishoudens afhankelijk van een sociale huurwoning. Eind 2022 bezaten de TI en de BV tezamen 9.299 zelfstandige woningen. Daarvan had 78% een huur tot de laagste aftoppingsgrens (€ 633) en 90% een huur tot de hoogste aftoppingsgrens (€679). Dat zijn 7.275 woningen met een

huur tot de laagste aftoppingsgrens en 8.413 woningen tot de hoogste aftoppingsgrens. Het totale aandeel gereguleerde woningen van de TI en BV tezamen is 98% van ons woningbestand en ruim meer dan het minimale aantal sociale huurwoningen dat nodig is volgens de gemeente Den Helder.

De beschikbaarheid vertaalt zich onder meer in wachttijd en is onder meer afhankelijk van de mutatiegraad. De mutatiegraad was iets hoger dan in het voorgaande jaar: 7,2% tegen 6,7% in 2021. Van alle woningzoekenden aan wie wij in 2022 een TI woning verhuurden stond 11% maximaal 1 jaar ingeschreven en 24% stond maximaal 2 jaar ingeschreven en 60% stond maximaal 4 jaar ingeschreven. In 2021 kreeg 11% binnen 1 jaar en 21% binnen 2 jaar een woning. Bij Helder Vastgoed stond in het verslagjaar 5% van de woningzoekenden die in dat jaar een woning kreeg toegewezen maximaal 1 jaar ingeschreven en 21% stond maximaal 2 jaar ingeschreven en 41% stond maximaal 4 jaar ingeschreven. In 2021 kreeg 6% binnen een jaar en 17% binnen twee jaar een woning. Ondanks de iets hogere mutatiegraad is de krapte dus toegenomen.

Het beeld van toegenomen krapte is een landelijk beeld. Hoewel de krapte elders in het land nog veel groter is dan in Den Helder, besloot de directie in 2021 om de goedkope voorraad voorlopig niet verder te doen afnemen door sloop. Samen met drie andere corporaties in de Kop van Noord-Holland delen wij het platform Woonmatch. Woningzoekenden kunnen zich hier inschrijven en reageren op aangeboden woningen. In het verslagjaar stonden gemiddeld over het jaar 10.118 actief woningzoekenden op dit platform ingeschreven. Actief wil zeggen dat zij tenminste één maal per 12 maanden reageren op woningaanbod. Het aantal woningzoekenden neemt nog steeds toe, want in 2021 telden we gemiddeld 9.429 actief woningzoekenden, in 2020 waren dat er gemiddeld 8.305. Ook het aantal actief woningzoekenden dat op Helderse huurwoningen reageert blijft groeien: in het verslagjaar stonden gemiddeld 3.999 actief woningzoekenden ingeschreven die reageerden op aanbod in Den Helder. In 2021 waren dat er 3.718, in 2020 waren dat er 3.244. Om voldoende van de vrijkomende goedkope en betaalbare woningen beschikbaar te houden voor de primaire doelgroep houden wij ons aan de 85-15 regel. Maximaal 15% van de gereguleerde woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de grens conform de Wet op de Huurtoeslag. Wij verhuurden in het verslagjaar vanuit de TI in totaal 14,2% van de gereguleerde woningen aan huishoudens met een inkomen boven deze grens. Van de vrijgekomen goedkope en betaalbare woningen bij de TI is 85,8% dus toegewezen aan huurders die behoren tot de primaire doelgroep.

ONZE VERHUUR- EN VERKOOPACTIVITEITEN IN CIJFERS:

Actief woningzoekenden, reagerend op Helders aanbod:	2020	2021	2022
gem. aantal ingeschreven	3.244	3.718	3.999
gem. aantal ingeschreven 50+ woningz.	953	1.074	1.164
gem. aantal ingeschr. woningz. tot 25 jr.	642	745	784
Woningverhuur:			
aantal voor verhuur leeg gekomen won. TI + BV	620	633	673
totaal aantal toegewezen woningen TI + BV	758	762	666
aantal aan 50+ers toegewezen woningen TI + BV	230	227	191
aantal aan 18 t/m 25 j. toegewezen won TI + BV	209	175	157
gem. aantal reacties per aangeboden woning TI	145	200	201
gem. aantal reacties per aangeboden woning BV			143
gem. acceptatiegraad na voorlopige aanbieding TI	1,6	1,6	1,3
totaal aantal 'direct te huur' woningen	0	0	0
mutatiegraad (%)	5,8	6,7	7,2
percentage leegstand door geen kandidaat	0,37	0,23	0,13
percentage duur-scheef toegewezen woningen	0,3	0	0,6
Huurniveau:			
jaarlijkse reguliere huurverhoging per 1 juli (%)	1,8	0,0	1,8
gem. huur woning TI (in €) per 31/12	510	512	523
gem. Deab-huur landelijk (in €)	544	561	561
gem. huur TI als percentage van max. huur	68,8	67,9	67,9
gem. Deab-huur als perc. van maximale huur landelijk	71,2	70,8	69,5
gem. huur woning BV (in €) per 31/12	632	632	647
gem. huur BV als percentage van max. huur	70,6	69,6	69,6
aantal huurbezwaren TI	8	0	0

VEEL ZWAKKE HUURDERS

In Den Helder wonen opvallend veel meer zwakke mensen dan gemiddeld in de provincie en in het land. Dat impliceert ook dat wij veel meer dan gemiddeld zwakke huurders hebben. In Den Helder (exclusief Julianadorp) kampt volgens de Woonzorgwijzer NoordHolland 23% van de inwoners met een (licht) verstandelijke beperking. Landelijk is dit 16%. Dit hoge percentage geeft ons zorgen. De veerkracht van de betreffende buurten (de mate waarin nog meer zwakke inwoners in de buurt kunnen worden gehuisvest) is zeer beperkt

en de verwachting is dat de betreffende huurders zich niet uit deze situatie zullen ontwikkelen. Om de samenstelling van onze huurders zoveel mogelijk te optimaliseren wijzen wij goedkope en betaalbare woningen ook toe aan woningzoekenden met hoge inkomens. Wij blijven daarbij voldoen aan de grenzen die de 85-15 regel daaraan stelt. Onze zorg over de samenstelling van de bevolking brengen wij regelmatig bij de gemeente onder de aandacht.

HUISVESTING VAN SPECIFIEKE DOELGROEPEN

Over de verdeling van Oekraïense vluchtelingen zijn op regionaal niveau afspraken gemaakt. Op verzoek van de gemeente Den Helder stelden wij in het verslagjaar 10 woningen beschikbaar. Daarnaast boden wij ten behoeve van deze groep aan de gemeente ons bezit aan de Drs. F. Bijlweg aan als tijdelijke huisvesting, maar de gemeente verkiest de vluchtelingen op een andere wijze te huisvesten. Samen met de gemeente onderzochten wij de mogelijkheden om flexwoningen voor deze doelgroep én voor arbeidsmigranten te realiseren. In het verslagjaar leidde dit echter nog niet tot concreet resultaat.

In het verslagjaar huisvestten wij op verzoek van de gemeente zeven jongeren die uitstroomden uit begeleid wonen en conform de afspraken over huisvesting van statushouders huisvestten wij in het verslagjaar 81 statushouders. Daarmee loopt Den Helder vóór op haar taakstelling.

Het financieringssysteem in de zorg is er op gericht om zorgbehoevenden zo lang mogelijk zelfstandig (extramuraal) te laten wonen. Woningstichting realiseert en beheert in samenspraak met de zorginstellingen nieuwe intra- en extramuraal woningen, zo veel mogelijk geclusterd en in de nabijheid van intramuraal zorglocaties. Het langer zelfstandig (moeten) blijven wonen geldt ook voor mensen die een zekere mate van verward gedrag vertonen. De praktijk wijst uit dat dit een risico voor de betreffende bewoner én voor de naaste omgeving kan betekenen.

Samen met de zorgaanbieders blijven we streven naar een afgewogen zorgwoningaanbod. In dat verband ondertekenden wij in 2020 een intentieverklaring waarin wij aangaven deel te nemen aan het initiatief 'Van vergrijzing naar vernieuwing in de Kop van Noord-Holland'. In dat kader ondertekenden we met zorgpartij Tellus in het verslagjaar een intentieovereenkomst die behelst dat we 71 zorgwoningen in het voormalige gemeentehuis aan de Drs. F. Bijlweg en nog eens 25 aan de Kerkgracht gaan realiseren. De zorginstellingen Aristo-Zorg, Tellus, Omring, 's Heeren-Loo en Philadelphia en Esdégé-Reigersdaal zijn met hun intra- en extramuraal zorg tezamen goed voor 7,85% van de huuropbrengst van de TI en 3,44% van de huuropbrengst van Heldervastgoed BV. Via de Zorgrapporten volgen wij de 'gezondheid' van de zorginstellingen die van ons huren. Dat leidde in het verslagjaar tot en gesprek met Aristo Zorg.

Voor een vergrijzende gemeente als Den Helder is naast zorg voor de huisvesting van ouderen ook aandacht voor de huisvesting van jongeren van groot belang. Eerder al selecteerden wij een aantal complexen waar we woningen verhuren met jongerencontracten: jongeren tot 23 jaar krijgen er tot hun 23e verjaardag korting op de huur zodat ze in aanmerking kunnen komen voor huurtoeslag. In het gebouw Prinses Margriet bieden we ruimte aan ruim 50 studenten en ROC-leerlingen. Een inwonende beheerder houdt toezicht op de naleving van de regels. Om de ROC-leerlingen een optimale kans te bieden op een diploma, ondertekenden ROC en Helder Vastgoed BV in 2018 een convenant over uitwisseling van gegevens over de leerlingen c.q. bewoners van Prinses Margriet teneinde eventuele problemen vroegtijdig te signaleren en aan te pakken. Voor studenten van het Maritiem onderwijs stelden wij kamergewijze huisvesting beschikbaar. In het stadshart bezitten wij inmiddels in totaal 18 studio's, geschikt voor studenten. In het verslagjaar wezen wij van alle vrijkomende woningen 42,2% toe aan jongeren onder de 30, terwijl hun aandeel onder de woningzoekenden die op Helder's aanbod reageerden 36,3% was. Jongeren komen dus relatief goed aan bod bij de toewijzing van woningen.

Behalve (oudere) zorgbehoevenden en jongeren vormen ook de mensen die op verschillende levensvlakken professionele begeleiding nodig hebben om hun leven zo goed mogelijk op orde te krijgen een aparte doelgroep. Ten behoeve van intramurale cliënten van 's Heeren-Loo werden in het verslagjaar 13 appartementen in het verbouwde voormalig schoolgebouw De Pijler aan de H. Treubstraat opgeleverd, waarbij de onrendabele top uitkwam op bijna 3 miljoen euro. Het Leger des Heils, GGD, GGZ, De Wering, SDG Reigersdaal en DnoDoen bieden eveneens begeleiding. Ten behoeve van DnoDoen verwachten we in 2023 een uitbreiding van hun kantoorruimte en twee woningen bóven het kantoor, door DnoDoen in te zetten t.b.v. hun cliënten, op te leveren. Verder herhaalden we ons 'oude' aanbod om 2 tot 3 containerwoningen te plaatsen voor mensen die niet verantwoord in een normale woonbuurt kunnen wonen. Ook realiseren we aan de IJsselmeerstraat 24 woningen waar mensen met afwijkend woon- en/of leefgedrag een woning toegewezen kunnen krijgen onder voorwaarde dat de begeleidende instellingen 7 x 24 uur begeleiding en toezicht kunnen garanderen. Wij verwachten deze woningen begin 2024 gereed te hebben.

Bijzondere toewijzingen:	2020	2021	2022
Urgenten	3	4	14
I.v.m. zorg/begeleiding	1	6	13
Blijf-van-m'n-lijf cliënten	3	4	6
Vergunninghouders	39	71	81

PRIVACY VAN ONZE KLANTEN

Wij respecteren de privacy van onze klanten/huurders en volgen onverkort de regels van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) in al onze klantcontacten en klantgerichte procedures. Onze groeiende digitalisering in combinatie met de aangescherpte privacywetgeving (2016) noodzaakt ons om de privacy van onze cliënten professioneel te beschermen. Met derden die gegevens van ons bedrijf gebruiken, hebben wij verwerkingsovereenkomsten afgesloten. Dit betreft zowel leveranciers als bedrijven die voor ons bedrijf werken, zoals Helder Vastgoed Onderhoud. Onze medewerker privacy compliance officier heeft tot taak onze processen af te stemmen op de AVG. Ons privacystatement staat op onze website.

DIENSTVERLENING AAN ONZE HUURDERS

Om meer tegemoet te komen aan het wensenpakket van onze klanten versoepelden wij in 2018 de eisen waaraan de woning moet voldoen bij het eind van het huurcontract. Ook op andere fronten verbeterden wij onze dienstverlening nog verder. Zo kunnen onze huurders nu (zo goed als) drempelloos 24x7 digitaal een reparatieverzoek indienen. Daar maken zij in toenemende mate gebruik van. Voordeel voor onze organisatie is dat ons klantcontactcentrum wordt ontlast, waardoor er meer ruimte is voor huurders die voor andere zaken contact met ons opnemen. De beoordelingen van nieuwe huurders, vertrokken huurders en huurders met een reparatieverzoek tezamen leverde ons voor het verslagjaar 2022 net als in 2020 en 2021 een score A in de Aedes Benchmark. Ook de woningkwaliteit wordt door onze huurders met een hoog cijfer (7,2 tegen landelijk gemiddeld een 6,9) gewaardeerd. Ook dit levert ons een score A op.



Aedes Benchmark	2019	2020	2021	2022
waardering dienstverlening door nieuwe huurders WS/HVBV	7,3	7,6	7,7	7,8
landelijke gemiddelde waardering dienstverlening	7,7	7,7	7,7	7,7
waardering dienstverlening door vertrokken huurder WS/HVBV	7,7	7,8	7,5	7,6
landelijk gemiddelde waardering door vertrokken huurders	7,5	7,5	7,6	7,6
huurders WS/HVBV met reparatieverzoek	8,1	8,2	8,1	8,3
landelijk gemiddelde waardering reparatieverzoek	7,6	7,7	7,7	7,7

De scores uit de Aedes Benchmark komen op hoofdlijnen overeen met de resultaten van intern uitgevoerd kwaliteitsonderzoek, waarvan de onderdelen alle 'ruim voldoende' tot 'goed' scores:

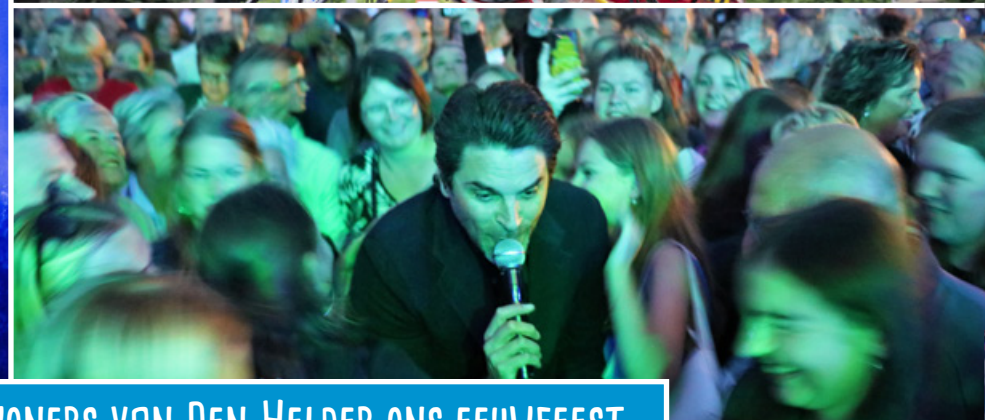
Rapportcijfers uit interne enquêtes:	2019	2020	2021	2022
Ti: voor woning, door vertrekkers	8,0	7,8	7,7	7,6
BV: voor woning, door vertrekkers	8,3	7,9	7,6	7,6
Ti: voor woonomgeving, door vertrekkers	6,8	7,1	6,7	6,7
BV: voor woonomgeving, door vertrekkers	7,6	7,3	7,9	7,6
Ti: dienstverlening onderhoud	8,1	8,1	8,2	8,1
BV: dienstverlening onderhoud	8,2	8,1	8,2	8,1
Ti: dienstverlening Abonnee Onderhoud	8,9	8,5	n.v.t.*	8,5
BV: dienstverlening Abonnee Onderhoud	9,0	8,6	n.v.t.*	7,8
Ti: staat van de woning	7,3	7,1	7,1	7,2
BV: staat van de woning	7,1	7,4	7,4	6,9
Ti: schoonmaak	7,1	7,1	7,1	7,0
BV: schoonmaak	6,6	7,0	7,1	6,7
Ti: tuinonderhoud	7,1	7,5	7,7	8,1
BV: tuinonderhoud	7,8	7,6	7,7	6,9
Ti: WMO	7,7	7,6	8,1	
Ti: planmatig onderhoud	8,2	8,0	7,5	8,8
BV: planmatig onderhoud	8,3	8,1	6,2	7,8
Ti/BV: afhandeling overlast	8,3	8,8	7,5	8,3
Ti: schilderwerk, diverse complexen	7,5	7,8	7,2	8,0
BV: schilderwerk, diverse complexen	n.v.t.	7,6	7,6	8,4

* vanwege corona is er in 2021 geen Abonnee Onderhoud uitgevoerd

In het kader van beperking van onze uitgaven aan onderhoud is in 2021 een aantal maatregelen doorgevoerd waarvan we de gevolgen voor onze huurders zo veel mogelijk trachtten te beperken. Zo is de kleurkeus van het schilderwerk in overleg met Stichting huurdersbelang beperkter dan voorheen. Onderhoud in het kader van Gewenst-uitrustingsniveau (Gun-werkzaamheden) wordt niet langer bij mutatie naar voren getrokken als het geplande moment verder weg ligt dan één jaar na beëindiging van het huurcontract. Voorheen hanteerden we daar een termijn van drie jaar voor.

Het abonneeonderhoud, voorheen een jaarlijkse aangelegenheid, wordt nu grotendeels verlegd naar twee jaar. Het abonnementsgeld is daartoe wel verlaagd. Per 2021 is ook besloten om woningen, niet ouder dan 10 jaar, voortaan dadelijk na huuropzegging weer te huur aan te bieden. Dit dringt onze huurdering als gevolg van leegstand voor een deel terug. Het voordeel voor de nieuwe huurders van deze woningen is dat zij zekerheid hebben over de datum waarop zij de woning kunnen betrekken.

In het verslagjaar is keihard gewerkt aan het voorbereiden van de invoering van een nieuw digitaal pakket waarmee de afhandeling van klantcontacten vlotter zal verlopen. Daarmee creëren we ruimte om de klanten die liever fysiek of telefonisch contact met ons hebben op ons Woonplein te blijven ontvangen dan wel via ons klantcontactcentrum te helpen. De invoering er van is gepland ná de zomer van 2023.

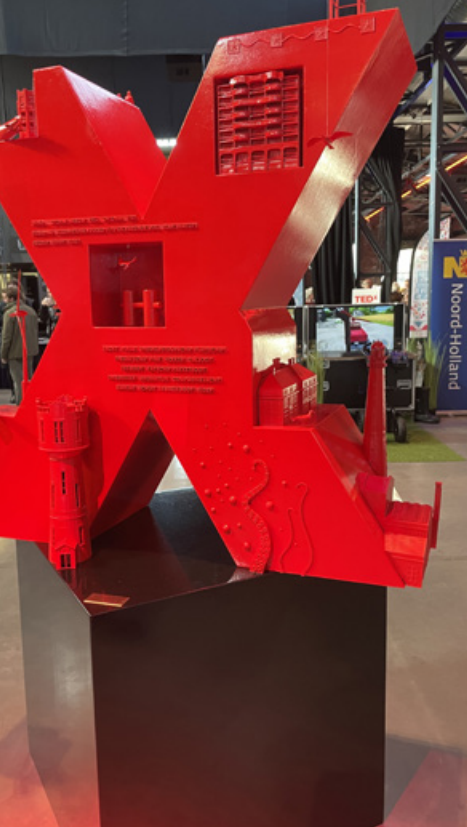


MET TROTS VIERDEN WE SAMEN MET ALLE INWONERS VAN DEN HELDER ONS EEUWFEEST.











IEDEREEN BEDANKT VOOR DE ENTHOUSIASTE SFEER.





DEN
HELDER
LEEFT!



LEEFBAARHEID EN MAATSCHAPPELIJKE BETROKKENHEID

We hebben niet alleen tot taak om de primaire doelgroep te huisvesten en hun woningen goed te onderhouden, ons takenpakket omvat meer: in onze Strategische Beleidsvisie 'A hundred things to do in Den Helder' (2021-2025) plaatsen we de zorg voor leefbaarheid onder ons secundaire taakveld. Gezien het hoge aandeel zwakke huurders (Zie §5) is dit geen overbodige luxe. Het begrip 'leefbaarheid' behelst niet alleen een schone, hele, veilige leefomgeving, maar gaat ook over kansen en mogelijkheden die we onze huurders bieden. Communicatie en maatschappelijke samenwerking met onze belanghouders zijn daarbij kernbegrippen.

In het verslagjaar deden wij een eerste aanzet om onze maatschappelijk kosten en baten in kaart te brengen en te 'meten'. Deze inzichten gebruiken we onder meer als onderdeel van de strategische toets bij de ontwikkeling van projecten.

LEEFBAARHEID

In sommige buurten waar onze woningen staan leven mensen met verschillende culturele achtergronden en met verschillende niveaus van zelfredzaamheid naast en met elkaar. Dat leidt soms tot spanningen. Onze medewerkers hebben de opgave het 'samen wonen in de wijk' in goede banen te leiden. Daarbij werken we samen met partijen als Reakt, Stichting DNO, GGZ, GGD, Brijder, Schuldhulpverlening, Buurtcollectief, Veiligheidshuis, Inwerking, Terwille en Stichting Present. In het verslagjaar constateerden wij een verdere toename van de problemen met afwijkend gedrag van huurders. Helaas heeft Den Helder erg veel huurders die begeleiding krijgen of nodig hebben. Veel van de activiteiten die wij al een aantal jaren initiëren of ondersteunen hebben een preventief karakter: Blij Schulden Vrij, het schooltuinproject, de toezichthoudersprojecten, deelname aan Meldcode huiselijk geweld en het Financieel-Fithuis. Het Financieel-Fithuis is onderdeel van het initiatief Financieel Fit Den Helder en door een aantal partijen opgericht om armoede in Den Helder te bestrijden. In 2022 bedroegen onze totale uitgaven aan leefbaarheid 104.270 euro bij de TI en 97.871 euro bij Helder Vastgoed BV.

Een specificatie van leefbaarheidsuitgaven in 2022 bij de TI:

- Bijdrage aan kosten huismeesters	€ 92.456
- Bijdrage aan WMO in panden TI	€ 11.814

Een specificatie van de leefbaarheidsuitgaven in 2022 bij Helder Vastgoed BV

Bijdrage aan kosten huismeesters	€ 48.771
Bijdrage aan WMO in panden HVBV	€ 10.384
Bijdrage aan Stichting Financieel Fit	€ 13.000
Consuminderhuis	€ 8.639
Bijdrage aan Stichting Helderse Uitdaging	€ 15.000
Divers	€ 2.077

Daarnaast werken we samen met de gemeente Den Helder in het Convenant Wijkpak Plus. Via dit convenant ondersteunde Helder Vastgoed B.V. in het verslagjaar allerlei activiteiten die er aan bijdragen dat de inwoners van Den Helder zich thuis voelen in hun omgeving. Bij dit convenant dragen de gemeente Den Helder en Helder Vastgoed BV in gelijke delen bij aan diverse projecten. In het verslagjaar bedroeg de bijdrage van Helder Vastgoed BV aan het convenant 211.292 euro. Sommige van deze uitgaven waren met name gericht op het handhaven van een goed leef- en winkelklimaat in de binnenstad, waar onze bouwprojecten voor veel overlast zorgen.

In 2022 belangrijkste gerealiseerde projecten namens Helder Vastgoed BV:

Toezichthoudersproject	€ 43.364
Poort van de toekomst	€ 12.500
Burendag	€ 3.000
Bewonersvereniging samen sterker	€ 12.500
Leefbaarheidsproject Tuindorp Oost	€ 30.000
Eten en warmte in de wijk	€ 5.000
Geveltuintjes	€ 5.723
Stichting Present	€ 30.000
Jevak bouw dorpen	€ 10.000
Jeruzalembuurt hekken	€ 15.000
Groen en Doen	€ 25.000
Ontmoeting in het groen	€ 4.500
MFC Boerderij De Schooten	€ 10.000
Divers	€ 4.704

SOCIAAL BEHEER

De mate van leefbaarheid en het aantal huurdersklachten, betalingsproblemen, gevallen van onrechtmatig gebruik van de woning etc. beïnvloeden elkaar: als de leefbaarheid onder druk staat zien we een toename van het aantal klachten en problemen. Voorkomen moet worden dat een buurt of wijk in een neerwaartse spiraal terecht komt. Wij investeren daarom veel energie in sociaal beheer. Huismeesters zijn voor een corporatie van onschatbare waarde. Ze zijn tot op het niveau van individuele adressen de ogen en oren van de corporatie. Huurders kunnen zich gemakkelijk tot hen wenden, er is persoonlijk contact en drempels zijn er bijna niet. Onze huurders waarderen de diensten van de huismeesters erg hoog. We zetten huismeesters in op sociaal zwakkere complexen en op seniorencomplexen.

Een aantal cliënten van instellingen zorgt met toenemende regelmaat voor onrust in hun omgeving. Om die reden hebben onze sociaalwijkmeesters en de medewerkers van onze afdeling incasso op casusniveau regelmatig contact met deze en andere instellingen. Onze sociaalwijkmeesters moesten zich evenals in voorgaande jaren in het verslagjaar weer tot het uiterste inspannen om de overlast zo veel mogelijk binnen de perken te houden. Ook op bestuurlijk niveau is onze zorg over de zelfredzaamheid van veel van onze huurders en de daarbij voorkomende overlast in het verslagjaar diverse keren op tafel gekomen, met name bij de gemeente. Mensen, behorend tot onze primaire doelgroep hebben gemiddeld genomen meer ondersteuning nodig om volwaardig deel te kunnen nemen aan de maatschappij. Dat is heel vaak hulp op financieel gebied, maar het kan ook hulp betreffen bij de opvoeding van de kinderen, bij het tegengaan van eenzaamheid et cetera. Onze medewerkers, met name onze sociaal wijkmeesters en de medewerkers van incasso, worden regelmatig met deze problematiek geconfronteerd. Problemen op verschillende levensgebieden gaan vaak samen met financiële problemen. Het vraagt veel inzet van onze afdeling incasso om de wanbetalers aan hun betalingsverplichtingen te laten voldoen. In samenwerking met de gemeente en met budgetbeheerders worden alle zeilen bijgezet om huisuitzettingen te voorkomen. Onze medewerkers van de afdeling incasso proberen altijd actief en oplossingsgericht in contact te komen met de huurder waarvan de betaling hapert. Ná de coronaepidemie zijn het nu de hoge energiekosten die het voor huurders niet gemakkelijk maken. Ondanks alle begrip, begeleiding en coulance kon niet worden voorkomen dat in het verslagjaar 3 huurders zijn uitgezet vanwege wanbetaling. Het jaarlijks gemiddeld aantal ontruiming op grond van wanbetaling is sinds 2017, toen we nog 12 huurders ontruimden, drastisch gedaald. Het met de gemeente in 2017 gesloten en in 2019 gecontinueerde convenant Voorkoming Huisuitzetting heeft hier zeker aan bijgedragen. Per 2021 werken we met de gemeente conform de wijziging van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Deze wet ligt goeddeels in het verlengde van de afspraken die wij al in het convenant met de gemeenten hadden gemaakt, maar een belangrijk verschil is dat de gemeenten nu ook signalen krijgen van betalingsachterstanden bij energie- en drinkwaterbedrijven en zorgverzekeraars. Omdat betalingsachterstanden zich bij deze laatst genoemde bedrijven meestal eerder voordoen dan bij het betalen van de huur werken deze signalen voor ons als een vorm van vroegsignalering.

Sociaal beheer in cijfers:	2020	2021	2022
TI+BV: ter zitting van RGAC* behandelde geschillen	0	0	2
TI+BV: afgehandelde meldingen overlast	459	485	571
Rapportcijfer tevredenheid afhandeling meldingen	8,8	7,5	8,3
TI+BV: aantal uitzettingen op grond van overlast	1	0	0
TI+BV: aantal bij drugscriminaliteit gebruikte panden	1	5	2
rapportcijfer huismeester TI	7,8	7,0	7,6
rapportcijfer huismeester BV	7,5	7,9	8,2

*Regionale Geschillenadviescommissie

Betalingsproblematiek	2020	2021	2022
aantal huisbezoeken i.v.m. betalingsproblemen	202	421	258
aantal woningontruiming op grond van huurachterstand TI	0	1	2
aantal woningontruiming op grond van huurachterstand BV	0	0	1
aantal gevoerde intakegesprekken door afd. incasso	3	0	4
huurachterstand in perc. van huursom TI	1,4	1,3	1,2
huurachterstand in perc. van huursom BV	0,9	0,7	0,6

Eveneens ter bevordering van de leefbaarheid bezit Helder Vastgoed BV een tweetal Multifunctionele Centra. Eén in de wijk Nieuw Den Helder en één in Julianadorp. De activiteiten die vanuit deze MFC's worden ondernomen dragen breed bij aan het welzijn en de leefbaarheid van de betreffende wijken. Door ruimten te verhuren of in gebruik te geven aan maatschappelijke organisaties ondersteunen we indirect hun werk. Via deze verhuur steunen wij bijvoorbeeld Stichting Present, het Internationaal vrouwen centrum en jongerenorganisatie Dream 2 Work die jongeren, opleiding en werk samen brengt. Cliënten van Esdégée Reigersdaal leveren een bijdrage aan het dagelijkse reilen en zeilen in MFC 't Wijkhuis in de wijk Nieuw Den Helder.

Richting de politiek en het gemeentebestuur blijven wij onze zorgen uiten over het sociale klimaat in Den Helder. Alle inspanning zowel van gemeente als van andere partijen, waaronder ook Woningstichting Den Helder ten spijt, blijft Den Helder negatief scoren op lijstjes met o.a. jeugdproblematiek, mentale gezondheid, gemiddeld inkomen en veerkracht. Dit doet af aan de leefbaarheid en aan het imago van de stad en kan leiden tot vertrek van de kansrijke huishoudens. Voor ons is het reden om de ingezette herstructurering van de wijk Nieuw Den Helder en de revitalisering van het stadshart op volle kracht te continueren. Het is voor ons ook reden om zeer terughoudend te blijven met het beschikbaar stellen van woningen ten behoeve van kansarme huishoudens zonder wortels in Den Helder.

SAMENWERKING EN COMMUNICATIE MET ONZE BELANGHOUDERS

Onze huurders en de gemeenten waarin wij werkzaam zijn, behoren tot onze belangrijkste belanghouders. Onderwerpen als de energietransitie, het huurbeleid, prestatieafspraken, wijk- en buurtbeheer en de upgradering van bepaalde complexen waren onderwerpen die regelmatig terugkeerden op de agenda's van overleg met de vertegenwoordigers van onze huurders. Die overleggen verliepen altijd in een goede sfeer en waren constructief van aard.

Met de gemeenten Den Helder en Schagen is regelmatig overleg op bestuurlijk niveau en veelvuldig ook op ambtelijk niveau. De gemeente Den Helder hecht belang aan de voortgang van ons geplande bouwvolume maar schoot in onze ogen te kort door traagheid bij het verlenen van vergunningen. Begin 2023 zette de gemeente gelukkig vaart achter de vergunningverlening. Richting de gemeente uitten wij ook frequent onze zorg over de scheve verhouding tussen 'vragers' en 'dragers' in Den Helder. De gemeente van haar kant vroeg ons in het verslagjaar om bij uitzondering zeven jongeren die begeleid woonden met voorrang in onze woningen in te laten stromen.

Vanzelfsprekend werken we bij het huisvesten van bijzondere doelgroepen zo veel mogelijk samen met andere, ook bij de problematiek betrokken partijen. Het covenant dat wij in 2018 aangingen met het ROC, en waarvan het doel is om de kansen van de leerlingen van het ROC die tevens wonen in het studentenhuis Prinses Margriet, te optimaliseren, is een voorbeeld van deze samenwerking. Ook continueerden wij onze deelname aan het initiatief Financieel Fit Den Helder, een samenstel van initiatieven, gericht op bestrijding van armoede. Het Financieel-Fithuis is zo'n initiatief. Hier krijgen mensen met (onder meer) problemen van financiële aard langdurig individuele begeleiding bij het op orde brengen van hun leven. De eerste twee jaar dat het consuminderhuis functioneerde, lukte het ondanks de corona-gerelateerde restricties om het jaarplan onverkort tot uitvoer te brengen. De gemeente nam de salariskosten van de medewerkers voor haar rekening, Helder Vastgoed betaalde de kosten in verband met het onderkomen. Steeds meer mensen en instellingen weten het Financieel-Fithuis te vinden. Zo gingen in het verslagjaar energiecoaches de wijken in met het Financieel Fithuis als basis. Ook de consuminderkringen worden goed bezocht. De goed draaiende activiteiten vanuit het Financieel-Fithuis waren voor de directie reden om te besluiten haar bijdrage aan het Financieel Fithuis voor de jaren 2023 en 2024 te continueren.

In 2018 sloten we ons aan bij het initiatief Buurtcirkel: op wijk of buurtniveau werden mensen die kampen met een psychische stoornis en of eenzaamheid met elkaar in contact gebracht om elkaar tot steun te kunnen zijn. Drie jaar later bleken de Buurtcirkels in Den Helder niet levensvatbaar. Het initiatief wordt voortgezet onder de naam 'Samen in de Buurt'. Wij faciliteren dit door ruimte voor samenkomst beschikbaar te stellen in ons Financieel-Fithuis. Specifiek in de gemeente Schagen, waar een klein deel van ons bezit staat, participeren wij in een pilot Langer Thuis Wonen Callantssoog. Deze pilot komt voort uit het netwerk Noordkop Gezond voor Elkaar, dat weer gelinkt is aan het landelijke netwerk Alles is Gezondheid, een netwerk dat vitaal leven bevordert. De partners van dit netwerk nemen Positieve Gezondheid, de veerkracht van mensen en de positieve werking van eigen regie als uitgangspunt. Woningstichting participeert verder in het initiatief De Helderse Uitdaging, dat het best te omschrijven is als een maatschappelijk makelaar, de spin in het web die stichtingen en verenigingen, met gesloten beurs, verbindt aan het lokale bedrijfsleven. Deze bedrijven willen hun kennis, netwerk, materialen of inzet van medewerkers delen met stichtingen en verenigingen en die daarmee vooruit helpen. Zo ontstaan nieuwe verbindingen tussen bedrijfsleven en de samenleving. De bedrijfsleider van ons schildersbedrijf participeert in Espeq, een samenwerkingsverband van opleidingsbedrijven uit de bouwbranche, tegelzetbranche, schilderbranche en de hout- verwerkende industrie. Espeq leidt behalve probleemloze jongeren ook probleemjongeren op, die zodoende een kans voor een nieuwe start in het leven krijgen. Diverse van onze jonge medewerkers zijn via Espeq opgeleid.

Helder Vastgoed stimuleert jongeren om een opleiding te volgen en in het bijzonder Espeq verzorgt opleidingen in de techniek. Daarmee dragen wij bij aan de garantie dat er ook in de toekomst mensen zijn die kunnen werken aan de instandhouding van ons vastgoed. In dat kader besloot de directie om gedurende drie jaar financieel bij te dragen aan het project 'Jongeren in techniek' en hiervoor leermeesters, die in dienst zijn bij HVBV, ter beschikking te stellen. Ook stellen wij ons voormalige kantoorgebouw aan de drs. F. Bijlweg tijdelijk als lesruimte ter beschikking aan Scholen aan Zee. Wij vinden ontplooiingskansen en opleidingen heel belangrijk. Daarom staan wij zo veel mogelijk open voor studenten en leerlingen van diverse opleidingsrichtingen en niveaus die stage bij ons willen lopen. In het verslagjaar begeleidde HVO 3 leerlingen. Bij HVBV vond 1 leerling een stageplek. Bij HVS namen behalve 8 Espeq-leerlingen ook 2 stathouders en 1 stagiair van praktijkschool De Pijler deel aan de 'brugklas'. Die brugklas werd bestierd door medewerker Orlando Minguel. Zijn kwaliteiten en resultaten waren in 2022 voor OnderhoudNL reden om de heer Minguel uit te roepen tot Leermeester van het jaar. Zijn leerlingen vinden dat hij heel goed kan luisteren. Ook biedt hij de leerlingen ruimte om zelf alles te laten ervaren. De heer Minguel



ARTIST IMPRESSION INVULLING GEDEELTE KONINGSTRAAT.

handhaaft strakke regels en legt alle gedragsafspraken met iedere leerling vast. Volgens de jury is de heer Minguel een prachtig visitekaartje en een ambassadeur voor de bedrijfstak.

Behalve met genoemde belanghouders werken we ook samen met collega-corporaties. Zo werd in het platform 'Thuis boven Amsterdam' besproken welke extra bouwopgave wij als gezamenlijke corporaties kunnen leveren als tegenprestatie voor het (deels) vervallen van de verhuurdersheffing en kwam op tafel wat nodig is om de huren betaalbaar te houden.

Met de gedachte dat uiteindelijk niet alleen onze huurders maar alle inwoners van Den Helder in zeker opzicht onze belanghouders zijn, vierden wij in 2022 met de gehele stad tijdens een groots feest ons 100 jarig bestaan. En rond dat feest waren

nog diverse andere activiteiten, zoals een fotowedstrijd en een tentoonstelling van Stichting Afgestoft, waarbij wij uitdrukkelijk alle inwoners van Den Helder betrokken. Maar ook tijdens Monumentendag openden wij onze deuren en ontvingen ongeveer 200 bezoekers. Onze directeur ging in het kader van oktober Woonmaand in de Experience Store in gesprek met bezoekers, huurders en niet-huurders.

We onderhouden ook contacten met de politieke partijen. Zo namen wij in het verslagjaar in het kader van de formatie deel aan een bijeenkomst waarbij de beoogde coalitiepartners in gesprek gingen met het maatschappelijk middenveld, waartoe ook HVBV behoort. Tijdens die bijeenkomst overhandigden wij ons 'wensenlijstje' aan de formateur.

Eind 2022 zijn we gestart met het structureel in kaart brengen van onze maatschappelijke prestaties en met het benoemen van ambities en (meetbare) doelen.

VASTGOED

ONTWIKKELING VAN DE OMVANG VAN ONZE WONINGVOORRAAD

In 2019 steeg het aantal inwoners van Den Helder licht. Die groei stagneerde echter in 2020. In 2021 was er weer sprake van een kleine toename, maar in 2022 was het aantal inwoners weer teruggezak tot net iets meer dan in 2020. In 2022 waren er slechts 53 huishoudens meer dan in 2020. Toch zagen we in het verslagjaar de druk op ons aanbod opnieuw toenemen. Dit is ook het landelijke beeld. Wij moeten er rekening mee houden dat de druk voorlopig hoog blijft. Begin 2022 bezaten wij in totaal 9.283 zelfstandige woningen, 7.154 in TI en 2.129 in de BV. Eind 2022 bezaten wij in totaal 9299 zelfstandige woningen, 7.186 in de TI en 2.113 in de BV. In de loop van 2022 nam ons bezit per saldo met 16 woningen toe. Daarnaast 422 woningen in de zorg en 13 onzelfstandige woningen. De gemiddelde huurprijs van ons Daeb bezit was in het verslagjaar €512, even hoog als in 2021. De landelijk gemiddelde huur was €561.

Aantal zelfstandige huurwoningen:

per 31 dec. 2022	TI:	BV:	totaal:
goedkoop (tot €442)	1511	20	1531
betaalbaar (tussen €442 en € 633)	4760	984	5744
betaalbaar (tussen €633 tot €679)	616	522	1138
duur sociaal (tussen €679 en € 763)	299	373	672
vrije sector (boven liberalisatiegrens)	0	214	214
totaal:	7186	2113	9299

In het verslagjaar leverden we 25 nieuwe huurwoningen op, alle zijn DAEB-woningen. Al deze nieuwe woningen liggen in de Stad binnen de Linie, dus dicht bij de -met name door jongeren en ouderen gewaardeerde- stedelijke voorzieningen. Behalve de realisatie van nieuwe, moderne woningen, draagt de verkoop van een (klein) deel van onze huurwoningen ook bij aan het behoud van (jonge) huishoudens. In het verslagjaar verkochten wij 24 woningen uit onze huurvoorraad. Voor startende kopers (zij die nooit eerder een woning hebben bezeten) bieden wij via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) de mogelijkheid een gunstige starterslening aan te gaan. In het verslagjaar maakte één koper daar gebruik van.

Woningverkoop	2019	2020	2021	2022
TI: aan zittende huurder verkochte woningen	2	0	2	0
BV: aan zittende huurder verkochte woningen	3	3	4	0
TI: op de vrije markt verkochte woningen	12	5	5	7
BV: op de vrije markt verkochte woningen	25	20	9	17
TI: totaal aantal verkochte huurwoningen	14	5	7	7
BV: totaal aantal verkochte huurwoningen	28	23	13	17
TI: aantal startersleningen	1	0	0	0
BV: aantal startersleningen	5	6	0	1

De geplande ontwikkeling van onze woningvoorraad wordt op hoofdlijnen beschreven in onze Strategische Beleidsvisie 'A hundred things to do in Den Helder' (2021-2025). Jaarlijks wordt de Strategische Beleidsvisie uitgewerkt in een Portefeuillestrategie (PFS) en een voorraadbeheerplan (VBP), die weer de basis vormt voor onze technische planning.

De meest recente PFS dateert van eind 2022 en kijkt vooruit tot 2030. Daarin wordt uitgegaan van een (voorzichtige) groei van het aantal huishoudens, maar ook het scenario dat de bevolkingsgroei stagneert is onderdeel van deze PFS. Tegelijk spreken wij hierin de noodzaak en ambitie uit om het aantal woningen met een huur tot de hoogste aftoppingsgrens geleidelijk aan terug te brengen richting het landelijk gemiddelde en het aantal duurdere huurwoningen uit te breiden.

DUURZAAMHEID

Ons bezit verkeert kwalitatief in goede staat. Waar mogelijk isoleren wij daken, wanden en vloeren van onze woningen, zodat ze op die punten tenminste aan de eisen van energielabel B (kunnen) voldoen. Gezien onze inspanningen op dat gebied viel de uitslag van de Aedes Benchmark 2022 tegen: waar we in 2020 nog een A scoorden op technische woonkwaliteit en in 2021 een B, kwamen we in 2022 niet verder dan een C. Wij zullen moeten inzetten op het verbeteren van onze Energie Prestatienorm en op het verlagen van de CO₂ uitstoot om niet op de landelijke trend achter te raken. Onze CO₂ uitstoot zou substantieel lager zijn wanneer we zouden zijn aangesloten op een warmtenet. We hebben daartoe in het verslagjaar een intentieovereenkomst met warmteleverancier HVC ondertekend. Als het warmtenet er komt is De Schooten de eerste wijk die daarop wordt aangesloten. Gesprekken daarover zijn nog steeds gaande. Vooralnog vinden wij de kosten (te) hoog. Anderzijds zijn de alternatieven beperkt. Onze tests met hybride ketels hebben (nog) niet het gewenste resultaat opgeleverd en bij gebruik van warmtepompen is vloerverwarming nodig. Het aanleggen van vloerverwarming in onze bestaande woningen is ondoenlijk.

Wij bereiden ons inmiddels wel voor op een vorm van laagtemperatuurverwarming door onze woningen zo optimaal mogelijk te isoleren. Bij ons duurzaamheidsbeleid blijft de regel van Trias Energetica leidend: de eerste stap is tegengaan van energieverspilling door de woningen zo optimaal mogelijk te isoleren en door individuele meters aan te brengen waar die nog niet aanwezig zijn en huurders toegang te geven tot een geavanceerde app waarmee ze hun stookgedrag kunnen volgen. Ook de inzet van Energiecoaches, een initiatief van gemeente en Woningstichting dat in het verslagjaar van start ging, kan het energieverbruik van onze huurders in de goede richting sturen. Gedrag is immers een grote bepalende factor bij energieverbruik. De tweede stap, gebruik maken van duurzame bronnen, passen we toe door het aanbrengen van pv-panelen op zoveel mogelijk van onze woningen. De derde stap, die

aangeeft dat zo efficiënt mogelijk gebruik moet worden gemaakt van fossiele brandstof, passen we toe door waar mogelijk warmtepompen aan te brengen. Vooral nog beperkt deze toepassing zich tot een aantal gebouwen met een collectieve warmtevoorziening en op beperkte schaal ervaring opdoen met hybride ketels.

ENERGIECRISIS

Na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne stegen de energieprijzen tot ongekende hoogte. Deze prijzen worden manifest vanaf het moment dat men een nieuw energiecontract moet afsluiten. Huurders met een individueel contract kregen en krijgen hiermee te maken, ook Helder Vastgoed moest in het verslagjaar t.b.v. de woningen met blokverwarming een nieuw energiecontract afsluiten. Er zijn daartoe aanbiedingen van diverse leveranciers vergeleken en extern advies ingewonnen. Dat alles om de huurders met blokverwarming zo maximaal mogelijk tegen prijsstijging te beschermen.

HERSTRUCTURERING EN REVITALISERING

Woningstichting wil nadrukkelijk een actieve bijdrage leveren aan de herpositionering van de stad. De bijdrage die wij kunnen leveren richt zich vooral op onze core-business: de gebouwde omgeving. Daarbij vinden wij het van belang dat de wijken in fysiek én sociaal opzicht adequaat functioneren. Dit biedt kansen aan onze huurders en garandeert behoud van de waarde van ons bezit. De focus ligt daarbij nog steeds op revitalisering van het stadshart en op de afronding van de herstructurering van Nieuw Den Helder. Samen met gemeente, Zeestad, de provincie, de Helderse ondernemers en bewoners maken wij daarin grote vorderingen. Ontwerpbureau voor stedenbouw en landschapsarchitectuur West 8 begeleidt in opdracht van de gemeente Den Helder voor Zeestad de herstructurering van het stadshart. In opdracht van Woningstichting begeleidt West 8 de herstructurering van Nieuw Den Helder. De rol van West 8 is de diverse plannen tot een eenheid te smeden, passend in de door hen te bewaken visie, met behoud van het geambieerde -hoge- kwaliteitsniveau.

REVITALISERING STADSHART

Belangrijkste doel is een levendig en compact stadshart realiseren en door woningbouw het economisch draagvlak van dat stadshart te versterken. Hiertoe moest de nachthoreca verplaatst worden naar Willemsoord. De winkels van het stadshart moesten zich zo veel mogelijk concentreren volgens het haltermodel, waarvan Sluisdijk (De Hofdame en Kop Beatrix- straat) het ene en de locatie Bellevue (de voormalige schouwburglocatie) het andere uiteinde vormt, met daartussen als verbinding de Keizerstraat. Het gemeentelijk ambitiesdocument en het uitwerkingsplan van Zeestad zijn daarbij leidend. Omdat de kosten voor de baten uitgaan accepteert Woningstichting onrendabele toppen in het stadshart.



De winkeliers hadden het vóór de coronacrisis al zwaar; de coronacrisis heeft dit verder verscherpt. Het stadshart telt nog veel lege winkelpanden. Dit komt de sfeer niet ten goede. Woningstichting voelt zich sterk bij deze problematiek betrokken en doet er in samenwerking met andere betrokken partijen alles aan om de winkels in het stadshart overlevingskansen te bieden. Dat is goed zichtbaar in de Beatrixstraat. Deze is getransformeerd van een zieltogende winkelstraat, met bomen in betonnen bakken, naar een levendige, aantrekkelijke hoofdstraat binnen het stadshart en verbinding tussen station en de Oude Rijkswerf Willemsoord. Woningstichting levert daartoe een grote inspanning. Van oost naar west vernieuwt de Beatrixstraat: halter Sluisdijk, het oostelijk deel van de Beatrixstraat, kwam in 2019, met de oplevering van gebouw De Kamerheer, gereed. Het middendeel voltooiden we al in 2017. In het westelijk deel werkte Woningstichting samen met ondernemers, particuliere eigenaren, ontwikkelaars en Zeestad in het verslagjaar aan een nieuwe invulling met winkels en bedrijven. Ook de Kroonpassage en het voormalige V&D pand zijn daar bij betrokken.

ENTREE VAN DE STAD

De entree van de stad bestaat uit de Binnenhaven, Zuidstraat, Weststraat en het Molleplein. Hier heeft Woningstichting in de afgelopen jaren op diverse locaties met nieuwbouw en vernieuwbouw het aanzien van deze entree aanmerkelijk verbeterd, vooral omdat bij de (ver)nieuwbouw sterk rekening is gehouden met de stijl en de sfeer van de genoemde straten. Er kwamen zowel eengezins- en seniorenwoningen als studio's voor studenten. In het verslagjaar kochten we de panden Weststraat 68-74. Hier realiseren we 22 kleine appartementen die we verwachten eind 2025 op te kunnen leveren.

V&D EN KROONPASSAGE

In het verslagjaar werd het V&D pand verder voorbereid op haar nieuwe gedaante, gebruikers en bewoners en er werden contracten getekend met toekomstige huurders. De gemeente verstreekte de noodzakelijke omgevingsvergunning voor 't Warenhuys, zoals het V&D gebouw na haar transformatie zal heten. De gemeente ziet graag dat er in de kelder van 't Warenhuys een openbare fietsenstalling wordt gerealiseerd. De financiering daarvan is nog punt van onderhandeling tussen gemeenten en Helder Vastgoed. De herontwikkeling van het V&D gebouw hangt nauw samen met die van de Kroonpassage. Het afstemmen van de planning van de komst van de supermarkt in de Kroonpassage en de ontwikkeling van 't Warenhuys vereist de nodige logistieke inventiviteit.

HALTER BELLEVUE

Naast de Beatrixstraat zijn de Spoor- en Keizerstraat de belangrijkste winkelstraten. De Keizerstraat is enorm opgeknapt nu diverse winkels door Zeestad van een nieuwe gevel zijn voorzien. In de Spoorstraat is het de bedoeling dat de winkels meer geconcentreerd in het westelijk deel komen en dat er een levendige mix van woningen en winkels komt. Halte Bellevue en de wooncomplexen Prins Hendrikkwartier en De Baron, met daar tegenover, aan de westkant van het Julianaplein, het woongebouw De Zusters, zijn inmiddels gereed. Het groene Julianaplein wordt nu omzoomd door functionele nieuwbouw met zeer gewilde levensloopbestendige koop- en huurwoningen. De bewoners hebben het station en de winkels binnen handbereik. Het hele heringerichte gebied met winkels en woningen rond de Spoorstraat en het Julianaplein voorziet in een duidelijke behoefte van de (vergrijzende) stad. Het in juni 2017 officieel geopende, geheel vernieuwde stationsplein, het eerder aangelegde stadspark en de talrijke activiteiten en kunstuitingen, evenals het nog te realiseren spraakmakende kunstwerk op de dijk, dragen hier ook in hoge mate aan bij. Het plan was om in het verslagjaar ter afronding van het centrum, te starten met de bouw van 36 woningen en een bedrijfsruimte op de hoek Spoorstraat-Bernardplein-Stationstraat: Halter Bellevue. Die ambitie is niet gehaald. De bijgestelde verwachting is nu dat het plan eind 2024 opgeleverd kan worden. Aan de rand van Halter Bellevue gaf Woningstichting de uit 1935 daterende villa De Gouden Kroon een nieuwe bestemming als advocatenkantoor en twee sociale huurwoningen. Het pand, dat een rijke historie kent, kreeg uiterlijk zijn allure van weleer terug.

KONINGSTRAAT

In de Koningstraat en directe omgeving werken we aan de gewenste ontwikkeling - van nachthoreca naar wonen. De meeste kroegen zijn daar inmiddels verdwenen. Bedoeling is dat de Koningstraat voornamelijk woonstraat wordt. Ook coffeeshops

passen niet in de plannen voor de herontwikkeling van dit gebied. Onze partners bij dit project zijn de gemeente en Zeestad bv. West 8 heeft hier, net als elders in het stadshart, de taak van supervisor. In het verslagjaar is begonnen met de bouw van veertien koopwoningen en zeven huurwoningen. Voor de koopwoningen is, gezien de gunstige ligging vlak bij zee en stadspark, veel interesse. Onderdeel van het project Koningstraat is op termijn ook een opwaardering van het gebouw Koninckshoek (supermarkt Vomar, parkeergarage en daarboven woningen) De meeste woningen zijn inmiddels in het bezit van Woningstichting. Vooralsnog heeft transformatie in het licht van de vele projecten die Woningstichting momenteel in portefeuille een lagere prioriteit, ook al omdat gesprekken met de gemeente over haar (financiële) rol in de transformatie tot dusver geen resultaat hadden.

DIJKKWARTIER

Toekomstig onderdeel van het stadshart wordt het Dijkkwartier, voorheen Dijkzone genoemd. Het Dijkkwartier sluit de groene zone af die begint bij het station, en via het Julianaplein en de Prins Hendriklaan richting de dijk loopt. Dijkkwartier combineert een versterking van de zeewering (klimaatadaptatie) met de behoefte aan hoogwaardige woningen in Den Helder. De eerste fase bestaat uit zo'n tweehonderd woningen in verschillende prijsklassen. Een deel krijgt vrij uitzicht over het Marsdiep. Een ander deel kijkt uit op de stad. Wij verwachten grote belangstelling voor dit bijzondere project waarvoor nog wel een aantal woningen moet worden aangekocht.

EXPERIËNCE STORE

Om de voordelen van het wonen in het stadshart bij een breed publiek onder de aandacht te brengen, werken Woningstichting, gemeente en Zeestad onder regie van de gemeente nauw samen onder de noemer 'Samen bouwen aan Den Helder'. Hierbij ligt een sterke focus op het behoud dan wel de komst van economisch zelfstandige jonge mensen. Hun komst naar de stad is cruciaal voor het behoud van de voorzieningen. We steken dan ook veel energie in het promoten van de plannen. In het kader van het Helder's Perspectief, een initiatief van de gemeente Den Helder, Woningstichting Den Helder en de marine, opende in het verslagjaar de Experience Store haar deuren. Het publiek is hier welkom om kennis te maken met het stadshart en Den Helder als woon- en werkstad.

DIRECT BUITEN HET STADSHART

Buiten het stadshart, maar wel gelegen in de Stad Binnen de Linie, kwam een aantal jaar geleden het pand De Pijler (een voormalig schoolgebouw) in ons bezit. Dit pand is in het verslagjaar in Dudokstijl verbouwd en de woningen zijn opgeleverd aan cliënten van zorginstelling 's Heeren Loo. In 2017 kochten we aan de Wilhelminastraat

een oude school. Deze wordt verbouwd tot woningen en een buurthuis. Voor het Vinkenterrein liet Woningstichting op verzoek van de gemeente het plan 'Molenwerf' uitwerken. Er komen daar zowel huur- als koopwoningen én er komt in samenwerking met de Molenstichting een werkende replica van de houtzaagmolen die hier ooit stond.

OVERZICHT INVESTERINGEN IN (VERVANGENDE) NIEUWBOUW EN UPGRADING IN DE STAD BINNEN DE LINIE 2022:

Gerealiseerd:	functie:	opgeleverd:
School Pijler	13 huurwoningen en alg.ruimtes	Q2 2022
Spuistraat (Aldi)	12 huurwoningen	Q3 2022
Pr. Hendriklaan 59	2 huurwon. + BOG	Q1 2023
Koningdwarsstraat (Bsound)	4 huurwoningen	Q1 2023

In uitvoering:	functie:	verwachte oplevering:
Koningstraat cluster A en B	14 koopwoningen	Q3 2023
Koningstraat cluster B,	7 huurwoningen	Q3 2023
Koningstr, cluster E (Biegstraten)	4 koopwoningen	Q4 2023
Binnenhaven 4,	kantoor + 2 huurwoningen	Q2 2023
Spoorstr. Palmhout (Flamingo)	7 koopwoningen	Q4 2023

In voorbereiding:	functie:	verwachte oplevering:
Koningsplein 5-7	2 woningen + coffeeshop	Q2 2024
Koningstraat cluster L,	12 koopwoningen	Q3 2024
Molenplein fase 2	22 koopwoningen	Q3 2024
Halter Belleveu	36 woningen + 1 BOG	Q4 2024
Molenwerf (Vinkenterrein)	34 woningen+ molen, koop en huur	Q4 2024
Wilhelminastraat	buurthuis+ 3 huurwoningen	Q4 2024
Koningstraat, A.Pieckh. cluster I	2 koop- en 4 huurwon. en BOG	Q4 2024
Koningstraat 22-42 cluster G	nog niet bekend	Q2 2025
Balistraat	52 huurwoningen	Q3 2025
't Warenhuijs,	36 woningen + BOG	Q4 2025
Weststraat 68-74	22 sociale huurwoningen	Q4 2025
Buurthuis de Beuk	7 huurappartementen	Q1 2026
Stadhuis Kerkgracht+ Kerkgracht 3	zorg	Q3 2026
Beatrixstraat Blokker	7 woningen + winkel	Q1 2027
Pr. Hendriklaan cluster C	waarschijnlijk koop	onbekend
Koningstraat cluster B2	3 app.+ 4 won.	onbekend

Koningstraat cluster B3 (tpv Tops)	7 koopwoningen	onbekend
Koningstraat cluster B4	4 appartementen huur/koop	onbekend
Beatrixstraat Interstaete,	7 woningen	onbekend
Spoorstr. 35 (hotel Bakker) cluster T	4 huurwon.+ 1 BOG	onbekend
Spoorstraat 45, (Nijpels)	4 woningen + winkel	onbekend
Dijkzone (fase 1)	± 220 koop en huur	onbekend

NIEUW DEN HELDER

In 1998 startte de herstructurering van de wijk Nieuw Den Helder, ingegeven door leegstand van huurwoningen en grote sociale problemen. Rond de eeuwwisseling vond de sloop plaats van een groot aantal incurante flats.

Sindsdien is in deze wijk, onder supervisie van stedenbouwkundig bureau West 8, veel ten goede gekeerd. Nieuw Den Helder kreeg een nieuw hart met koop- en huurwoningen, winkels, een school, een sporthal en een bibliotheek. Er functioneert een wijkcentrum van waaruit diverse sociale activiteiten worden ontplooid. Incurante woningen zijn gesloopt en maakten plaats voor een parkachtig landschap, wachtend op nieuwe ontwikkelingen. Het Kreeppark en de Falgatuinen zijn voorbeelden van dergelijke ontwikkelingen. Hoewel de woningtypen sterk verschillen, is in beide gebieden sprake van een sterke verdunning en vergroening ten opzichte van de situatie voordat de flats die daar stonden zijn gesloopt. Aan de aankleding van deze beide gebieden is en wordt ook aandacht gegeven. In het Kreeppark waren al lichtmasten van cortenstaal naar ontwerp van Rudy vd Wint geplaatst, in het verslagjaar lieten we er kunstwerken in het groen plaatsen. Ook de Falgatuinen worden voorzien van de cortenstalen lichtmasten.

Er is sprake van een groeiende belangstelling om in Nieuw Den Helder te wonen. Dit blijkt onder meer uit de grote belangstelling vanuit het hele land voor de tiny houses, uit de flinke wachtlijst voor de te bouwen huur- en koopwoningen in het gebied langs de Jan Verfaillieweg en Meidoornstraat en uit de belangstelling onder huurders voor de (niet gesloopte maar) verbeterde portiekflats aan de Marsdiepstraat, de Rijnstraat en de Waddenzeestraat. Een upgrading van de flats aan de Duinroosstraat werd in het verslagjaar (zo goed als) afgerond.

Op sociaal gebied veranderde er de afgelopen decennia veel in positieve zin. De Leefbarometer, een instrument van het ministerie van binnenlandse zaken, bevestigt dit. De beide door Woningstichting gerealiseerde brede scholen en het Multi Functioneel Centrum (MFC) dragen hier zeker aan bij. Onze sociaal wijkmeesters, ondersteund door vrijwillige toezichthouders, steken noodzakelijkerwijs nog steeds veel tijd in deze wijk. In sommige van onze complexen zijn naast het huurcontract en huurreglement ook nog expliciete leefregels van kracht. Deze zijn noodzakelijk om bewoners aan te kunnen spreken op gedrag dat de leefbaarheid schaadt. Voor

de verwaarloosde tuinen in de Jeruzalembuurt is echter nog steeds geen structurele oplossing gevonden. Een aantal woningzoekenden woont onzelfstandig en wordt begeleid. Er is een wens om zelfstandig te wonen, maar begeleiding is daarbij nog zeker nodig. Ten behoeve van deze woningzoekenden realiseren wij een complex aan de IJsselmeerstraat. De oplevering daarvan verwachten we in 2024.

Zowel de Leefbarometer als de door Aedes ontwikkelde Veerkrachtkaarten maken duidelijk dat ondanks de positieve ontwikkelingen de zorgen over de wijk Nieuw Den Helder nog niet voorbij zijn. In het gebied tussen de Marsdiep- en de Zuiderzee-straat neemt de leefbaarheid de laatste jaren weer af: er is sprake van overlast en een aantal buurten weet niet om te gaan met de toename van kwetsbare bewoners. Het aandeel (licht) verstandelijk gehandicapten ligt in een aantal buurten boven de 50%. Naar aanleiding van een aantal incidenten startte de gemeente in samenwerking met de politie en met ons in 2021 een onderzoek naar de problemen en de mogelijke oplossingen.

TINY HOUSEGEBIED

Het Tiny House gebied is inmiddels bijna gevuld. De bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning voor het volgende deel wordt voorbereid. Er waren in het begin '22 bij een aantal Tiny Housebewoners problemen met de stroomvoorziening. Hoewel dit de eigen verantwoordelijkheid van deze bewoners is, hebben we ze eerst met bouwstroom en vervolgens met de aanschaf van een mobiele accu geholpen. Naast het Tiny Housegebied ligt Het Fundament, dat na de moeizame coronaperiode goed bezocht wordt door met name inwoners van Nieuw Den Helder. Men ontmoet er mensen die een andere kijk hebben op consumeren en een deel van de bezoekers neemt deel aan de consuminderkringen, waar men leert om uit te komen met het inkomen dat men heeft. In het verslagjaar lanceerde Het Fundament een nieuwe website en nodigde daarvoor diverse partijen uit. De grote belangstelling gaf aan dat naast de doelgroep en de vrijwilligers ook het bedrijfsleven en maatschappelijke instellingen bekend zijn met het bestaan van het Fundament, en daar ook hun steun aan verlenen.

OMGEVING DR. F. BIJLWEG

Vanaf 2021 brainstormen de partijen die vastgoed bezitten en/of (toekomstige) belanghebbenden in de omgeving van de Drs. F. Bijlweg verder over een toekomstvisie voor dit gebied. De gemeente ontwikkelt een totaalvisie voor de gehele wijk, inclusief het gebied bij station Den Helder Zuid. Belangrijk is dat de uitgangspunten zoals verwoord in de visie van stedenbouwkundig West8, overeind blijven. Wel is het nodig deze visie op onderdelen te actualiseren. Het voormalige stadhuis kwam in het verslagjaar in ons bezit. Aanvankelijk was het plan om hier tijdelijk vluchtelingen

uit Oekraïne te huisvesten. De gemeente kwam hier echter op terug. Op dit moment wordt een verbouwing van het pand t.b.v. zorggroep Tellus voorbereid. Rondom NS station Den Helder Zuid staan 60 woningen geprogrammeerd.

HOEK KORVETSTRAAT/IJSSELMEERSTRAAT

Op de hoek Korvetstraat/IJsselmeerstraat verkocht Helder Vastgoed in het verslagjaar een kavel een Woonstaete, die daar 36 huurappartementen gaat realiseren.

JAN VERFAILLEWEG EN MEIDDOORNSTRAAT

Langs de Jan Verfaillweg en Meidoornstraat is een plan met koopwoningen en huurappartementen gepland. Om de eenheid van bouwstijl in het plan te garanderen zal een architect worden geselecteerd die een beperkt aantal woningen ontwerpt waaruit de kopers vervolgens kunnen kiezen. De 42 bestaande appartementen langs de Jan Verfaillweg blijven behouden en zullen passend bij de nieuwbouw een upgrade krijgen.

UPGRADING

Behalve over de eerder genoemde flats aan de Jan Verfaillweg werd in het verslagjaar ook besloten tot levensverlengende ingrepen in verschillende andere complexen in de wijk Nieuwe Den Helder. Het betreft een up-grading van de schil in combinatie met het aanbrengen van isolatie en waar nodig ook isolerend glas. We gaan dit doen bij 90 flats aan de Hunze-, Regge- en Waddenzeestraat, bij 54 flats aan de Fregatstraat en bij 35 seniorenwoningen aan de Fregathof en omgeving. Al eerder was besloten om 75 seniorenwoningen aan de Schoenerstraat te moderniseren, te verduurzamen en van liften te voorzien. Een deel van genoemde woningen stond voorheen nog op de lijst als toekomstig sloopcomplex. De druk op de woningmarkt heeft ons echter doen besluiten de woningen in ieder geval voor de eerstkomende 25 tot 40 jaar te bewaren.

MULTIFUNCTIONEEL CENTRUM (MFC) 'T WIJKHUIS

Het MFC heeft als centrum van waaruit diverse sociale faciliteiten worden geboden de afgelopen jaren z'n bestaansrecht bewezen maar kampt met financiële problemen. Helder Vastgoed besloot daarom in het verslagjaar een eerder verstrekte huurkorting te continueren.

SPORTHAL OKK

In 2023 zal Helder Vastgoed BV de sporthal Marsdiep terugkopen van OKK. Doel hiervan is dat OKK en de andere gebruikers van de sporthal, met name scholen, hun activiteiten kunnen continueren.

OVERZICHT INVESTERINGEN IN (VERVANGENDE) NIEUWBOUW EN UPGRADING IN NIEUW DEN HELDER 2022

Gerealiseerd	functie:	opgeleverd:
Kreekpark	gebiedsontwikkeling	2019-heden
Verhuur kavels	tiny houses	2020-heden
Upgrading cpl 52 Duinroosstraat	90 appartementen	2022
In uitvoering:	functie:	verwachte oplevering:
Falgatuinen	gebiedsontwikkeling	2022-2023
Het Kasteel	39 huurwoningen	Q4 2023
In voorbereiding:	functie:	verwachte oplevering:
Upgrading cpl. 46 Waddenzeestr. e.o.	90 woningen	Q4 2023
Nieuwbouw IJsselmeerstraat	24 woningen tbv bijz. doelgr.	Q1 2024
Upgrading cpl. 51 Schoenerstraat	75 woningen	Q2 2024
Upgrading cpl. 51 Fregatstraat	54 woningen	Q2 2024
Upgrading cpl. 63 Fregathof e.o.	27 woningen	Q2 2024
Nieuwbouw Vechtstraat	12 huur en 4 koopwoningen	Q4 2024
Upgrading cpl. 52 J.Verfaillweg	42 woningen	Q4 2024
Upgrading cpl. 171 deel flats Dintelstr.	22 woningen	Q4 2024
Stadhuis Drs. F.Bijlweg,	80 woningen + alg. ruimten	Q2 2025
Nieuwbouw Verfaillweg/Meidoornstr.	koopwoningen en huurapp.	onbekend

DE SCHOOTEN

In het verslagjaar werd na een lange voorbereiding gestart met de modernisering van in totaal 154 appartementen aan de Hendrik Baskeweg. Aan het eind van het verslagjaar was het project nog niet afgerond, maar waren de contouren van de metamorfose duidelijk zichtbaar. Minder in het oog springend was de plaatsing van nieuwe (grotere) liften in de flats aan de CG Geusstraat en GP Blankmanstraat. In het verslagjaar werd voor 91 flats aan de Zeeloodsenlaan een upgrading voorbereid. In 2021 kochten we sportcomplex Quelderduijn aan. Bedoeling is dat dit complex een complete renovatie ondergaat waarna er door scholen en sportverenigingen weer gesport kan worden. De kosten voor dit project overstijgen de begroting echter ruimschoots.

De Schooten is mogelijk de wijk waar de eerste woningen van de stad worden aangesloten op een warmtenet. Rond de eventuele aanleg van een warmtenet is in het verslagjaar echter nog geen definitief besluit genomen.

OVERZICHT INVESTERINGEN (VERVANGENDE) NIEUWBOUW EN UPGRADING IN DE SCHOOTEN 2022:

Gerealiseerd:	functie:	opgeleverd:
Liften complex 64	159 appartementen	Q4 2022
In uitvoering:	functie:	verwachte oplevering:
Quelderduijn, Upgrading H.Baskeweg	sporthal en verhuurbare ruimten 154 appartementen	Q2 2023 nog niet bekend
In voorbereiding:	functie:	verwachte oplevering:
Upgrading cpl. 64 Zeeloodsenlaan e.o.	91 woningen	Q2 2024

JULIANADORP

In Julianadorp is Woningstichting betrokken bij de realisatie van het uitbreidingsgebied Julianadorp Oost 2. In dat kader kocht Helder Vastgoed in het verslagjaar vier woningen van de Helderse Bouwkombinatie. Ook is het de bedoeling dat in Julianadorp Oost een landgoedachtig wooncomplex in een parkachtige omgeving verrijst. De gemeente heeft het initiatief genomen om in Julianadorp een plan te maken om de verschillende nieuwe buurten met elkaar en met de bestaande buurten te verbinden. Er moet ruimte komen voor zowel nog meer bebouwing als voor ontspanningsactiviteiten. Als eigenaar van een deel van de grond is Helder Vastgoed hierbij gesprekspartner. Afgesproken is een ontwikkelstrategie, waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de stedenbouwkundige ontwikkeling e.d. en dat de ontwikkelrol van HVBV beperkt zal blijven.

OVERZICHT INVESTERINGEN (VERVANGENDE) NIEUWBOUW EN UPGRADING IN JULIANADORP 2022:

In voorbereiding:	functie:	verwachte oplevering:
Koningsbrink	34 won. t.b.v. Philadelphia	Q2 2025
Landgoed Langevliet	huur- en koopwoningen	onbekend

CALLANTSOOG

In 2016 besloten wij in overleg met de gemeente en Stichting Huurdersbelang de verkoop van huurwoningen in Callantsoog te stoppen en de streefhuren van een aantal woningen naar de aftoppingsgrens te laten zakken. Zo komen en blijven meer woningen voor de primaire doelgroep beschikbaar.

PARAGRAAF 1**CORPORATE GOVERNANCE****Inleiding**

Governance gaat over de wijze waarop een organisatie wordt bestuurd. Belangrijke factoren voor goede governance zijn onder andere de cultuur van de organisatie, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie, maar ook de omgeving waarin deze opereert.

We leven de regels na en luisteren naar onze belanghebbenden. Wanneer in dit hoofdstuk over Woningstichting gesproken wordt, geldt de tekst niet alleen voor Woningstichting Den Helder, doch ook voor al haar deelnemingen, waaronder Helder Vastgoed BV, tenzij anders vermeld. Woningstichting hanteert een raamwerk om de interne en externe factoren in kaart te brengen. In de buitenste schil (de omgeving) worden de regels opgesteld waaraan Woningstichting zich moet houden. Naast de wet- en regelgeving is hier is de Governancecode tot stand gekomen en bevindt zich het externe toezicht. Ook externe belanghouders, zoals de huurdersorganisatie, hebben een rol. De tweede schil is die van het interne toezicht. Hier bevindt zich de Raad van Commissarissen, waarvan de samenstelling en profiel is vastgesteld en de werkwijze en reglement zijn vastgelegd. Enkel Woningstichting Den Helder heeft een Raad van Commissarissen, doch die houdt ook toezicht op alle deelnemingen. De rol van de commissarissen betreft toezicht op en dialoog met directie waarbij ze worden ondersteund door de door hen benoemde externe accountant. De binnenste schil is die van de organisatie zelf.

Hier gaat het om de interne beheersing, de cultuur van onze organisatie en de wijze waarop Woningstichting wordt bestuurd. Interne belanghouders zoals de ondernemingsraad hebben daarbij ook een rol.

Governancecode

De Governancecode voor woningcorporaties is een factor uit de buitenste schil van het raamwerk. De Governancecode is door Aedes in 2022 aangepast. Er is een bepaling toegevoegd over solidariteit en de bepaling over permanente educatie is aangepast i.v.m. de aangepaste PE-systematiek voor bestuurder. De wijzigingen gelden per 1 januari 2023. Ook in 2022 voldoet de Woningstichting aan de Governance code.

Woningstichting vindt de Governancecode een goed instrument voor het herstel en behoud van vertrouwen van de samenleving. De bepalingen uit de code worden door de directie en raad van commissarissen onderschreven. Wij hanteren daarbij "pas toe of leg uit principe". Een relevante bepaling betreffende de benoemingster-

mijn van de bestuurder is niet meer opgenomen in de Governancecode. Wel is dit nog belegd in de Woningwet artikel 25 lid 3. Woningstichting wijkt af van deze bepaling en heeft de bestuurder voor onbepaalde tijd benoemd. Woningstichting doet dit om redenen van continuïteit.

In dit jaarverslag is een hoofdstuk opgenomen over hoe de Raad van Commissarissen invulling geeft aan de Governancecode en wat daaraan in 2022 is gedaan. In 2022 is niet afgeweken van de bepalingen van de Governancecode. De Governance code is niet alleen bedoeld voor de leiding van het bedrijf maar ook voor het overige personeel. Via het personeelsblad besteedden wij daar de nodige aandacht aan.

PARAGRAAF 2**DE ORGANISATIE: BEHEERSING, COMMUNICATIE EN SAMENWERKING****Beheersing**

Bij het uitvoeren van onze taak moeten we aan een veelheid van eisen voldoen. Dat vereist een gestructureerde organisatie en dito werkwijze. Ons doel ligt vast in onze strategische visie, en in daarvan afgeleide ondernemings- en jaarplannen. Regelmatig monitoren we of aan de plannen voldoende uitvoering wordt gegeven en of het geïnvesteerde geld het gewenste maatschappelijke effect geeft. Om de risico's van onze investeringen zo beperkt mogelijk te houden hanteren we een (strategisch) risicoregister welke minimaal twee maal per jaar wordt geupdated met de risico-eigenaren binnen de Woningstichting. Het risicoregister wordt met de Raad van Commissarissen uitvoering besproken.

In juli 2021 heeft het AW/ WSW hun gezamenlijke beoordelingskader uitgewerkt, zijnde het "verticaal toezichtmodel". De drie gedeelde beoordelingsonderwerpen hierin; financiële continuïteit, bedrijfsmodel en Governance & organisatie vormen daarin de basis. Deze basis elementen hanteert Woningstichting ook binnen haar bedrijfsvoering.

Daarin passen we het risicobeoordelingsmodel van het WSW toe. Het model bestaat uit een 'harde' kant en een zachtere managementkant. Ook integriteit is een risicofactor die om permanente aandacht vraagt. Door de directie zijn een integriteitscode, gedragscode social media en een klokkenluidersregeling vastgesteld. De gedragscode is voor het voltallige personeel vastgelegd in een toegankelijk boekje.

Wijzigingen in de organisatie

In 2022 zijn er binnen Woningstichting en haar deelnemingen geen organisatiewijzigingen geweest.

Communicatie

Om de uitgangspositie voor maatschappelijk ondernemerschap te behouden maakt Woningstichting gebruik van haar netwerk. Zowel de Raad van Commissarissen, directie als onze medewerkers hebben regelmatig contact met belanghouders, lokale en landelijke politici om de belangen van Woningstichting naar voren te brengen. Woningstichting is lid van brancheorganisatie Aedes. Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Conform de Woningwet vindt (in principe) iedere vier jaar een visitatie plaats door een onafhankelijke Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN), de laatste is in 2021 afgerond. Successen van Woningstichting worden in de pers gebracht om de beeldvorming rondom corporaties positief te beïnvloeden. En alle ontwikkelingen betreffende (wijzigingen in) regelgeving en het al dan niet schrappen van investeringen, wordt uitgebreid gecommuniceerd. Er is een pro-actief persbeleid, ook via de website en het huis aan huis verspreide Woonmagazine. Soms alleen aan rechtstreeks betrokkenen, zoals lokale en landelijke politici. Soms ook via de pers. Intern verloopt communicatie via het digitale personeelsblad Huisnummer, de voor iedereen toegankelijke kennisbank en directiemededelingen. Woningstichting is ervan overtuigd dat door goede communicatie steeds meer inzicht komt in de redenen waarom Woningstichting bepaalde acties uitvoert. Naast dit financiële jaarverslag publiceert Woningstichting jaarlijks een uitgebreid maatschappelijk jaarverslag waarin we concreter ingaan op onze maatschappelijke prestaties en bijdrage. De jaarverslagen dienen niet alleen om verslag te doen van hetgeen Woningstichting het afgelopen jaar heeft uitgevoerd, ze dienen ook de beweegredenen en achtergronden van onze acties weer te geven. Doelgroepen zijn dan ook niet alleen de rechtstreeks bij Woningstichting betrokken belanghouders en eigen medewerkers, doch ook politici en andere partijen die iets verder van onze Woningstichting af staan.

Samenwerking

Bij de uitvoering van ons beleid werken we samen met onze belanghouders. Met de gemeente en met onze huurders hebben we prestatieafspraken. Met de gemeente werken we nauw samen bij de herstructurering van Nieuw Den Helder. Met Zee-stad, het ontwikkelbedrijf van de gemeente en van de provincie, revitaliseren we het stadshart. Onze huurders, via wijkcommissies vertegenwoordigd in de zelfstandige Stichting Huurdersbelang, hebben met ons een overeenkomst waarin staat vermeld op welke wijze informatie-uitwisseling plaatsvindt tussen beide stichtingen. Het overleg met de huurdersvertegenwoordiging is constructief van aard en verloopt altijd in een goede sfeer.

De corporaties in de Kop werken in diverse verbanden samen. Een van die samenwerkingsverbanden is het Platform Woningcorporaties Noord-Holland noord, dat zich met name richt op de gezamenlijke lobby en het uitwisselen van ervaringen. De directie acht het voortbestaan van een dergelijke samenwerkingsvorm van groot belang en zette zich in het verslagjaar in voor een blijvende vorm van samenwerking.

Met de komst van de Herzieningswet Woningwet veranderde veel voor corporaties op gebied van wet- en regelgeving. In 2021 hebben we een nieuwe strategische beleidsvisie opgesteld die rekening houdt met de nieuwe regels en ontwikkelingen in de markt. Na de eerste bijeenkomsten in 2019 met vertegenwoordigers van onder andere de huurders, zorgpartijen, de Raad van Commissarissen, het gemeentebestuur en alle medewerkers heeft dit in 2020 geleid tot de nieuwe strategische beleidsvisie voor 2021-2025. Deze is door de Raad van Commissarissen in januari 2021 vastgesteld. In juni 2022 hebben wij onze prestatieafspraken 2022-2027 met Stichting Huurderbelang en de gemeente ondertekend, gebaseerd op de strategische beleidsvisie 2021-2025 "A Hundred Things To Do".

PARAGRAAF 3

RISICOMANAGEMENT

Risicomanagement bij Woningstichting

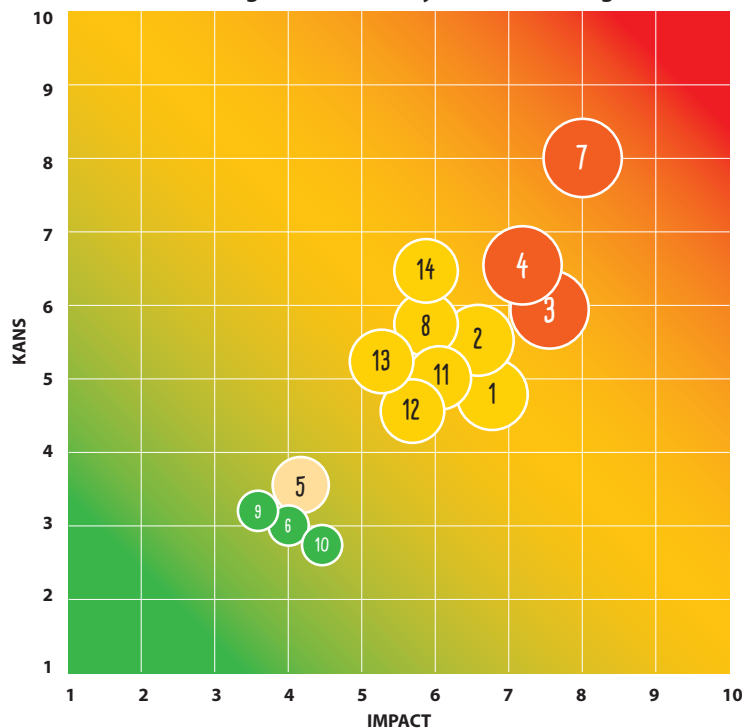
Het uitvoeren van activiteiten om onze doelstellingen te realiseren brengt risico's met zich mee. Woningstichting hecht belang aan een goede interne beheersing en het daarmee in control zijn ten aanzien van relevante risico's. Risicomanagement helpt ons om op een bewuste en beheerste wijze om te gaan met deze risico's.

Het risicomanagement wordt aangestuurd door de business controller onder toezicht van de directie. De business controller vervult binnen de Woningstichting de rol van 'wettelijke onafhankelijke controller' zoals deze is gedefinieerd in de Woningwet en bewaakt de overall voortgang en kwaliteit van de bedrijfsvoering. Als 'kapstok' voor de inrichting van het risicomanagement hanteert Woningstichting het gedachtegoed van het Three Lines Model. Uitgangspunt daarin is dat de lijnorganisatie verantwoordelijk is voor haar eigen processen. Daarbij wordt zij getoetst, ondersteund en geadviseerd door de business controller, die tevens bewaakt dat de lijnorganisatie deze verantwoordelijkheid ook daadwerkelijk neemt. De business controller legt vervolgens verantwoording af aan directie.

STRATEGISCHE RISICO 'S

De start van integraal risicomanagement concentreert zich eerst op de strategische risico's. De directie en business controller bespreken minimaal twee maal per jaar de belangrijkste strategische risico's met de Raad van Commissarissen. Voorafgaand bespreekt de business controller deze risico's met de verantwoordelijke risico eigenaren (MT-leden). De Raad van Commissarissen bespreekt de belangrijkste financiële risico's ook jaarlijks met de controlerend accountant.

Onze strategische risicoanalyse ziet er als volgt uit:



- | | |
|--|---|
| 1. Landelijk politiek en regelgeving risico | 7. Nieuwbouw-projecten - project-ontwikkelings-risico |
| 2. Lokaal politiek en regelgeving risico | 8. Flexibiliteit personeelsformatie - organisatierisico |
| 3. Risico toenemend aantal kwetsbare huurders/ bevolkingssamenstelling | 9. Invloed Corona / thuiswerken |
| 4. Duurzaamheidsrisico | 10. Privacy/AVG |
| 5. Cultuur, houding & gedrag | 11. ICT risico - KENNIS |
| 6. Zorginstellingen gericht op oudere zorg- financieel risico | 12. Cyberrisico |
| | 13. Risicomanagement |
| | 14. Prijs- en personeel risico - HVO/HVA/HVS |

In 2022 zijn de vier grootste strategische risico's, voor zover ze door Woningstichting kunnen worden beïnvloed en/of op te anticiperen, als volgt opgepakt:

Project- ontwikkeling risico's (risico 7)

De financiële risico's hangen vooral samen met projectontwikkelingsactiviteiten, zowel grondposities als nieuwbouwprojecten, ook in de herstructureringsgebieden. De huidige macro-economische of geopolitieke gebeurtenissen hebben grote effecten op de uitvoerbaarheid van nieuwbouwplannen. Dit uitvoeringsrisico vertaalt zich in extreme stijgingen in bouwkosten, extreme beperking van de beschikbaarheid van grondstoffen en krapte op de arbeidsmarkt. Daar bovenop leidt de uitspraak van de Raad van State rondom het stikstofbeleid van de overheid tot aanpassingen en vertraging van bouwplannen.

Het risico wordt bepaald door de omvang en complexiteit van de betreffende projecten. Overeenkomstig het investeringsstatuut van Woningstichting worden ontwikkelingsbesluiten en verwervingsbesluiten door de directie geaccordeerd en door de Raad van Commissarissen geautoriseerd. De projectontwikkelingsactiviteiten en de bijbehorende financiële risico's worden periodiek beoordeeld aan de hand van de gerealiseerde activiteiten, de voortgang van het bouwproject en het restant van de verwachte werkzaamheden. Nieuwbouwprojecten worden door de afdeling Vastgoed uitgevoerd of, in een enkel geval, als turn-key opdracht uitgegeven. Daarmee is er eenheid met betrekking tot het risicomanagement, rapportagestructuren en procedures.

Bij het beoordelen van de investeringsprojecten worden zowel het maatschappelijke als bedrijfsmatige rendement meegenomen. In het investeringsstatuut staat opgenomen aan welke financiële, maatschappelijke en juridische criteria de nieuwbouwprojecten moeten voldoen. Projecten worden getoetst (door de onafhankelijke controllersfunctie) of ze een bijdrage leveren aan bijvoorbeeld het opvangen van de vergrijzing en het behoud van een kritische massa aan maatschappelijk voorzieningen. Dit opdat Den Helder aantrekkelijk blijft als woonplaats door een breed scala aan goede voorzieningen en meegaat met de maatschappelijke ontwikkelingen.

Wat betreft bedrijfsmatig / financieel rendement beseft Woningstichting dat bijna alle projecten een grote onrendabele top mogen hebben. Met betrekking tot koopwoningen streven we naar minimaal een neutraal resultaat scenario.

Het gezamenlijke beoordelingskader van Aw en WSW geeft aan dat een onrendabele top per woning tot € 65.000 acceptabel zou zijn, voor de sociale huurwoningen is dat € 130.000 (gebaseerd op Beleidswaarde). Voor beide geldt dat ze door Woningstich-

ting vaak worden overschreden. Dit komt door het lage huurprijsniveau in Den Helder maar eveneens door het hoge gewenste afwerkingsniveau (gepaard met hogere kosten) en doordat onze nieuwbouwwoningen in oppervlakte gemiddelde groter zijn dan landelijk gemiddeld waardoor de gemiddelde bouwkosten van nieuwbouw hoger uitvallen. Voor investeringen in herstructureringsgebieden gelden iets ruimere criteria dan investeringen elders. Elk investeringsproject wordt daarnaast opgenomen in de risicoanalyse opdat bepaald kan worden dat het totaal aan risico's niet de maximale capaciteit van Woningstichting te boven gaat. Doordat projecten vooraf intern op wet- & regelgeving en financiële en maatschappelijke aspecten worden getoetst voordat projecten een definitief GO-besluit krijgen, kan eventueel tijdig worden ingegrepen wanneer het totaal aan risico's en onrendabele toppen de capaciteit van Woningstichting te boven gaat.

Periodiek worden de projecten inhoudelijk besproken tussen directie, hoofd Vastgoed en de business controller en waar nodig wordt bijgestuurd. De business controller toetst periodiek de voortgang van de projecten in de organisatie en legt daar verantwoording over af.

Speciale aandacht geven we zorginstellingen omdat Woningstichting relatief veel zorggebouwen in bezit heeft. De vraag naar intramurale capaciteit groeit, mede door de vergrijzing. In overleg met de zorgpartijen wordt daar waar nodig sloop en nieuwbouw van zorggebouwen uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden met de maximale lokale en regionale capaciteit. Den Helder heeft op dit moment voldoende zorgvastgoed. Nieuwbouw in zorg kan met kleine aanpassingen in de toekomst zo nodig ook worden verhuurd als reguliere huurwoning.

Demografische samenstelling bevolking en aandeel kwetsbare huurders in Den Helder (risico 3)

Het demografische vraagstuk staat hoog op de agenda bij de directie. De leefbaarheid in delen van Den Helder staat al decennia lang onder druk en wij constateren dat de veerkracht, voornamelijk in wijk Nieuw Den Helder, afneemt. In deze wijk blijft het een grote opgave om de leefbaarheid op een aanvaardbaar niveau te krijgen. Belangrijk daarbij is het verkrijgen van een betere verhouding tussen de zwakke bewoners ('vragers') en de sterke bewoners ('draggers'). Binnen de beheersbare kaders van Woningstichting wordt hier aandacht aan besteed, namelijk via onze portefeuille strategie (en daarmee gepaarde wensportefeuille) en in ons toewijzingsbeleid.

Doelstelling is eveneens het vroegtijdig signaleren van betalingsproblemen en daarmee voorkomen dat, door een meer persoonlijke benadering, betalingsachterstan-



den verder oplopen en zich ontwikkelen tot een problematische schuldsituatie. Hiervoor hebben wij Financieel Fithuis opgericht. Wij hebben een actief beleid om onze huurders met het Financieel Fithuis in contact te brengen bij betalingsproblemen.

Duurzaamheidsrisico (risico 4)

De verduurzamingsopgave die door de overheid wordt opgelegd vraagt een enorme inspanning van corporaties, zowel financieel als organisatorisch. Landelijke overheid is in samenwerking met de Aedes, Woonbond en minister De Jonge de volkshuisvestingsopgave medio 2022 overeengekomen. De opgave met betrekking tot verduurzaming ligt daarbij vooral op:

- In 2030 moeten alle woningen een B label hebben;
- In 2050 moeten woningen CO2 neutraal zijn;
- Corporaties gezamenlijk uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgas vrij hebben gemaakt. Voor Woningstichting betekent dat circa 1.800 woningen.
- Vanaf 2026 moet bij ketelvervangings een hybride warmtepomp of een ander duurzaam alternatief worden voorgesteld.

Ter bevordering van het energieneutraal maken van woningen zijn gesprekken over de aanleg van een warmtenet gaande tussen de gemeente Den Helder, HVC, Helder Vastgoed BV, Willemsoord, NAM, Hollands Noorderkwartier en Koninklijke Marine. Dit heeft op 11 maart 2022 geleid tot een intentieovereenkomst met deze partijen (afgezien de gemeente) om tot een warmtenet voor de Schooten over te gaan. Een financieel haalbare business case wordt momenteel uitgewerkt.

Vooralsnog zijn de financiële of organisatorische externe stimuleringsfaciliteiten beperkt en gaat de verduurzamingsopgave een steeds groter beslag leggen op de financiële positie van Woningstichting en Helder Vastgoed B.V. Er lijkt steeds meer een onvoldoende balans te komen tussen inkomende en uitgaande kasstromen om een duurzaam business model te realiseren. Het dwingt ons om keuzes te maken. We volgen deze ontwikkelingen nauwlettend en bespreken dit periodiek binnen de organisatie (directie, MT en treasury commissie) waar onze maximale mogelijkheden liggen maar ook met de gemeente Den Helder.

Politiek (risico 1 en 2)

Dit betreft het risico dat veranderingen in het Europese, landelijke of gemeentelijke politieke speelveld de sector 'raken', bijvoorbeeld door veranderingen in en complexiteit van wet- en regelgeving. Deze onvoorspelbaarheid heeft negatieve effecten op realisatie van onze doelstellingen.

Zo blijft de Europese regelgeving op het gebied van staatssteun een onduidelijk item. Als aanbestedingen conform de Europese aanbestedingsregels zouden moeten gaan verlopen heeft dat grote impact op onze werkwijze en leidt tot veel administratieve lasten.

Voorts zijn er vanuit de overheid telkens nieuwe ingrepen in het huurbeleid. Het regeerakkoord geeft een positief beeld voor wonen. De visie uit het akkoord sluit goed aan op onze uitgangspunten en onze strategische beleidsvisie. Het is een duidelijke verbetering van het risico, maar het akkoord heeft nog verdere invulling nodig, bijvoorbeeld waar het gaat over aangekondigde projectsteun of de normhuur.

Ook vanuit de lokale politiek kunnen onverwachte veranderingen komen, zoals een wens om het aantal woningen voor de primaire doelgroep uit te breiden i.p.v. voor de middenhuur groep en over het feit dat begeleiding biedende partijen zich nog steeds ongelimiteerd in Den Helder kunnen vestigen en cliënten kunnen aantrekken, ook van buiten Den Helder. Dit sluit niet altijd aan met het beleid van Woningstichting.

Het gaat bij deze risico's niet zo zeer om ontwikkelingen die Woningstichting al dan niet als ongewenst beschouwt. Wij willen ons gewoon aan de wet houden. Duidelijk is wel dat al deze factoren invloed hebben op onze afwegingen voor de korte en langere termijn en op de lange termijn doelstellingen en dagelijkse activiteiten. Deze invloed kan zich vertalen in een directe impact op onze geldmiddelen, maar ook in de beleidskeuzes die we maken. Het vraagstuk is beheersbaar maar wel met een grotere aandacht dan voorheen.

Risicomanagement en beheersingsmaatregelen

Voorts werken wij sinds 2022 met een risicobeheersingskader, zijnde een Internal Control Framework (ICF). Financiële verslaggevingsrisico's alsmede interne beheersings- en procesrisico's komen, voor zover beïnvloedbaar door Woningstichting, terug in het ICF. Het ICF is gecombineerd met een volwassenheidsmodel (van interne beheersing) gebaseerd op concrete scores en daarbij gericht op sturing in relatie tot het ambitieniveau qua beheersing (verhogen voorspelbaarheid). Qua doorontwikkeling wordt, om te komen tot een steeds meer integraal model, gewerkt aan uitbreiding (onder meer naar overige risico-categorieën) middels een groeipad.

Aandacht voor risicomanagement stimuleert dat nagedacht wordt over potentiële risico's, er bewuste afwegingen worden gemaakt ten behoeve van de acceptatie/beheersing en hiernaar wordt gehandeld.

De verantwoordelijke risico eigenaren (MT-leden) zijn ieder verantwoordelijk voor hun risico's en stelsel van interne beheersing. De business controller toetst periodiek de effectiviteit van de risicobeheersing, bespreekt dit met de risico-eigenaren en rapporteert hier halfjaarlijks over aan directie en Raad van Commissarissen. Over boekjaar 2022 heeft dit dus tweemaal plaatsgevonden.

De business controller heeft over 2022 gerapporteerd dat de volwassenheidscore van de interne beheersing binnen Woningstichting en haar deelnemingen een goede en stabiele basis vormt maar nog niet op ambitie niveau liggen. Dit betekent dat de effectiviteit van de beheersmaatregelen overwegend aantoonbaar en gestructureerd zijn vastgelegd en dat de risico's en bijbehorende beheersingsmaatregelen passende aandacht krijgen binnen de organisatie. Er zijn geen materiele acute leemtes in de interne beheersing geconstateerd.

Verbeteringen om op ambitieniveau te komen zijn in kaart gebracht en de verantwoordelijke risico eigenaren (MT-leden) hebben daarbij de verantwoordelijkheid om te zorgen voor passende beheersmaatregelen.

Frauderisicoanalyse

Frauderisico's zijn inherent onderdeel van ons risicoraamwerk en bijbehorende beheersingsmaatregelen welke periodiek worden getoetst door de business controller op effectiviteit. Denk hierbij o.a. aan zichtbaarheid en transparante vastlegging rondom aanbestedingsrisico's, declaraties, ongeautoriseerde wijzigingen in stamgegevens leveranciers, ABC- transacties.

Over 2022 heeft de business controller hier separaat over gerapporteerd aan directie en Raad van Commissarissen en vastgesteld dat de aanwezige beheersingsmaatregelen effectief werkend zijn. Bij de toetsing zijn geen fraudegevallen gesignaleerd.

PARAGRAAF 4

ORGANISATIE & COMPLIANCE

Risicocultuur

Eigenaarschap en vertrouwen van medewerkers in hun werk en betrokkenheid bij Woningstichting zijn belangrijke factoren voor effectief risicomanagement. Woningstichting hanteert de volgende leidende principes voor de gewenste risicohouding en het gedrag in de organisatie:

- Woningstichting hanteert waarden en normen die passen bij haar maatschappelijke opdracht. Woningstichting stuurt hierop door gewenst gedrag te bevorderen en de gelegenheid voor ongewenst gedrag te beperken;
- Woningstichting wil open, eerlijk en transparant zijn in haar handelen, een organisatie waar ruimte is voor reflectie en tegenkracht gewaardeerd wordt;
- Woningstichting biedt een veilige omgeving voor het bespreekbaar maken van risico's en dilemma's en wil effectief samenwerken aan een zorgvuldige oplossing.

Soft controls

Een goede werking van soft controls is noodzakelijk voor een bedrijfscultuur waarin medewerkers elkaar (bij)sturen in gewenst gedrag. Ze bepalen daarmee in hoge mate het al dan niet (effectief) behalen van doelstellingen of tot stand brengen van de gewenste organisatieverandering. In 2022 heeft KPMG aan het MT een presentatie gegeven waarbij elementen van cultuur, integriteit en houding en gedrag nadrukkelijk aandacht kregen. De handvatten om de dialoog in de organisatie te voeren moeten de verantwoordelijke MT leden verder continueren binnen hun eigen afdeling om (sturen op) gewenst gedrag blijvende aandacht te geven.

Rechtmatigheid

Woningstichting is als maatschappelijke organisatie gebonden aan tal van regels. Deze regels willen we naar letter en geest naleven. De uitvoering van de doelstellingen gaat gepaard met opoffering van middelen. De wijze waarop we deze middelen uitgeven en waaraan deze middelen worden besteed, raakt het vraagstuk van de rechtmatigheid. Met rechtmatigheid bedoelen we dat ons handelen toetsing aan relevante regelgeving kan doorstaan en dat we transparant zijn over de uitkomsten van die toetsing.

Eind november 2022 hebben wij de beoordelingsbrief 'rechtmatigheid verslagjaar 2021' van het Aw ontvangen, waarbij is geconcludeerd (conform voorgaande jaren) dat er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd en wij daarmee voldoen aan de criteria om (blijvend) in aanmerking te komen voor staatssteun.



Juridische en fiscale risico's

Woningstichting beheerst juridische risico's door complexe en (financieel) omvangrijke overeenkomsten te laten toetsen door externe adviseurs en heeft een eigen jurist in vaste dienst. Woningstichting is verzekerd tegen aansprakelijkheid. Wij zijn van oordeel dat er per eind 2022 geen voorziening voor juridisch risico noodzakelijk is. Vanwege voortdurende wijzigingen in en de complexiteit van de fiscale wet- en regelgeving, zijn er diverse fiscale risico's onderkend. Deze risico's zullen in 2023 als actief onderdeel van het risicoraamwerk (zijnde ICF) worden opgenomen. Woningstichting maakt tevens gebruik van verschillende externe adviseurs.

Alhoewel Woningstichting geen convenant met de belastingdienst heeft afgesloten in het kader van horizontaal toezicht, informeert Woningstichting via haar adviseurs de belastingdienst over de geïdentificeerde fiscale risico's en over de maatregelen die zijn genomen om deze risico's te beheersen. Bovendien worden standpunten waarover (naar verwachting) een meningsverschil zou kunnen ontstaan, tijdig afgestemd met de belastingdienst. Hierdoor krijgt Woningstichting vooraf meer zekerheid over de fiscale positie en wordt het risico op eventuele correcties beperkt.

Managementletter van de externe accountant

In 2013 heeft na aanbesteding de Raad van Commissarissen BDO als controlerend accountant benoemd. In 2018 is na een evaluatie besloten deze benoeming met vier jaar te verlengen. Woningstichting maakt gebruik van BDO als externe accountant voor de controle op de jaarrekening, interne beheersing en de compliance vereisten uit hoofde van de wet- en regelgeving. Volgens de Governance Code Woningcorporaties geldt dat de termijn dat een accountantsfirma de accountantsdienstverlening mag verrichten gemaximeerd is op 10 jaar. BDO kan tot en met 2023 de accountantsdienstverlening voor WSDH verzorgen. Bij duiding van Woningstichting Den Helder als OOB (per 1 januari 2020) mag de eindverantwoordelijke partner maximaal vijf jaar leiding geven aan de controle, behoudens een (verwachte)overgangstermijn van 23 maanden na ingangsdatum van duiding als OOB. Daartoe is met ingang van het controlejaar over 2019 een andere tekenend accountant vanuit BDO voor de controle aangesteld.

In de managementletter 2022 van onze accountant werd geconcludeerd dat de interne beheersing bij Woningstichting voldoet aan de daaraan te stellen eisen en geen materiele leemtes bevat. Dit is overeenkomstig de opgestelde risicomanagement-rapportage van onze onafhankelijke controller.

De beschreven aanbevelingen van de accountant in de managementletter 2022 omarmen wij en wij hanteren een pro actieve houding om deze op te volgen. Periodiek wordt door de business controller de voortgang gemonitord en waar nodig bijgestuurd. De business controller rapporteert hierover naar zowel MT, directie als AC.

Omdat de accountant constateert dat er binnen Woningstichting overall een 'natuurlijk' gedrag voor procesoptimalisatie aanwezig is, er betrokkenheid van medewerkers is en een cultuur van het nemen van verantwoordelijkheid, ziet de accountant op basis van de eerste indruk van deze 'softere aspecten' geen aanvullende significante risico's in hun controle aanpak.

Woningstichting hecht veel waarde aan een goede relatie met de accountants en zowel directie als Raad van Commissarissen laten zich meermaals per jaar door hen informeren over de laatste ontwikkelingen. De accountant functioneert als onafhankelijk klankbord. Voor zover mogelijk scheiden we altijd de controlefunctie en de adviesfunctie.

PARAGRAAF 5

VERKLARING BIJ INTERNE BEHEERSING

De directie van Woningstichting beoordeelt gedurende het verslagjaar de risico's in de omgeving van Woningstichting. Van de voornaamste risico's hebben wij in dit hoofdstuk verslag gedaan. Woningstichting heeft de intentie om een getrouw en relevant beeld te geven van het risicoprofiel. Er kunnen zich echter niet geïdentificeerde risico's voordoen of de impact van de geïdentificeerde risico's is groter dan werd ingeschat. Het bestuur benadrukt dat de aard van de corporatie uitdrukkelijk blootstelling aan risico's met zich meebrengt die buiten onze invloed liggen.

Voor interne risico's bepaalt de Governance Code dat in de organisatie een intern risicobeheersings- en controlesysteem aanwezig moet zijn. De Code bepaalt verder dat in het jaarverslag wordt verklaard dat dit systeem adequaat en effectief is en dat dit wordt onderbouwd. De verklaring die moet worden gegeven is een zogenaamd 'in control statement', die betrekking heeft op zowel het interne risicobeheersings-systeem als op het controlesysteem.

Binnen Woningstichting opereren de bedrijfsonderdelen op een relatief autonome basis. Binnen door de bestuurder gestelde richtlijnen, gedefinieerde systemen en kaders is de directie van de verschillende bedrijfsonderdelen verantwoordelijk voor het feitelijk functioneren en toepassen van de interne beheersprocessen. De geldende richtlijnen, systemen en kaders betreffen onder meer de interne informatiehuishouding, de periodieke interne rapportagesystematiek, de management informatiesystemen en de systemen ter beperking en monitoring van risico's bij het aangaan en uitvoeren van projecten.

Onder eindverantwoording van de bestuurder is de financieel directeur van Woningstichting en haar deelnemingen en/of verbindingen verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Deze dienen minimaal aan de daaraan te stellen eisen van Woningstichting te voldoen. De systemen zijn bedoeld om een optimale beheersing van interne en externe risico's mogelijk te maken. Deze systemen kunnen echter nooit de absolute zekerheid bieden dat de doelstellingen van Woningstichting worden gerealiseerd, of dat materiele verliezen, fraude en overtreding van de geldende wet- en regelgeving niet optreden. De beheersing van de processen en risico's is primair de verantwoordelijkheid van het lijnmanagement. Onder eindverantwoordelijkheid van de directie ziet de businesscontroller toe op de bewaking van het interne risicobeheersings- en controlesysteem binnen de corporatie.

Samenvattend stelt het risicobeheersings- en interne controlesysteem ons in staat om Woningstichting beheerst te besturen en daarover verantwoording af te leggen. De jaarrekening geeft derhalve een getrouw beeld van de financiële situatie per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022, waarbij melding is gemaakt van alle zaken waartoe wij krachtens de huidige wet- en regelgeving verplicht zijn.

Verklaring besteding van middelen

Woningstichting heeft haar middelen in 2022 uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Woningstichting heeft in 2022 geen financiële ondersteuning verleend aan buitenlandse instellingen.



PARAGRAAF 6

FRAUDERISICOBEBEERSING

Bestuur en de raad van commissarissen van Woningstichting Den Helder hebben de verantwoordelijkheid voor het voorkomen en tijdig detecteren van fraude bij Woningstichting en alle deelnemingen. Een open relatie tussen het bestuur, de Raad en de accountant is daarbij belangrijk. Alle aangelegenheden, inclusief gevoelige zaken zoals een vermoeden van fraude, niet-naleving van wet- en regelgeving en/of integriteitsissues worden besproken. Om het risico op fraude te beheersen, zijn onderstaande maatregelen genomen.

Goed voorbeeld, doet goed volgen. Daarom is de tone at the top, het gedrag en de houding van het topmanagement, waaronder het bestuur en het toezichthoudend orgaan van een organisatie, belangrijk waarbij het goede voorbeeld wordt gegeven. Want aandacht voor cultuur en gedrag zijn belangrijke factoren bij de frauderisicobeheersing en hebben invloed op het goed functioneren (van de interne beheersingsmaatregelen) van organisaties.

Met een anoniem medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) meten we tweemaal hoe medewerkers in de organisatie staan (tevredenheid, betrokkenheid, motivatie, loyaliteit) en wat de gevolgen hiervan zijn (werksfeer, verloop, verzuim, effectiviteit, efficiëntie, klantgerichtheid en productiviteit). De uitkomsten van het MTO worden met de medewerkers besproken en dan spreken we over het functioneren en de prestaties en willen we een gelijke behandeling van medewerkers bevorderen. Een betrokken en tevreden medewerker zal bijdragen aan de beheersing van frauderisico's binnen Woningstichting

Met het implementeren en onderhouden van een interne meldregeling voor misstanden, waaronder een fraudemeldpunt en een klokkenluidersregeling, geven we binnen Woningstichting invulling kan geven aan integriteitsbewustzijn. Via meldregelingen kunnen misstanden aan het licht komen of worden voorkomen. Integriteit staat sowieso regelmatig op agenda van MT als van afdeling overleggen.

Om prikkels die leiden tot ongewenst gedrag te voorkomen, hanteert Woningstichting een realistisch en passend beloningsbeleid. Het beloningsbeleid wordt betrokken in de fraude risico inschatting. De raad van commissarissen ziet erop toe dat het beloningsbeleid is geënt op integer handelen en eerlijk zakendoen. Woningstichting wil dat iedereen zich gehoord voelt. Voldoende diversiteit en evenwichtige verdeling van taken, bevoegdheden en besluitvorming dragen bij aan voldoende tegenspraak.

Daarom zijn er inspraakmogelijkheden voor ons management en onze medewerkers. Immers wanneer mensen zich gehoord voelen, draagt dit bij aan een open cultuur binnen de organisatie.

Interne beheersing omvat het geheel aan beheersingsmaatregelen, welke gericht zijn op het behalen van de gestelde (strategische) organisatiedoelen. Onderdeel van deze beheersingsmaatregelen is een systeem van inschatting van fraude- en corruptierisico's, en ook interne beheersingsmaatregelen die deze risico's mitigeren. Een systeem van inschatting van fraude- en corruptierisico's (fraude risicomangement systeem), draagt bij aan het voorkomen en tijdig detecteren van frauderisico's binnen onze organisatie. Waardoor mogelijke schade als gevolg van fraude- en corruptierisico's kan worden voorkomen.

Frauderisico's zijn daarmee inherent onderdeel van ons risicoraamwerk en bijbehorende beheersingsmaatregelen welke periodiek wordt getoetst door de business controller op effectiviteit en maakt daarbij integraal onderdeel uit van de risicomangementrapportage. Denk hierbij o.a. aan zichtbaarheid en transparante vastlegging rondom aanbestedingsrisico's, declaraties, ongeautoriseerde wijzigingen in stamgegevens leveranciers, ABC- transacties. Periodiek bespreek de business controller met de verantwoordelijke risico-eigenaren de frauderisico inschatting en maakt daarbij gebruik van de fraudedriehoek (druk, gelegenheid en rechtvaardigheid) als hulpmiddel.

Over 2022 heeft de business controller ook een separate frauderapportage opgesteld en verstrekt aan de directie en Raad van Commissarissen. Hierbij is vastgesteld dat de aanwezige beheersingsmaatregelen effectief werkend zijn. Bij de toetsing zijn geen fraudegevallen signaleerd.

Het ontwikkelen van anti-corruptie maatregelen, zoals een interne gedragscode draagt bij aan het mitigeren van corruptierisico's binnen Woningstichting. In de interne gedragscode zijn richtlijnen opgenomen en zijn de waarden en normen van de organisatie benoemd. Deze interne gedragscode geeft onder andere richtlijnen bij het aangaan van relaties en het maken van afspraken met klanten, leveranciers en tussenpersonen/agenten. Zo weet eenieder binnen Woningstichting hoe zich te gedragen. De verbonden partijen zijn in kaart gebracht en eventuele transacties met deze partijen worden ook geregistreerd en gevolgd. Van alle leidinggevenden



DEELNEMERS EEUWFEEST WONINGSTICHTING DEN HELDER

binnen Woningstichting en ook de leden van de raad van commissarissen is geregistreerd welke nevenfuncties of bestuursfuncties ze hebben.

Door het verzorgen van trainingen fraudebewustzijn, voor alle werknemers en bestuurders wordt de fraudealertheid binnen onze organisatie vergroot en het belang van fraudebewustzijn benadrukt.

Er is een adequate vastlegging en gedocumenteerde onderbouwing en (een proces van) autorisatie van journaalposten in de administratie. Hiermee voorkomen we en kunnen we tijdig fraude detecteren in de financiële verslaggeving. Ook draagt een adequate vastlegging en een effectief administratie proces bij aan het efficiënt opmaken van de jaarrekening, welke vrij is van fouten. Veel aandacht is er daarnaast voor de juistheid van de woningtoewijzing en de verkopen, met veel interne controles. Dit omdat zowel het toewijzingsproces als verkoopproces aan strenge regelgeving is gebonden. Voor onderhouds- en nieuwbouw en renovatieprojecten wordt een secuur aanbestedingsproces gevolgd, waar de directie bij de uiteindelijke be-

sluitvorming betrokken is. Verder wordt via factuurautorisatie en controle op de levering van prestaties, waarbij sprake is van functiescheiding en/of vierogen principe, ook achteraf controle uitgevoerd.

Woningstichting heeft een open relatie met de accountant, waarin alle aangelegenheden, inclusief gevoelige zaken zoals, een vermoeden van fraude, niet-naleving van wet- en regelgeving en integriteitsissues worden besproken. Hiermee bevorderen we een actieve rol in de beheersing van frauderisico's. Bij een vermoeden van fraude meldt de bestuurder deze in een zo vroeg mogelijk stadium aan de accountant en de raad van commissarissen opdat we samen kunnen optrekken bij het nemen van de vervolgstappen.

Een frauderesponsplan stelt een organisatie in staat om adequaat en voortvarend te handelen om schade voor de organisatie, in welke vorm dan ook, zoveel mogelijk te beperken. Hoe te handelen bij fraude is impliciet aanwezig, doch wordt dit jaar schriftelijk vastgelegd.

PERSONEEL EN ORGANISATIE

Per 1 januari 2018 is Woningstichting Den Helder gesplitst in een TI deel en een bv deel. Al het personeel inclusief de directie kwam toen in dienst van de nieuw opgerichte bv Helder Vastgoed (HVBV). Vanuit HVBV verricht het personeel diensten aan de TI.

FORMATIEPLAATSEN, FUNCTIES EN PERSONEEL

In 2022 gingen bij Helder Vastgoed bv 10 medewerkers uit dienst en kwamen 10 nieuwe medewerkers in dienst.

Bij de staf gingen 3 medewerkers uit dienst.

Bij de afdeling Woondiensten gingen 2 medewerkers uit dienst en kwamen 4 nieuwe medewerkers in dienst.

Bij de groep Vastgoedbeheer gingen 3 medewerkers uit dienst en kwamen 4 nieuwe medewerkers in dienst.

Bij de groep Concernbeheer gingen 2 medewerkers uit dienst en kwam 1 nieuwe medewerker in dienst.

Helder Vastgoed BV telt hiermee op 31 december 2022, 88 medewerkers, verdeeld over 79,8 formatieplaatsen (fte's). De staf kreeg versterking van een ingehuurd interim businesscontroller.

Bij Helder Vastgoed Onderhoud gingen 5 medewerkers uit dienst en kwamen 9 nieuwe medewerkers in dienst. Bij Helder Vastgoed Schilderwerken gingen 10 medewerkers uit dienst en kwamen 7 nieuwe medewerkers in dienst. Bij Helder Vastgoed Alkmaar BV gingen 4 medewerkers uit dienst en kwamen 7 nieuwe medewerkers in dienst.

Aantal medewerkers 2022	HV	HVO	HVS	HVA	holding
formatieplaatsen per eind 2021	79,3	66,4	83,0	32,1	260,8
formatieplaatsen per eind 2022	79,8	70,5	79,3	36,0	265,6
medewerkers	88	71	81	36	276
fulltimers	55	61	72	27	215
parttimers	33	10	9	9	61
man	54	64	77	32	227
vrouw	34	7	4	4	49
Personeelsverloop 2022	HV	HVO	HVS	HVA	holding
in dienst	10	9	7	7	33
uit dienst	10	5	10	4	29
verloopcijfer	11%	7%	12%	11%	11%

Leeftijdsopbouw 2022	HV	HVO	HVS	HVA	holding
t/m 25 jaar	2	4	2	3	11
26-30 jr	3	7	8	4	22
31-35 jr	4	2	10	2	18
36-40 jr	7	6	12	4	29
41-45 jr	11	11	6	1	29
46-50 jr	14	10	12	3	39
51-55 jr	13	11	14	10	48
56 jr en ouder	34	20	17	9	80
gemiddelde leeftijd	50,3	47,1	45,0	46,2	47,4

AVG

In het verslagjaar kregen drie functionarissen in het kader van de uitvoeringswet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) een taak: de medewerker communicatie nam de rol van Privacy Compliance Officer op zich, een medewerkster van de groep Woondiensten werd benoemd tot archivaris, en een medewerker van de afdeling Informatie & Digitalisering (I&D) werd benoemd tot security officer.

VEILIGHEID

In het verslagjaar was er landelijk veel discussie over sociaal ongewenst gedrag op met name de werkplek. Naar aanleiding daarvan wees de afdeling P&O de medewerkers op de mogelijkheid om zich te wenden tot een vertrouwenspersoon. Helder Vastgoed maakt behalve van interne vertrouwenspersonen (P&O, de algemeen directeur en de voorzitter van de RvC) ook gebruik van een externe vertrouwenspersoon. Onze bedrijfshulpverlening bestond eind 2022 uit 34 hulpverleners: 21 bij HVBV (inclusief de wijk/huismeesters die op hun werkplek in de wijk eerste hulp kunnen bieden), 10 bij HVO en 3 bij HVA. Bedoeling is dat de hulpverleners hun kennis tijdens herhalingsdagen opfrissen. De nieuwe medewerkers van het Woonplein hebben de 2-daagse beginnerscursus gevolgd. De oudgedienden hebben allen in 2022 de herhalingscursus gevolgd. Op alle locaties hebben onze bedrijfshulpverleners een AED-apparaat tot hun beschikking. HVO en HVS hebben in december 2022 een gezamenlijke ontruimingsoefening gehouden, voor HVA en HV staat dit nog in de planning. We hebben in 2022 een melding van een klein ongeval bij HVO gehad, gelukkig niet met ernstige gevolgen. Er zijn geen meldingen van agressie gedaan en ook zijn er geen meldingen bij de externe vertrouwenspersoon geweest. Bij HVS kwam in het verslagjaar één melding binnen van een bedrijfsongeval met een bedrijfsbus. De VGW-commissie kwam in het verslagjaar 2 keer bijeen. Onderwerpen van gesprek waren onder andere het Periodiek Medisch Onderzoek (PMO), de Risico Inventarisatie en – Evaluatie (RI&E's) en cursussen op het gebied van veiligheid.

Bij Helder Vastgoed Onderhoud en Helder Vastgoed Alkmaar heeft aan het eind van 2022 een RI&E plaatsgevonden, verzorgd door onze arbodienst Arboned. Hoewel de officiële rapportages nog niet zijn afgerond zijn er wel al bevindingen met ons gedeeld: er zijn hier en daar wat tekortkomingen, maar de algemene toestand is dat wij de zaken goed op orde hebben. Met het uit de RI&E voortkomende Plan van Aanpak zullen wij het komende jaar aan de slag gaan.

INTEGRITEIT

De directie maakt de medewerkers met vaste regelmaat bewust van de noodzaak van integer gedrag. In 2018 was er voor het eerst binnen ons bedrijf een project over softcontrols. Het betrof gedrag gerelateerde onderwerpen als toegankelijkheid, collegiale verbondenheid, samenwerking, ondersteuning en faciliteren, inspraak, informatievoorziening, communicatie tussen afdelingen etc. In het verslagjaar vond opnieuw een bijeenkomst over Softcontrols, begeleid door KPMG, plaats.

MEDEWERKERSTEVREDENHEIDSONDERZOEK EN PREVENTIEF MEDISCH ONDERZOEK (MTO EN PMO)

In het verslagjaar organiseerde P&O voor de medewerkers van HVBV, HVO en HVA een combinatie van een MTO en een PMO. Het onderzoek werd uitgevoerd door Arboned. De resultaten uit het MTO wijzen uit dat de medewerkers van Helder Vastgoed het meer naar hun zin hebben dan 4 jaar geleden, toen het vorige MTO werd uitgevoerd. Ook heeft men het meer dan (landelijk) gemiddeld naar de zin bij HV. Ook het PMO gaf geen zorgwekkende uitkomst al zijn er qua leefstijl (beweging en voeding) wel verbeterpunten. Deze zullen echter door de medewerkers zelf opgepakt moeten worden. De resultaten zijn groepsgewijs met alle medewerkers besproken. Tijdens deze besprekingen werd door de directie ook aandacht besteed aan softcontrols.

Ook bij HVS werden in het verslagjaar de medewerkers uitgenodigd om deel te nemen aan een Periodiek Arbeidsdeskundig Gezondheidsonderzoek (PAGO). Hoewel voor dit onderzoek een bus naast het kantoor van HVS-kantoor was geplaatst, namen slechts 27 medewerkers deel aan het onderzoek. HVS stimuleert dat haar medewerkers zo lang mogelijk fit en gezond aan het arbeidsproces kunnen deelnemen en biedt in dat verband haar medewerkers stoelmassage, gratis vers fruit en een bijdrage aan een sportabonnement aan.

Ook HV heeft een vitaliteits- en gezondheidsbeleid. Belangrijke drijfveer is om de medewerkers zo lang mogelijk fit en gezond aan het arbeidsproces te laten deelnemen. In het verslagjaar konden de medewerkers gebruik maken van stoelmassage en kregen zij een bijdrage aan een abonnement bij een sportschool. Het animo voor met name de stoelmassage is groot.

STRATEGISCH PERSONEELSPLAN

Vanwege de gemiddeld hoge leeftijd en de krapte op de arbeidsmarkt stelde de directie in het verslagjaar een strategisch personeelsplan op dat inzicht biedt in de meest risicovolle onderdelen van ons personeelsbeleid. Concreet betreft dit de essentiële functies waarvan de bekleeder op afzienbare termijn vertrekt en waar moeilijk vervanging voor te vinden is. Dit plan vormt de opmaat naar een Functiehuis waar de afdeling Personeel & Organisatie (P&O) in het verslagjaar vorm aan gaf en dat houvast moet gaan bieden bij de waardering van de diverse functies, de personeelsplanning, de loopbaanpaden en in het algemeen: bij de ontwikkeling van onze organisatie. Een onderdeel dat met name aandacht verdient is de digitale geletterdheid, aangezien dat een belangrijk onderdeel is van de meeste functies binnen onze organisatie.

OPLEIDING EN TRAININGEN

Opleiding en training zijn voor elke medewerker noodzakelijk om bij te blijven op het vakgebied. Gezien de gemiddeld hoge leeftijd van de medewerkers is dit een punt van extra aandacht. In het verslagjaar zijn om die reden de eisen tot volgen van opleidingen verhoogd. De leidinggevende bepaalt voor elke medewerker een minimaal aantal opleidingsuren. Wanneer deze behaald zijn ontvangt de medewerker aan het eind van het jaar hiervoor een extra bonus. De CAO biedt medewerkers de mogelijkheid om gebruik te maken van een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Slechts 3 medewerkers volgden cursussen van dit budget. In het verslagjaar volgden een groot aantal medewerkers een functie gebonden training, cursus of opleiding. Het grootste deel van deze studieactiviteiten viel onder de noemer 'functiegebonden scholing' en kwam volledig voor rekening van Helder Vastgoed BV. De medewerkers van HVO en HVA volgden trainingen op het gebied van warmtepomp installeren, vakmanschap CO en veilig werken met de hoogwerker. Ook volgden meerdere medewerkers weer de nascholing leermeester. Bij HVS werden de cursussen rijden met een Vorkheftruck, workshop Softcontrol, Basiskennis Glas, Effectief Communiceren, Veiligheid en Zelfontwikkeling, Bediening Hoogwerker, BHV Basis, VCA Basis en diverse cursussen via het platform van de Schildersbranchevereniging gevolgd.

INFORMATIE- EN COMMUNICATIE TECHNOLOGIE (ICT)

In het verslagjaar zijn voorbereidingen getroffen om in de loop van 2023 naar de nieuwe (Cloud)versie van het ERP-systeem Tobias over stappen. Tijdens een kick-off bijeenkomst en een 'roadshow' voor de verschillende vestigingen is aan alle medewerkers uitgelegd welke stappen er gezet moeten worden om deze overstap succesvol uit te voeren. In totaal hebben ca. 40 collega's zich in 2022 actief ingezet bij deze voorbereidingen. Het spreekt voor zich dat dit een grote impact heeft op de gehele organisatie. De inzet en flexibiliteit van alle medewerkers is een compliment waard.

Mede hierdoor liepen we eind 2022 nog prima op schema om dit project volgens de planning af te ronden.

In het verslagjaar is verder besloten om de implementatie van een nieuw klantvolgsysteem, intranet en website stop te zetten. Deze activiteiten worden grotendeels naar de toekomst verschoven om dan een volledig nieuw selectietraject te starten. Doordat de huidige website niet gekoppeld kan worden aan de nieuwe Cloud-omgeving van ons ERP zullen hier wel werkzaamheden voor verricht moeten worden. Omdat dit met name voor de kennisbank een gemis betekent, is besloten om wel een intranet met kennisbank te implementeren.

In 2022 is Shareworx, ons digitale archief, bedrijfsbreed geïmplementeerd. Hierin worden alle documenten veilig digitaal bewaard en gekoppeld aan bewaartermijnen.

In het verslagjaar zijn verschillende maatregelen genomen om de informatiebeveiliging verder te verbeteren. Informatiebeveiliging blijft een belangrijk aandachtspunt en zal ook de komende jaren aandacht vragen.

CAO'S

Per 1 januari 2022 werd een nieuwe CAO Woondiensten van kracht met een looptijd van twee jaar. Deze CAO heeft een minimumkarakter en biedt mogelijkheden voor maatwerk. Eén van de onderdelen waarover lang onzekerheid bleef was de generatiepact regeling. In de CAO is deze nu tot april 2025 gegarandeerd. Bij Helder Vastgoed is de generatiepact-regeling populair. Eind 2022 namen 12 werknemers tot hun volle tevredenheid deel aan het Generatiepact, 6 bij Helder Vastgoed, 5 bij Helder Vastgoed Onderhoud en 1 bij Helder Vastgoed Alkmaar. De deelname aan de regeling heeft in het algemeen niet geleid tot bezettingsproblemen. Er zijn ook 9 medewerkers die op grond van hun leeftijd gebruik van deze regeling mogen maken, maar hier niet voor kiezen.

Bij HVS geldt een vergelijkbare generatiepact regeling, maar dan voor werknemers vanaf 60 jaar (m.u.v. de UTA). Daarnaast geldt per januari 2022 voor HVS de Regeling Vervroegd-Uittreden (RVU), bedoeld voor medewerkers in de zware beroepen. In het verslagjaar maakte 1 medewerker hiervan gebruik. De CAO waar HVS onder valt loopt tot en met 31 december 2025. Onderdeel van deze nieuwe CAO is een loonsverhoging van 2,75% die inging per 1 januari 2022.

MEDEZEGGENSCHAP

De ondernemingsraad Helder Vastgoed B.V. vertegenwoordigt de medewerkers van Helder Vastgoed B.V., Helder Vastgoed Onderhoud B.V. (HVO) en Helder Vastgoed

Alkmaar B.V. (HVA). In 2020 zijn er OR verkiezingen geweest. Er waren 4 verkiesbare plekken. Deze zijn allen vervuld. Helder Vastgoed is vertegenwoordigd met vier OR-leden, HVO met twee OR-leden en HVA per 1 januari 2021 met één lid. Helder Vastgoed Schilderwerken B.V. (HVS) heeft een eigen OR.

OPRUIMACTIE

Aansluitend aan de implementatie van Shareworx startte in het verslagjaar het project 'de Grote Opruim Actie' met als doel het creëren van informatiebewustzijn. Het personeel werd aangespoord om hun fysieke en digitale kasten na te lopen op verouderde mappen, bestanden, mails, notities etc. en deze te verwijderen. Een professional gaf instructies hoe te selecteren. Ook de algemene archieven (historisch archief, foto-archief, knipselarchief etc.) werden opgeschoond. Afgesproken werd om voortaan jaarlijks de derde dinsdag in september als opruimdag te bestempelen en te reserveren.

ZIEKTEVERZUIM

De ziekteverzuimcijfers vormen een graadmeter voor de mate van vitaliteit en gezondheid. Bij alle bedrijfsonderdelen waren de ziekteverzuimcijfers over 2022 hoger dan over 2021. Het gemiddeld ziekteverzuim (exclusief zwangerschapsverlof) bij HVBV over 2022 was 2,9%. In 2021 was 1,7%. Het ziekteverzuimcijfer bij Helder Vastgoed Onderhoud B.V. was over 2022 4,4%. In 2021 was dat 3,3 %. Bij Helder Vastgoed Alkmaar B.V. was het ziekteverzuim over 2022 9,3%. In 2021 was dat nog 4,5 %.

Alleen bij HVS daalde het ziekteverzuim. In 2021 nog 4,1%, in 2022 lag dat percentage op 2,3%. En dat is zelfs inclusief de afwezigheid van een zwangere medewerkster. Bij HVS stroomde één medewerker na twee jaar ziekte in de WGA .

Ziekteverzuim 2022:	HV	HVO	HVS	HVA
ziekteverzuim incl. zwangerschap	2,9%	4,4%	2,3%	9,3%
ziekteverzuim excl. zwangerschap	2,9%	4,4%		9,3%
IVA	0	0	0	0
WGA	0	0	1	0
Wajong	0	0	0	0

De Arbodienst Arboned functioneerde in het verslagjaar naar verwachting van zowel HVBV als van HVS. HVBV is tevreden over het MOT en PMO dat ze in onze opdracht hebben uitgevoerd.

VERSLAG VAN DE FINANCIËEL DIRECTEUR

PARAGRAAF 1

INLEIDING

De algemene doelstelling van een jaarrekening is het informeren over de financiële positie van een organisatie. Deze informatie is van nut voor de belanghouders die op basis hiervan economische beslissingen nemen. Jaarrekeningen verschaffen in dat kader echter slechts beperkte informatie: zij tonen immers met name de financiële gevolgen van gebeurtenissen uit het verleden. In dit kader is in Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) bepaald dat een zogenoemde Toegelaten Instelling - naast een jaarrekening - jaarlijks ook een volkshuisvestingsverslag opstelt. Hierin wordt volgens een vooraf gedefinieerde structuur inzicht gegeven in de prestaties, zowel bedrijfsmatig als ook meer expliciet op volkshuisvestelijk vlak over het verstreken verslagjaar.

Bij de beoordeling van de prestaties van een Toegelaten Instelling dienen doelstellingen van de organisatie, de jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag dan ook in relatie tot elkaar én in relatie tot het werkgebied waarin de organisatie opereert, te worden beoordeeld. In de jaarstukken 2022 hebben wij net als in voorgaande jaren het volkshuisvestingsverslag volledig geïntegreerd met de jaarrekening in één jaarverslag, zodat wij ons integraal kunnen verantwoorden over de door ons in 2022 gerealiseerde prestaties en de middelen die wij daarvoor hebben gebruikt en gecreëerd.

Daarnaast doen we verslag over de ontwikkeling van het vermogen en de vastgoedportefeuille van Woningstichting in 2022. Dit vermogen en de vastgoedportefeuille beschouwen wij als onze buffers, bedoeld om ook in de toekomst middelen te kunnen genereren om onder verschillende marktomstandigheden onze voorgenomen volkshuisvestelijke doelstellingen te kunnen realiseren.

Een beschrijving van de risico's waarmee wij bij het uitvoeren van onze doelstellingen worden geconfronteerd, is elders in dit jaarverslag opgenomen. Wij menen dat onze belanghouders en andere gebruikers met onze jaarstukken tot een adequaat oordeel kunnen komen over de door ons in 2022 gerealiseerde prestaties, de aanwending van middelen en de ontwikkeling van ons vermogen.

In dit hoofdstuk doen we meer in detail verslag over de in 2022 gerealiseerde prestaties op financieel economisch terrein, als onderdeel van een nadere gedetailleerde toelichting bij de cijfers in ons jaarverslag. Daarnaast geven we een vooruitblik op 2023 en verder.

Op 1 januari 2018 is Woningstichting Den Helder juridisch gesplitst in een corporatie tak, de Toegelaten Instelling (TI). En een commercieel-maatschappelijke tak, Helder Vastgoed

BV. Analyses van zowel het afgelopen jaar als analyses die meer toekomstgericht zijn, worden voor de TI, Helder Vastgoed BV en de holding WSDH gepresenteerd. In een beperkt aantal gevallen worden TI en Helder Vastgoed BV als één geheel gepresenteerd, dat gebeurt met name wanneer er volkshuisvestelijke aspecten aan de orde zijn. Beide zijn immers actief op het gebied van volkshuisvesting.

PARAGRAAF 2

ONTWIKKELINGEN IN 2022

TI, Woningstichting Den Helder enkelvoudig

Het gerealiseerde jaarresultaat bedraagt 28,2 miljoen euro negatief, zonder de deelneming Helder Vastgoed BV is het verlies 26,2 miljoen euro. Het verlies door niet gerealiseerde waardeontwikkeling van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt in 2022 in totaal 38,1 miljoen euro. Daarvan is 13,9 miljoen euro daling marktwaarde, maar er is ook 24,2 miljoen euro aan afboekingen wegens onrendabele toppen en overige waarderingsverschillen.

Verkorte enkelvoudige winst- en verlies rekening

Bedragen * € 1.000	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021	Realisatie Begroting	2022 tov 2021
Bedrijfsopbrengsten	50.396	49.318	49.167	102%	102%
Bedrijfslasten	32.552	39.072	46.991	83%	69%
Bedrijfsresultaat	17.844	10.246	2.716	174%	820%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen					
vastgoedportefeuille & ORT	-38.081	348	82.382	-10.943%	-46%
Financiële baten en lasten	-3.281	-3.297	-9.784	100%	34%
Belastingen	-2.524	0	3.437		-73%
Resultaat deelnemingen	-2.076	4.371	29.152	-47%	-7%
Resultaat na belastingen	-28.118	11.668	107.363	-241%	-26%

Bedrijfsopbrengsten

De totale bedrijfsopbrengsten zijn in 2022 1.229 duizend euro hoger dan in 2021.

Bedrijfsopbrengsten Bedragen * € 1.000	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021	Realisatie Begroting	2022 tov 2021
Huuropbrengsten	46.597	46.234	46.011	101%	101%
Opbrengsten servicecontracten	2.746	2.806	2.712	98%	101%
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	421	0	247		170%
Geactiveerde productie eigen bedrijf	0	0	0		
Overige bedrijfsopbrengsten	632	278	197	227%	321%
Totaal bedrijfsopbrengsten	50.396	49.318	49.167	102%	102%

Huuropbrengsten

De "te ontvangen netto huur" is ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van onder meer:

- Verlaging van de huren wegens de "éénmalige huurverlaging 2022" met een effect van 0,09%
- Verhoging van de huren wegens mutatie en woningverbetering met een effect van 0,41%.
- Er was in 2022 geen jaarlijkse huurverhoging, doch de huurverhoging van juli 2021 is doorgevoerd per 01-01-2022.
- Verlaging van de huren wegens het uit exploitatie nemen wegens verbouw, sloop en verkoop van woningen tot een bedrag van € 38.010,-
- Verhoging van de huren wegens het in exploitatie nemen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 57.704,-
Verder is er een daling van de huurderiving met € 36 duizend.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Zoals in het strategisch beleid is verwoord is de verkoop van huurwoningen noodzakelijk om de grote ongedekte uitgaven aan herstructurering en andere onrendabele investeringen te kunnen dragen. In het afgelopen boekjaar bedroeg de netto-opbrengst van de verkoop van 7 bestaande woningen 321 duizend euro. Begroot was een netto opbrengst

van nihil, bij een verwachte verkoop van 0 bestaande woningen. De TI heeft jaarlijks slechts een beperkt aantal woningen uit de bestaande voorraad in de verkoop.

Van alle woningen die ter verkoop aan derden worden aangeboden wordt door onze interne taxateur vastgesteld wat de waarde van het pand is op het moment dat deze daadwerkelijk wordt verkocht. De uiteindelijke verkoopprijzen zijn, afhankelijk van de situatie, 0% tot 10% lager dan de marktprijzen. Van woningen die verkocht worden met een prijs die meer dan 10% afwijkt van de WOZ waarde, wordt een onafhankelijke taxatie door een externe makelaar gedaan. In 2022 werden de meeste woningen via een biedingsproces verkocht.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn in 2022 14.439 duizend euro lager dan in 2021.

De bedrijfslasten zijn als volgt te specificeren:

Bedrijfslasten Bedragen * € 1.000	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021	Realisatie Begroting	2022 tov 2021
Apparaatskosten					
doorbelasting vanuit HVBV	8.175	8.511	6.894		
overige apparaatskosten	924	488	583	189%	158%
Subtotaal apparaatskosten	9.099	8.999	7.477	101%	122%
Kosten uit uitbesteed werk					
Afschrijvingen op materiële vaste activa	0	0	0		0%
Onderhoudskosten	14.904	19.234	24.425	77%	61%
Leefbaarheid	212	100	95		2230%
Lasten servicecontracten	2.589	3.156	2.802	82%	92%
WOZ belastingen en verzekeringen	2.702	3.100	2.648	87%	102%
Heffingen	3.046	4.484	9.544	68%	32%
Subtotaal overige diverse bedrijfslasten	23.453	30.074	39.514	78%	59%
Totaal bedrijfslasten	32.552	39.073	46.991	83%	69%

De voornaamste verschillen ten opzichte van 2021 zijn:

Kosten werkapparaat

De TI heeft geen eigen werkapparaat, doch maakt gebruik van de diensten van Helder Vastgoed BV, die voor een vast bedrag per vhe in rekening gebracht worden. Voor een verklaring van de ontwikkelingen in deze kosten wordt verwezen naar de toelichting bij Helder Vastgoed BV.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn gedaald en bedragen 14.905 duizend euro. De kosten van mutatieonderhoud ad 5.400 duizend euro zijn fors hoger dan die van vorig jaar ad 4.466 duizend euro, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere kosten van materialen en inzet derden. Er is een zeer forse daling bij kosten planmatig onderhoud, met 16.502 duizend euro naar 6.183 duizend euro, dat komt voornamelijk doordat in 2021 veel uitgestelde duurzaamheidsprojecten door maatregelen i.v.m. flora- en faunawet alsnog waren uitgevoerd. Veel aandacht is er aan duurzaamheidsprojecten. Kosten t.b.v. reparatieonderhoud zijn iets gedaald, van 3.456 duizend euro naar 3.320 duizend euro.

Heffingen

In 2021 kostte het overnemen van de Vestialeningen eenmalig 5.119 duizend euro. Deze kosten kwamen niet terug in 2022. De verhuurdersheffing is gedaald naar 3.046 duizend euro van 4.506 duizend euro. Deze heffing komt vanaf 2023 te vervallen.

Overige lasten

De waardeontwikkeling ten opzichte van het vorige jaar was voor de vastgoedportefeuille in exploitatie in 2022 13.911 duizend euro negatief. Voor de vastgoedportefeuille in ontwikkeling bestemd voor verhuur en koop en de grondposities is er 24.171 duizend euro aan onder meer onrendabele toppen meegenomen. Met name de grote renovatie en duurzaamheidsprojecten leveren grote verliezen op.

De niet gerealiseerde waardeveranderingen van het bestaande vastgoed waren in 2022 dus 13.911 duizend euro negatief en dat is maar liefst 103.461 duizend euro slechter dan in 2021. De daling van de verkoopprijzen van woningen in het derde en vierde kwartaal 2022 ten opzichte van de laatste twee kwartalen in 2021 leidden tot dit optische verlies. Deze zeer forse waardevermindering vertekent het resultaat van de TI.

Het saldo van de financiële baten en lasten is met 6.054 duizend euro verbeterd ten opzichte van 2021. Doch dit is grotendeels te danken aan het vervallen van de eenmalige boeterente van 5.838 duizend euro in verband met het vervroegd aflossen van een aantal

leningen in 2021. De reguliere gemiddelde vermogenskostenvoet, daalde van 3,295% naar 2,889%. Het totaal aan langlopende leningen is van 183.545 duizend euro gestegen naar 196.967 duizend euro. In 2022 is voor 6.462 duizend euro aan leningen afgelost en zijn er voor 20.000 duizend euro aan nieuwe leningen aangetrokken.

De belastingen kende een last van in totaal 2.524 duizend euro. Dit betreft onder meer een latentie met betrekking tot het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van de lening portefeuille, de opgebouwde compensabele verliezen uit het verleden en de fiscale onderhoudsvoorziening, zoals in meer detail toegelicht in de fiscale paragraaf van dit hoofdstuk. Er is er een acute belastingdruk van 1.269 duizend euro. De lokale belastingen (voor enkel de TI) bleven ongeveer gelijk en bedroegen 2.468 duizend euro.

Kasstroomoverzicht 2022

In tegenstelling tot het jaarresultaat van Woningstichting worden de kasstromen niet beïnvloed door boekhoudkundige effecten en geven daarmee een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie van Woningstichting. Het financieel beleid van Woningstichting gaat uit van zoveel mogelijk financiering van investeringen uit eigen middelen. Hierbij worden de huurinkomsten gebruikt voor de onderhoudslasten, investeringen in bestaand bezit, financieringslasten en de overige bedrijfsuitgaven. De investeringen in nieuwbouw koop en huur worden gedekt door de verkoopopbrengsten van bestaand bezit en verkoop van nieuwbouw. Een eventueel tekort wordt aangevuld door nieuwe leningen aan te trekken.

In 2022 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten 51.326 duizend euro. Deze inkomsten worden voor 29% gebruikt voor de onderhoudslasten en investeringen in bestaand bezit om het woongenot te kunnen borgen en om waardevermindering van het bezit te voorkomen. 11% wordt gebruikt voor de financieringslasten van onze leningenportefeuille, 11% wordt uitgeven aan landelijke belastingen en heffingen en 16% wordt gebruikt voor de apparaatskosten. Hetgeen overblijft aan operationele kasstromen wordt gebruikt als interne financiering van de investeringen. Door de eenmalig hoge financieringslasten in 2021 door de boeterente was er dat jaar eenmalig een negatieve operationele kasstroom.

Er is voor 6.462 duizend euro afgelost op bestaande leningportefeuille, terwijl er voor 20.000 duizend euro aan nieuwe leningen zijn afgesloten.

In 2022 ontving de TI inkomsten uit verkoopopbrengsten van bestaand bezit en grond van in totaal 1.032 duizend euro. Alle verkoopinkomsten uit bestaand bezit en nieuwbouw werd gebruikt ter mede financiering van investeringen in nieuwbouw huur of de nieuwbouw koopportefeuille. De opbrengsten uit verkoop bedroegen in 2021 nog 850 duizend euro, bijna hetzelfde bedrag dus.

Opbouw Kasstromen

Bedragen * € 1.000	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021	Realisatie 2022 tov Begroting	2022 tov 2021
Operationele ontvangsten	51.326	49.481	51.741	104%	992%
Operationele uitgaven	32.578	37.183	42.689	88%	76%
Renteuitgaven	5.441	5.590	13.657	97%	40%
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.306	6.708	-4.605	198%	-289%
Ontvangsten uit verkopen	1.032	0	850		121%
Uitgaven aan investeringen	27.488	43.448	15.430	63%	178%
Saldo kasstroom MVA	26.456	-43.448	-14.580	61%	181%
Ontvangsten/uitgaven verbindingen	2	0	43.391		0%
Nieuwe leningen	20.000	40.000	33.294		
Aflossing leningen	6.462	6.462	51.981	100%	12%
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.538	33.538	-18.687	40%	-72%
Mutatie liquide middelen	390	-3.202	5.519	-12%	7%
Liquide middelen per 31/12	6.618	455	6.228		

De operationele kasstroom in 2022 bedraagt 13.306 duizend euro en dat is 17.911 duizend euro beter dan voorgaand jaar. Ten eerste verviel de eenmalige boeterente van 5.838 duizend euro, ten tweede daalde de reguliere intrestlasten met 2.378 omdat vorig jaar bij de financiële herstructurering lagere rentepercentages waren overeengekomen en ten derde daalde de kosten van onderhoud met 9.357 duizend euro.

De ontvangsten uit de verkopen bestaande voorraad en grond zijn iets hoger dan vorig jaar. De uitgaven aan nieuwbouwprojecten en herstructurering waren in 2022 12.058 duizend euro hoger dan het jaar daarvoor maar desondanks toch nog maar liefst 15.960 duizend euro minder dan begroot. De start van veel nieuwbouwprojecten is namelijk uitgesteld naar 2023 en 2024. Omdat er minder geïnvesteerd werd was ook de lening behoefte kleiner en er werd voor 20.000 duizend euro aan nieuwe leningen aangetrokken i.p.v. de begrote 40.000 duizend euro. Dit alles leidde tot een stand aan liquide middelen van 6.618 duizend euro, dat is ongeveer gelijk aan de 6.228 duizend euro van vorig jaar maar ruim meer dan de verwachte 455 duizend euro.

Financiële kengetallen

Kengetallen	2022	2021
Marktwaaarde MVA ie	791,0	796,0
Balanstotaal op marktwaaarde	1.168,5	1.177,6
Beleidswaarde MAV ie	448,0	465,4
Balanstotaal op beleidswaarde	825,5	847,0
Eigen vermogen op marktwaaarde	910,1	938,2
Eigen vermogen op beleidswaarde	567,1	607,6
Externe leningen nominale waarde	197,0	183,5
Interne lening	86,7	86,7
Netto leningen	110,3	96,8
Marktwaaarde externe leningen	171,8	208,3
Marktwaaarde interne lening	81,5	99,5
Netto marktwaaarde leningen	90,3	108,8
Operationele kasstromen	13.306	-4.605
Rentelasten	5.441	13.657
Renteinkomsten	1.919	2.862
Netto rente	3.522	10.788
Solvabiliteit op beleidswaarde (in %) (>15%)	62%	65,9%
Netto Loan to Value op beleidswaarde (in %) (< 85%)	25%	21,5%
Interest Coverage Ration (ICR) (> 1,4)	4,73%	0,84%
Marktwaaarde lening/marktwaaarde MVA (<70%)	11,1%	16,5%
Onderpandsratio WSW (<70%)	21,7%	25,5%

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de TI in 2022 voldeed aan alle financiële normen zoals gehanteerd door de externe toezichthouders Aw en WSW. De rentedekkingsgraad (ICR) moet minimaal 1,40 zijn en blijft met 4,73 daar ruim boven. De solvabiliteit op beleidswaarde is met 62% veel meer dan het minimum van 15%. De Loan to Value op basis van beleidswaarde blijft met 25% ruim onder het maximum van 85%. Hierbij wordt van de externe leningen van de TI de interne lening aan HVBV afgehaald. De dekkingsratio is met 11,1% veel lager dan maximum van 70%. En ten slotte is de onderpandsratio van 21,7% ruim binnen de norm van 70%.

Bedrijfslasten (Aedes-benchmark)

In 2014 is Aedes begonnen met een benchmark op de bedrijfsvoering voor corporaties. Woningstichting is vanaf het eerste uur een deelnemer aan de Aedes-benchmark. De bedrijfslasten van Woningstichting bedragen volgens de Benchmark 2022 816 euro per verhuureenheid (vhe) (2020: 782 euro).

De bedrijfslasten bestaan uit personeelslasten, overige bedrijfslasten en leefbaarheidsuitgaven minus de overige bedrijfsopbrengsten en het saldo van baten en lasten van servicecontracten. Vervolgens worden de 'ruisfactoren', die de vergelijkbaarheid van de bedrijfslasten ondermijnen, vastgesteld en eenduidig verwerkt en de niet te beïnvloeden bedrijfslasten (onder andere WOZ, verhuurdersheffing, saneringsheffing) geëlimineerd. Corporaties besteedden volgens de Benchmark 2022 gemiddeld 877 euro per vhe aan bedrijfslasten, Woningstichting werkt dus met zijn 816 euro per vhe goedkoper en heeft daardoor in de benchmark een A-score.

Aedes Benchmark Bedrijfslasten

Bedrijfslasten per gewogen vhe * € 1	2018	2019	2020	2021	2022
Geharmoniseerde bedrijfslasten	1.937	2.062	1.705	1.718	2.149
Niet beïnvloedbare kosten	1.278	1.429	1.018	936	1.333
Beïnvloedbare netto bedrijfslasten	659	633	688	782	816

PARAGRAAF 3**ONTWIKKELINGEN IN 2022 HELDER VASTGOED BV ENKELVOUDIG****Bedrijfsresultaat**

Geconsolideerd had Helder Vastgoed BV een verlies, na aftrek van rentelasten en belastingen en aandeel derden, van 2,1 miljoen euro. De deelnemingen hadden een winst van 1,8 miljoen euro, dus Helder Vastgoed enkelvoudig had een verlies van 3,9 miljoen euro. Verderop in dit jaarverslag wordt een nadere toelichting op de resultaten van de verbindingen gegeven. Daarnaast verwijzen we naar de eigen jaarverslagen van de verschillende deelnemingen. Onderstaande analyses zijn gebaseerd op de categorale V&W rekening van Helder Vastgoed BV enkelvoudig.

Het gerealiseerde jaarresultaat bedraagt 2,1 miljoen euro negatief. De niet gerealiseerde waardeontwikkeling van de vastgoedbeleggingen in exploitatie door herwaardering bedraagt in 2022 in totaal 9,2 miljoen euro negatief. Daarvan is 5,9 miljoen euro daling marktwaarde, maar er is ook 3,3 miljoen euro aan afboekingen wegens onrendabele top-pen.

Verkorte enkelvoudige winst- en verlies rekening

Realisatie	Realisatie	Begroting	Realisatie	Realisatie	2022 tov
Bedragen * € 1.000	2022	2022	2021	Begroting	2021
Bedrijfsopbrengsten	34.665	33.884	31.210	102%	111%
Bedrijfslasten	25.268	25.457	20.127	99%	126%
Bedrijfsresultaat	9.397	8.427	11.083	112%	85%
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen					
Vastgoedportefeuille	-9.186	-2.941	18.878	312%	-49%
Financiële baten en lasten	-2.669	-2.563	-2.843	104%	94%
Belastingen	-1.387	0	267		-519%
Resultaat deelnemingen	1.767	1.449	1.767	122%	100%
Resultaat na belastingen	-2.076	4.372	29.152	-47%	-7%

Bedrijfsopbrengsten

De totale bedrijfsopbrengsten zijn in 2022 3.455 duizend euro hoger dan in 2021. Dat komt met name door minder verkoopresultaat op woningen

Bedrijfsopbrengsten	Realisatie	Begroting	Realisatie	Realisatie	2022 tov
Bedragen * € 1.000	2022	2022	2021	Begroting	2021
Huuropbrengsten	20.863	21.172	20.623	99%	101%
Opbrengsten servicecontracten	1.857	1.347	1.772	138%	105%
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	1.926	896	366	215%	526%
Doorbelasting aan verbindingen	8.372	8.511	7.087	98%	118%
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.091	1.118	906	98%	120%
Overige bedrijfsopbrengsten	556	841	456	66%	122%
Totaal bedrijfsopbrengsten	34.665	33.885	31.210	102%	111%

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd als gevolg van onder meer:

- Verhoging van de huren wegens de jaarlijkse huurverhoging met een effect van 1,77%
- Verhoging van de huren wegens mutatie en woningverbetering met een effect van 0,23%
- Aanpassing van het prijsbeleid met een effect van -0,49%.
- Verlaging door het uit exploitatie nemen van vastgoed wegens verbouw, sloop en ver koop met een bedrag van 16.438 euro
- Verhoging wegens het in exploitatie nemen van vastgoed tot een bedrag van 6.068 euro
- In verband met de coronacrisis is net als in 2020 en 2021 aan een aantal huurders van commercieel en maatschappelijk vastgoed op hun verzoek tijdelijk een huurverlaging verstrekt.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Zoals in het strategisch beleid is verwoord is de verkoop van huurwoningen noodzakelijk om de grote ongedekte uitgaven aan herstructurering en andere onrendabele investeringen te kunnen dragen. In het afgelopen boekjaar bedroeg de netto-opbrengst van de verkoop van bestaande woningen en garages 1.409 duizend euro. Ook was er 517 duizend euro winst op verkoop. Begroot was een netto opbrengst van in totaal 896 duizend euro, bij onder meer een verwachte verkoop van 20 bestaande woningen. Het uitgangspunt is de komende jaren zo'n 20 woningen uit de bestaande voorraad verkocht blijven worden.

Van alle woningen die ter verkoop aan derden worden aangeboden wordt door onze interne taxateur vastgesteld wat de waarde van het pand is op het moment dat deze daadwerkelijk wordt verkocht. De uiteindelijke verkoopprijzen zijn, afhankelijk van de situatie, 0% tot 10% lager dan de marktprijzen. Van woningen die verkocht worden met een prijs die meer dan 10% afwijkt van de WOZ waarde, wordt een onafhankelijke taxatie door een externe makelaar gedaan. In 2022 werden bijna alle woningen verkocht via een biedingprocedure.

Geactiveerde productie eigen bedrijf

De geactiveerde productie ten behoeve van het eigen bedrijf betreft de personeelskosten die zijn toegerekend aan onroerende zaken in ontwikkeling. Ten opzichte van 2021 is er iets meer productie geactiveerd ondanks dat wederom in 2022 enkele nieuwbouwprojecten en renovaties moesten worden uitgesteld. De voorbereidingen gingen wel allemaal door.

Het resultaat van deelnemingen van Helder Vastgoed BV, was in 2021 met 1.767 duizend euro op record hoogte gekomen en is in 2022 met 1.769 euro op deze hoogte gebleven. Met name Helder Vastgoed Schilderwerken BV en Helder Vastgoed Alkmaar BV hadden wederom een erg goed jaar. Alle operationele deelnemingen hadden een positief resultaat.

Bedrijfslasten

De bedrijfslasten zijn in 2022 5.141 duizend euro hoger dan in 2021. De bedrijfslasten zijn als volgt te specificeren:

Bedrijfslasten	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021	Realisatie 2022 tov Begroting	2021 2021
Apparaatskosten					
personeelskosten	6.362	6.857	6.257	93%	
overige apparaatskosten	5.809	5.710	3.629	102%	160%
Subtotaal apparaatskosten	12.171	12.567	9.886	97%	123%
Kosten uit uitbesteed werk					
Afschrijvingen op materiële vaste activa	792	764	756	104%	0%
Onderhoudskosten	7.935	5.681	4.632	140%	171%
Leefbaarheid	201	450	337	45%	60%
Lasten servicecontracten	1.358	1.447	1.320	94%	103%
WOZ belastingen					
en verzekeringen	1.744	1.755	1.646	99%	106%
Heffingen	1.067	2.795	1.550	38%	69%
Overige diverse					
bedrijfslasten	13.097	12.892	10.241	102%	128%
Totaal bedrijfslasten	25.268	25.459	20.127	99%	126%

DE VOORNAAMSTE VERSCHILLEN TEN OPZICHTE VAN 2021 ZIJN:

Kosten werkapparaat

Met het werkapparaat van HVBV wordt zowel HVBV als de TI bediend. De TI heeft geen eigen werkapparaat, doch maakt gebruik van de diensten van Helder Vastgoed BV, die voor een vast bedrag per vhe in rekening gebracht worden.

De personeelskosten zijn ongeveer gelijk gebleven. Het aantal personeelsleden is met 0,5 fte gestegen. De overige apparaatskosten zijn wel flink gestegen. Bij de overige apparaatskosten stegen onder meer de kosten van ingeleend personeel; er werden bij onder meer I&D personen ingehuurd om de overgang naar een nieuw ERP systemen te begeleiden. Door dit project stegen ook de automatiseringskosten. Daarnaast waren er eenma-

lige kosten van de viering van honderd jaar Woningstichting. Alle andere kostenposten bleven ongeveer gelijk.

Eén van de kostenposten betreft de jaarlijkse controle voor de WNT. Wij pleiten voor een versimpeling van het systeem, om bijvoorbeeld de kosten te drukken.

Onderhoudslasten

De onderhoudslasten zijn met 3.303 duizend euro gestegen en bedragen 7.935 duizend euro. De kosten van reparatieonderhoud zijn 100 duizend euro lager dan die van vorig jaar, van 1.580 duizend euro naar 1.480 duizend euro. Maar mutatieonderhoud is gestegen met 119 duizend euro, met name door hogere materiaalkosten. Er is tenslotte een flinke stijging bij kosten planmatig onderhoud, van 1.980 duizend euro naar 5.265 duizend euro. Veel aandacht daarbij is er aan duurzaamheidsprojecten gegeven. Door strakke prijsafspraken met de voornaamste uitvoerder Helder Vastgoed Onderhoud BV worden de stijgingen in de onderhoudslasten zoveel mogelijk beperkt. Doch voor alle onderhoud categorieën stijgen de kosten van materialen en inzet derden sterk.

Heffingen

De verhuurdersheffing is gedaald, van 1.550 duizend euro naar 1.067 duizend euro. Vanaf 2023 komt deze heffing te vervallen.

Overige lasten

De waardeontwikkeling ten opzichte van het vorige jaar was voor de vastgoedportefeuille in exploitatie in 2022 5.871 duizend euro negatief. Voor de vastgoedportefeuille in ontwikkeling bestemd voor verhuur en koop en de grondposities is er 3.775 duizend euro aan onrendabele toppen huur meegenomen. Voor koopprojecten was er een voordeel van 460 duizend euro wegens stijgende verkoopprijzen. Per saldo resteert dus 9.186 duizend euro, negatief.

De niet gerealiseerde waardeveranderingen van het bestaande vastgoed waren in 2022 dus 5.870 duizend euro negatief en dat is 45.802 duizend euro slechter dan in 2021. De daling van de verkoopprijzen van woningen in het derde en vierde kwartaal 2022 ten opzichte van de laatste twee kwartalen in 2021 leidden tot dit optische verlies. Deze zeer forse waardevermindering vertekent het resultaat van de TI.

Het saldo van de financiële baten en lasten is met 174 duizend euro verbeterd ten opzichte van 2021. De rentelasten op de interne lening die de TI aan HVBV had verstrekt bij de splitsing bleef 2,18% . De interne lening was eind december 2021 voor een derde deel afgelost en ging van 130.000 duizend euro naar 86.667 euro. Er zijn in december 2021 voor 45.000 duizend euro aan nieuwe leningen aangetrokken, via de gemeente Den

Helder. En de rente hierop is iets lager.

De Vpb komt uit op 1.387 duizend euro. Er is 72 duizend euro bate via mutatie in latente belastingen. Dit betreft onder meer een latentie met betrekking tot de verschillen in commerciële en fiscale afschrijvingen en de fiscale onderhoudsvoorziening, zoals in meer detail toegelicht in de fiscale paragraaf van dit hoofdstuk. Er is er een acute belastingdruk van 1.722 duizend euro omdat de belastbare winst 6.675 duizend euro bedraagt. Er is verder echter kleine bate van 7 duizend euro uit voorgaande jaren; de uiteindelijk belastingen bleken lager uit te vallen dan waarmee rekening gehouden is. In totaal is de belasting dus 1.387 duizend euro, last. De lokale belastingen en verzekeringen bleven ongeveer gelijk en bedroegen 1.744 duizend euro.

Kasstroomoverzicht 2022

In tegenstelling tot het jaarresultaat worden de kasstromen niet beïnvloed door boekhoudkundige effecten en geven daarmee een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie van HVBV.

In 2022 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten 23.087 duizend euro. Dat is exclusief de 8.510 duizend euro beheervergoeding ontvangen van TI en de andere deelnemingen.

Deze inkomsten worden voor 30% gebruikt voor de onderhoudslasten en investeringen in bestaand bezit om het woongenot te kunnen borgen en om waardevermindering van het bezit te voorkomen. 8% wordt gebruikt voor de financieringslasten van onze leningenportefeuille, 9% wordt uitgeven aan landelijke belastingen en heffingen en 20% wordt gebruikt voor de apparaatskosten.

Er zijn geen leningen afgelost en er zijn geen nieuwe leningen afgesloten.

In 2022 had HVBV inkomsten uit verkoopopbrengsten van bestaand bezit en grond van in totaal 5.129 duizend euro. Alle verkoopinkomsten uit bestaand bezit en nieuwbouw werden gebruikt ter mede financiering van investeringen in nieuwbouw huur of de nieuwbouw koopportefeuille. De opbrengsten uit verkoop bedroegen in 2021 nog 4.180 duizend euro. Er waren geen verkoopopbrengsten uit nieuwbouw in 2022. Die waren nog 1.161 duizend euro in 2021 en zullen in 2023 weer toenemen.

De gerealiseerde kasstromen 2022 van Helder Vastgoed BV zijn:

Opbouw Kasstromen Bedragen * € 1.000	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021	Realisatie Begroting	2022 tov 2021
Operationele ontvangsten	31.597	31.871	30.179	99%	105%
Operationele uitgaven	25.068	24.694	21.389	102%	117%
Renteuitgaven	2.415	2.563	2.840	0%	85%
Kasstroom uit					
operationele activiteiten	4.114	4.614	5.950	89%	69%
Ontvangsten uit verkopen	28.637	78.867	13.337	36%	215%
Uitgaven aan investeringen	35.837	86.598	13.159	41%	272%
Saldo kasstroom MVA	-7.200	-7.731	178	93%	-4.045%
Ontvangsten verbindingen	1.695	1.449	1.015		167%
Nieuwe leningen	0	0	45.000		
Interne lening	0	0	-43.333		
Kasstroom uit					
financieringsactiviteiten	0	0	1.667		
Mutatie liquide middelen	-1.391	-1.668	8.810	83%	-16%
Liquide middelen per 31/12	9.460	4.014	10.849		

De operationele kasstroom in 2022 bedraagt 4.114 duizend euro en dat is 1.836 duizend euro lager dan voorgaand jaar. Ten eerste is er 623 duizend euro minder aan huurbrengsten binnen gekomen. Ten tweede, de uitgaven aan onderhoud vielen 1.610 duizend euro hoger uit. En er was 2.281 duizend euro meer aan overige bedrijfsuitgaven, die voor 1.462 duizend euro extra konden worden doorbelast aan de TI en aan de deelnemingen. Al met al viel per saldo de kasstroom uit operationele activiteiten lager uit dan vorig jaar.

De uitgaven aan nieuwbouwprojecten en herstructurering waren in 2022 22.678 duizend euro hoger dan vorig jaar maar liefst 50.761 duizend euro minder dan begroot. Dat komt omdat zowel eigen projecten als projecten die voor de TI uitgevoerd worden, uitgesteld zijn naar 2023 en later. Er zijn geen aflossingen op leningen geweest en er zijn geen nieu-

we leningen aangegaan. Dit alles leidde tot een stand aan liquide middelen die 1.391 duizend euro lager is dan vorig jaar en uit kwam op 9.460 duizend euro, veel hoger dan de begrote 4.014 duizend euro.

De liquiditeit is dus goed, per eind 2022 was er een totaal aan liquide middelen van 9.460 duizend euro, daarnaast zijn er overige vlottende activa van 7.216 duizend euro. De kortlopende schulden bedroegen 6.044 duizend euro. Dus er is een fors positief werkkapitaal.

Financiële kengetallen

Kengetallen	2022	2021
Marktw waarde MVA ie	385,2	388,7
Balanstotaal op marktw waarde	423,5	426,0
Beleidswaarde MAV ie	240,4	243,7
Balanstotaal op beleidswaarde	278,7	281,0
Eigen vermogen op marktw waarde	269,3	271,0
Eigen vermogen op beleidswaarde	124,5	126,0
Leningen (incl interne lening)	131,7	131,7
Marktw waarde leningen	118,5	154,1
Operationele kasstromen	4.114	5.950
Rentelasten	2.415	2.840
Solvabiliteit op beleidswaarde (in %) (>40%)	44,7%	44,8%
Netto Loan to Value op beleidswaarde (in %) (< 75%)	54,8%	54,0%
Interest Coverage Ration (ICR) (> 1,8)	3,12	2,98
Marktw waarde lening/marktw waarde MVA (< 70%)	30,8%	39,6%
Lening/marktw waarde (< 70%)	34,2%	33,9%

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat Helder Vastgoed BV enkelvoudig per eind 2022 ruim voldoet aan alle financiële criteria zoals gehanteerd door Aw en WSW. De rentedekkingsgraad ICR van 3,12 is hoger dan het minimum van 1,8. De Loan to value is 54,8% en daarmee ruim lager dan maximum van 75%. De solvabiliteit op beleidswaarde van 44,2 ligt boven het minimum van 40% en de dekkingsgraad van 30,8% is minder dan maximum van 70%.

PARAGRAAF 4

ONTWIKKELINGEN IN 2022 GECONSOLIDEERD

Kasstroomoverzicht 2022

In tegenstelling tot het jaarresultaat worden de kasstromen niet beïnvloed door boekhoudkundige effecten en geven daarmee een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie

VIER NIEUWE HUURWONINGEN IN HET STADSHART VAN DEN HELDER.



Opbouw Kasstromen	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021	Realisatie 2022 tov Begroting	2022 tov 2021
Bedragen * € 1.000					
Operationele ontvangsten	90.704	93.467	86.529	97%	105%
Operationele uitgaven	66.288	74.596	68.720	89%	96%
Renteuitgaven	5.974	6.102	13.663	98%	44%
Kasstroom uit					
operationele activiteiten	18.442	12.769	4.146	144%	445%
Ontvangsten uit verkopen	6.920	26.154	6.445		107%
Uitgaven aan investeringen	40.973	77.333	21.317	53%	192%
Saldo kasstroom MVA	-34.053	-51.179	-14.872	67%	229%
Ontvangsten verbindingen	-97	0	-163		60%
Nieuwe leningen	20.000	40.000	78.294		
Aflossing lening	6.462	6.462	51.981	100%	12%
Kasstroom uit					
financieringsactiviteiten	13.538	33.538	26.313	40%	51%
Mutatie liquide middelen	-2.170	-4.872	15.424	45%	-14%

De operationele kasstroom in 2022 bedraagt 18.442 duizend euro en dat is 14.296 duizend euro hoger dan voorgaand jaar. Ten eerste is er 156 duizend euro meer aan huur-opbrengsten binnen gekomen. Ten tweede, de uitgaven aan de verhuurdersheffing vielen 2.074 duizend euro lager uit. Maar er was 2.491 duizend euro meer aan overige bedrijfsuitgaven, onder meer door kosten van automatisering en 100 jaar Woningstichting. Grootste verschil is echter 7.690 duizend euro aan lagere rentelasten, die waren in 2021 eenmalig erg hoog door 5.838 duizend euro aan boeterente wegens herstructurering financiering. Al met al viel per saldo de kasstroom uit operationele activiteiten veel hoger uit dan vorig jaar.

De uitgaven aan nieuwbouwprojecten en herstructurering waren in 2022 19.656 duizend euro hoger dan vorig jaar maar liefst 36.360 duizend euro minder dan begroot. Dat komt omdat projecten uitgesteld zijn naar 2023 en later. Er is voor 6.462 duizend euro aan aflossingen op leningen geweest en er is voor 20.000 duizend euro een nieuwe leningen aangegaan. Dit alles leidde tot een stand aan liquide middelen die 2.170 duizend euro lager is dan vorig jaar en uit kwam op 19.064 duizend euro, wel hoger dan de begrote 7.532 duizend euro.

De liquiditeit is dus goed, per eind 2022 was er een totaal aan liquide middelen van 19.064 duizend euro, daarnaast zijn er overige vlottende activa van 11.223 duizend euro. De kortlopende schulden bedroegen 18.635 duizend euro. Dus er is een fors positief werkkapitaal.

Financiële kengetallen

Kengetallen	2022	2021
Marktwaaarde MVA ie	1.176	1.185
Balanstotaal op marktwaaarde	1.237	1.243
Beleidswaarde MAV ie	688	709
Balanstotaal op beleidswaarde	749	847
Eigen vermogen op marktwaaarde	910,1	938,2
Eigen vermogen op beleidswaarde	422,3	607,6
Leningen (incl interne lening)	242	228
Marktwaaarde leningen	207	262
Operationele kasstromen	18.422	4.146
Rentelasten	5.974	13.663
Solvabiliteit op beleidswaarde (in %) (>15%)	56%	66%
Loan to Value op beleidswaarde (in %) (< 85%)	35%	32%
Interest Coverage Ration (ICR) (> 1,4)	4,09	1,30
Marktwaaarde lening/marktwaaarde MVA (< 70%)	18%	22%

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat Woningstichting Den Helder geconsolideerd per eind 2022 ruim voldoet aan alle financiële criteria zoals gehanteerd door Aw en WSW. De rentedekkingsgraad ICR van 4,09 is hoger dan het minimum van 1,4. De Loan to value is

35% en daarmee ruim lager dan maximum van 85%. De solvabiliteit op beleidswaarde van 56% ligt boven het minimum van 15% en tenslotte de dekkingsgraad van 18% is minder dan maximum van 70%.

Oordeel Autoriteit Woningcorporaties

Op 29 november 2022 concludeerde de Autoriteit woningcorporaties (Aw) dat Woningstichting in het jaar 2021 inzake rechtmatigheid voldeed op de gecontroleerde onderdelen inzake passend toewijzen, huursombenadering en Wet Normering Inkomens.

In 2022 heeft Aw het jaarlijkse onderzoek naar Woningstichting uitgevoerd. Het onderzoek gaf aan Aw geen aanleiding om daarna nader onderzoek uit te voeren. De risicoschatting door Aw voor Woningstichting is laag voor alle onderdelen van het beoordelingskader. Dat betekende dat er geen nieuwe toezichtsafspraken en interventies opgelegd werden. Volgens Aw was Woningstichting actief aan de gang gegaan met de opvolging van toezichtsafspraken uit de voorgaande beoordeling.



PARAGRAAF 5

TOELICHTING OP FISCALE POSITIE WONINGSTICHTING, TI EN HVBV

In dit onderdeel geven we een toelichting op de fiscale positie 2022 van Woningstichting Voor de TI enkelvoudig: de berekende vennootschapsbelasting (VpB) bestaat uit een mutatie in de belastinglatentie van 2.057 duizend euro (last) en een berekende (acute) vennootschapsbelastinglast over het fiscaal resultaat 2022 van 1.269 duizend euro en correctie voorgaande jaren 803 duizend euro. Het belastbare bedrag over 2022 kon door de inzet van de door de TI in het verleden opgebouwde compensabele verliezen vermindert worden.

Voor de BV: de berekende vennootschapsbelasting in het resultaat bestaat uit een mutatie in de belastinglatentie van 327 duizend euro (bate) en een berekende (acute) vennootschapsbelastinglast over het fiscaal resultaat 2022 van 1.722 duizend euro en correctie voorgaande jaren van 7 duizend euro.

De overige deelnemingen kenden in totaal een mutatie in latente belastingen van nihil en een acute belasting van in totaal 592 duizend euro.

De TI, Helder Vastgoed BV en alle verbindingen maakten in 2022 deel uit van de fiscale eenheid VpB. Echter, enkel de TI kan gebruik maken van de in het verleden opgebouwde fiscaal compensabele verliezen. De renteaftrekbeperkende ATAD regeling leverde voor zowel TI als de BV een groot nadeel op van 840.000 euro aan extra VpB last. En dit ATAD-nadeel zal de komende jaren flink stijgen. De TI zal door de opgebouwde fiscale verliezen naar verwachting de komende vijf jaar ongeveer de helft minder VpB hoeven te betalen, de overige maatschappijen zullen altijd over de volledige fiscale winst belasting moeten afdragen. Er worden belastinglatenties gevormd over het tijdelijke verschil in commerciële en fiscale waardering van de lening portefeuille, het verschil in commerciële en fiscale afschrijvingen, de fiscale onderhoudsvoorziening en opgebouwde compensabele fiscale verliezen.

Corporaties werden daarna tot 1 januari 2012 voor de VpB beschouwd als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). De fiscale winsten van Woningstichting Den Helder over de periode 2008 t/m 2011 konden worden opgenomen in een herbestemmingsreserve waardoor de belastingdruk nihil was, mits er voldoende geïnvesteerd werd. Vanaf 2012 geldt deze ANBI status niet meer en inmiddels gaan steeds meer corporaties, ook Woningstichting, VpB betalen. Wij pleiten ervoor de ANBI status voor de VPB terug te brengen zodat er weer gebruik gemaakt kan worden van de herbestedingsreserve.



PARAGRAAF 6**VOORUITBLIK NAAR 2023 EN VERDER****“A hundred things to do in Den Helder”**

Dat is het motto van de strategische beleidsvisie 2021-2025. Al honderd jaar bezit en beheert Woningstichting Den Helder (hierna: Woningstichting of WSDH) een groot deel van de sociale woningvoorraad in Den Helder. Het was, is en blijft de primaire taak van Woningstichting om inwoners te huisvesten die niet zelfstandig in hun onderdak kunnen voorzien. Daar hoort ook het onderhoud en de verduurzaming van de woningen bij. Met ons DAEB-deel, de toegelaten instelling (TI), voorzien wij de primaire doelgroep van huisvesting en met ons niet-DAEB deel, Helder Vastgoed BV (of HVBV), waar overigens ook gereguleerde woningen toe behoren, bedienen we de middeninkomens en ondernemen we diverse activiteiten om onder meer het stadshart te revitaliseren. Een vitale stad draagt immers bij aan de waardevastheid van ons bezit.

Ons primaire taakveld is en blijft het voorzien in betaalbare woningen voor mensen die daar zelf niet in kunnen voorzien. Sinds begin 2019 groeit het aantal inwoners van Den Helder weer en neemt de vraag naar woningen toe. We houden er daarom rekening mee dat onze primaire taak in omvang toeneemt.

Ons secundaire taakveld betreft de dienstverlening, ook gericht op leefbaarheid en verduurzaming. Onze huurders hebben recht op een goed onderhouden, duurzame woning én een schone en veilige woonomgeving. Hoewel de gemeente primair verantwoordelijk is voor de leefbaarheid van buurten en wijken, hebben corporaties hierin ook een grote rol. Door de visitatiecommissie werd onze bijdrage aan de leefbaarheid gewaardeerd met het cijfer tien! Bij de verduurzaming van woningen verwacht de overheid van corporaties een voortrekkersrol. Die rol nemen we op ons.

Ons tertiaire taakveld betreft de herstructurering van de wijk Nieuw Den Helder en de revitalisering van het stadshart. Beide stadsdelen zijn nog niet ‘af’. In het afgelopen decennium stond dit taakveld daarom op de tweede plaats. Het belang van verduurzaming en aandacht voor leefbaarheid is echter steeds meer in het verlengde van ons primaire taakveld komen te liggen. Onze taken in het stadshart en in de wijk Nieuw Den Helder krijgen daarmee enerzijds een relatief lagere prioriteit doch anderzijds blijven we volgens de meerjarenplanning de komende vijf jaar volop investeren in beide wijken gezien het grote belang van vitale stadswijken.

Zelden is een begroting opgesteld onder zulke grote onzekerheden als voor het jaar 2023 en verder. Ten eerste de macro economische ontwikkelingen. De inflatie domineerde het

economische nieuws en kwam uit op ruim tien procent. Er is een redelijk grote kans dat de Nederlands economie (maar ook mondiaal) richting een recessie afstevent. De energiecrisis speelt een belangrijke rol bij de hoge inflatie. Fabrieken schalen hun activiteit af, omdat productie onrendabel is geworden door hoge energieprijzen. Dit vergroot de schaarste en daarmee de prijzen.

Ten tweede het overheidsbeleid inzake volkshuisvesting. De eisen en wensen stapelen zich op doch de financiële mogelijkheden worden steeds meer beperkt, ondanks het vervallen van de verhuurderheffing. Toch wordt door Woningstichting zoveel mogelijk met de eisen en wensen vanuit de overheid rekening gehouden.

a. Opbrengsten onder druk

Zo zijn er verschillende maatregelen vanuit de overheid die de huuropbrengsten verlagen.

Allereerst is de jaarlijkse reguliere huurstijging beperkt tot de gemiddelde CAO-verhoging minus een 0,5%, terwijl de kosten met de veel hogere inflatie stijgen. De inflatie is ruim 10%, de huurverhoging per 1 juli is slechts 2,6%.

Er is een verplichte huurdaling tot maximaal € 550 (of € 563) voor huurders met een huishoudinkomen lager dan 120% van het minimuminkomen. Dit kost de TI naar verwachting € 800K en HVBV naar verwachting € 300K per jaar. Woningen met een energielabel van E, F en G krijgen waarschijnlijk een huurkorting. Omdat de TI slechts 218 woningen en HVBV slechts 6 woningen heeft met zo’n laag energielabel en deze woningen ook nog uitgefaseerd worden, is het effect voor WSDH op de langere termijn beperkt. Op korte termijn kost dit echter de TI € 248K per jaar en HVBV € 18K per jaar.

Voor huurders geldt een prijsplafond voor energielasten. Dat geldt ook voor huurders met blokverwarming doch niet duidelijk is op welke wijze de huurders dan wel de corporaties worden gecompenseerd. Bij WSDH betreft het in totaal 1.196 woningen en de maximale compensatie kost € 1,8 Mln, te verdelen als € 1,4 Mln bij de TI en € 0,4 Mln bij HVBV. We houden er echter rekening mee dat uiteindelijk een kwart van deze kosten voor rekening van de TI of HVBV komt omdat de compensatie vanuit de overheid niet voldoende is. Dat kost de TI € 0,4 Mln en HVBV € 0,1 Mln. Het honderdtalwoningen dat geen individuele bemeting heeft wordt door Woningstichting extra gecompenseerd.

De overdrachtsbelasting zou stijgen van 8% naar 10,4%. Maar dit gaat mogelijk niet door. De hoge overdrachtsbelasting leidt sowieso niet alleen tot hogere kosten voor panden die WSDH aankoopt in het kader van herstructurering (stadshart, Dijkkwartier), doch leidt

ook tot een lagere markt- en beleidswaarde en daarmee ook tot een lagere leningcapaciteit.

En tenslotte: de verkoopprijzen van woningen zijn gestabiliseerd en zelfs licht dalend. Dat levert minder verkoopopbrengsten van de verkopen uit de bestaande voorraad op en ook minder verkoopopbrengsten bij nieuwbouwprojecten en leidt daarmee tot een hogere onrendabele top.

b. Kosten stijgen, zowel voor de exploitatie als investeringen.

Met een inflatie van ruim 10% stijgen niet alleen de externe uitgaven tbv de normale exploitatie. De verwachting is dat ook de lonen zullen stijgen. Weliswaar geldt de huidige CAO voor woningcorporaties tot eind 2023 en is alleen op 1 januari 2023 een CAO verhoging van "slechts" 2,4% voorzien, de kans op een tussentijdse aanpassing van de lonen is aanwezig.

Met name de bouwkosten stijgen fors, dit heeft gevolgen voor zowel nieuwbouwprojecten, renovatie, planmatig onderhoud en regulier onderhoud. Als indicatie enkele prijsstijgingen voor 2023 die nu al bekend zijn:

- betonmortel +25-40%
- kalkzandsteen + 30%
- Rockwool +35% of meer
- Gevelstenen +25%, tot 40% (voor zover leverbaar)
- Keramische dakpannen +30% of meer en mits leverbaar
- Isolatie + 15%

Het enige wat stabiliseert is hout, deze lijkt terug te gaan naar prijspeil begin 2021

En er is natuurlijk ook het goede nieuws dat de verhuurderheffing met ingang van 2023 komt te vervallen. In 2022 betaalde de TI € 3,0 Mln en HVBV € 1,1 Mln aan heffing en dat wordt dus bespaard. Doch de te betalen vennootschapsbelasting wordt elk jaar hoger, mede door de ATAD regeling die funest is voor corporaties die altijd veel moeten lenen omdat ze geen eigen vermogen kunnen aantrekken en door de interest met steeds hogere rentelasten worden geconfronteerd die niet als fiscaal verlies worden erkend en dus feitelijk van de overheid beboet worden met 25,8% voor alle extra investeringen in nieuwbouw, renovatie en duurzaamheid.

c. Meer eisen en wensen vanuit landelijke overheid

Vanuit de maatschappij en overheid komen steeds meer eisen en wensen op corporaties af. Deze zijn veelal vastgelegd in prestatieafspraken, zowel landelijk als lokaal.

Op 30 juni 2022 zijn de nationale prestatieafspraken woningcorporaties ondertekend. Met deze afspraken komen Aedes, Woonbond, VNG en minister De Jonge de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 overeen. De provinciale opgaven worden vertaald naar regionale woondeals. In de regionale woondeals wordt de woningbouwopgave vertaald naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering. Het hebben van een regionale woondeal (of zicht daarop) wordt voorwaardelijk voor de inzet van financiële middelen zoals de Woningbouwimpuls en middelen uit het MIRT voor woningbouw.

Maar wat moeten corporaties nu gaan doen en wat betekent dit voor WSDH?

1. Nieuwe woningen: landelijk t/m 2030 250.000 sociaal en 50.000 middenhuur toevoegen. Gemeenten die al ruim voldoen aan de 30% sociale woningen kunnen zich conform het advies van de minister concentreren op de bouw van woningen voor middeninkomens (koop en huur). Den Helder heeft 37% corporatiewoningen en zit daarmee ver boven de norm van 30% sociale huur. Het bezit van WSDH maakt, gerekend naar aantal woningen, 0,4% uit van alle corporatiewoningen. De landelijke opgave vertalen naar opgave middenhuur betekent dat HVBV t/m 2030 0,4% van 50.000 = 200 woningen in middenhuur moet toevoegen en t/m 2027 dus 125. Over de periode 2023-2027 staan 127 BV huurwoningen gepland, dus HVBV voldoet aan deze eis. Daarnaast staan er 133 koopwoningen gepland die ook voor de middeninkomens bestemd zijn. Aan sociale huur zouden we t/m 2030 $0,4\% * 250.000 = 1.000$ woningen moeten toevoegen. Echter. Den Helder heeft al veel meer dan 30% aan sociale huurwoningen. Desondanks bouwen wij toch nog t/m 2027 501 goedkope/betaalbare woningen.

Samengevat: in een periode van 8 jaar moet WSDH $0,4\% * 300.000 = 1.200$ woningen bouwen. Over een periode van 5 jaar gerekend is dat $5/8 * 1.200 = 750$ woningen. WSDH bouwt in totaal $501 + 127 + 133 = 761$ woningen. Dus voldoet aan de productie eis. Alle 761 woningen zijn opgenomen in concrete bouwprojecten (ook de gronden zijn reeds in bezit), dus de realiseerbaarheid hangt enkel af van externe omstandigheden, zoals beschikbaarheid personeel en materialen en tijdigheid vergunningen.

2. Corporaties moeten uiterlijk in 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij gemaakt hebben. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, waarbij gemeenten in eerste instantie aan zet zijn voor het draagvlak voor aardgasvrije wijken bij alle inwoners. 0,4% van 450.000 is 1.800. Als we alle woningen van WS en HVBV in de Schooten aan een warmtenet koppelen zijn dat minimaal 2.777 woningen. Daarmee wordt aan deze eis voldaan.

3. Isoleren: corporaties moeten 675.000 bestaande woningen toekomst klaar isoleren. Standaard is de referentie. De standaard verschilt per woning en is afhankelijk van woningtype, bouwjaar en compactheid. In principe is de Standaard haalbaar door de hele woning binnen de schil te isoleren en HR++ glas, vraaggestuurde mechanische afzuiging en goede naad- en kierdichting toe te passen. Afhankelijk van het alternatief voor aardgas kan het daarnaast nodig zijn het warmteafgiftesysteem aan te passen. Denk aan grotere radiatoren bij lage temperatuurverwarming. Huurders hoeven daar niets voor te betalen. Deze opgaven combineren met de bestaande afspraak om versneld alle sociale huurwoningen van de corporaties met een E, F en G-label uit te faseren. Voor WSDH geldt: 0,4% van 675.000 is 2.700 woningen. In 2021 had 40% van onze woningen label B of beter. Is \pm 3.800 woningen. Dus we voldoen aan deze eis. Aantal E/F/G labels faseren we uit middels upgrading, mjp en sloop. Dus ook aan deze eis wordt voldaan.

4. Vanaf 2026 (in vanaf 2023 al 'in de geest van') moeten op moment van ketelvervanging een hybride wamtepomp of een ander duurzaam alternatief (als wamtenet of elektrische warmtepomp) worden toegepast. Wij doen reeds een proef met hybride pompen. Voorzover hybride pompen verkrijgbaar zijn zullen we vanaf 2023 bij elke ketelvervanging behalve in De Schooten hybride pompen toepassen. Dus ook aan deze eis voldoen we.

5. Vooruitlopend op deze normering in 2030 zal worden uitgewerkt hoe huurders in slecht geïsoleerde woningen (in het gereguleerde segment) in de huur gecompenseerd worden voor hun relatief hoge energielasten. Labels E/F/G gaan we uitfaseren, is dus voor de lange termijn niet aan de orde. Voor de korte termijn houden we echter wel al rekening met deze huurkorting, dat kost € 248K bij de TI en € 18K bij HVBV.

6. Geclusterde woningen: landelijk 50.000 realiseren. Dat betekent 200 te clusteren woningen voor WS/HVBV. Voorstel is te clusteren in bestaande complexen die zich hier voor lenen. Dat zijn onder meer Siena, Florence, Assisi en het Heiligharn. Dat zijn ruim tweehonderdvijftig woningen. Nieuwbouw is niet nodig omdat onderzoek (Atrivé) uitwijst dat er in Den Helder voor nu en in de nabije toekomst ruim voldoende voor ouderen geschikte woningen zijn.

7. €200.000.000 EXTRA voor aanpak vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Schimmel en vochtproblemen waar deze het gevolg zijn van bouwkundige constructies lossen we op, maar vaak zijn schimmel en vocht een gevolg van gedrag van de huurders. Loden leidingen hebben we niet en asbest wordt bij verbouw/complexmatige verbeteringen etc. aangepakt. Bij WS/HVBV dus geen sprake van extra kosten.

8. Per jaar 75 miljoen extra investeren in schone, veilige wijken en sociale activitei-

ten. Voor WS/HVBV zou dit jaarlijks €300.000 extra aan investeringen betekenen. Doch WS/HVBV geeft al veel uit aan leefbaarheid. Onze eigen directe uitgaven aan leefbaarheid in 2023 bedragen €100K vanuit de TI en €175K vanuit HVBV. Hier maken ook uitgaven t.b.v. het handhaven van een goed leef- en winkelklimaat in de binnenstad, deel van uit. Daarnaast geven we in 2023 €657K uit aan wijk- en huismeesters. In totaal wordt dus €932K uit aan leefbaarheid gespendeerd. Wanneer we ook de bijdrage aan het gemeentelijke leefbaarheidsconvenant van €275K daarbij optellen, komt het totale bedrag aan leefbaarheid uit op €1.207K. Dat is een hoog bedrag, maar het hoge cijfer (een tien!) dat we van de visitatiecommissie kregen voor onze bijdrage aan leefbaarheid toont aan dat dit geld goed is besteed.

9. In afwijking van het inflatievolgende beleid van afgelopen jaren zal de huursom van corporaties in 2023, 2024 en 2025 een maximale stijging hebben die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Deze generieke huurmatiging voor 3 jaar komt in plaats van huurbedrijving in 2024. In de begroting 2023 en in de meerjarenplanning 2023-2027 is hiermee rekening gehouden.

10. In 2024 krijgen huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan € 550 (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot dat bedrag. De maximale 'schade' (er van uitgaande dat alle huurders die nu een huur hoger dan €563 hebben ook alle een inkomen tot 120% van het sociaal minimum hebben) voor WS en HVBV samen bedraagt €188.850 per maand. Per jaar is dat € 2.266.200. Doch dat is de maximale schade. In de begroting 2023 en de mjp 2023-2027 is rekening gehouden met een nadeel van de TI van € 600K en voor HVBV van € 300K, ruim een derde van de maximale schade.

11. Corporaties worden gevraagd eerst maximale onderlinge solidariteit te tonen door waar mogelijk ook investeringen te doen in delen van hun provincie waar zij zelf nog niet actief zijn en waar mogelijk ook daarbuiten, zolang de opgave in de eigen regio haalbaar blijft. WS/HVBV beoogt haar financiële ruimte volledig t.b.v. haar eigen bezit en t.b.v. Den Helder in te zetten. Dit houdt in dat we voldoende moeten blijven investeren in Den Helder.

De conclusie voor WSDH is dat aan de landelijke eisen voldaan kan worden mits het in het verleden ingezette beleid gehandhaafd blijft.

d. Lokale prestatieafspraken

Naast de landelijke prestatieafspraken zijn er ook lokale prestatieafspraken gemaakt. De voornaamste zijn:

1. WSDH realiseert in de periode 2022 t/m 2027 ± 700 nieuw woningen in diverse prijsklassen, zowel koop als huur, voor diverse doelgroepen en (deels) op onderscheidende locaties. Het accent ligt op het midden- en duurdere segment, maar het betreft ook aanvulling van het sociale segment.

Met een productie van 761 nieuwbouw woningen de komende vijf jaar wordt aan de lokale prestatieafspraken voldaan.

2. WSDH investeert met name in het stadshart. Voor het nieuwbouwprogramma in de binnenstad staat bij de TI een herstructurering investeringsbedrag begroot van €66,6 miljoen en bij de BV €72,2 miljoen. In de meerjarenplanning staat inmiddels al € 99,1 Mln aan investeringen door de TI opgenomen en € 93,7 Mln aan investeringen door HVBV opgenomen, dus aan deze prestatieafpraak wordt voldaan.

3. WSDH verhoogt de huren met (maximaal) gemiddeld het inflatiepercentage. Zoals bekend wordt de huurverhoging beperkt door gemiddelde CAO verhoging minus 0,5% en omdat de CAO verhoging veel lager is dan de inflatie wordt ook aan deze afspraak voldaan.

4. WSDH concretiseert beleidskeuzes op basis van uitkomsten van onderzoek door Atrienis naar de afwegingen en alternatieven m.b.t. een warmtenet (2022). Met de bijdrage bij de uitwerking van deze plannen (realisatie warmtenet) compenseert WS/HVBV de korting die zij krijgt op de verhuurderheffing. De korting op de verhuurderheffing is in totaal 5 jaar * € 6 Mln = € 30 Mln. Het warmtenet kost € 35 Mln, dus ook aan deze afspraak wordt voldaan.

5. WSDH streeft er naar om vóór eind 2026 tenminste 65% van haar woningen een energie index van 1,40 of gunstiger heeft. Voor de langere termijn is het streven om in 2030 alleen nog woningen met een energie index van 1,40 of gunstiger te bezitten. WSDH ligt op schema dit om dit te realiseren.

De lokale prestatieafspraken met de gemeente zijn opgesteld in het voorjaar 2022 en zijn dus gebaseerd op de oude meerjarenplanning 2022-2026 doch zijn ook van toepassing binnen de huidige meerjarenplanning 2023-2027.

e. Vooruitblik financiën

De woningwet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is op 1 juli 2015 in werking getreden. Deze wet beoogde het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe werden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. Naast het effect op de relatie met de externe belanghouders is de woningwet ook van invloed op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de woningwet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uit ontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden. Woningstichting Den Helder heeft ervoor gekozen zich te splitsen in een corporatie deel, de TI, en een commercieel-maatschappelijke deelneming, Helder Vastgoed BV. Omdat beide entiteiten zelfstandig moeten kunnen opereren, wordt de vooruitblik voor de TI respectievelijk Helder Vastgoed BV afzonderlijk beschreven. In deze paragraaf worden de kasstromen weergegeven zoals momenteel is berekend in de meerjarenbegroting 2023 tot en met 2027 voor de TI en Helder Vastgoed afzonderlijk.

Kasstromen TI

Bedragen * € 1.000	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Operationele kasstromen	9.227	9.143	5.032	7.653	4.394	35.440
Verkopen bestaand bezit	0	0	0	0	0	0
Investeringen nieuwbouw en renovatie	46.393	64.350	54.345	58.313	53.068	276.469
Verkopen nieuwbouw	0	0	0	0	0	0
Aflossingen bestaande leningen *)	6.468	15.225	8.983	-43.092	248	-12.160
Totale Kasstroom	-43.634	-70.432	-58.296	-7.568	-48.922	-228.852

*) in 2026 wordt € 43.333K ontvangen aan aflossing interne lening.

De totale operationele kasstroom in de periode 2023 – 2027 bedraagt 35,4 miljoen euro, dat is overigens nadat 63,7 miljoen euro is gebruikt ter financiering van investeringen in bestaand bezit (planmatig onderhoud). Er wordt voor 55,4 miljoen euro aan oude leningen afgelost, maar ook wordt 43,3 miljoen euro ontvangen aan aflossing van de interne lening aan Helder Vastgoed BV.

Investeringen in nieuwbouw koop, huur en grootschalige renovatie bedragen 276,0 miljoen euro. Dit zal worden gefinancierd uit de positieve operationele kasstromen en het aantrekken van nieuwe leningen.

Er zal de komende vijf jaar in totaal voor 228,5 miljoen euro aan nieuwe leningen moeten worden aangetrokken door de TI. Dit is 173 miljoen euro meer dan afgelost wordt aan oude leningen dus de totale leningenportefeuille neemt toe en wordt, omgerekend per vhe, ongeveer 44.000 per vhe. Dat is iets hoger dan andere corporaties op dit moment aan lening per vhe hebben.

Financiële kengetallen TI

De ontwikkeling van de financiële continuïteit van de TI wordt naast de kasstromen, mede aan de hand van financiële ratio's bewaakt. De ratio's en kengetallen, zoals opgenomen in dit rapport en bepaald op basis van het meerjarenperspectief, geven zowel voor 2022 als ook binnen het meerjarenperspectief tot en met 2027 een waarde binnen de door het WSW en Aw gehanteerde ratio's en normwaarden. De ontwikkeling van de ratio's is, naast de positieve operationele kasstromen, een indicatie van de adequate ontwikkeling van de financiële continuïteit van Woningstichting binnen het verantwoorde meerjarenperspectief.

De overheid heeft aangegeven dat de huursom met enkel de gemiddelde CAO-verhoging +/- 0,5% mag stijgen. Omdat de kosten met minimaal de gemiddelde inflatie stijgen en vaak veel verslechteren de kasstromen structureel met een klein miljoen per jaar. Voor onze maatschappelijke prestatie inzake het betaalbaar houden van huren zal dit echter een positieve impact hebben. De TI heeft in haar projecties rekening gehouden met een investeringsvolume in de komende jaren van gemiddeld ongeveer vijfenvijftig miljoen euro per jaar. Haar geïmmiteerde investeringen per 31 december 2022 liggen onder dit bedrag.

De kengetallen van de TI voor de periode 2023 tot en met 2027 kunnen als volgt worden weergegeven, afgeleid van de opgestelde meerjarenbegroting:

Bedragen * € 1.000	2023	2024	2025	2026	2027
Resultaat (excl HV BV)	-6.880	13.484	14.633	6.534	5.634
Netto huurinkomsten	47.228	49.957	51.503	52.989	54.079
Totale inkomsten uit exploitatie	50.397	53.203	54.803	56.332	57.465
Operationele kasstroom	9.227	9.143	5.032	7.653	4.394
Solvabiliteit op beleidswaarde (in %) (>15%)	72%	67%	64%	63%	60%
Netto Loan to Value op beleidswaarde (in %) (< 85%)	50%	60%	69%	70%	79%
Interest Coverage Ration (ICR) (> 1,4)	3,04	2,69	1,82	2,21	1,44
Netto lening/marktwaarde (> 70%)	28%	33%	37%	37%	41%

De belangrijkste ontwikkelingen in de periode 2022 tot en met 2027 zijn dat de huuropbrengsten jaarlijks stijgen met gemiddeld 3,6% (inclusief opgeleverde nieuwbouw) en dat de operationele kasstroom vanaf 2022 in totaal circa 35,5 miljoen euro bedraagt. Vervolgens zal de operationele kasstroom gemiddeld 4 miljoen euro bedragen in de periode 2028 tot en met 2032.

De ICR (Interest Coverage Ratio) wordt de komende vijf jaar gemiddeld 2,24 en blijft dus ruim boven het minimum van 1,4. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde is stabiel tussen de 60% en 72%, boven het minimum van 15%. De loan to value (verhouding tussen waarde bezit en leningen) op basis van beleidswaarde stijgt naar 79% maar blijft wel beneden het maximum van 85%. En het schuldrestant van alle leningen, zowel door het WSW geborgd als ongeborgd kent een dekkingsratio (verhouding tussen nominale waarde leningen en marktwaarde vastgoed) van maximaal 41% hetgeen ruim beneden de WSW norm van 70% blijft. Dus de TI mag verwachten dat zij toegang blijft houden tot de (geborgde) kapitaalmarkt.

De financiële middelen die de komende jaren beschikbaar zijn voor nieuw beleid ten behoeve van de maatschappelijke taak worden bepaald door de toekomstige kasstromen. Deze worden nadelig beïnvloed door de heffingen en belastingen. Alhoewel de verhuurderheffing is opgeheven, stijgt de vennootschapsbelasting zeer fors, met name door de renteaftrekbepalende ATAD regeling. Ondanks deze belasting blijft de TI als onderdeel van Woningstichting nog steeds veel in de stad investeren. Zoals voormalig minister Van der Laan stelde: er zijn immers in Den Helder geen andere corporaties of particuliere ontwikkelaars die de investeringen zouden kunnen overnemen.

Kasstroom Helder Vastgoed BV.

De woningwet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting is op 1 juli 2015 in werking getreden. Deze wet beoogde het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe werden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. Naast het effect op de relatie met de externe belanghouders is de woningwet ook van invloed op het te voeren beleid door de corporatie. Vanuit de woningwet worden restricties gelegd op activiteiten en het te volgen huurbeleid. De mogelijke effecten doen zich voor bij het kunnen uit ontwikkelen van de bestaande projectenportefeuille, de samenstelling en financiering van het niet DAEB bezit, de wijze waarop woningtoewijzing dient plaats te vinden en de huurprijs die gevraagd kan worden. Woningstichting Den Helder heeft ervoor gekozen zich te splitsen in een corporatie deel, de TI, en een commercieel-maatschappelijke deelneming, Helder Vastgoed BV. In deze paragraaf worden de kasstromen weergegeven zoals is berekend in de meerjarenbegroting 2023 tot en met 2027 voor Helder Vastgoed BV.

Kasstromen	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Bedragen * € 1.000						
Operationele kasstromen	4.355	3.563	3.809	2.484	3.843	18.054
Verkopen bestaand bezit	4.069	4.207	4.308	4.382	4.439	21.405
Investerings nieuwbouw en renovatie	84.466	91.479	66.520	72.828	43.864	359.157
Deelnemingen	1.051	1.076	1.095	1.109	1.124	5.455
Verkopen nieuwbouw	77.147	82.322	42.667	47.689	28.153	277.978
Aflossingen bestaande leningen	0	0	0	43.333	0	43.333
Totale Kasstroom	2.156	-311	-14.641	-60.497	-6.305	-79.598

De totale operationele kasstroom in de periode 2023 – 2027 bedraagt 18,1 miljoen euro positief, dat is overigens nadat 21,2 miljoen euro is gebruikt ter financiering van investeringen in bestaand bezit (planmatig onderhoud). Er wordt voor 43,3 miljoen euro aan interne lening afgelost.

Investerings in nieuwbouw koop, huur en grootschalige renovatie (ad 359,2 miljoen euro) worden voor 278,0 miljoen euro gedekt uit verkoopopbrengsten nieuwbouw (veelal aan de TI, namelijk 221,1 miljoen euro) en daarnaast 21,4 miljoen euro opbrengsten van bestaand bezit. Het resterende deel zal worden gefinancierd uit de positieve operationele kasstromen. De investeringen van de koopportefeuille worden trouwens gedekt door de verkopen van de koopportefeuille, voornamelijk aan de TI die alle nieuwbouwprojecten heeft uitbesteed aan HVBV.

Er moet bij Helder Vastgoed BV voor € 74,5 Mln aan nieuwe leningen worden aangetrokken, zowel als dekking voor de aflossing van een deel van de interne lening als voor de investeringen. De totale leningenportefeuille neemt toe tot 162,8 miljoen euro. Omgerekend per vhe is dat een dikke drie en zestig duizend euro. Dat is relatief hoog maar dat komt met name door de hoge interne lening van 130 miljoen euro die bij de splitsing verplicht moest worden aangegaan bij de TI.

Financiële kengetallen Helder Vastgoed BV

De ontwikkeling van de financiële continuïteit van HV BV wordt naast de kasstromen, mede aan de hand van financiële ratio's bewaakt. De ratio's en kengetallen, zoals opgenomen in dit rapport en bepaald op basis van het meerjarenperspectief, geven zowel

voor het jaar 2022 als ook binnen het meerjarenperspectief tot en met 2027 een waarde die liggen binnen door het WSW en Aw gehanteerde ratio's en normwaarden voor Toegelaten Instellingen en haar deelnemingen. De ontwikkeling van de ratio's is naast de positieve operationele kasstromen een indicatie van de adequate ontwikkeling van de financiële continuïteit van Helder Vastgoed BV binnen het verantwoorde meerjarenperspectief. De kengetallen van Helder Vastgoed BV voor de periode 2023 tot en met 2027 kunnen als volgt worden weergegeven, afgeleid van de opgestelde meerjarenbegroting:

Kengetallen	2023	2024	2025	2026	2027
Bedragen * € 1.000					
Resultaat	8.803	15.419	5.977	7.493	5.221
Netto huurinkomsten	21.060	22.075	22.399	22.832	23.343
Totale inkomsten uit exploitatie	23.292	33.774	27.046	19.848	17.914
Operationele kasstroom	4.355	4.643	3.283	4.301	4.654
Solvabiliteit op beleidswaarde (in %) (>40%)	40%	41%	41%	40%	41%
Loan to Value op beleidswaarde (in %) (< 75%)	62%	61%	61%	62%	62%
Interest Coverage Ratio (ICR) (> 1,8)	2,80	2,78	2,24	2,62	2,5
Lening/marktwaarde (> 70%)	35%	34%	34%	34%	33%

De belangrijkste ontwikkelingen in de periode 2023 tot en met 2027 zijn dat de huuropbrengsten jaarlijks stijgen met gemiddeld 2,7% (inclusief opgeleverde nieuwbouw) en dat de operationele kasstroom vanaf 2022 circa 18,1 miljoen euro bedraagt. Vervolgens zal de jaarlijkse operationele kasstroom gemiddeld 2 miljoen euro bedragen in de periode 2027 tot en met 2031. De loan to value zal de komende vijf jaar stijgen tot maximaal 63% en blijft daarmee beneden de kritische norm van 75%.

Het aantal fte's zal vanaf 2022 stabiel blijven op zo'n 79 medewerkers.

De ICR (Interest Coverage Ratio) is de komende vijf jaar gemiddeld 2,22 en blijft dus boven het minimum van 1,8. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde komt op ruim 41%, net boven het minimum van Aw van 40%. En de dekkingsratio, de verhouding tussen restant schulden en de marktwaarde, is maximaal 35%, hetgeen ruim beneden de WSW norm van 75% blijft. Dus Helder Vastgoed BV mag verwachten dat zij toegang blijft houden tot de kapitaalmarkt voor haar niet-geborgde leningen.

De in het verleden behaalde resultaten tonen aan dat Helder Vastgoed BV met haar beleidskeuzes op de goede weg zat. Er zijn steeds meer signalen dat de krimp in Den Helder

zal veranderen in een kleine groei in inwonersaantal. Het beleid is daarom dat de geplande sloop van kleinere flats wordt uitgesteld en dat de nieuwbouw zich richt op duurdere, maar nog steeds betaalbare woningen, zowel huur als koop. Helder Vastgoed BV blijft breed investeren, onder meer in maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed alsmede zorginstellingen. Dit opdat er een aantrekkelijk leefklimaat blijft in Den Helder. Door de vergrijzing wordt ook veel uitgegeven aan seniorenwoningen. Helder Vastgoed BV blijft gelden vrijmaken voor nieuw beleid ten behoeve van de maatschappelijke taak en het aanwezige vermogen wordt daarvoor ingezet. De komende jaren zal gemiddeld zo'n zeven miljoen euro per jaar voor onrendabele toppen op nieuwbouwprojecten worden gereserveerd. En jaarlijks zal een klein miljoen euro worden uitgegeven aan leefbaarheidprojecten, waaronder de bijdrage aan het woonomgevingconvenant met de gemeente en inzet van wijkmeesters. In de wijk Nieuw Den Helder zal bij veel van onze projecten het accent worden gelegd op onderwijs en opvoeding van de jeugd.

De steeds sneller veranderende omgeving en bijbehorende politieke- en marktonzekerheden dwingt Helder Vastgoed BV om de in het verleden ingezette zeer strakke financiële sturing op kasstromen ook naar de toekomst toe nader te continueren. Belangrijk hierbij is dat we ook de prestaties zoals verwoord in onze strategische doelstellingen in de toekomst nog kunnen realiseren. Uiteindelijk moeten we niet vergeten dat we het allemaal voor de doelgroepen van ons beleid doen, die niet het inkomen en het vermogen hebben om zelfstandig op de markt aan betaalbare woonruimte te kunnen komen.



ORLANDO BESTE LEERMEESTER BOUW

PARAGRAAF 7

ALGEMEEN, TI EN HVBV

Het maatschappelijk rendement

De afgelopen jaren werd de volkshuisvesting mede gedomineerd door de discussies rondom de vele financiële heffingen die aan corporaties opgelegd werden: de saneringsheffing, de verhuurdersheffing en de vennootschapsbelasting. De verhuurderheffing en de saneringsheffing hebben de afgelopen jaren miljoenen euro's gekost, maar zij zijn gelukkig vervallen. Maar de vennootschapsbelasting gaat de komende jaren veel geld kosten en stijgt, met name door de rentebeperkende ATAD regeling, tot wel zes miljoen euro per jaar, net zoveel als dat de vermaledijde verhuurderheffing jaarlijks kostte. En de obligoheffing vanuit het WSW moet ook betaald gaan worden. Al deze betalingen blijven de zo belangrijke kasstromen van Woningstichting ernstig aantasten. Door de belastingen wordt de financieringscapaciteit van overigens alle corporaties dusdanig aangetast, dat er ook landelijk veel minder ruimte voor investeren overblijft, juist ook voor investeringen in duurzaamheid die fiscaal gezien erg onvoordelig uitpakken.

Heffingen en belastingen zijn kostbaar. In dit kader is het begrip "Total Tax Contribution" geïntroduceerd. Met dit begrip wordt bedoeld op de bijdrage die een organisatie levert aan de samenleving in allerlei vormen van belastingen en heffingen. Woningstichting heeft deze op een rijtje gezet. De loonheffing is bijna anderhalf miljoen euro per jaar, de omzetbelasting vier miljoen euro, de onroerend zaak belasting met riolrecht ruim vier miljoen euro, de obligoheffing (de vroegere saneringsheffing) wordt de komende jaren ingeschat op een half miljoen euro per jaar en de vennootschapsbelasting wordt zes miljoen euro. De betaling van de vennootschapsbelasting was uitgesteld door het tijdelijk gebruik kunnen maken van fiscale faciliteiten maar gaat structureel zo'n zes miljoen euro per jaar bedragen door de ATAD en het deels vervallen van de verliescompensatie. Aan vergunningen en overdrachtsbelastingen wordt zo'n half miljoen euro per jaar uitgegeven. In totaal is dit ruim zestien miljoen euro. Bij een huuromzet van ruim zestig miljoen euro per jaar betekent dit dat Woningstichting bijna twee en een halve maand van haar huurinkomsten afdraagt aan de verschillende overheden. Pas vanaf half maart gaat het geld van de huren naar onderhoud etc.. Zou deze som voor de gehele corporatiebranche opgeld doen, dan gaat het om een bedrag van drie miljard euro dat jaarlijks wordt afgedragen aan de overheid. Niet voor niets waarschuwt het WSW dat de corporatiesector niet in staat is om de gevraagde forse investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid te betalen. Zeker gezien de plicht voor corporaties om fors te investeren in nieuwbouw en duurzaamheid. Dat investeren doen de corporaties graag, wrang is echter wel dat de daarmee gepaard gaande verliezen voor een groot deel niet als fiscale kosten erkend worden.

Zoals elders beschreven in dit jaarverslag kent Woningstichting nog wel een solide bedrijfsmatig rendement wanneer wordt gekeken naar het bedrijfsresultaat. Daarnaast heeft Woningstichting ook nog een groot maatschappelijk rendement. Omdat Woningstichting (TI) slechts 67,9% van de maximaal redelijke huur vraagt, terwijl andere corporaties 69,5% vragen, ontvangen onze huurders zo'n twee miljoen euro extra aan huurkorting in vergelijking met andere corporaties. Hieruit blijkt dat Woningstichting sterk oog heeft voor de betaalbaarheid van huren in relatie tot de lage inkomens in Den Helder. Daarnaast steekt Woningstichting jaarlijks gemiddeld zo'n elf miljoen euro in onrendabele toppen op nieuwbouwprojecten. Aan leefbaarheid wordt ruim een miljoen euro per jaar uitgegeven, zowel direct via investeringen in de woonomgeving als indirect via onder meer wijkmeesters. En aan onderhoud wordt gemiddeld ongeveer tien miljoen euro meer besteed dan commerciële beleggers zouden doen. Veel aandacht is daarbij voor duurzaamheid, zoals het plaatsen van zonnepanelen op alle daarvoor in aanmerking komende daken. In totaal is het maatschappelijk rendement van Woningstichting zo'n vierentwintig miljoen euro per jaar, elk jaar weer.

Ten slotte

Corporaties zijn maatschappelijke ondernemingen, zonder winstoogmerk. Corporaties zorgen met maatschappelijk geld voor goede betaalbare woningen in een prettige buurt. Woningstichting, inclusief TI en Helder Vastgoed BV, staat er financieel goed voor en gaat de komende jaren meer bouwen, meer huizen energiezuiniger en duurzamer maken en huren verder matigen. Daarin moet ook Woningstichting wel keuzes maken: deze maatschappelijke opgaven zijn groot, dat kost veel geld en niet alles kan tegelijk.

Alle corporaties gezamenlijk hebben het streven zo'n dertig duizend woningen per jaar te gaan bouwen, een flink aantal en een verdubbeling ten opzichte van de tijd van de verhuurderheffing en ondanks de steeds hogere vennootschapsbelasting (ATAD!). In de bouwopgave zitten ook meer betaalbare woningen, voor mensen die recht hebben op huurtoeslag. 70 procent van de geplande nieuwbouwwoningen heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrens. Dat er meer gebouwd moet gaan worden geldt ook voor Woningstichting.

Alle corporaties gezamenlijk investeren 2,4 miljard euro per jaar in verduurzaming. Woningstichting zelf investeert zo'n tien miljoen euro per jaar aan verduurzaming, zoals het plaatsen van zonnepanelen op daarvoor in aanmerking komende daken.

Meer huurders hebben moeite om maandelijks rond te komen. Daar maakt ook Woningstichting zich zorgen over. Woningstichting beperkte in het verleden, zoals overeengekomen met de Stichting Huurderbelang en de gemeente Den Helder, de reguliere huurverhogingen tot enkel inflatie. In 2021 werd zelfs geheel geen huurverhoging gevraagd.

De komende drie jaren is de huurverhoging beperkt tot de gemiddelde CAO verhoging minus 0,5%. Dat is ruim minder dan de inflatie. Dit scheelt Woningstichting structureel bijna een miljoen euro aan jaarlijkse inkomsten en de investeringscapaciteit gaat hierdoor met zeker twintig miljoen euro achteruit. Met name ook omdat door de huidige forse inflatie van onder meer bouwkosten de investeringsuitgaven van Woningstichting flink zullen oplopen.

De in het verleden behaalde resultaten tonen aan dat Woningstichting met haar beleidskeuzes op de goede weg zat. Er zijn signalen dat de krimp zal veranderen in een kleine groei in inwonersaantal van Den Helder. Het beleid blijft sowieso dat goedkope flats worden vervangen door duurdere, maar nog steeds betaalbare woningen, zowel huur als koop. Zoals uit het projectenoverzicht blijkt, blijft Woningstichting breed investeren, onder meer in maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed alsmede zorginstellingen. Dit opdat er een aantrekkelijk leefklimaat blijft in Den Helder. Door de vergrijzing wordt ook veel uitgegeven aan seniorenwoningen. Woningstichting blijft gelden vrijmaken voor nieuw beleid ten behoeve van de maatschappelijke taak en het aanwezige vermogen wordt daarvoor ingezet. Ook de komende jaren zal gemiddeld zo'n elf miljoen euro per jaar voor onrendabele toppen op nieuwbouwprojecten worden gereserveerd. En jaarlijks zal een klein miljoen euro worden uitgegeven aan leefbaarheidsprojecten, waaronder de bijdrage aan het woonomgevingsconvenant met de gemeente. In de wijk Nieuw Den Helder blijft bij veel van onze projecten het accent worden gelegd op onderwijs en opvoeding van de jeugd.

De steeds sneller veranderende omgeving en bijbehorende politieke- en marktonzekerheden dwingt Woningstichting om de in het verleden ingezette zeer strakke financiële sturing op kasstromen ook naar de toekomst toe nader te continueren. Belangrijk hierbij is dat we ook de prestaties zoals verwoord in onze strategische doelstellingen in de toekomst nog kunnen realiseren. Uiteindelijk moeten we niet vergeten dat we het allemaal voor de doelgroepen van ons beleid doen, die niet het inkomen en het vermogen hebben om zelfstandig op de markt aan betaalbare woonruimte te kunnen komen.

PARAGRAAF 9

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum die we hier zouden moeten vermelden.

We hebben een gezonde financiële basis nodig om onze ambities te kunnen waarmaken. Als maatschappelijk ondernemer optimaliseren we ons financieel rendement ten bate van ons maatschappelijk rendement. Iedere euro kunnen we maar één keer uitgeven. Onze organisatie is doelmatig en efficiënt en we wegen risico's zorgvuldig af.

In dit hoofdstuk geven we een samenvatting van de meest relevante aspecten van het financiële beleid van Woningstichting Den Helder en al haar deelnemingen, waaronder Helder Vastgoed B.V.. Waar in dit hoofdstuk wordt gesproken over Woningstichting betreft dit de gehele holding, tenzij anders vermeld. Hierbij gaan we in op de kasstromen, de marktwaarde en beleidswaarde alsmede het treasurybeleid van Woningstichting. In de volgende hoofdstukken is de verkorte jaarrekening over 2022 opgenomen.

MARKTWAARDE EN FUNCTIONELE RESULTATENREKENING

De afgelopen jaren heeft Woningstichting stappen ondernomen om de financiële berichtgeving van de corporatie zoveel mogelijk aan te sluiten bij de landelijke richtlijnen die voor woningcorporaties gelden. Omdat Woningstichting ook veel andere activiteiten dan enkel het verhuren van sociale huurwoningen doet, wordt het inzicht in het resultaat, de vermogenspositie en de kasstromen soms diffuus. De waardering vindt tegen actuele waarde plaats. Voor het sociaal vastgoed betreft dit de actuele waarde gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BTIV. Voor het commercieel vastgoed betreft dit de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het berekenen van de actuele waarde is gebruik gemaakt van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 31-12-2022.

De resultatenrekening wordt opgesteld volgens zowel het functionele model als de categorale indeling. Het uiteindelijke resultaat werd niet beïnvloed door het model, de presentatie wel. Bij de analyses wordt gebruik gemaakt van het categorale model omdat dit beter aansluit bij de wijze waarop Woningstichting bestuurd wordt.

STREVEN NAAR SLUITENDE KASSTROMEN

Woningstichting stuurt op kasstromen die zoveel mogelijk aansluiten op de rapportagevereisten en beoordelingscriteria van de externe toezichthouders. Het financieel beleid van Woningstichting gaat uit van zoveel mogelijk financiering van investeringen uit eigen middelen. Hierbij worden de huurinkomsten gebruikt voor de onderhoudslasten, investeringen in bestaand bezit, financieringslasten en de overige bedrijfsuitgaven. De investeringen in nieuwbouw koop en huur alsmede grootschalige renovatie worden in eerste instantie gedekt door de verkoopopbrengsten, zowel van bestaand bezit als de verkoop van nieuwbouw. De rest wordt gefinancierd via het aantrekken van leningen, waardoor de omvang van de bestaande lening portefeuille wordt vergroot.

In de periode 2023 – 2027 heeft Woningstichting als totaal van TI en Helder Vastgoed BV een totale operationele kasstroom van circa € 51 miljoen en uit de verkoop van bestaande woningen van € 21 miljoen. Deze kasstromen zullen gebruikt worden voor investeringen in renovaties, duurzaamheid en nieuwbouw.

Het aanwenden van deze middelen binnen de verschillende categorieën gebeurt op basis van het vastgoedbeleid en het hiervan afgeleide meer operationele investeringsbeleid en rendementskaders.

TREASURY

Woningstichting heeft een treasurystatuut waarin het treasurybeleid is beschreven en afgebakend. Het treasury statuut sluit aan bij het Financieel reglement van Woningstichting. In dit statuut worden de doelstellingen van treasury bij Woningstichting beschreven: het beheersen van renterisico's en een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet. Daarnaast zijn regels vastgelegd met betrekking tot looptijden, toegestane tegenpartijen en het optimaliseren van de vervalkalender van de leningportefeuille. Het treasurymanagement maakt onderdeel uit van het sturen op waarde. Rentederivaten worden slechts defensief ingezet. In voorgaande jaren hebben we al geanticipeerd op de pieken in de toekomstige herfinancieringen door het aanhouden van overtollige middelen op spaarrekeningen. Het beleid ten aanzien van deze spaarrekeningen beoogt het risico te minimaliseren en opbrengsten te optimaliseren. Het treasurystatuut van Woningstichting wordt periodiek herzien en volgt altijd de wet- en regelgeving.

Woningstichting als Toegelaten Instelling trekt al haar leningen aan via de reguliere financieringsinstellingen en/of banken. Alle vanaf 2007 aangetrokken en aan te trekken leningen worden door het WSW geborgd, eind 2022 was er 188,3 miljoen euro aan door het WSW geborgde leningen. De gemeente Den Helder fungeert daarbij als de voornaamste achtervanger omdat het overgrote deel van het bezit in deze gemeente zit. Helder Vastgoed BV werd bij de start in 2018 gefinancierd door 130 miljoen euro aan interne lening vanuit de TI. Eind 2021 is hiervan een derde deel, zijnde 43,3 miljoen euro afgelost. Daarvoor in de plaats kwam 45 miljoen euro aan gemeentelening, tegen marktconforme condities.

Er zijn vier roll-over leningen met een totaalbedrag van 37,5 mln euro. De renterisico's zijn via derivaten bijna volledig geminimaliseerd. De derivaten kennen geen margin calls of break clauses, waardoor er geen bijstortverplichtingen zullen zijn. Er zijn geen financiële vaste activa waarover financiële risico's gelopen worden.

De financieringsbehoefte van corporaties is fors en de rente is een hoge kostenpost. Van oudsher heeft Woningstichting ingezet om zo min mogelijk te lenen. Zo werd, al lang voordat dit op grotere schaal binnen de sector gebruikelijk werd, de verkoop van de bestaande huurvoorraad ingezet om de nieuwbouwprojecten te financieren. Indien mogelijk wordt maatschappelijk en bedrijfsmatig onroerend goed door ons ontwikkeld ten behoeve van latere verkoop. Dit alles heeft als gevolg dat bij Woningstichting (TI en Helder Vastgoed BV gezamenlijk) eind 2022 slechts een ruime twintigduizend euro per vhe aan leningen uitstaat, hetgeen beduidend minder is van wat in de corporatiesector gebruikelijk is. En de rentelasten zijn daardoor ook laag. Leningen worden voor langere periodes afgesloten en de rente wordt voor de gehele looptijd vastgezet. Met het forse investeringsprogramma de komende jaren zal het totaal aan leningen de komende vijf jaar uitkomen op maximaal vijfhonderd en veertien miljoen euro, hetgeen omgerekend per vhe van vierenvestigduizend euro iets hoger is dan het huidige landelijk gemiddelde van bijna veertig duizend euro aan leningen per vhe.

Derivaten worden door Woningstichting enkel gebruikt om zonder risico de rente voor langere tijd vast te zetten, dus er zijn geen margin calls en geen break clauses. De meeste leningen worden door Woningstichting afgesloten voor een periode van ongeveer twintig jaar. De afgelopen tien jaar zijn er geen derivaten meer afgesloten en zolang er gewoon leningen met een vaste rente kunnen worden aangegaan worden in de nabije toekomst geen nieuwe derivaten ingezet.

Verbonden ondernemingen	Omzet	Resultaat	Begroting	Resultaat	Eigen
	2022	2022	2022	2021	31-12-2022
HV Project-ontwikkeling BV	0	0	0	0	158
HV Bouwadvies BV	108	2	8	1	63
HV Schilderwerken					
Den Helder BV	11.578	944	555	742	1.842
HV Vastgoedbeheer BV	0	0	0	0	20
HV Onderhoud BV	15.662	191	360	223	1.709
HV Alkmaar BV	8.557	666	534	781	1.117
HV Woondiensten BV	18	1	3	0	7
Eliminaties(schatting)/aandeel derden	-8.941	-35	-8	20	-133
Totaal deelnemingen	26.982	1.769	1.452	1.767	4.783

Helder Vastgoed B.V. is 100% deelneming van Woningstichting Den Helder. En Helder Vastgoed B.V. zelf heeft per 31 december 2022 zeven verbindingen. Alle activiteiten in de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen. De activiteiten van deze verbindingen betreffen onder meer exploitatie van vastgoed, projectontwikkeling, onderhoud en schilderwerken.

Zie hoofdstuk 2 voor een meer gedetailleerd overzicht van de activiteiten van de verbindingen en zie de jaarrekeningen 2022 van de deelnemingen voor een gedetailleerde toelichting per deelneming.

In het verbindingenstatuut staat onder meer het toetsingskader opgenomen aan de hand waarvan jaarlijks verbindingen beoordeeld worden en verder staat in dit statuut de minimale solvabiliteit (gelijk aan die van de desbetreffende markt) en minimum aandeel in vermogen (>50%). Deze wordt jaarlijks aan de Raad van Commissarissen voorgelegd opdat zij kunnen beoordelen of de verbindingen nog voldoen aan de te stellen eisen.

Toelichting waardering vastgoedportefeuille

Segment	Marktwaarde in		Beleidswaarde in	
	% van totaal	verhuurde staat, in miljoen euro	% van totaal	verhuurde staat, in miljoen euro
Sociaal vastgoed in exploitatie (bij de TI)				
Huurwoningen	745,1	63,4%	402,1	58,4%
Zorginstellingen	45,8	3,9%	45,8	6,7%
Maatschappelijk vastgoed	0,1	0,0%	0,1	0,0%
	791,0	67,3%	448,0	65,1%
Commercieel vastgoed in exploitatie (bij Helder Vastgoed B.V.)				
Huurwoningen	313,0	26,6%	168,2	24,4%
Zorginstellingen	1,5	0,1%	1,5	0,2%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	57,4	4,9%	57,4	8,3%
Parkeerplaatsen/garages	13,3	1,1%	13,3	1,9%
	385,2	32,7%	240,4	34,9%
Totaal	1.176,2	100,0%	688,4	100,0%

De marktwaarde van de sociale vastgoedportefeuille van Woningstichting (TI) is in 2022 afgenomen van 796 miljoen euro in 2021 naar 791 miljoen euro in 2022. Deze toename is het saldo van enerzijds de in 2022 gerealiseerde investeringen en (des)investeringen en anderzijds van de herwaardering van deze vastgoedportefeuille. De marktwaarde van de vastgoedportefeuille in Helder Vastgoed BV is gedaald van 389 miljoen euro naar 385 miljoen euro.

De herwaardering van de standing investments van de totale vastgoedportefeuille bedroeg in 2022 668 miljoen euro positief, waarvan 528 miljoen euro bij de TI en 141 miljoen euro bij Helder Vastgoed BV.

SOCIAAL EN COMMERCIEEL VASTGOED IN EXPLOITATIE

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. De TI heeft enkel sociaal vastgoed. Commercieel vastgoed in exploitatie bevat bij Helder Vastgoed BV zowel woningen met een huurprijs onder als boven de huurtoeslaggrens.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage van de Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De beleidswaarde van het vastgoed bij de TI is 448 miljoen euro en bij HVBV 240,4 miljoen euro, in totaal 688,4 miljoen euro. De WOZ waarde van al het vastgoed bij de TI is 976 miljoen euro en bij HVBV 462 miljoen euro, in totaal 1.438 miljoen euro.

TAXATIEMANAGEMENT

Bij het bepalen van de waarde van de vastgoedportefeuille maken we gebruik van een taxatie management systeem. Met dit systeem bepalen interne taxateurs op modelmatige wijze op complexniveau de waarde van de portefeuille. Vervolgens valideren externe taxateurs deze waarden. Zo wordt de vastgoedportefeuille op betrouwbare wijze gewaardeerd. Zowel de economische ontwikkelingen als het beleggingsvolume hebben, via hun invloed op de kooprijzen, ook gevolgen voor de marktwaarde van het vastgoed.

ECONOMISCHE ONTWIKKELINGEN

De Nederlandse economie is ten opzichte van 2021 gegroeid met 4,5%. Het handelssaldo (export minus import) en de consumptie door huishoudens droegen het meest bij aan de economische groei van het afgelopen jaar. Ook investeringen in vaste activa hadden een positieve bijdrage (Bron: CBS).



DNB verwacht een groei van de economie, zo wordt voor 2023 een stijging van het bruto binnenlands product (bbp) van 0,8% verwacht. Het CPB gaat voor 2023 uit van een stijging van het bbp van 1,5%. Daarnaast gaat het CPB er vanuit dat de werkloosheid in 2023 beperkt blijft tot 3,9% (bron: DNB, CPB)

Prijzen van consumentengoederen en diensten waren in 2022 gemiddeld 10,0 procent hoger dan in 2021. De inflatie van 2022 is de hoogste na 1975. In dat jaar waren consumentenproducten gemiddeld 10,2 procent duurder dan een jaar eerder. Met name de prijsontwikkeling van energie (gedreven door de oorlog in Oekraïne) droeg bij aan de hoge inflatie in 2022.

Tussen juli 2014 en juli 2022 was er sprake van een negatieve depositorente. Echter, vanaf juli 2022 probeert de ECB de oplopende inflatie te beteugelen door de rente te verhogen. Inmiddels staat de depositorente op 2,5% en de analisten verwachten in 2023 nog verdere stijgingen. Ook de hypotheekrentes zijn aan het stijgen. De hypotheekrentes voor een rentevaste periode van meer dan 10 jaar bedragen eind februari 2023 gemiddeld 3,08% (Bron: DNB). En hypotheekverstrekkers stellen strengere eisen aan het onderpand, waardoor huizenkopers minder kunnen lenen op basis van hun inkomen en de waarde van het onderpand. De gemiddelde loan-to-value ratio bij woningaanschaf is gedaald van 80% in 2021 naar 76% in 2022 en de gemiddelde loan-to-income ratio is afgenomen van 4,4 naar 4,2.

In Qtr 4 2022 is de gemiddelde huurprijs per m2 in de vrije sector € 14,70, dit is een stijging van 0,5% ten opzichte van vorig jaar. Opvallend is dat de gemiddelde woonoppervlakte van verhuurde woningen al enige tijd gestaag daalt. Sinds 2014 is de woonoppervlakte van nieuw verhuurde woningen teruggelopen van 109m2 naar 85 m2. In dezelfde periode is de gemiddelde huurprijs gestegen van € 9 naar € 15 per m2 (Bron: MVM)

Op basis van cijfers van het NVM lag de mediane verkoopprijs in Qtr 4 2022 op € 407.000, een daling van € 20.000 ten opzichte van het kwartaal ervoor, oftewel een prijsdaling van 3,7% op kwartaalbasis. Op jaarbasis daalde de prijs met 6,4%. Aan het einde van Qtr 4 stonden in Nederland 24.757 woningen te koop, dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van een jaar eerder. (Bron: MVM). Het transactievolume op de Nederlandse woningbeleggingsmarkt is in 2022 uitgekomen op € 7,7 miljard euro. Een groei van 6,5% ten opzichte van een jaar eerder. Het aandeel van woningcorporaties is nog nooit zo groot geweest. In 2022 realiseerden zij met € 1,77 miljard euro een deel van 23% in het totale transactievolume. Dat was in 2021 nog 5%.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE MARKTWAARDE

De gemiddelde woningwaarde in Den Helder is € 191.313.

In de plaats Den Helder staan 21.712 woningen waarvan er 101 te koop staan. Met 0,5% woningen te koop ligt dit percentage dichtbij het landelijk gemiddelde van 0,5%. De gemiddelde verkooptijd is 15 dagen. Dit ligt op het zelfde niveau als het landelijk gemiddelde van 15 dagen.

Wanneer we naar de periode september 2021-september 2022 kijken worden appartementen gemiddeld voor €189.021 verkocht. De gemiddelde huizenprijs is €255.749. De gemiddelde vraagprijs is €241.875. In de afgelopen 12 maanden is de gemiddelde woningwaarde met 11,6% gestegen (Bron: Kadasterdata.nl). Uit deze gegevens blijkt wel dat de gemiddelde koopsom in Den Helder relatief laag was en nog steeds is. Dat vergroot de aantrekkelijkheid.

In het laatste kwartaal van 2022 werd in Nederland de woningmarkt ontspanner en daalden de verkoopprijzen van woningen sterk. Ook voor de woningportefeuille van Woningstichting heeft dit tot een daling van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de portefeuille bij de TI is met 5 miljoen euro gedaald naar een waarde van 791 miljoen euro. 1 miljoen euro is verkocht of gesloopt en 24 miljoen euro is toegevoegd door nieuwbouw en aankopen. De autonome waardedaling bij de TI is 28 miljoen euro, dat is 3,5%. De totale omvang van de portefeuille bij HVBV is met 3 miljoen euro gedaald naar een waarde van 385 miljoen euro. 4 miljoen euro is verkocht of gesloopt, 5 miljoen euro is

toegevoegd door nieuwbouw en aankopen. De autonome waardedaling bij HVBV is 6 miljoen euro, dat is 1,5%.

De negatieve waardeontwikkeling van de woningen is vooral het gevolg van de meer ontspannen koopmarkt, waarin de afgenomen vraag en minder krapte resulteren in een leegwaarde daling per m2 van onze vastgoedportefeuille. De hoge rentestand is hier mede een bepalende factor in. De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een beperkende invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, is deze toch beperkt door gematigde huurverhogingen en passend toewijzen. Hiermee geven wij als woningcorporatie invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

WONINGSTICHTING VASTGOEDPORTEFEUILLE

De marktwaarde in verhuurde staat van de totale Woningstichting vastgoedportefeuille is met 9 miljoen euro gedaald en bedraagt 1.176 miljoen euro. Hiervan staat 791 miljoen euro op naam van de TI waar het voor 745 miljoen euro is belegd in woningen en voor 46 miljoen euro in zorginstellingen. De resterende 385 miljoen euro staat op naam van Helder Vastgoed BV, waarvan 313 miljoen euro is belegd in woningen, 59 miljoen euro in zorginstellingen alsmede bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en 13 miljoen euro in garages en bergingen. Van de totale vastgoedportefeuille werd in 2022 voor 4,5 miljoen euro verkocht of gesloopt, daarentegen werd voor 25,6 miljoen euro aangekocht en opgeleverd aan nieuwbouwprojecten.

De taxatiewaarde van de totale woningportefeuille van Woningstichting is ten opzichte van eind 2021 met 0,7% afgenomen. De totale vastgoedportefeuille van de TI daalde ten opzichte van 2021 met 0,6 %. De vastgoedportefeuille van Helder Vastgoed BV daalde met 0,1%. Deze waardemutaties zijn inclusief de ingrepen die in het vastgoed zijn gedaan.

BELEIDSWAARDE PORTEFEUILLE MET TOEKOMSTWAARDE

De vastgoedportefeuille van Woningstichting wordt ingezet voor het verwezenlijken van de maatschappelijke doelen die worden nagestreefd, waaronder het zorg dragen voor voldoende betaalbare en passende huisvesting voor onze doelgroepen. Om dit op een goede wijze en in continuïteit te kunnen doen is het van belang om de kwaliteit van het vastgoed en de daaraan verbonden waarde van het vastgoed te monitoren. Door de toekomstwaarde van de portefeuille te volgen is Woningstichting in staat om de maatschappelijke continuïteit te borgen.

Daarnaast is de waarde van de portefeuille van belang om aan te geven wat de maatschappelijke prestatie van de vastgoedportefeuille is. Niet in alle woningsegmenten of

doelgroepsegmenten wordt de maximale prestatie behaald, vanwege het behalen van een maatschappelijke prestatie. Het volgen van het maatschappelijk rendement is een indicatie van het vermogen dat Woningstichting wenst in te zetten voor deze maatschappelijke doelstellingen.

Een indicatie, omdat meerdere factoren een relevante invloed hebben op de waardering van de vastgoedportefeuille. Naast het eigen beleid zijn de markt, de verhuurdersheffing en de wet en regelgeving van invloed op de waardering.

BELEIDSMATIGE BESCHOUWING OP DE ONTWIKKELING VAN DE BELEIDSWAARDE

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

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

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Woningstichting bij mutatie de nieuwe huur mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met de huurdervereniging over huursomstijging. De ingerekende streefhuur wordt altijd toegepast bij mutatie.
- Als eerste afslag wordt het uitponden vervangen door doorexpluiten
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

Voor een beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie wordt verwezen naar de toelichting zoals die is opgenomen in de jaarrekening.

REALISEERBAARHEID WAARDE ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE

Per 31 december 2022 is voor Woningstichting geconsolideerd in totaal 710 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 787 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderinggrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningstichting. De mogelijkheid voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) woningen. De directie van Woningstichting heeft een schatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 488 miljoen. Dit impliceert dat circa 54% van het totale eigen vermogen ad € 910 miljoen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

DE MARKTWAARDE IS DOOD, LEVE DE MARKTWAARDE

Sinds 2016 zijn woningcorporaties verplicht hun vastgoed in exploitatie te waarderen tegen marktwaarde. De marktwaarde is volgens de officiële definitie het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen bereidwillige koper en verkoper zou worden overgedragen. Dat lijkt simpel, maar intussen worden corporaties jaarlijks geconfronteerd met een heel circus om die marktwaarde te bepalen en te laten controleren. Wij pleiten voor een versimpeling van het systeem om de marktwaarde te bepalen, bijvoorbeeld door de huren maal een kapitalisatiefactor te nemen.

STADSPARADE TIJDENS EEUWFEEST WONINGSTICHTING



GRONDSLAGEN JAARREKENING

CRITERIA VOOR HET SAMENVATTEN VAN DE STATUTAIRE JAARREKENING

Onderhavig stuk is een samenvatting van de statutaire jaarrekening over boekjaar 2022. Er zijn in Nederland geen algemeen vastgestelde criteria beschikbaar voor het opstellen van samengevatte financiële overzichten. Hierom heeft de directie deze criteria zelf ontwikkeld. Het doel van deze samenvatting is om op hoofdlijnen een indruk te kunnen geven van het financiële reilen en zeilen van Woningstichting Den Helder. De gehanteerde criteria en het aggregatieniveau van deze samenvatting zijn hierop toegespitst.

Bijgesloten samenvatting van de statutaire jaarrekening is als volgt tot stand gekomen:

- de oorspronkelijke balans per 31 december 2022, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht zijn ingekort, waarbij voor elk van de financiële overzichten is volstaan met het overnemen van de totalen per hoofdcategorie en sommige tussentellingen achterwege zijn gelaten
- de statutaire jaarrekening is gebaseerd op Titel 9 Boek 2 BW. In deze samenvatting zijn de grondslagen herhaald
- de toelichtingen die zijn vereist op basis van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving zijn vereenvoudigd weergegeven, rekening houdend met het beoogde doel van deze samengevatte financiële overzichten.

In deze samenvatting zijn ook vergelijkende cijfers weergegeven.

Bijgesloten samenvatting is op een later moment uitgebracht dan de statutaire jaarrekening. Omdat dit stuk slechts beoogt een samenvatting te geven van de oorspronkelijke statutaire jaarrekening over boekjaar 2022 is geen rekening gehouden met gebeurtenissen in de tussenliggende periode.

Het kennisnemen van deze samenvatting kan niet in de plaats treden van het kennisnemen van de statutaire jaarrekening over boekjaar 2022, aangezien diverse vereenvoudigingen zijn aangebracht. Gebruikers die behoefte hebben aan meer informatie kunnen een exemplaar van de statutaire jaarrekening aanvragen via Woningstichting Den Helder, Postbus 90, 1780 AB Den Helder.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING (ENKELVOUDIG EN GECONSOLIDEERD) VAN SAMENGEVATTE JAARREKENING

Regelgeving

De beschrijving van de grondslagen is een samenvatting van de grondslagen zoals opgenomen in de statutaire jaarrekening. De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en

semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Algemeen

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van Woningstichting Den Helder en de daarmee verbonden maatschappij Helder Vastgoed B.V.. In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen de groep gemaakte winsten. De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden, indien van toepassing, afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht. De waardering van de activa en de passiva en de bepaling van het resultaat berusten op de grondslag van de historische kostprijs, tenzij hierna anders is vermeld. De baten en de lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

GRONDSLAGEN VOOR BALANSWAARDERING MATERIELE VASTE ACTIVA ONROERENDE ZAKEN IN EXPLOITATIE.

Commercieel vastgoed in exploitatie

Het commercieel vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs zowel boven als onder de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed. Woningstichting waardeert haar commercieel vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs en daarna tegen actuele waarde. De reële waarde is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum en geeft de meest waarschijnlijke prijs weer die redelijkerwijs op balansdatum had kunnen worden verkregen. Ten behoeve van de modelmatige uitwerking van de waarde heeft Woningstichting gebruik gemaakt van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Aan de hand van dit handboek, dat verwerkt is in een taxatie managementsysteem, bepaalt Woningstichting de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed. In een drie-jaars periode wordt de gehele vastgoedportefeuille getaxeerd door onafhankelijke taxateurs. Mutaties in de reële waarde van commercieel vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Sociaal vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging

Sociaal vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Het beleid van Woningstichting is er op gericht de sociale vastgoedportefeuille continu

te verversen. Een deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop, een deel voor het maximaliseren van de vraaghuur en een deel voor renovatie en herstructurering gericht op waarde ontwikkeling. Daarmee kwalificeert Woningstichting zich als vastgoedbelegger en is de marktwaarde in verhuurde staat, met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in Woningwet en BTIV, de basis voor de waardering.

Woningstichting waardeert haar sociaal vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Bij gebrek aan een actieve markt voor sociaal vastgoed in verhuurde staat of een actieve markt waarvan de waarde van sociaal vastgoed in verhuurde staat kan worden afgeleid, wordt de reële waarde van sociaal vastgoed in exploitatie gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. Ten behoeve van de modelmatige uitwerking van de waarde heeft Woningstichting gebruik gemaakt van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Aan de hand van dit handboek, dat verwerkt is in een taxatie managementsysteem, bepaalt Woningstichting de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed. In een drie-jaars periode wordt de gehele vastgoedportefeuille getaxeerd door onafhankelijke taxateurs.

Onroerende zaken in ontwikkeling

De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van een eventueel onrendabel deel van de investering.

Onroerende en roerende zaken ter dienste van exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen de aanschafwaarde, verminderd met afschrijvingen, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Deelnemingen

De financiële vaste activa zijn gewaardeerd op de netto-vermogenswaarde, vastgesteld op basis van de grondslagen van de groep.

Voorraden

Voorraden materialen worden gewaardeerd tegen de laatst betaalde inkoopprijs. Hierbij wordt rekening gehouden met een voorziening voor mogelijke incurantheid. Het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor ver-

koop alsmede de koopwoningen en de gronden) wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

VLOTTENDE ACTIVA

Onderhanden werken/projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Bij het bepalen van het resultaat wordt rekening gehouden met de mate van gereedheid volgens RJ221.

Kortlopende vorderingen

De vorderingen zijn gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen voor de risico's van oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

VOORZIENINGEN

De waardering van de voorzieningen is tegen nominale waarde, bij belastinglatenties tegen contante waarde.

Belastinglatenties

Voor latente belastingen wordt een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en fiscale boekwaarde van die posten. Latente belastingvorderingen en voorzieningen worden per iedere verslagdatum herzien.

De actieve latentie inzake verschillen tussen bedrijfseconomische en fiscale afschrijving wordt tegen contante waarde berekend.

De (passieve) belastinglatentie inzake de onderhoudsvoorziening wordt tegen contante waarde berekend, waarbij wordt uitgegaan van de mutatie in deze voorziening die zich in het betreffende jaar heeft voorgedaan.

De (actieve) belastinglatentie inzake leningen is gebaseerd op het verschil tussen de marktwaarde en nominale waarde van de leningen per 1/1/2008, het moment van ingaan van de integrale belastingplicht. Deze wordt tegen de contante waarde berekend. Jaarlijks vindt vrijval plaats omdat leningen afgelost worden dan wel de rente betaald wordt.

De (actieve) belasting latentie inzake opgebouwde compensabele verliezen worden tegen contante waarde berekend.

Nieuwbouw en renovatie

Deze voorziening dient om financiële effecten van het ingezette investeringsbeleid duidelijk tot uitdrukking te laten komen. De besluiten van de Raad van Commissarissen inzake Onrendabele Toppen dienen als uitgangspunt voor deze voorziening. In een aantal gevallen betekent dit dat door de Raad van Commissarissen opdracht gegeven is de kosten te verlagen of de opbrengsten te verhogen.

Voorziening jubileumuitkeringen

Deze voorziening is gevormd om de financiële effecten van de toekomstige jubilea inzichtelijk te maken. De voorziening wordt jaarlijks aangepast. Per balansdatum wordt per medewerker bepaald hoe groot de kans is dat een medewerker de diverse jubilea uitbetaald zal krijgen. Deze voorziening is opgenomen onder Overige Voorzieningen.



DUIZENDEN INWONERS VAN DEN HELDER GENIETEN VAN EEUWFEEST WONINGSTICHTING OP WILLEMSOORD

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

De voorziening is gevormd ten behoeve van de toekomstige loopbaan-ontwikkelings-trajecten van medewerkers. De daadwerkelijke uitgaven worden in mindering gebracht op de voorziening. Deze voorziening is opgenomen onder Overige Voorzieningen.

Schulden

Alle langlopende en kortlopende schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waardeeringsgrondslagen. Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij voorzienbaar zijn.

Huren

De huren zijn verantwoord onder aftrek van de derving wegens leegstand en oninbaarheid.

Lasten onderhoud

Hieronder vallen de kosten voor het jaarlijks terugkerend onderhoud. Ook het planmatig onderhoud wordt direct ten laste van het resultaat gebracht, tenzij dit onderhoud resulteert in een hogere marktwaarde. Dan wordt planmatig onderhoud geactiveerd.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden de overige kosten verantwoord die zijn gemaakt in het kader van de gewone bedrijfsvoering, zoals huisvestingskosten, bestuurskosten, algemene kosten, overige personeelskosten, belastingen, verzekeringen, leveringen en diensten et cetera. Bijzondere baten en lasten. De bijzondere baten en lasten worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Niet-geraliseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-geraliseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

Overige waardeveranderingen

Dit betreft onder meer onrendabele toppen op koop- en huurprojecten.

Buitengewone baten en lasten

Onder buitengewone baten en lasten worden die posten opgenomen die niet uit de normale bedrijfsactiviteiten voortkomen en dus niet in het normale bedrijfsresultaat worden verantwoord.

Vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2008 is Woningstichting Den Helder integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Bij de bepaling van de belastingen in de jaarrekeningen vanaf 2008 is, voor zover van toepassing, aansluiting gezocht bij de vaststellingsovereenkomst 2 'Belastingplicht Woningcorporaties', die door Woningstichting Den Helder ondertekend is. Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting. Hierbij wordt rekening gehouden met de verschillende fiscale faciliteiten voor zover van toepassing.

Woningstichting Den Helder kan tot en met 2011 als algemeen nut beogende instelling (ANBI) gebruik maken van de fiscale herbestedingsreserve. De volledige fiscale winsten zijn in die jaren in een fiscale herbestedingsreserve worden ondergebracht, waardoor naar mening van directie daarover geen belasting zal hoeven te worden betaald. In de periode 2012 tot en met 2017 waren er voldoende fiscale kosten om ook geen fiscale winst te hebben. Vanaf 2018 is de fiscale eenheid VPB tijdelijk verbroken, hetgeen inhoudt dat de TI door opgebouwde fiscale verliezen tot en met 2021 geen VPB betaalde, maar de verschillende deelnemingen betalen wel VPB. Vanaf 1 januari 2020 is de fiscale eenheid van TI en al haar deelnemingen hersteld. Vanaf 2022 betalen zowel TI als deelnemingen VPB.



HET WIJKTEAM ZET ZICH IN VOOR DE LEEFBAARHEID IN DE WIJKEN

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022
(VOOR RESULTAAT BESTEMMING)

(X € 1.000,00)

Activa	2022	2021
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
- Computersoftware	0	0
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	12.492	11.975
Vastgoedbeleggingen		
- Sociaal Vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging	791.014	796.009
- Commercieel Vastgoed in exploitatie	385.239	388.747
- Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	6.071	3.939
Totaal materiele activa	1.182.324	1.188.695
Financiële vaste activa		
- Latente belastingvordering(en)	10.784	12.319
- Overige vorderingen	743	965
Totaal financiële vaste activa	11.572	13.284
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop en gronden	2.266	2.364
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	3.118	57
- Overige voorraden	1.740	1.606
Onderhanden projecten	694	251
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	548	741
- Gemeenten	-	-
- Overige vorderingen	848	316
- Overlopende activa	2.286	2.156
Totaal vlottende activa	11.499	7.492
Liquide middelen	19.064	21.235
Totaal activa	1.236.906	1.242.681

GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (VOOR RESULTAAT BESTEMMING)

(X € 1.000,00)

Passiva	2022	2021
Eigen Vermogen		
- Kapitaal	1	1
- Aandeel derden	133	92
- Overige reserves	910.075	938.192
- Herwaarderingsreserve		
Totaal eigen vermogen	910.209	938.285
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	60.812	53.569
- Voorziening latente belastingverplichting	6.416	6.220
- Overige Voorzieningen	5.430	6.421
Totaal voorzieningen	72.658	66.212
Langlopende schulden		
- Schulden/leningen overheid	45.000	45.000
- Schulden/leningen kredietinstellingen	190.384	176.968
- Waarborgsommen	42	53
Totaal langlopende schulden	235.426	222.021
Kortlopende schulden		
- Schulden aan kredietinstellingen	6.584	6.577
- Schulden aan gemeenten	-	-
- Schulden aan leveranciers	1.789	1.259
- Onderhanden werk	59	13
- Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	5.371	3.614
- Overige schulden	814	698
- Overlopende passiva	3.996	4.001
Totaal kortlopende schulden	18.613	16.163
Totaal passiva	1.236.906	1.242.681

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING PER 31 DECEMBER 2022 (X € 1.000,00)

	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten		
- Huuropbrengsten	67.091	66.281
- Opbrengsten servicecontracten	4.604	4.484
- Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	2.347	613
- Opbrengst onderhanden projecten	12.757	12.412
- Wijziging in onderhanden werk	-	-
- Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.091	906
- Overige bedrijfsopbrengsten	1.255	700
Som der bedrijfsopbrengsten	89.145	85.396
Bedrijfslasten		
- Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	1.133	1.034
- Lonen en salarissen	13.863	13.460
- Sociale lasten	2.403	2.153
- Pensioenlasten	1.526	1.521
- Kosten uitbesteed werk	41	122
- Onderhoudslasten	18.221	26.016
- Leefbaarheid	393	432
- Overige bedrijfslasten	22.020	25.082
Som der bedrijfslasten	59.600	69.821
Bedrijfsresultaat	29.545	15.576
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.268	101.260
Financiële baten en lasten		
- Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	139	36
- Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.105	- 12.677
- Overige baten en lasten	-	- 68
Saldo financiële baten en lasten	-5.966	- 12.709
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	V -23.689	W 104.126
Belastingen	-4.394	3.215
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	V -28.084	W 107.341
- Aandeel derden	34	21
Resultaat na belastingen	V -28.118	W 107.362

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT 2022

(X € 1.000,-)

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
- Totaal huren	67.443	67.286
- Vergoedingen	3.968	3.546
- Overige bedrijfsontvangsten	19.632	15.695
- Renteontvangsten	30	-
- Saldo ingaande kasstromen	90.704	86.529
Uitgaven:		
- Personeelsuitgaven:	18.872	17.719
- Onderhoudsuitgaven	26.301	30.433
- Overige bedrijfsuitgaven	16.873	14.382
- Renteuitgaven	5.974	13.663
- Overig	-	333
- Verhuurdersheffing	4.113	6.188
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	71	331
- Vennootschapsbelasting	427	-
- Saldo uitgaande kasstromen	72.262	82.382
Kasstroom uit operationele activiteiten	18.442	4.146
(Des)investeringsactiviteiten		
- Verkoopontvangsten	6.920	6.445
- Investerings	-40.973	- 21.318
- Overige kasstromen FVA	-97	152
Kasstroom uit (des)investerings	-34.150	-15.035
Financieringsactiviteiten		
- Nieuwe te borgen leningen	20.000	33.294
- Nieuwe ongeborgde leningen	-	45.000
- Aflossing leningen	-6.462	- 51.981
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.538	26.314
- Mutatie liquide middelen	-2.171	15.424
- Liquide middelen per 1-1	21.235	5.812
- Liquide middelen per 31-12	19.064	21.235

ENKELVOUDIGE BALANS WONINGSTICHTING DEN HELDER PER 31 DECEMBER 2022 (X € 1.000,00) (VOOR RESULTAAT BESTEMMING)

Activa	2022	2021
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
- Computersoftware	0	0
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Vastgoedbeleggingen		
- Vastgoed in exploitatie	791.014	796.009
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.480	1.682
Totaal materiële vaste activa	792.494	797.691
Financiële vaste activa		
- Deelnemingen in groepsmaatschappijen	269.296	271.372
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	86.667	86.667
- Latente belastingvordering(en)	10.273	12.151
- Overige vorderingen	495	757
Totaal vaste activa	1.159.225	1.168.638
Vlottende activa		
Voorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	391	391
- Magazijnvoorraad	669	611
- Onderhanden projecten		
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	214	228
- Gemeenten	0	0
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	281	1
- Overige vorderingen	591	329
- Overlopende activa	549	1.179
Totaal vlottende activa	2.694	2.739
Liquide middelen	6.618	6.228
Totaal activa	1.168.538	1.177.605

ENKELVOUDIGE BALANS WONINGSTICHTING DEN HELDER PER 31 DECEMBER 2022 (X € 1.000,00)

(VOOR RESULTAAT BESTEMMING)

Passiva	2022	2021
Eigen Vermogen		
- Kapitaal	1	1
- Overige reserves	160.358	150.899
- Herwaarderingsreserve	749.716	787.293
Totaal eigen vermogen	910.075	938.193
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	49.841	43.612
- Voorziening latente belastingverplichting	5.514	5.334
- Overige Voorzieningen	280	676
Totaal voorzieningen	55.636	49.623
Langlopende schulden		
- Schulden/leningen overheid	0	0
- Schulden/leningen kredietinstellingen	190.384	176.968
- Waarborgsommen	1	3
Totaal langlopende schulden	190.385	176.971
Kortlopende schulden		
- Schulden aan kredietinstellingen	6.584	6.577
- Schulden aan gemeenten	0	0
- Schulden aan leveranciers	348	20
- Onderhanden werk	0	0
- Schulden aan groepsmaatschappijen	1.623	2.939
- Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	983	0
- Overlopende passiva	2.904	3.282
Totaal kortlopende schulden	12.442	12.819
Totaal passiva	1.168.538	1.177.605

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING WONINGSTICHTING DEN HELDER PER 31 DECEMBER 2022

(X € 1.000,00)

	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	46.597	46.011
Opbrengsten servicecontracten	2.747	2.712
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	421	247
Overige bedrijfsopbrengsten	631	197
Som der bedrijfsopbrengsten	50.396	49.167
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-	-
Lonen en salarissen	-	-
Sociale lasten	-	-
Pensioenlasten	-	-
Onderhoudslasten	14.904	24.425
Leefbaarheid	212	95
Overige bedrijfslasten	17.436	22.471
Som der bedrijfslasten	32.552	46.991
Bedrijfsresultaat	17.844	2.175
Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 38.082	82.382
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.028	2.870
Rentelasten en soortgelijke kosten	- 5.309	- 12.655
Saldo financiële baten en lasten	- 3.281	- 9.785
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	V - 23.518	W 74.773
Belastingen	- 2.524	3.437
Resultaat deelnemingen	- 2.076	29.152
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	V -28.117	W 107.362

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT WONINGSTICHTING DEN HELDER 2022 (X € 1.000,-)

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
- Totaal huren	46.618	46.193
- Vergoedingen	2.519	2.472
- Overige bedrijfsontvangsten	270	240
- Renteontvangsten	1.919	2.836
- Saldo ingaande kasstromen	51.326	51.741
Uitgaven:		
- Personeelsuitgaven:	-	-
- Onderhoudsuitgaven	- 15.329	- 24.687
- Overige bedrijfsuitgaven	- 14.910	- 13.606
- Renteuitgaven	- 5.441	- 13.658
- Overig	-	191
- Verhuurdersheffing	- 3.046	- 4.576
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	- 15	- 11
- Vennootschapsbelasting	721	0
- Saldo uitgaande kasstromen	- 38.020	- 56.346
Kasstroom uit operationele activiteiten	13.306	4.605
(Des)investeringsactiviteiten		
- Verkoopontvangsten	1.032	850
- Investerings	- 27.488	- 15.430
- Overige kasstromen FVA	2	58
Kasstroom uit (des)investerings	- 26.454	- 14.522
Financieringsactiviteiten		
- Nieuwe te borgen leningen	20.000	33.294
- Ontvangen interne leningen	0	43.333
- Aflossing geborgde leningen	- 6.462	- 51.981
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	13.538	24.646
- Mutatie liquide middelen	389	5.520
- Liquide middelen per 1-1	6.228	708
- Liquide middelen per 31-12	6.618	6.228

ENKELVOUDIGE BALANS HELDER VASTGOED BV PER 31 DECEMBER 2022 (X € 1.000,00)
(VOOR RESULTAAT BESTEMMING)

Activa	2022	2021
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
- Computersoftware	0	0
Materiële vaste activa		
- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.453	10.970
Vastgoedbeleggingen		
- Vastgoed in exploitatie	385.239	388.747
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.591	2.256
Totaal materiele activa	401.284	401.973
Financiële vaste activa		
- Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.783	4.813
- Latente belastingvordering(en)	511	168
- Overig	247	208
Totaal financiële vaste activa	5.541	5.189
Vlottende activa		
Voorraden		
- Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.993	2.030
- Onderhanden projecten		0
Vorderingen		
- Huurdebiteuren	339	513
- Gemeenten	0	0
- Vorderingen op groepsmaatschappijen	1.313	2.551
- Overige vorderingen	92	34
- Overlopende activa	481	318
Totaal vlottende activa	7.217	5.446
Liquide middelen	9.460	10.850
Totaal activa	423.502	423.458

ENKELVOUDIGE BALANS HELDER VASTGOED BV PER 31 DECEMBER 2022 (X € 1.000,00)

(VOOR RESULTAAT BESTEMMING)

Passiva	2022	2021
Eigen Vermogen		
- Kapitaal	151	151
- Overige reserves	72.633	70.025
- Herwaarderingsreserve	196.512	201.196
Totaal eigen vermogen	269.296	271.372
Voorzieningen		
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	14.966	14.537
- Voorziening latente belastingverplichting	902	887
- Overige Voorzieningen	634	680
Totaal voorzieningen	16.501	16.103
Langlopende schulden		
- Interne lening Woningstichting	86.667	86.667
- Schuld aan overheid	45.000	45.000
- Waarborgsommen	41	50
Totaal langlopende schulden	131.708	131.716
Kortlopende schulden		
- Schulden aan kredietinstellingen	0	0
- Schulden aan gemeenten	0	0
- Schulden aan leveranciers	743	742
- Onderhanden werk	0	0
- Schulden aan groepsmaatschappijen	1.041	473
- Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	3.069	1.896
- Overlopende passiva	1.146	1.155
Totaal kortlopende schulden	5.997	4.267
Totaal passiva	423.502	423.458

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING HELDER VASTGOED BV PER 31 DECEMBER 2022

(X € 1.000,00)

	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten		
Huuropbrengsten	20.863	20.623
Opbrengsten servicecontracten	1.857	1.773
Netto gerealiseerd resultaat verkoop activa	1.926	366
Geactiveerde productie eigen bedrijf	1.091	906
Overige bedrijfsopbrengsten	8.927	7.542
Som der bedrijfsopbrengsten	34.665	31.210
Bedrijfslasten		
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	792	756
Lonen en salarissen	4.976	4.928
Sociale lasten	749	715
Pensioenlasten	637	615
Onderhoudslasten	7.935	4.631
Leefbaarheid	201	337
Overige bedrijfslasten	9.978	8.145
Som der bedrijfslasten	25.268	20.127
Bedrijfsresultaat	9.397	11.083
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	- 9.186	18.878
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	- 26	- 9
Rentelasten en soortgelijke kosten	- 2.643	- 2.834
Saldo financiële baten en lasten	- 2.669	2.842
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	V 2.458	W 27.118
Belastingen	- 1.388	267
Resultaat deelnemingen	1.770	1.767
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	V - 2.076	W 29.152

ENKELVOUDIG KASSTROOMOVERZICHT HELDER VASTGOED BV 2022

(X € 1.000,-)

	2022	2021
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
- Totaal huren	20.824	21.447
- Vergoedingen	1.449	1.416
- Overige bedrijfsontvangsten	9.324	7.316
- Ontvangsten vanuit TI t.b.v. onderhoud	11.662	22.559
- Saldo ingaande kasstromen	43.259	52.739
Uitgaven:		
- Personeelsuitgaven:	- 7.014	- 6.501
- Onderhoudsuitgaven	- 8.316	- 7.879
- Overige bedrijfsuitgaven	- 7.948	- 5.667
- Rentebetalingen	- 2.415	- 2.846
- Onderhoudsuitgaven t.b.v. TI	- 11.662	22.559
- Verhuurdersheffing	- 1.067	- 1.612
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	- 56	- 351
- Vennootschapsbelasting	- 667	- 621
- Saldo uitgaande kasstromen	- 39.145	- 46.789
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.114	5.950
(Des)investeringsactiviteiten		
- Verkoopontvangsten	28.637	13.377
- Investeringsactiviteiten	- 35.838	- 13.159
- Overige kasstromen FVA	1.696	1.015
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	- 5.505	1.194
Financieringsactiviteiten		
- Nieuwe leningen	-	45.000
- Interne leningen	-	-
- Aflossing geborgde leningen	-	- 43.337
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	- 1.667
- Mutatie liquide middelen	- 1.390	8.810
- Liquide middelen per 1-1	10.849	2.039
- Liquide middelen per 31-12	9.459	10.849



EEUWFEEST WONINGSTICHTING AFGESLOTEN MET EEN SCHITTERENDE LASERSHOW