

Jaarverslag 2022



Statutair gevestigd in Haarlem
Houtplein 29, 2012 DE Haarlem

Telefoon: (023) 515 98 59
E-mail: mail@elanwonen.nl
Internet: www.elanwonen.nl

Stichting Elan Wonen is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel van Haarlem onder nummer 34009775 en is toegelaten als instelling uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting bij Koninklijk Besluit nr. 22 d.d. 1 juli 1988.

Bestuursverslag

INHOUDSOPGAVE

BESTUURSVERSLAG	2
Voorwoord	4
Elan Wonen in beeld	6
Elan Wonen in cijfers	7
Bouwteam: relatie met samenwerkingspartners	8
Fundament: blijf bewoners en betrokken medewerkers.....	12
Stenen : nieuwbouw met maatschappelijke meerwaarde	19
Cement: stimuleren van onderling contact en leefbaarheid in wijken	21
Buitenruimte: verbreding van verduurzaming	23
Verhuur en doelgroepen.....	27
Risicomanagement.....	33
Financiële continuïteit.....	36
Verslag raad van commissarissen	43
JAARREKENING	51
1 Balans	52
2 Winst- en verliesrekening	54
3 Kasstroomoverzicht	55
4 Toelichting op de jaarrekening.....	57
5 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	59
6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	65
7 Toelichting op de balans.....	69
8 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	87
9 Daeb en niet-daeb	95
10 Bestuursverklaringen	104
OVERIGE GEGEVENS.....	106
11 Controle verklaring van de onafhankelijk accountant.....	107

VOORWOORD

Het jaar 2022 was een jaar waarin er veel gebeurde. De start van het jaar was hoopvol en optimistisch: de corona pandemie en daarmee gepaard gaande periodes van lockdown kwamen tot een eind. Ook bij Elan Wonen bracht het opluchting en blijdschap dat medewerkers elkaar weer op kantoor konden ontmoeten en spreken. En bovenal konden we onze dienstverlening aan onze bewoners weer zonder beperkingen uitvoeren.

Externe ontwikkelingen

Maar in februari 2022 ontstonden met de start van de oorlog in Oekraïne wereldwijd nieuwe zorgen en problemen. Naast de onveiligheid en het leed voor de Oekraïense bevolking, bracht deze oorlog een nieuwe vluchtelingenstroom op gang. Daarnaast was dit conflict ook een van de oorzaken van de Energiecrisis. De prijzen voor gas en elektriciteit stegen weliswaar al in de tweede helft van 2021, maar na de start van de oorlog draaide Rusland de gaskraan dicht en gingen energieprijzen door het dak. De stijging van de energieprijzen was een van de grootste oorzaken van de toenemende inflatie in Nederland. Ook de bouwkosten stijgen in 2022 enorm, zowel door de stijging van materiaalkosten als de toenemende loonkosten. Dit merken we bij Elan Wonen ook direct: de kosten voor projecten voor onderhoud en nieuwbouw nemen verder toe. Gelukkig waren de afspraken voor de bouw van 297 woningen aan de J.J. Hamelinkstraat al vastgelegd en kon de bouw medio 2022, ondanks de stijgende prijzen, gewoon starten.

In de sector

Na het bijna 10 jaar betalen van verhuurderheffing, ligt er in 2022 een wetsvoorstel voor de afschaffing van deze belasting. De verhuurderheffing is in deze periode door de stijging van de woningprijzen sterk gestegen. Echter de huurinkomsten voor onze huurwoningen zijn niet gekoppeld aan de stijgende waarde van woningen. Hierdoor werd de verhuurderheffing een steeds zwaardere last en slonk de investeringscapaciteit. De behoefte aan investeringsruimte is door de woningnood en de verduurzamingsopgave van bestaand bezit juist groot. Hierdoor groeide het draagvlak voor afschaffing van de verhuurderheffing. Wel is hieraan gekoppeld dat er Nationale Prestatieafspraken (NPA) zijn gemaakt over de beoogde besteding van vrijgevallen geld. In de NPA wordt ingezet voor de bouw van betaalbare huurwoningen, renovatie, verduurzaming en voor de leefbaarheid van wijken. Echter door de verplichte huurverlaging, de verhoging van de vennootschapsbelasting en de kostenstijgingen is het voordeel van de afschaffing van de verhuurderheffing helaas al vrijwel weer helemaal besteed.

Maatschappelijke visitatie en stakeholdersdiner

In de context van de hierboven genoemde ontwikkelingen op Europese en landelijke schaal, ontvingen we begin 2022 het eindrapport voor de maatschappelijke visitatie. We zijn trots op de uitkomsten:

“Elan Wonen is een woningcorporatie die midden in de Haarlemse en Heemsteedse samenleving staat. Elan Wonen is een ondernemende organisatie, die graag en goed samenwerkt met belanghebbenden in beide gemeenten. Niet alleen met de driehoek corporatie(s)-gemeente(n)-huurders, maar ook met andere betrokken partijen. De opgaven in Haarlem en Heemstede zijn groot, en Elan Wonen wil daarmee aan de slag – samen met haar partners. Daarvoor staan alle seinen op groen. De lokale verankering, het ondernemerschap en de benaderbaarheid van de organisatie maakt Elan Wonen een aantrekkelijke samenwerkingspartner, zo blijkt uit alle gesprekken met belanghebbenden.”

Het visitatierapport benoemt ook ontwikkelpunten. Zo kan onze visie op leefbaarheid duidelijker worden geformuleerd en uitgedragen worden. En onze goede relatie met lokale partners biedt kansen om de samenwerking verder en breder op te bouwen. Bijvoorbeeld met de gemeente Heemstede en onze partners in bouw en onderhoud. Tijdens het stakeholdersdiner in het voorjaar reflecteerden we samen met onze partners over onze samenwerking en de kansen voor de verdere versterking daarvan.

Ondernemingsplan 2022-2026

Het traject van de maatschappelijke visitatie vormde waardevolle input van onze externe stakeholders voor het nieuwe ondernemingsplan. Daarnaast zijn ook bewoners, medewerkers en de RvC leden gevraagd om mee te denken over de koers van het ondernemingsplan. Het nieuwe plan was na de zomer van 2022 gereed. Dit jaarverslag over de resultaten van 2022 is al opgebouwd op dezelfde manier als het nieuwe ondernemingsplan.

Omdat we bij Elan Wonen een grote ambitie hebben als bouwende corporatie, maakten we ons plan langs de lijn van een bouwplan:

- Bouwteam: we werken samen;
- Fundament: blijde bewoners en betrokken medewerkers;
- Stenen: bouw & beheer met meerwaarde;
- Cement: leefbaarheid en contact in de buurt;
- Buitenruimte: duurzaamheid in woning en woonomgeving.

De rode lijn in ons nieuwe ondernemingsplan is dat we genoeg te doen hebben en dat we dat alleen maar kunnen realiseren als we het samen doen met onze partners en bewoners.

Organisatie: dynamiek en ontwikkeling

Onze organisatie en medewerkers zijn er voor onze bewoners. Voor hen doen wij ons werk. En om aan alle opgaven en doelstellingen te kunnen voldoen, is het belangrijk dat we onze organisatie en medewerkers goed op peil houden, zowel in capaciteit als in kwaliteit. Dat is door de grote krapte op de arbeidsmarkt een grote uitdaging, want een krappe arbeidsmarkt biedt voor medewerkers ook kansen. In 2022 was er ook veel dynamiek: er gingen mensen weg; voor een carrièrestap of een ambitie als zelfstandige. Maar andersom lukte het gelukkig ook om goede nieuwe medewerkers te vinden. Ook het team leidinggevendenden kwam met de komst van twee nieuwe teamleiders op volle kracht. Iets waar ik trots op ben, is dat we intern regelmatig medewerkers de mogelijkheid voor een stap in hun ontwikkeling kunnen bieden. We blijven continu aandacht houden voor ontwikkeling van alle medewerkers en leidinggevendenden.

Tot slot wil ik mijn waardering uitspreken voor onze medewerkers. Zij toonden zich betrokken door op allerlei thema's mee te denken, input te leveren en bovendien veel werk te verzetten. De sfeer van saamhorigheid en samenwerking klonk ook door tijdens onze maandstarts en - voor het eerst in jaren – tijdens een gezellig personeelsfeest. En last-but-not-least: ook tijdens een heel geslaagd participatiefeest voor onze actieve bewoners. Want ondanks momenten waarin de capaciteit van teams onder druk stond, zetten onze medewerkers zich constructief en positief in voor onze bewoners en onze doelen. Dank daarvoor!

Marieke Heilbron
Directeur-bestuurder

ELAN WONEN IN BEELD



Betrokken bewoners



Participatiefeest



Elan Wonen komt naar u toe:
Monacopad



Nieuwbouw J.J. Hamelinkstraat



Samen Anders



Sportieve medewerkers



Verduurzamen



Ontwikkeling Leidsevaartbuurt



Rijdcapsule gemaakt door
kinderen van basisschool De Talenten



Op visite



Technische opname met drone



Zonnepanelen

ELAN WONEN IN CIJFERS

Woningen in portefeuille

Zelfstandige huurwoningen

- Sociaal: 6.354
- Vrije sector: 515

Portefeuillemutaties

- Nieuwbouw 0
- Aankoop 0
- Verkopen aan particulieren -14
- Sloop 0

Beschikbaarheid

Aantal nieuwe huurcontracten

- Sociaal: 375
- Vrije sector: 67

Gemiddelde inschrijftijd

- Haarlem: 8,2 jaar
- Heemstede: 8,8 jaar

Woningen in aanbouw



Betaalbaarheid

Gemiddelde nettohuur per sociale huurwoning per maand € 613

Gemiddeld nettohuur in % van maximaal redelijke huur



Huurachterstand: 0,8%

Aantal ontruiming
door huurachterstand: 1

Kwaliteit

Gemiddeld aantal WWS-punten

- Sociaal: 161
- Vrije sector: 196

Gemiddelde WOZ-waarde

- Sociaal: € 291.485
- Vrije sector: € 370.144

Gemiddelde energie-index: 1,51

Uitgaven onderhoud: € 19.008.000

Bijzondere doelgroepen

Geplaatste statushouders

- Haarlem: 66
- Heemstede: 26



Terugstromers

Uit instellingen en maatschappelijke opvang: 21

Financiën

Interest Coverage Ratio: 1,97

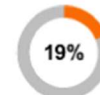
Loan to value



Solvabiliteit



Dekkings-ratio



Klanttevredenheid

Planmatig
Onderhoud

Nieuwe
woning

Reparatie-
verzoeken



Organisatie

Aantal medewerkers 82

FTE's 73

Raad van commissarissen 5

BOUWTEAM: RELATIE MET SAMENWERKINGSPARTNERS

Iedereen die wel eens naar een bouwplaats heeft gekeken weet het: een woning bouw je niet alleen: het is teamwerk. Elan Wonen wil en kan haar doelstellingen alleen samen met anderen realiseren, in een hecht 'bouwteam' waarin ieders expertise optimaal tot zijn recht komt. Daarvoor is het essentieel dat wij een partij zijn waarmee het prettig samenwerken is. Dat geldt in het bijzonder voor de samenwerking met bewoners.

Huurdersorganisatie

De belangen van onze huurders worden door de acht leden van de bewonersraad van Elan Wonen op professionele wijze behartigd. De bewonersraad is actief op corporatieniveau en overlegt minimaal vier keer per jaar met bestuur en management over een veelheid aan beleidsmatige onderwerpen. Daarnaast heeft een afvaardiging van de bewonersraad tweemaal per jaar overlegd met een afvaardiging van de RvC. Verschillende onderwerpen zoals financiën, huurprijzen, duurzaamheid, onderhoud en communicatie zijn verdeeld over de leden. Op die manier is er voor de belangrijkste onderwerpen voldoende kennis in de bewonersraad aanwezig om een volwaardige gesprekspartner en adviseur te zijn voor de bestuurder.

In 2022 heeft de bewonersraad een actieve rol gespeeld bij:

- de meerjarige prestatieafspraken Haarlem
- de periodieke huurverhoging 2022
- de portefeuillestrategie
- de werving van een nieuwe commissaris
- het leefbaarheidsbeleid

Ook liep een aantal leden 'stage' binnen Elan Wonen in een team naar keuze.

Tijdens het periodieke overleg met bestuur en management is onder meer aandacht geweest voor:

- het jaarverslag en de jaarrekening 2021
- de financiële meerjarenbegroting 2023-2032
- de voorjaarsnota 2022
- de aanpak slechte energielabels
- de voortgang binnen vastgoedprojecten
- cameratoezicht
- energiearmoede

Medewerkers hebben bovendien presentaties verzorgd over woningaanpassingen op verzoek van huurders en over het contractmanagement.

De bewonersraad werkt al jarenlang samen met de huurdersorganisaties van collega corporaties Pré Wonen en Ymere in de Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisatie (SHHO). De drie huurdersorganisaties zijn in 2021 onder begeleiding van een externe begeleider een traject gestart met het doel om de onderlinge samenwerking en de slagkracht van SHHO te vergroten. Begin 2022 is besloten om de juridische entiteit SHHO op te heffen. De drie huurdersorganisaties blijven op verschillende onderwerpen wel de samenwerking opzoeken, ook nu er geen formeel samenwerkingsverband meer is.

Elan Wonen heeft helaas nog maar weinig bewonerscommissies die actief zijn op complexniveau. De animo van bewoners om actief te zijn in een bewonerscommissie neemt al jaren af. Om toch kennis te nemen van bewonerservaringen probeert Elan Wonen in complexen waar geen bewonerscommissie actief is (individuele) bewoners te interesseren voor ad hoc overleg met de corporatie over complexgerelateerde zaken. Deze betrokken huurders zijn voor ons zeer waardevol.

In het voorjaar van 2022 is een 'participatiefeest' georganiseerd voor actieve bewoners. Dit feest is altijd een mooie gelegenheid voor de bewonersraad om meer in contact te komen met bewoners en feedback te ontvangen. Voor Elan Wonen is zo'n avond een manier om waardering te tonen voor de inzet van alle betrokken bewoners.

Overige huurders en belangstellenden

Elan Wonen en de bewonersraad streven ernaar om meer huurders te laten meepraten over een verscheidenheid aan onderwerpen. Dit jaar zijn we in verschillende complexen op bezoek geweest om met huurders in gesprek te gaan. Aan deze bijeenkomsten nam een mooie dwarsdoorsnede van Elan Wonen medewerkers deel. Ze verliepen in ontspannen sfeer en leverden ons door de gesprekken met bewoners veel op.

Gemeenten

Regionaal

Bestuurders van gemeenten en corporaties in de regio voeren periodiek overleg over volkshuisvestelijke onderwerpen en de voortgang van de programma's die voortkomen uit het Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond 2021-2025. In het periodiek regionaal overleg is er veel aandacht voor de ontwikkeling van de sociale voorraad en voor de positie van bijzondere doelgroepen.

Haarlem

De bestuurder overlegt tweemaal per jaar met de wethouder Wonen en viermaal per jaar met wethouders en bestuurders van collega-corporaties. Rondom de realisatie van nieuwbouwprojecten is er op ad hoc basis overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau. Daarnaast is er regelmatig overleg op buurt- en wijkniveau, hierbij nemen met name de wijkregisseurs een belangrijke rol in. De Haarlemse corporaties, de gemeente en lokale zorgpartijen hebben in 2022 de Stadsdeal Ouderenhuisvesting afgesloten en een uitvoeringsagenda voor de komende jaren opgesteld. Daarnaast is door corporaties en gemeente samengewerkt aan de uitvoering van het Actieplan Woonwagendstandplaatsen en er is een gezamenlijke scenariostudie uitgevoerd naar de aanpak van woningen met de slechtste energielabels.

Heemstede

Op incidentele basis vindt overleg plaats tussen bestuurder en wethouders over een veelheid aan volkshuisvestelijke onderwerpen. Daarnaast is er op ambtelijk niveau regelmatig overleg over diverse beleidsterreinen, nieuwbouwlocaties en casussen.

Prestatieafspraken

Proces

In de gemeenten Haarlem en Heemstede heeft Elan Wonen prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten, collega-corporatie(s) en de huurdersvertegenwoordigingen. In Haarlem zijn op basis van de Haarlemse woonvisie 2021-2025 meerjarige afspraken overeengekomen voor de periode 2022-2025 en werkafspraken voor 2022. De overleggen hiervoor hebben plaatsgevonden in goede harmonie waarbij er oog was voor de verschillende belangen en voor voldoende ruimte voor ieders inbreng.

De looptijd van de prestatieafspraken Heemstede zijn met een jaar verlengd. De gemeente stelt in 2023 een woonvisie op waarna partijen meerjarige afspraken vastleggen.

Onderwerpen

De afspraken omvatten een veelheid aan onderwerpen waarop partijen samenwerken. Voorbeelden zijn:

- de omvang van de voorraad sociale huurwoningen;
- het aandeel verhueringen aan huishoudens binnen de laagste inkomensgroep (de primaire doelgroep);
- geschikte huisvesting voor senioren;
- duurzaamheid;
- leefbaarheid.

Ook zijn er afspraken gemaakt over de huisvesting van bijzondere doelgroepen: statushouders en cliënten van maatschappelijke instellingen die weer zelfstandig willen wonen.

Monitoring

Periodiek rapporteren gemeenten en corporaties over de realisatie van de prestatieafspraken. De resultaten worden op bestuurlijk niveau besproken.

Inbreng bewoners en omwonenden bij nieuwbouwontwikkelingen

Elan Wonen besteedt veel aandacht aan het creëren van draagvlak voor onze nieuwbouwprojecten. Dit betekent dat doorgaans in de initiatieffase al gesproken wordt met belanghebbenden. Elan Wonen probeert hierbij een bredere groep te bereiken dan alleen direct omwonenden. Een nieuwbouwproject is immers niet alleen van invloed op de directe omgeving van het project, maar ook op de omliggende wijken of zelfs een hele woonplaats.

J.J. Hamelinkstraat

De voorbereiding en participatie voor dit project begon in 2017 en in 2022 konden we van start met de realisatie. De start bouw hebben we feestelijk gevierd, waarbij omwonenden waren uitgenodigd om beelden te bekijken en vragen te stellen. Samen met de kinderen van de naastgelegen basisschool De Talenten ontwikkelden we bouwhekdoeken die we feestelijk onthulden. Ook werd er een tijds capsule in de bouwput geplaatst.

De Koepel

Aan de rand van de voormalige gevangenis De Koepel in Haarlem Oost gaat Elan Wonen 96 sociale huurwoningen realiseren. Voor dit project is in voorgaande jaren een intensief participatietraject doorlopen met buurtbewoners. Buurtbewoners zijn in 2022 voornamelijk via nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. De nieuwsbrieven worden centraal opgesteld vanuit de verschillende projectpartners. Daarnaast zijn er elk kwartaal overleggen met ontwikkelaars, de gemeente en buurtbewoners.

Orionweg 400

Elan Wonen ontwikkelt samen met Hoorne Vastgoed een nieuwbouwproject op de locatie Orionweg 400, de locatie van de huidige Bison Bowling. In 2022 organiseerden we samen met Hoorne Vastgoed informatiebijeenkomsten. Er blijkt in de buurt veel draagvlak voor de sociale huurwoningen die Elan Wonen hier wil realiseren.

Project Pasteur

Elan Wonen heeft aan de Louis Pasteurstraat en Roordastraat drie complexen staan met 84 woningen. Deze woningen worden gesloopt en maken plaats voor ongeveer 150 nieuwbouwwoningen. In 2021 startten we het meedenktraject voor dit project. De meedenkgroep richtte zich in 2022 op het ontwerp voor het maaiveld en de groeninvulling. De meedenkgroep bestaat uit bewoners en omwonenden en een vertegenwoordiging van de gemeente Haarlem, Elan Wonen, het Sociaal Wijkteam, de Bewonersraad en de wijkraad.

Verdichten Meerwijk

Elan Wonen heeft in 2022 het plan verder uitgewerkt om woningen toe te voegen aan de bestaande flats in Meerwijk. Het voorstel is om 82 woningen bij te bouwen in de vorm van optop-, tussen- en plintwoningen. In 2022 organiseerden we verschillende meedenkbijeenkomsten en bewonersbijeenkomsten. Daarnaast zijn bewoners via brieven op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen. Op basis van de inbreng van de bewoners is de plattegrond van de plintwoningen aangepast. De woonkamers zijn nu aan de voorzijde gesitueerd om de sociale controle te verbeteren. Daardoor kunnen de bergingen van zittende bewoners behouden blijven. Er heerst onder de bewoners nog veel onrust vanwege het plan, onder andere doordat de in de plint aanwezige garageboxen wel worden getransformeerd naar woningen.

Kennemerduin

Elan Wonen wil het verpleeghuis Kennemerduin in Heemstede herontwikkelen tot een eigentijds woon-zorgcomplex in combinatie met woningen. In 2021 liep het selectieproces voor de architect voor de nieuwbouw van Kennemerduin, waarbij leden van de meedenkgroep betrokken waren. Verder hebben we updates over onze plannen verstuurd per mail. Het doel is om 2023 draagvlak op te halen voor het programma en de verschijningsvorm. Bewoners, hun familieleden, omwonenden en woningzoekenden worden in dit traject betrokken.

Contact externe toezichthouders

In het afgelopen jaar heeft Elan Wonen een goed contact onderhouden met onze externe toezichthouders Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Autoriteit woningcorporaties (Aw). Waar het WSW vooral onze financiële situatie beoordeelt, heeft het Aw een meer algemene toezichthoudende functie. Zo beoordeelt het Aw onder andere of Elan Wonen haar geld daadwerkelijk besteedt aan onze kerntaken als woningcorporatie. De directeur-bestuurder is in 2022 zowel het gesprek aangegaan met onze inspecteur bij het Aw als met ons vast contactpersoon bij het WSW. Doel van deze gesprekken is het op de hoogte houden van de stand van zaken bij Elan Wonen. Hiernaast geven wij aan wat wij hebben gedaan met de adviezen en verbeterpunten die Aw en WSW aan Elan Wonen hebben meegegeven.

Naast deze gesprekken geven de toezichthouders per brief ook een formeel oordeel over Elan Wonen. Uit deze brieven blijkt dat zij positief zijn over het handelen van Elan Wonen: er zijn geen onrechtmatigheden geconstateerd en de positie van Elan Wonen is zonder meer solide genoeg om ook de komende jaren gebruik te kunnen maken van de financiële borging van het WSW.

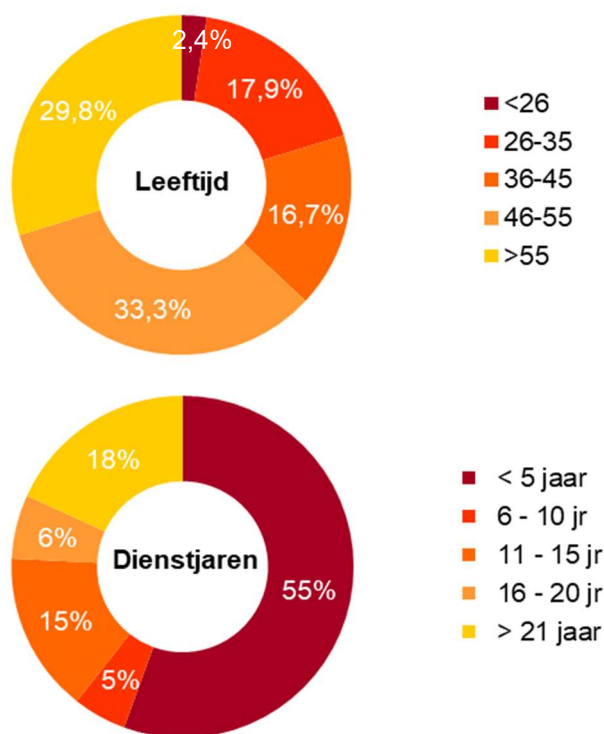
FUNDAMENT: BLIJE BEWONERS EN BETROKKEN MEDEWERKERS

Bouwen heeft alleen zin als de fundamenten waarop je bouwt stevig zijn. Voor ons als corporatie zijn dat: blije bewoners en betrokken medewerkers. Deze twee fundamenten hebben alles met elkaar te maken, dus we zien deze als één gezamenlijke opgave.

Opbouw personeelsbestand

Op 31 december 2022 heeft Elan Wonen 84 vaste werknemers (72,4 fte) in dienst, van wie er 44 fulltime werken. In 2022 zijn er 20 nieuwe collega's gestart en hebben 16 collega's Elan Wonen verlaten. Er zijn 3 stagiairs in de organisatie werkzaam geweest.

Onderstaande figuren illustreren de opbouw van het personeelsbestand in leeftijd en dienstjaren. Ten opzichte van een aantal jaar geleden valt op dat het merendeel van de medewerkers van Elan Wonen nu een dienstverband van vijf jaar of korter heeft. De gemiddelde leeftijd van het totale personeelsbestand is 48 jaar, net als in 2021. De kleinste categorie in die onder de 26: slechts 2,4% van de medewerkers zit in deze jongste leeftijdscategorie.



Organisatieontwikkeling

Elan Wonen is een organisatie waarbij medewerkers samenwerken (binnen en buiten hun eigen team), van elkaar leren en inspelen op veranderingen. Dit met het doel de dienstverlening aan de klant iedere dag opnieuw een beetje te verbeteren. Elan Wonen is dan ook voortdurend in beweging om te werken aan een sterke organisatie die kwaliteit levert. In 2022 is er specifiek aandacht geweest voor de onderstaande onderwerpen.

Uitdagingen op de arbeidsmarkt

Ook Elan Wonen ervaart de effecten van de krappe arbeidsmarkt. Er zijn vaker vacatures en vacatures staan langer open. In 2022 is Elan Wonen erin geslaagd om de openstaande functies op een goede manier te vervullen. Het blijft echter een belangrijk aandachtspunt.

Integriteitsbeleid / regeling melding misstanden vastgesteld

Het organisatiebrede integriteitstraject dat Elan Wonen in 2021 is gestart, heeft in 2022 geleid tot het vaststellen van een nieuwe versie van de integriteitscode en van de Regeling melding misstanden. Daarnaast zijn ook nieuwe kaders voor onder andere werving en selectie van medewerkers opgesteld. En er is 2022 actief gewerkt aan het integriteitsbewustzijn van de medewerkers van Elan Wonen.

Arbobeleid vernieuwd

Het arbobeleid is vernieuwd en vastgesteld begin 2022. In dit beleid komen allerlei verschillende arbo-onderwerpen samen, gericht op het veilig en gezond werken. Een arbo-commissie die een aantal keer per jaar samenkomt houdt dit belangrijke onderwerp op de agenda.

Beleid waarderen en belonen

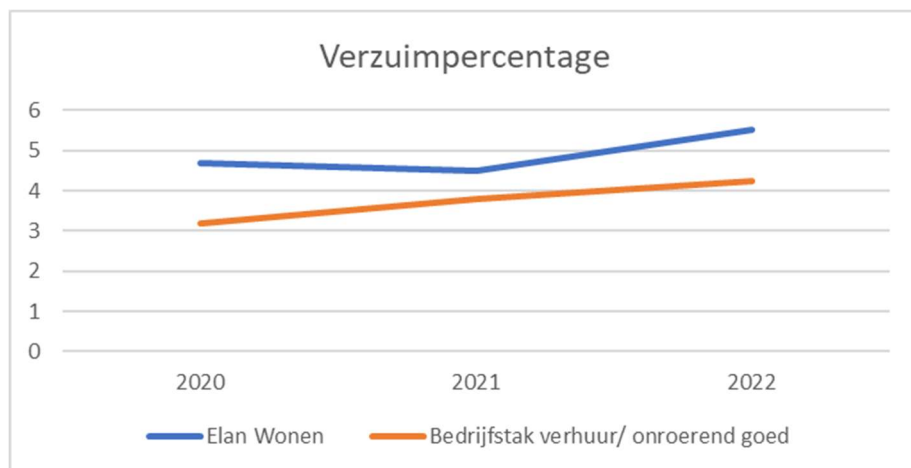
Waarderen en belonen is een belangrijk focuspunt voor de organisatie. Medewerkers die zich gewaardeerd weten:

- voelen zich verbonden aan de organisatie;
- zetten zich in voor het behalen van de doelen;
- zijn minder geneigd om te vertrekken.

In de eerste helft van 2022 is de organisatie met elkaar in gesprek gegaan over de betekenis van waarderen en belonen en welke vorm passend is bij Elan Wonen. In de tweede helft van het jaar is het uitgewerkt in een beleidsstuk, dat vervolgens is vastgesteld en per 1 januari 2023 ingegaan.

Verzuim en duurzame inzetbaarheid

Het gemiddelde verzuimpercentage in 2022 was 5,5. In 2021 was dit 4,5. Dit laat zien dat het verzuim in 2022 is gestegen ten opzichte van vorig jaar. Het blijft, gezien de relatief beperkte omvang van de organisatie, een cijfer dat sterk kan fluctueren. Een groot deel van het verzuim komt door langdurig zieke medewerkers. Vooral aan het begin en het einde van het jaar is een hoger percentage zichtbaar, met name door kortdurend verzuim in het griepseizoen.



Overleg en samenwerking met de Ondernemingsraad

In 2022 spraken de directeur-bestuurder en de OR elkaar elke twee weken. Dit waren om de beurt formele of informele overleggen. De OR geeft aan de samenwerking met de directeur-bestuurder te waarderen. OR en bestuurder weten elkaar te vinden en luisteren over en weer goed naar elkaars standpunten. Thema's waar de OR het afgelopen jaar bij betrokken is geweest zijn onder andere:

- Het beleid ten aanzien van waarderen en belonen van medewerkers;
- Het nieuw te bouwen kantoor van Elan Wonen, onderdeel van het Project Pasteur in de Boerhaavewijk;
- Integriteitsbeleid en klokkenluidersregeling;
- Advies verhuizing Klantcontactcentrum naar woonwinkel;
- Elan Fit: het actieplan om medewerkers mentaal en fysiek fit te houden.

Dienstverlening: ambities

In het Ondernemingsplan 2022 – 2026 is in tegenstelling tot het vorige ondernemingsplan geen hard streefcijfer voor een gemiddelde klantwaardering meer opgenomen. Het belang van een hoge klantwaardering is voor Elan Wonen echter onverminderd groot. Blijve bewoners zijn samen met betrokken medewerkers het fundament van ons nieuwe ondernemingsplan. In het ondernemingsplan is dit zo geformuleerd: “Huurders zijn tevreden over onze dienstverlening en het onderhoud. Zij ervaren verbetering in de persoonlijke communicatie met en door Elan Wonen. Dit zien we terug in de resultaten van de klanttevredenheidsmetingen.”

Klantwaardering

Vanaf 2022 laten we onze klantwaardering meten door Inceptivize. De samenwerking met KWH is beëindigd. Er is gekozen voor Inceptivize vanwege de snelheid waarmee zij kunnen enquêteren. Hierdoor kan Elan Wonen eerder handelen op reacties van klanten. Daarnaast heeft Inceptivize een directe koppeling met ons klantsysteem, waardoor we beter inzicht krijgen in onze klantwaardering.

In april 2022 zijn de metingen van Inceptivize gestart. Hoewel zij dus niet over geheel 2022 gegevens hebben verzameld, zijn de gegevens (mede door het hoge aantal respondenten) toch representatief voor het gehele jaar. In totaal hebben 1.548 bewoners deelgenomen aan een onderzoek met betrekking tot één van de drie voor de klantwaardering meest bepalende klantprocessen:

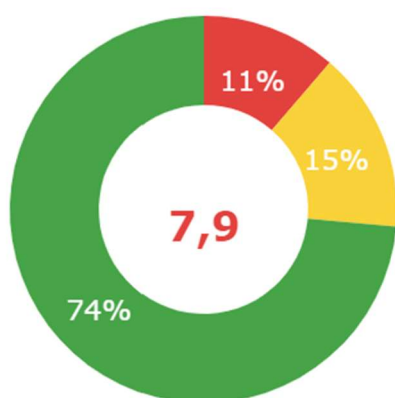
1. reparatieonderhoud
2. een nieuwe woning betrekken
3. een woning verlaten

Het wisselen van onderzoeksbureau heeft niet tot een grote trendbreuk in klantwaardering geleid. Dat is positief. Hieruit blijkt dat de onderzoeksmethodieken van KWH en Inceptivize goed op elkaar aansluiten, waardoor de resultaten van 2022 en die van eerdere jaren goed met elkaar vergelijkbaar zijn.

Reparatieonderhoud (1.337 deelnemers)

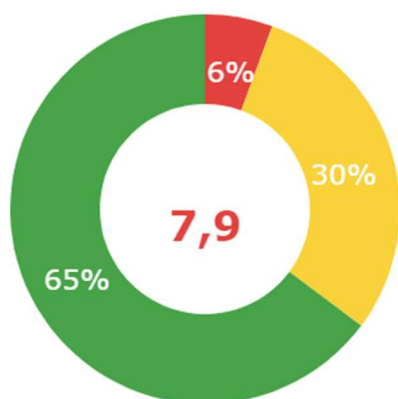
De gemiddelde score voor reparatieonderhoud kwam uit op een 7,9. Dit is slechts een fractie onder het gemiddelde van een 8, het doel dat in het vorige ondernemingsplan is vastgesteld. Het is een kleine verbetering ten opzichte van de 7,8 die in 2021 door KWH is gemeten. Positief is dat 74% van de respondenten een 8 of hoger als rapportcijfer geeft. Slechts 11% geeft een onvoldoende.

Reparatie (2021: 7,8)

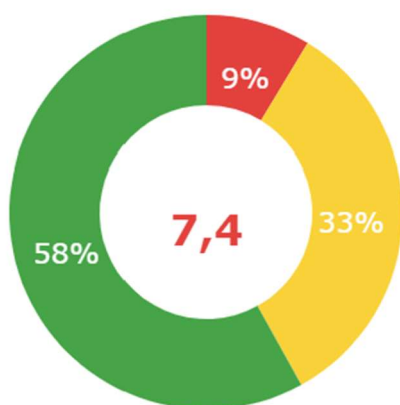


Woning betrekken (130 deelnemers)

Nieuwe huurders geven ook een gemiddeld rapportcijfer van een 7,9 voor het totale proces rond het betrekken van hun woning. Dit is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de 7,5 van 2021. Slechts 6% van de respondenten geeft een onvoldoende.

Woning Betrekken (2021: 7,5)**Woning verlaten (81 deelnemers)**

Het gemiddelde rapportcijfer kwam uit op een gemiddelde van 7,4. Geen slechte score, maar wel lager dan het gemiddelde van 8,1 over geheel 2021. Het is nog niet bekend wat deze daling heeft veroorzaakt. Door het relatief kleine aantal deelnemers (81) aan dit onderdeel van het klanttevredenheidsonderzoek is het gemiddelde wel extra gevoelig voor uitschieters naar boven of naar beneden. Een paar lage rapportcijfers kunnen het gemiddelde behoorlijk naar beneden trekken.

Woning Verlaten (2021: 8,1)

Maatregelen

Ook in 2022 is op verschillende terreinen gewerkt aan het verbeteren van onze dienstverlening.

Woonwinkel – openingstijden / KCC

Het Klantcontactcentrum (KCC) is verhuisd naar de Woonwinkel. Dit om directer met de klant aan de balie in contact te komen. Om een goede bezetting te garanderen voor de balie zijn we vanaf heden geopend in de ochtend en werken we in de middag alleen op afspraak. Als er desondanks onaangekondigd iemand voor onze deur staat dan doen we wel altijd open. Mede als gevolg van de krappe arbeidsmarkt is het KCC al geruime tijd onderbezet. Dit zet druk op de medewerkers. Ook omdat er veel extra telefoontjes waren als gevolg van achterblijvende service van de partij die in 2022 verantwoordelijk was voor het cv-onderhoud. De verwachting is dat het aantal telefoontjes lager wordt als Elan Wonen vanaf april 2023 met een nieuwe cv-partner gaat werken. Hiernaast zijn nieuwe medewerkers voor het KCC aangenomen. Ook het nieuwe klantvolgsysteem dat in juni 2023 in gebruik wordt genomen heeft als doel om de telefonische dienstverlening aan onze klanten te verbeteren.

Telefonieplatform voor betere telefonische bereikbaarheid

Elan Wonen is overgestapt naar een verbeterde versie van onze telefooncentrale. De uitrol is goed gegaan. Al zijn er nog verbeterpunten die in 2023 worden opgepakt en opgelost.

Actualisatie vragenlijsten klanttevredenheidsonderzoek

In 2022 hebben we alle enquêtes die in het kader van ons continue klanttevredenheidsonderzoek worden uitgevoerd weer eens doorgelopen. Er zijn diverse enquêtes aangepast, zodat Inceptivize in 2023 een geactualiseerde set aan vragenlijsten kan voorleggen aan onze bewoners.

Nieuw huurdersportaal, klantvolgsysteem en website

De implementatie van het nieuwe huurdersportaal, klantvolgsysteem en website heeft in 2022 vertraging opgelopen en heeft uiteindelijk geleid tot een implementatiestop. Na uitgebreid overleg met de leverancier en na een impactanalyse met stakeholders binnen Elan Wonen, hebben we besloten in het eerste kwartaal van 2023 een doorstart te maken naar de nieuwste omgeving van leverancier DataBalk. Als alles volgens planning verloopt neemt Elan Wonen het klantvolgsysteem, het huurdersportaal en website uiterlijk 1 juni 2023 in gebruik.

Klachten en geschillen

Hoewel Elan Wonen er alles aan doet om huurders tevreden te stellen, kan het gebeuren dat een huurder niet tevreden is over de woning of over onze dienstverlening. We vragen onze huurders het ons direct te laten weten als ze teleurgesteld zijn in onze dienstverlening en proberen waar mogelijk tot een passende oplossing te komen.

Als een huurder niet tevreden is met de afhandeling van een klacht kan hij zich wenden tot de Regionale Geschillencommissie voor een onafhankelijke beoordeling. Deze commissie, die bestaat uit personen die niet in dienst zijn van Elan Wonen, onderzoekt het geschil, behandelt het tijdens een zitting en brengt hierover schriftelijk advies uit. In 2022 is bij de Regionale Geschillencommissie één klacht ingediend door een huurder van ons over een technisch gebrek. Met deze huurder is contact opgenomen, waarna de klacht is ingetrokken.

Een huurder die het niet eens is met de hoogte van de huurprijs, de hoogte van de servicekosten of met het onderhoud van de woning, kan ook de Huurcommissie inschakelen om een uitspraak te doen. In 2022 heeft de Huurcommissie zich 22 keer uitgesproken over verzoekschriften van onze huurders. In twee gevallen werd de huurder in het gelijk gesteld, drie zijn ingetrokken en de overige zeventien zijn ongegrond verklaard. Veertien van de 22 klachten waren bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging. Twee hiervan zijn gegrond verklaard. Acht van de 22 klachten betrof een technisch gebrek. Deze zijn allemaal ongegrond verklaard.

Kwaliteit

Door tijdig en gepland onderhoud aan onze woningen, de technische installaties van gebouwen en de algemene ruimtes, proberen we gebreken aan woongebouwen te voorkomen die leiden tot reparatieverzoeken van huurders. Bij ieder type onderhoud zoeken we de optimale balans tussen prijs, kwaliteit en wensen van de klant.

Planmatig en grootonderhoud

Door gepland onderhoud op basis van conditiemetingen wordt het vastgoed op het gewenste kwaliteitsniveau gehouden. Periodiek is een grotere inspanning nodig om woningen voor langere tijd te kunnen blijven exploiteren en daarmee te voorzien in de woonbehoefte en het woongenot van huurders. Zowel bij planmatig als grootonderhoud hebben we aandacht voor gezondheid, veiligheid en energetische kwaliteit. Zo realiseren we tijdens planmatig en grootonderhoud energetische verbeteringen, waarbij we nadrukkelijk rekening houden met een gezond binnenklimaat.

Woningverbeteringen - instemming bewoners

Elan Wonen vraagt altijd de instemming van bewoners voorafgaand aan woningverbeteringen. Samen met bewoners proberen we een plan te maken waarmee minimaal 70% van de bewoners kan instemmen. Een belangrijk struikelblok bij het behalen van die 70% instemming was tot voor kort de koppeling tussen te nemen isolatiemaatregelen en een maandelijkse huurverhoging. Ondanks het feit dat de besparing op de energierekening vrijwel altijd groter is dan de verhoging van de huur. In het kader van de Nationale Prestatieafspraken is bepaald dat corporaties geen huurverhoging meer mogen vragen voor isolatiemaatregelen. Dit betekent dat het voor Elan Wonen veel eenvoudiger wordt om 70% instemming te verkrijgen voor woningverbeteringen. Die instemming bij woningverbetering dient namelijk nog steeds verkregen te worden. Ook als er geen huurverhoging meer wordt gevraagd.

Woningverbeteringen - projectmatige aanpak

Amsterdamse buurt fase 3.3, 3.4 en 4

In de Amsterdamse buurt in Haarlem zijn 91 woningen grootschalig verbeterd. Van alle woningen worden de aangetaste funderingen vervangen. De laatste woningen zijn in juni 2022 opgeleverd. De laatste nagekomen opleverpunten zijn eind 2022 afgehandeld. De laatste termijnen en meerwerk opdrachten zijn in februari 2023 afgerond. De eindnotitie zal in maart 2023 aan de bestuurder worden aangeboden.

Jac. Van Looystraat

In november 2022 is gestart met de werkzaamheden bij de Jac. van Looystraat en Prins Bernhardlaan. BAM Wonen voert de werkzaamheden uit. We isoleren hier gevel en dak, vervangen het glas, realiseren mechanische ventilatie en een voorziening voor elektrisch koken in de woning en plaatsen zonnepanelen op het dak. Ook vervangen wij de rookgasafvoeren, plaatsen nieuwe cv-ketels waar nodig en knappen de portieken op. De werkzaamheden duren tot en met juni 2023.

Roordastraat en omgeving

De portiekwoningen in de Roordastraat, Van der Beltstraat en Ledeboerstraat zijn in 2016 gerenoveerd in het kader van de vernieuwing van de Boerhaavewijk. Na de oplevering in 2016 zijn er vochtproblemen ontstaan in de woningen die grenzen aan de kopgevels. De reden hiervan is dat de kopgevels destijds niet zijn geïsoleerd. De plintwoningen kennen de ergste vochtproblemen. Doordat de kopgevels relatief grote oppervlakten vormen, leidt dit in de kopwoningen tot condensatie en schimmelvorming op de binnenmuren. Verder ontbreken ventilatieroosters in de voorgevels van enkele plintwoningen, waardoor goede ventilatie niet mogelijk is. Besloten is de kopgevel alsnog volledig te isoleren met een buitengevel isolatiesysteem en af te werken met steenstrips. Verder worden in enkele plintwoningen extra ventilatieroosters aangebracht. In december 2022 is de omgevingsvergunning door de gemeente Haarlem verstrekt. De bouwvergunning heeft nogal lang geduurd vanwege bezwaren van welstand. De aannemer is nu bezig met de voorbereiding van de werkzaamheden.

Beter zicht op conditiescores woningvoorraad

Voor planmatig onderhoud hebben wij externe adviseurs ingezet om de conditiescores van ons bezit scherper inzichtelijk te krijgen. Dit heeft onder andere als doel om nog beter grip te krijgen op de begroting voor de komende jaren. In 2022 hebben twee externe partijen opdracht gekregen voor het uitvoeren van de NEN2767 conditiemetingen. De firma Rader Advies verzorgt de conditiemetingen van alle elementen aan de gevels en algemene ruimte. Adviesbureau Dakbestek is gespecialiseerd in daken en doet de conditiemetingen van alle elementen die betrekking hebben tot de daken. Najaar 2022 zijn wij gestart met de pilot met Rader Advies bij vijf complexen. Deze pilot is goed verlopen. Hierna zijn zij direct verdergegaan met een derde van ons bezit. In 2023 krijgen zij opdracht voor de overige twee derde van de complexen.

Rookmelders

In elk huis in Nederland moet sinds 1 juli 2022 op iedere verdieping een rookmelder hangen. Het is Elan Wonen in 2022 gelukt om in bijna alle woningen een rookmelder te plaatsen. Het is in een klein deel van de woningen, ondanks herhaaldelijk bezoek en contactpogingen, niet gelukt om een afspraak met bewoners te maken. Dit wordt geregistreerd, zodat de aanleg van de rookmelders later alsnog kan plaatsvinden. Dat gebeurt dan bijvoorbeeld bij een eventuele andere (onderhouds)melding of een huuropzegging.

Mutatieonderhoud

In de tweede helft van 2022 kwam het proces om te komen tot nieuwe contracten met de vaste aannemers tot een afronding. Deze nieuwe contracten moeten opleveren dat de doorlooptijd voor mutatieonderhoud korter wordt. Ook is duidelijk omschreven welke werkzaamheden onder het contract vallen. Dit moet hoge meerkosten per mutatie voorkomen.

STENEN : NIEUWBOUW MET MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

Onze doelstelling ten aanzien van nieuwbouw verbreedt zich van het aanpakken van het tekort aan sociale huurwoningen in ons werkgebied naar belangrijke aanjager van maatschappelijke meerwaarde. We kijken goed naar de directe omgeving van de nieuwe woningen en spelen in op de lokale behoefte. In de ene buurt kan dat resulteren in extra inzet op het stimuleren van ontmoeting, op een andere plek kan er meer behoefte zijn aan maatregelen om hittestress of wateroverlast te voorkomen.

Sociale huurwoningen: vraag versus aanbod

Een analyse van actieve woningzoekenden in het woonruimteverdeelsysteem van Woonservice laat zien dat de vraag naar sociale huurwoningen voor het overgrote deel komt vanuit één- en tweepersoonshuishoudens. En in veel mindere mate vanuit huishoudens van drie of meer personen. Wanneer we de woningportefeuille classificeren op basis van woninggrootte (aantal kamers), zien we een heel ander beeld ontstaan. De volgende figuur toont de verdeling van vraag en aanbod naar huishoudgrootte.



De twee cirkeldiagrammen laten de discrepantie zien tussen vraag en aanbod. De grote vraag vanuit eenpersoonshuishoudens (63%) sluit niet aan op het aanbod passende woningen (15%). Omdat kleine huishoudens ook in grotere woningen kunnen wonen, is deze discrepantie geen urgent probleem.

Financieel ontstaat hierdoor op termijn echter wel een probleem. Met de invoering van 'passend toewijzen' in 2016 kunnen kleine huishoudens met een laag inkomen uitsluitend nog sociale huurwoningen toegewezen krijgen met huurprijzen onder de eerste aftoppingsgrens (2022: € 633,25). Het relatief goedkoop verhuren van dure grote woningen aan deze kleine huishoudens is voor Elan Wonen op termijn financieel niet haalbaar. De hoge onderhoudskosten van grote woningen zijn namelijk niet terug te verdienen met lage huren. Daarom transformeren we onze woningportefeuille. We brengen door de verkoop van duurdere woningen en de nieuwbouw van compacte woningen met een lage huurprijs en dito onderhoudskosten, meer balans aan tussen vraag en aanbod.

Ontwikkeling woningportefeuille

De volgende tabel toont het verloop van de woningportefeuille per gemeente in 2022.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
Stand begin 2022	6.883	5.131	1.752
A Opgeleverde nieuwbouw	-	-	-
B Sloop	-	-	-
C Verkocht aan particulieren	-14	-10	-4
Stand eind 2022	6.869	5.121	1.748

A Opgeleverde nieuwbouw

In 2022 heeft Elan Wonen verschillende nieuwbouwprojecten in voorbereiding of uitvoering, maar zijn er geen woningen opgeleverd.

B Sloop

Er zijn in 2022 geen woningen via sloop aan onze woningportefeuille onttrokken.

C Verkoop aan particulieren

Elan Wonen heeft de verkoopportefeuille verkleind. Er zijn nog ruim 200 woningen aangemerkt voor verkoop. Deze woningen worden pas verkocht nadat een huidige huurder op eigen initiatief de huur heeft opgezegd. In 2022 heeft Elan Wonen op deze wijze 6 woningen verkocht (2021: 15). De gemiddelde verkoopopbrengst van deze 6 woningen was bijna € 481.000 per woning. Daarnaast zijn in de Amsterdamsebuurt in Haarlem 8 casco kluswoningen verkocht nadat eerst funderingsherstel heeft plaatsgevonden.

Projecten in aanbouw

In de Slachthuisbuurt aan de J.J. Hamelinkstraat maken 148 verouderde sociale huurwoningen plaats voor 297 nieuwe woningen. Er komen 198 sociale huurwoningen van 1-, 2- en 3 kamerwoningen, variërend van 36m² tot 65m². Daarnaast komen er 43 huurappartementen voor de vrije sector en 25 koopwoningen. Op de begane grond komen woonwerkruimtes voor de vrije sector.

Het project is onderdeel van het grotere plan Slachthuisbuurt Zuidstrook, waarvan het merendeel inmiddels gerealiseerd is. De J.J. Hamelinkstraat ligt in het verlengde van het project Hof van Leijh dat in 2021 door Elan Wonen is opgeleverd. Het project vormt een belangrijke stap in de herontwikkeling van de Schipholweg als aantrekkelijke stadsentree voor Haarlem.



Bezoek aan de bouwplaats van de J.J. Hamelinkstraat

CEMENT: STIMULEREN VAN ONDERLING CONTACT EN LEEFBAARHEID IN WIJKEN

In de buurten waarin we actief zijn, gaat Elan Wonen het onderling contact tussen bewoners stimuleren. Daarnaast dragen we bij aan de kansengelijkheid van bewoners. We zetten in op het versterken van wijken door leefbaarheid hoog op de agenda te zetten. We bestrijden woonfraude en woonoverlast, we stimuleren bewonersparticipatie en we hebben aandacht voor bijzondere doelgroepen.

De ongedeelde stad

De gemeente Haarlem zet al een aantal jaren in op een ongedeelde stad. Vaak wordt dit begrip ingevuld als: een stad waarin zowel in de westkant als aan de oostkant van de stad sociale huurwoningen zijn te vinden. Heemstede heeft vergelijkbare doelstellingen. In Heemstede moet plaats blijven voor mensen met een laag of middeninkomen, niet alleen voor een rijke bovenlaag.

Een evenwichtige mix van koopwoningen, vrije sectorhuurwoningen en sociale huurwoningen in ons werkgebied is zonder meer een eerste voorwaarde voor een ongedeelde stad of evenwichtig dorp. Nog een stap verder gaat een ongedeelde samenleving. Dit is een samenleving waarin iedereen gelijke kansen heeft op een woning, een veilige woonomgeving, sociale contacten en maatschappelijke participatie.

Leefbaarheid

Leefbaarheid staat zowel landelijk, regionaal als intern hoger op de agenda. De Woningwet biedt meer vrijheid en middelen om leefbaarheid in wijken te vergroten. Nieuwe prestatieafspraken met de gemeente Haarlem streven naar een gebiedsgerichte, nauwe samenwerking op het gebied van leefbaarheid. En in het nieuwe ondernemingsplan neemt leefbaarheid ook een belangrijke plaats in. Deze ontwikkelingen gaven in 2022 aanleiding om te starten met het ontwikkelen van een nieuw Leefbaarheidsbeleid voor Elan Wonen. In 2023 zal dit beleidsdocument afgerond zijn en uitgerold worden.

Wijkbeheer en wijkregie

Elan Wonen heeft zes wijkbeheerders in dienst die in nauw contact staan met onze bewoners. Zij hebben oog en oor voor bewoners die extra ondersteuning nodig hebben. Zij geven positieve aandacht aan bewoners die op welke wijze dan ook bijdragen aan de leefbaarheid in de buurt of een complex. Zij spreken bewoners aan bij ongewenst woongedrag en zijn alert op signalen van woonfraude en woonoverlast. Alle nieuwe huurders krijgen een bezoekje van hun wijkbeheerder. Naast een leuke attentie wordt dan ook informatie gegeven over het werk van de wijkbeheerder. Tenslotte onderhouden de wijkbeheerders hun netwerk met andere professionals in de wijk.

Ook de wijkregisseur speelt een belangrijke rol in de wijk. Elan Wonen heeft er vijf in dienst. De wijkregisseur bestrijdt woonoverlast, jaagt participatie aan, stimuleert ontmoetingen en maakt plannen ten behoeve van de leefbaarheid in de wijk.

De wijkregisseur werkt nauw samen met de wijkbeheerder. De wijkbeheerder signaleert problematiek en de wijkregisseur zet eventuele acties uit. Andersom kan de wijkregisseur de wijkbeheerder verzoeken bepaalde casussen nader te onderzoeken. Bij het uitvoeren van sociale projecten trekken de wijkbeheerder en de wijkregisseur vaak samen op.

Elan Buurtmonitor

Sinds twee jaar beschikt Elan Wonen over de Elan Buurtmonitor. Deze monitor is een jaarlijkse weergave van hoe het in onze wijken gesteld is met de leefbaarheid, huurderstevredenheid, sociale en financiële draagkracht. De Elan Buurtmonitor geeft de wijkbeheerders en wijkregisseurs onder andere inzicht in waar hun aandacht op gevestigd moet worden. Ook is de Elan Buurtmonitor een belangrijke tool bij het opstellen van de jaarlijkse wijkplannen.

Wijkplannen

Voor iedere wijk wordt jaarlijks een wijkplan opgesteld door de wijkregisseur. Het wijkplan is onderverdeeld in buurten. Per buurt wordt ingezoomd op wat er speelt. Naar aanleiding daarvan worden er plannen en/of projecten gepresenteerd en begroot. Zo kunnen projecten worden opgetuigd om de sociale cohesie in een complex te bevorderen, een straat te vergroenen of om bewonersparticipatie een boost te geven.

Overlast

Buren ervaren soms overlast van elkaar. Bewoners worden gestimuleerd om hierover samen in gesprek te gaan. Soms komen partijen er niet uit. Huurders kunnen dan kiezen voor buurtbemiddeling door Stichting Meerwaarde. De bemiddelaars van deze welzijnsorganisatie zijn onafhankelijk en onpartijdig en worden gefinancierd door corporaties en gemeenten.

In Heemstede is er een maandelijks overlastspreekuur. Tijdens het spreekuur kunnen bewoners in gesprek met vertegenwoordigers van buurtbemiddeling, woningcorporaties, de gemeente en de politie.

Sinds kort heeft Elan Wonen een geluidsmeter in zijn bezit. Deze meter kan door de wijkregisseur ingezet worden om woonoverlast bij onze bewoners te onderzoeken.

Woonfraude

Elan Wonen zet in op woonfraude om meerdere redenen. Vanuit leefbaarheid is het ongewenst dat woningen worden gebruikt voor andere doeleinden dan wonen. Voorbeelden zijn prostitutie of de productie en/of handel van drugs. Daarnaast komt het regelmatig voor dat een woning door de huurder wordt onderverhuurd aan anderen. Wij vinden dit ongewenst, omdat reguliere woningzoekenden hierdoor nog langer moeten wachten op een woning. Door de grote druk op de woningmarkt komt het zelfs voor dat de onderhuurder een aanzienlijk hogere huurprijs betaalt dan de formele huurder. Vanzelfsprekend vinden we ook die situatie onacceptabel.

In 2022 hebben wij 111 adressen in onderzoek gehad. Inmiddels hebben we bij 64% van deze adressen het onderzoek afgesloten. Hiervan hebben we 15 woningen teruggekregen die weer opnieuw de verhuur in zijn gegaan. In totaal zijn er 8 juridische procedures gestart.

Bewonersparticipatie en ontmoeting

Bewoners hebben zelf veel invloed op de leefbaarheid van hun woongebouw en de directe woonomgeving. Elan Wonen staat open voor initiatieven van bewoners en helpt waar mogelijk mee om een idee te verwezenlijken. Aanvragen voor een financiële bijdrage (vanuit het wijkbudget) voor een bewonersinitiatief worden beoordeeld door de leefbaarheidscommissie. Deze commissie wordt gevormd door twee leden van de bewonersraad en een van onze wijkregisseurs. In 2022 zijn 52 aanvragen ontvangen en gehonoreerd. Een greep uit het soort aanvragen: plantjes, een buurtbarbecue, een nieuwjaarsborrel, een jeu de boules set, etc.

Om bewoners die zich met regelmaat inzetten voor hun buurt te bedanken, heeft Elan Wonen in 2022 het Participatiefeest georganiseerd in het Van der Valk Hotel. Maar liefst 83 actieve bewoners waren aanwezig. Actieve bewoners zijn mensen die iets extra's doen voor hun complex, straat of buurt. De één is handig en helpt buren met wat kleine klusjes. De ander houdt de bloembakken of de tuin bij. Weer anderen denken mee over ons beleid en hoe we de dingen kunnen verbeteren. Tijdens dit feest zijn alle actieve bewoners in het zonnetje gezet en vermaakt met verschillende acts. De avond is afgesloten met een diner.

Pact voor uitstroom

Sinds oktober 2021 geldt het 'pact voor uitstroom'. Dit is een nieuwe regeling van kracht om mensen vanuit de Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen met voorrang te huisvesten. In 2022 is hard gewerkt aan de implementatie van de regeling. De regeling is vernieuwend, omdat deze geldt binnen heel Zuid-Kennemerland en IJmond en omdat er binnen de regeling veel aandacht is voor de zachte landing in de wijk. De zachte landing houdt in dat cliënten die uitstromen begeleid worden bij het weer zelfstandig wonen en landen in de wijk. Het gaat hierbij om praktische vaardigheden, zoals de weg weten in de buurt en de weg leren kennen naar (aanvullend) ondersteuningsaanbod van bijvoorbeeld het welzijnswerk. Naar verwachting heeft deze zachte landing een positief effect op de leefbaarheid in de wijk.

BUITENRUIMTE: VERBREIDING VAN VERDUURZAMING

Een woning is pas echt een thuis als ook de buitenruimte bijdraagt aan het woonplezier. Wij bedoelen dit breed: een duurzame en gezonde woonomgeving. Elan Wonen blijft daarin verantwoordelijkheid nemen bij het realiseren van een energieneutrale woningvoorraad, maar werkt meer dan de afgelopen jaren ook aan een woonomgeving die de negatieve effecten van klimaatverandering vermindert. Hiernaast wordt circulariteit een vanzelfsprekend onderdeel van onze bedrijfsvoering.

Duurzaamheidsstrategie

Elan Wonen onderschrijft het Klimaatakkoord van Parijs dat als doel heeft de opwarming van de aarde te beperken. Elan Wonen streeft daarom naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050. Elan Wonen schaart zich achter het standpunt dat onze branchevereniging Aedes heeft verwoord in het 'Sectorrapport CO₂-neutraal in 2050': "De verduurzamingsopgave is de verantwoordelijkheid van alle partijen die erbij betrokken zijn. De lasten voor de verduurzaming moeten eerlijk verdeeld worden over alle partijen: corporaties, private vastgoedpartijen particulieren en overheden." Elan Wonen bouwt de komende jaren veel nieuwe woningen. Deze nieuwbouw heeft vanuit wetgeving een hoge energetische kwaliteit en is tevens gasloos. De grote uitdaging ligt echter in het energetisch verbeteren van de bestaande woningen. Elan Wonen kiest ervoor de bestaande woningen met tussenstappen energetisch te verbeteren. Op 'natuurlijke' momenten, zoals woningmutatie en gepland onderhoud, worden energetische verbeteringen gecombineerd met andere werkzaamheden. Dat is minder belastend voor onze bewoners en scheelt in kosten.

Er is de komende jaren extra aandacht voor woningen met een E-, F- en G-label. In de nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat de corporaties in 2028 geen woningen meer hebben met een dergelijk slecht energielabel. Lees meer hierover onder het kopje 'energetische kwaliteit'. In de prestatieafspraken met Haarlem wordt zelfs 2026 aangehouden als streefmoment.

Bij bestaande woningen richten de werkzaamheden zich op de korte termijn op het verminderen van de energievraag door woningen beter te isoleren. Met het oog op een volledig energieneutrale woningvoorraad is er in 2022 gewerkt aan een stappenplan om de woningvoorraad ook aardgasvrij te maken.

Het ondernemingsplan 2022 – 2026 dat in 2022 is gepresenteerd, verbreedt de duurzaamheidsambities van Elan Wonen. Naast een energieneutrale woningvoorraad zetten we ook in op:

- het opwekken van duurzame energie;
- een klimaatadaptieve woningvoorraad;
- een circulaire bedrijfsvoering.

In 2023 werkt Elan Wonen op basis van het ondernemingsplan aan een nieuwe duurzaamheidsstrategie. Daarin worden niet alleen keuzes geformuleerd ten aanzien van de energieprestatie van onze woningvoorraad, maar is ook aandacht voor deze andere aspecten van duurzaamheid.

Energietransitie

De oorlog tussen Oekraïne en Rusland heeft in 2022 de urgentie van de energietransitie verhoogd. Zowel energieopwekking als het energieverbruik zullen structureel moeten wijzigen. Het houdt onder meer in dat energieopwekking door fossiele brandstof wordt vervangen door duurzame energiebronnen. Dit vermindert de CO₂-uitstoot en maakt Nederland minder afhankelijk van fossiele brandstoffen. Elan Wonen draagt op verschillende manieren bij aan het realiseren van deze noodzakelijke energietransitie.

Samenwerking met gemeenten en provincie

Vanuit het klimaatakkoord hebben gemeenten en provincies de taak om in regioverband een Regionale Energie Strategie op te stellen. Elan Wonen draagt hier samen met collega-corporaties aan bij door de inbreng van kennis en kunde. Corporaties worden ook betrokken bij het opstellen van de gemeentelijke transitievisie warmte die daarna verder wordt uitgewerkt in uitvoeringsplannen op wijkniveau. Door deze nauwe samenwerking kunnen de activiteiten van alle partijen op elkaar worden afgestemd en kunnen de beschikbare middelen zo effectief mogelijk worden ingezet.

Reduceren energiebehoefte

De eerste en meest eenvoudige stap in de energietransitie is het reduceren van de energiebehoefte door woningen beter te isoleren. Door de relatief hoge leeftijd van onze woningen is dit een grote opgave waar we ons al vele jaren voor inspannen. In 2022 is een plan van aanpak opgesteld voor de versnelde aanpak van woningen met een slecht energielabel, de zogenoemde 'EFG-aanpak'. Vanuit de medio 2022 overeengekomen Nationale Prestatieafspraken moeten deze woningen (met uitzondering van monumenten en sloopwoningen) uiterlijk eind 2028 verbeterd zijn. Lees meer hierover onder het kopje '

Energetische kwaliteit'.

Lastiger is het om het gedrag van bewoners te wijzigen. Dit begint met het informeren van bewoners en ze bewust te maken van hun eigen invloed en de mogelijkheden om daarmee hun energielasten te verlagen. Lees meer hierover onder het kopje 'Energiebewustzijn bewoners'.

Aanleg zonnepanelen

Door de aanleg van zonnepanelen op de daken van woningen kan duurzame energie worden opgewekt voor onze bewoners.

In 2019 heeft Elan Wonen een overeenkomst gesloten met Sungevity voor het leveren, plaatsen, onderhouden en monitoren van zonnepanelen. Huurders van eengezinswoningen kunnen zelf contact opnemen met Sungevity, waarna deze vaststelt of het dak voldoende opwekpotentieel heeft. Vervolgens kan de huurder besluiten tot plaatsing en daarvoor een huurovereenkomst afsluiten met Sungevity. In 2022 heeft Sungevity op verzoek van 239 bewoners in totaal 1610 zonnepanelen geplaatst op onze woningen in Haarlem en Heemstede.

Ook appartementen worden voorzien van zonnepanelen. In 2022 zijn in Heemstede bijna 600 zonnepanelen geplaatst op vijf woongebouwen.

Duurzame warmtevoorzieningen Schalkwijk

De drie Haarlemse corporaties, de gemeente Haarlem, Firan en Equans werken gezamenlijk aan de ontwikkeling van een duurzame warmtevoorziening in het stadsdeel Schalkwijk. Dit stadsdeel kent een hoge concentratie corporatiewoningen. Vanuit onze duurzaamheidsambities is dit een interessante kans om tegen relatief lage kosten een fors aantal woningen van het gas af te halen.

In 2021 hebben de projectpartners gewerkt aan een oplossing uitgaande van een centraal aangestuurd, open warmtenet op basis van restwarmte uit een datacenter. Gaandeweg het proces werd helder dat deze route te veel nadelen en onzekerheden kent. Uit onderzoek van ingenieursbureau Merosch bleek een decentrale oplossing, waarbij de wijk wordt opgedeeld in een aantal 'mini-warmtenetten', een geschikter oplossing. Deze kleine warmtenetten worden gevoed door een WKO-installatie. In 2022 hebben de partners de decentrale warmteoplossing voor fase 1 uitgewerkt, waarbij het ontwerp, de voorwaarden en de contouren van de businesscase in beeld zijn gebracht. Fase 1 ligt in Meerwijk waar Elan Wonen meerdere appartementencomplexen en grondgebonden woningen heeft die – indien alles volgens planning verloopt – rond 2026 van duurzame warmte worden voorzien.

Aanpassing kookvoorzieningen

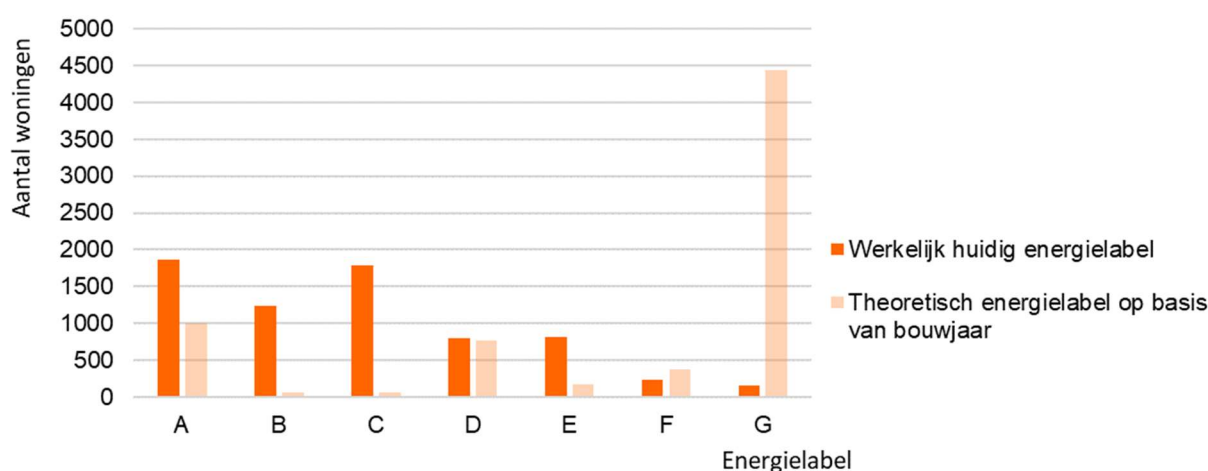
Aardgas wordt niet alleen gebruikt voor het verwarmen van woningen, maar ook voor koken. Bij zittende bewoners wordt op aanvraag de gasaansluiting in de keuken verwijderd en elektrisch koken (inductie) mogelijk gemaakt. In 2022 is elektrisch koken toegevoegd aan onze 'basiskwaliteit' en worden woningen bij alle nieuwe verhuringen voorzien van een perilex aansluiting voor elektrisch koken. De mogelijkheid tot het koken op gas vervalt. Bij renovatie bereiden we woningen voor op elektrisch koken en stimuleren we bewoners om de overstap te maken. Het is voor zittende bewoners echter aan henzelf om te bepalen of ze daadwerkelijk de overstap maken.

Energetische kwaliteit

Het verbeteren van de energetische kwaliteit van onze relatief oude woningportefeuille heeft al jaren onze aandacht en is noodzakelijk vanuit het oogpunt van betaalbaarheid (energielasten), woongenot (comfort) en duurzaamheid (reductie CO₂-uitstoot).

De woningportefeuille bevat een groot aandeel vooroorlogse woningen (18%) en woningen die gebouwd zijn tussen 1950 en 1975 (46%). Dit betekent dat de portefeuille voor een groot deel bestaat uit woningen die gebouwd zijn met een slechte energetische kwaliteit.

De volgende figuur toont de verdeling van de woningportefeuille naar energielabel. Het aantal woningen met het theoretische energielabel in het betreffende bouwjaar is daarbij afgezet tegen het aantal woningen met het huidige energielabel.



De figuur laat zien dat in de afgelopen jaren al veel woningen energetisch zijn verbeterd, maar ook dat er, met het oog op onze ambitie van een energieneutrale voorraad in 2050, nog een grote opgave ligt.

Zeker met het oog op de recent sterk gestegen energietarieven zet Elan Wonen de komende jaren vol in op het verbeteren van de woningen met de slechtste energielabels, waarbij de E-, F- en G- labels in 2028 zelfs helemaal tot het verleden zullen behoren.

Energiebewustzijn bewoners

Een woning is pas echt energiezuinig als de bewoner er energiebewust mee omgaat. Daarom informeren wij bewoners over hun eigen invloed op de energielasten. Dit gebeurt op verschillende momenten en op verschillende manieren: persoonlijk, complexgewijs of via onze bewonerskrant. Elan Wonen ziet bij deze bewustwording ook een rol weggelegd voor de gemeente en het Rijk. Ook de overheid stimuleert bewoners immers tot energiezuinig woongedrag.

VERHUUR EN DOELGROEPEN

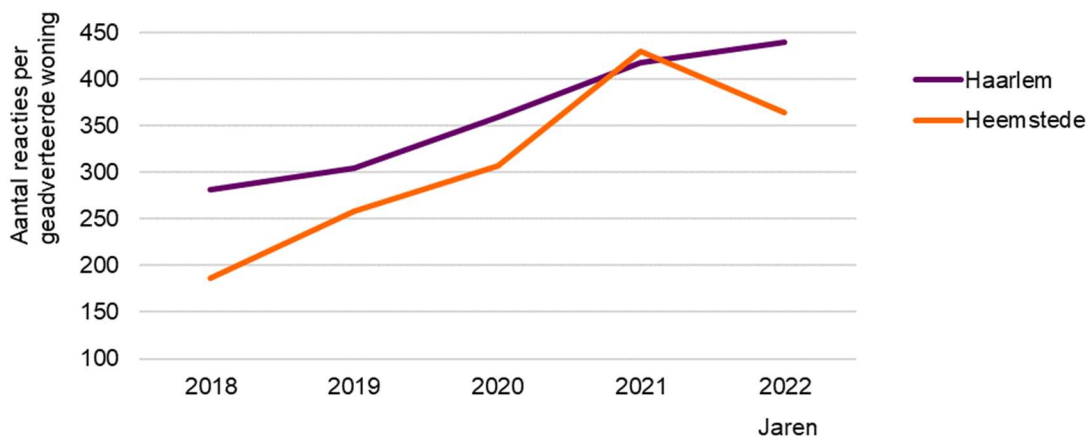
Woningzoekenden willen een woning waarvan de woonlasten passen bij hun inkomen, de grootte bij het aantal gezinsleden, de locatie bij het sociale netwerk en het comfortniveau bij de levensfase. De sociale huur woningmarkt in Zuid-Kennemerland is echter gespannen. Dit betekent dat woningzoekenden vaak vele jaren moeten zoeken voordat zij een geschikte woning vinden. Met behulp van landelijke en lokale regelgeving worden beschikbare woningen zo transparant en eerlijk mogelijk verdeeld onder woningzoekenden.

Woonruimteverdeling sociale huurwoningen

In Zuid-Kennemerland is voor de transparante en eerlijke verdeling van sociale huurwoningen een regionaal woonruimteverdelingssysteem actief: Woonservice. De organisatie is opgezet en wordt gefinancierd door woningcorporaties en gemeenten.

Binnen het woonruimteverdelingssysteem vindt toewijzing van woningen aan geïnteresseerde woningzoekenden plaats op basis van inschrijftijd. Dat is de periode tussen het moment van inschrijven bij Woonservice en het accepteren van een sociale huurwoning. De hoogte van de gemiddelde inschrijftijd is een indicator voor de druk op de sociale huur woningmarkt. Een andere indicator daarvoor is de zoektijd. Dat is de periode waarin woningzoekenden minimaal eenmaal per jaar hebben gereageerd op een geadverteerde woning voorafgaand aan het accepteren van een sociale huurwoning. De gemiddelde inschrijftijd in Haarlem en Heemstede blijft onverminderd hoog en kwam in 2022 respectievelijk uit op 8,2 en 8,8 jaar (2021: 7,9 en 9,1 jaar). De gemiddelde zoekduur in Haarlem en Heemstede was respectievelijk 5,4 en 5,6 jaar (2021: 5,3 en 6,2 jaar).

De volgende figuur toont de ontwikkeling van het aantal reacties per geadverteerde woning via Woonservice. Hieruit komt de toenemende druk op de sociale huur woningmarkt in Haarlem en Heemstede nog duidelijker tot uitdrukking. N.B. de kleine daling in Heemstede komt voort uit een relatief hoog aantal verhuringen van seniorenwoningen door Woonzorg Nederland. Voor seniorenwoningen is doorgaans een korte inschrijfduur voldoende om er één te kunnen gaan bewonen, aangezien niet alle woningzoekenden ervoor in aanmerking komen.



Gemeenten en corporaties realiseren zich dat het toevoegen van nieuwbouw nodig is om de druk op de sociale huurwoningmarkt te verlichten. Lees meer in het hoofdstuk 'Sociale verhuringen en prestatieafspraken'.

Sociale verhueringen en prestatieafspraken

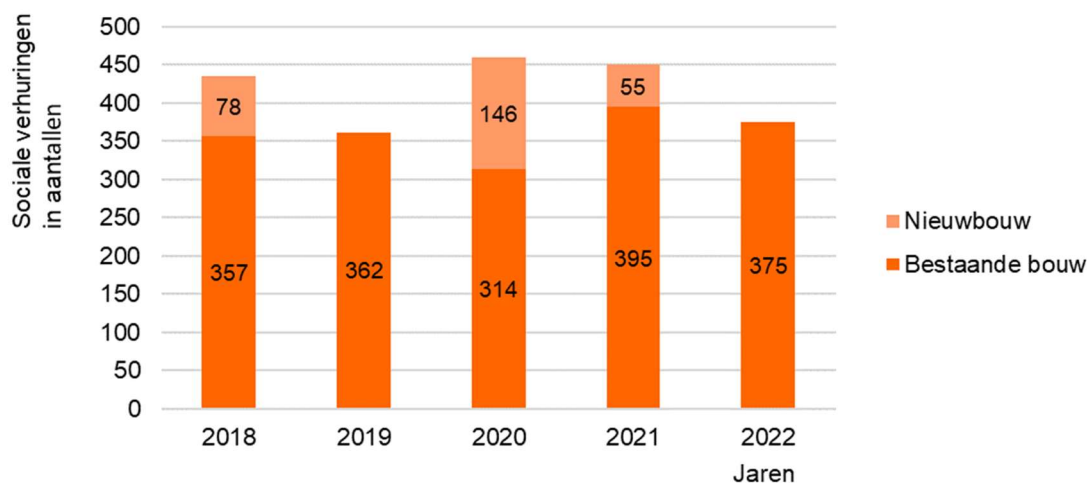
In de prestatieafspraken zijn streefcijfers overeengekomen voor het aantal reguliere sociale verhueringen in 2022. Dat is exclusief tijdelijke verhueringen voorafgaand aan sloop en verhueringen via een zorgpartij. De resultaten zijn als volgt:

	Haarlem	Heemstede
Totaal corporaties		
- Prestatieafpraak	1000 verhueringen	110 verhueringen
- Realisatie	1094 verhueringen	100 verhueringen
Elan Wonen		
- Prestatieafpraak	23% = 230 verhueringen	72% = 79 verhueringen
- Realisatie	263 verhueringen	68 verhueringen

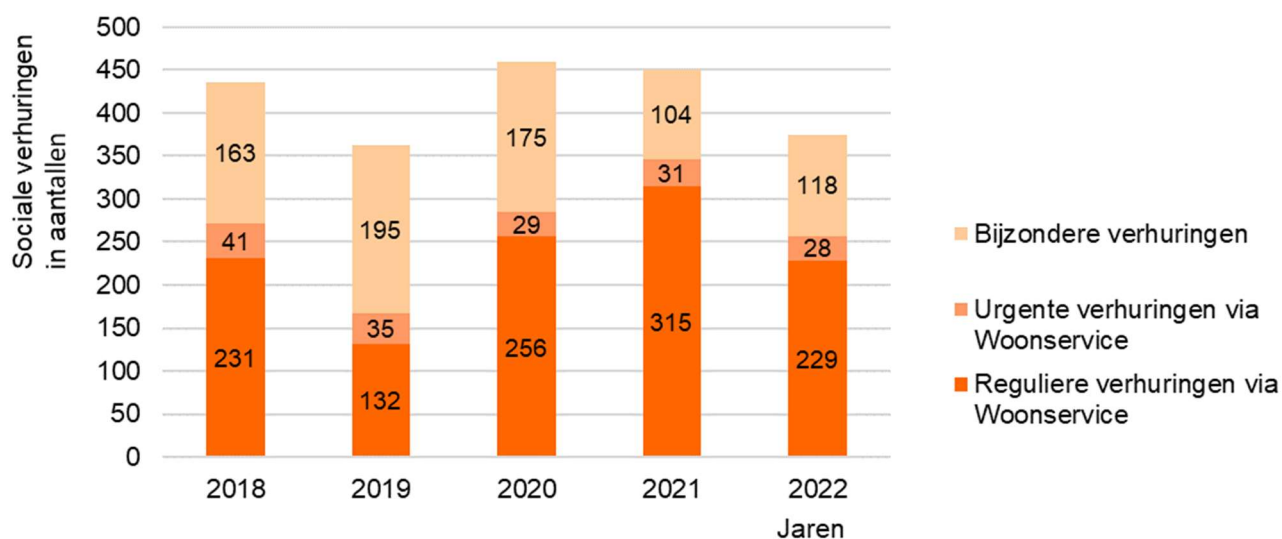
De prestatieafspraken zijn richtinggevend en gebaseerd op een gemiddelde mutatiegraad van 5%. Het aantal nieuwe verhueringen is sterk afhankelijk van het werkelijke aantal huuropzeggingen door huurders. In Haarlem was de werkelijke mutatiegraad met ruim 6% behoorlijk hoog. In Heemstede was dat met 4% een stuk lager. Daarnaast heeft nieuwbouw veel invloed op het aantal verhueringen. Omdat de geplande nieuwbouw in Heemstede later van de grond komt dan oorspronkelijk ingeschat, hebben we aanpassingen doorgevoerd in de portefeuillestrategie. Het aantal woningen in Heemstede dat na mutatie wordt verkocht of geliberaliseerd, is aanzienlijk verlaagd. Daarmee verwachten we in de komende jaren meer sociale verhueringen te kunnen realiseren.

Sociale verhueringen nader bekeken

De volgende figuur toont de gerealiseerde sociale verhueringen verdeeld naar bestaande bouw en nieuwbouw in de periode 2018 t/m 2022. Er is dit jaar geen nieuwbouw opgeleverd. Het aantal verhueringen in bestaande bouw ligt iets lager dan vorig jaar toen het aantal bijzonder hoog was in vergelijking met eerdere jaren. Dit hoge aantal in 2021 wordt gedeeltelijk verklaard door de verhuur van woningen die zijn vrijgekomen nadat eerdere huurders zijn doorgestroomd naar in 2020 opgeleverde nieuwbouwwoningen. Ook speelden uitgestelde verhuisbewegingen vanwege de coronapandemie een rol.



In sommige gevallen worden woningen niet via Woonservice aangeboden, maar direct aan een specifieke woningzoekende. De volgende figuur toont het verloop van het aantal gerealiseerde sociale verhueringen in de periode 2018 t/m 2022, waarbij nu onderscheid is gemaakt tussen woningen die via Woonservice zijn aangeboden en woningen die op andere wijze zijn verhuurd.



Zie onder 'Verhueringen bijzondere doelgroepen' en 'Vrije bemiddeling en tijdelijke verhuur' voor meer informatie over verhueringen door bemiddeling.

Verhueringen bijzondere doelgroepen

Er zijn woningzoekenden voor wie het lage of bescheiden inkomen niet het enige obstakel is om op eigen kracht passende huisvesting te organiseren. Zo hebben zij bijvoorbeeld nog geen inschrijfduur voor een woning kunnen opbouwen. Elan Wonen maakt zich ook sterk voor deze meest kwetsbare groep woningzoekenden. Hieronder is aangegeven hoeveel woningen Elan aan deze bijzondere doelgroepen heeft verhuurd.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
A Statushouders	35	27	8
B Uitstroom opvang- en zorginstellingen	19	14	5
Totaal aantal verhueringen bijzondere doelgroepen	54	41	13

A Statushouders

Gemeenten hebben vanuit de centrale overheid een taakstelling gekregen om woonruimte te organiseren voor meer statushouders. Corporaties werken samen met de gemeenten om aan deze taakstelling te voldoen.

In Haarlem is de taakstelling naar rato verdeeld tussen de woningcorporaties. De taakstelling voor Elan Wonen bedroeg dit jaar het huisvesten van 46 statushouders. In 2022 heeft Elan Wonen in Haarlem in totaal 66 statushouders gehuisvest.

In Heemstede bedroeg de taakstelling voor Elan Wonen het huisvesten van 27 statushouders. In 2022 heeft Elan Wonen in Heemstede 26 statushouders gehuisvest.

B Uitstromers uit maatschappelijke opvang en zorginstellingen

Gemeenten en corporaties in Zuid-Kennemerland hebben in het convenant 'Pact voor Uitstroom' afspraken vastgelegd over de huisvesting van cliënten die na een verblijf in een zorginstelling of opvanglocatie zelfstandig willen en kunnen wonen. Er zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de opgave over de regio en het 'matchen' van cliënten en woningen. Hiernaast is vastgelegd dat er minimaal twee jaar woonbegeleiding wordt gegeven door de zorginstelling die bij de cliënt is betrokken. Tot slot zijn afspraken over de samenwerking bij terugval, overlast of andere problemen van de cliënt.

Elan Wonen heeft in 2022 met 12 toewijzingen niet voldaan aan het overeengekomen aandeel van 24 woningen. Een deel van dit verschil wordt verklaard doordat er minder aanvragen zijn gekomen vanuit maatschappelijke opvang en zorginstellingen. Maar een deel van de oorzaak ligt ook bij de herstructurering in het project Pasteur waarbij voor bewoners een geschikte vervangende woning moest worden gevonden. Hierdoor waren minder vrijkomende woningen beschikbaar voor uitstromers.

Vrije bemiddeling en tijdelijke verhuur

In de huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland is overeengekomen dat corporaties maximaal 25% van de woningen vrij mogen bemiddelen. Dat betekent dat deze 25% dus niet via het woonruimteverdeelsysteem worden toegewezen. Elan Wonen heeft het afgelopen jaar 20 woningen (6%) binnen deze vrije ruimte toegewezen.

	Totaal	Haarlem	Heemstede
A Woningruil	9	7	2
B WMO en overige bemiddeling	11	9	2
Aantal verhuringen vrije bemiddeling	20	16	4
C Tijdelijke verhuur en bruikleen	44	44	0
Totaal	64	60	4

A Woningruil

Sommige woningzoekenden vinden een geschikte woning door woningruil met een andere huurder. Een geschikte match wordt vaak gevonden door middel van sociale media of woningruilwebsites.

B WMO en overige bemiddeling

Deze verhuringen betreffen bijvoorbeeld bewoners die vanwege een ernstige fysieke beperking een woning met specifieke aanpassingen nodig hebben. De gemeente geeft hiertoe een urgentieverklaring af. Ook kan het gaan om bewoners met een stadsvernieuwingsurgentie, waarmee zij met voorrang een gelijkwaardige woning kunnen zoeken via Woonservice. Dit kunnen zij in principe zelf doen via de website www.mijnwoonservice.nl. Sommige van deze bewoners hebben echter hulp nodig bij het zoeken naar een passende woning. Elan Wonen biedt deze bewoners de gevraagde hulp door persoonlijke bemiddeling.

C Tijdelijke verhuur en bruikleen

In de periode voorafgaand aan de sloop worden leegstaande woningen tijdelijk verhuurd of in bruikleen gegeven. Vanwege het tijdelijke karakter worden deze woningen niet via Woonservice geadverteerd en toegewezen.

Verhuringen naar huurprijscategorie

Woningtoewijzing aan woningzoekenden met een lager inkomen moet voor minimaal 95% van de gevallen 'passend zijn'. Dit houdt in dat de huurprijs bij aanvang moet passen bij het huishoudensinkomen. Daardoor hebben woningzoekenden in de laagste inkomenscategorie – afhankelijk van de huishoudgrootte – alleen nog toegang tot woningen met een aanvangshuur onder de eerste of tweede aftoppingsgrens. De sociale huurwoningen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens zijn bereikbaar voor woningzoekenden met een iets hoger inkomen waarmee zij nog wel aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning, maar niet meer op huurtoeslag.

De volgende figuur toont de verdeling van het aantal sociale verhuringen per gemeente naar huurprijscategorie. Van de sociale verhuringen waren in Haarlem en Heemstede respectievelijk 83% en 84% van de woningen bereikbaar voor woningzoekenden in de laagste inkomenscategorie.



Prestatieafspraken en regelgeving

Landelijk gelden er toewijzingsregels voor sociale huurwoningen van corporaties. Elan Wonen heeft in 2022 aan deze regels voldaan. Zo is 99,6% van de verhuringen aan huishoudens met een laag inkomen passend toegewezen. Dit moet minimaal 95% zijn. Tevens is 99,2% van de in 2022 verhuurde sociale huurwoningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen onder de sociale inkomensgrens. Dit moet minimaal 80% zijn.

In de Haarlemse prestatieafspraken is het streven overeengekomen om jaarlijks minimaal 65% van de vrijkomende sociale huurwoningen te verhuren aan woningzoekenden die aanspraak kunnen doen op huurtoeslag. Met 75% heeft Elan Wonen in 2022 in ruime mate voldaan aan deze afspraak.

Verhuringen aan huishoudens met een middeninkomen

Elan Wonen verhuurt een deel van haar woningen in de vrije sector specifiek aan huishoudens met een middeninkomen. Deze groep woningzoekenden behoort niet tot onze beleidsdoelgroep, maar heeft binnen ons werkgebied wel degelijk moeite om een passende woning te vinden vanwege de hoge kooprijzen en het tekort aan betaalbare vrijesectorhuurwoningen.

In 2022 heeft Elan Wonen 67 woningen verhuurd met een geliberaliseerd contract (vrije sector), waarvan 25 met een huurprijs bereikbaar voor huishoudens met een lager middeninkomen. Ultimo 2022 verhuurde Elan Wonen in totaal 515 woningen met een geliberaliseerd contract.

Elan Wonen heeft ruim 980 woningen in portefeuille die bij nieuwe verhuring worden verhuurd in de vrije sector. Een gedeelte hiervan wordt nu nog als sociale huurwoning verhuurd, maar zal als de woning vrijkomt als vrije sector huurwoning worden verhuurd. Dit wordt ook wel het liberaliseren van een woning genoemd. Het aantal van 980 woningen die in de vrije sector verhuurd kunnen worden, is aanzienlijk lager dan vorig jaar. Dit als gevolg van een strategiewijziging ten aanzien van de vrije sector verhuur. Omdat we in de nieuwbouw van sociale huurwoningen te maken hebben met vertragingen, is binnen een aantal complexen besloten om woningen bij nieuwe verhuring opnieuw sociaal te verhuren in plaats van ze te liberaliseren.

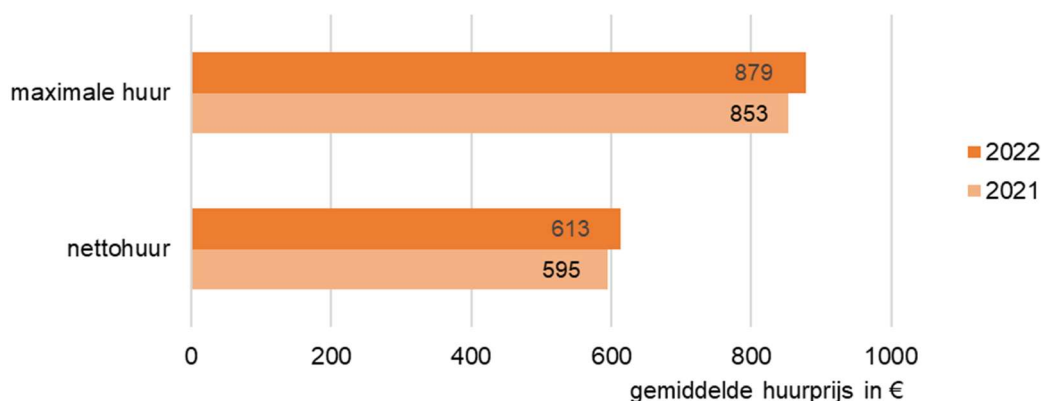
Ongeveer twee derde deel van de vrije sectorportefeuille wordt bij nieuwe verhuring tegen marktconforme huurprijzen aangeboden, variërend van € 1.100 tot € 2.200. Voor een derde deel wordt een relatief gematigde streefhuurprijs gehanteerd van € 1.035 (prijspeil 2022). Deze woningen zijn bereikbaar voor huishoudens met een middeninkomen (€ 44.655 tot € 49.000). Bij verhuur van vrije sector woningen met een huur van € 1.035 per maand krijgt deze inkomenscategorie dan ook voorrang op hogere inkomens.

Elan Wonen biedt middeninkomens niet alleen kansen in de vrije sector, maar ook in het sociale huursegment. We maken gebruik van de wettelijke ruimte om maximaal 7,5% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen. Daarmee worden de kansen voor deze huishoudens op een betaalbare woning vergroot. Elan Wonen kiest ervoor uitsluitend woningen met een sociale huurprijs boven de € 760 hiervoor in te zetten. In 2022 hebben drie huishoudens met een middeninkomen op deze manier bij Elan Wonen een woning kunnen betrekken.

Huurprijzen sociale verhuur

Huurprijzen

Voor iedere sociale huurwoning is een maximale huurprijs berekend conform het woningwaarderingstelsel (ook wel puntenstelsel). Deze maximale huurprijs is de huur die maximaal gevraagd mag worden voor de woning. In werkelijkheid verhuurt Elan Wonen de woningen tegen lagere huurprijzen. De volgende figuur toont de gemiddelde maximale en daadwerkelijke huurprijzen in 2022 en 2021.



Nieuwe huurders

Elan Wonen streeft binnen de sociale woningportefeuille een uniforme prijs-kwaliteitverhouding na. De aanvangshuurprijzen voor nieuwe huurders van sociale huurwoningen worden daarom met een vast percentage afgeleid van de maximale huurprijzen. In 2022 is het streefhuurpercentage ongewijzigd vastgesteld op 76%.

Zittende huurders

De netto huurprijzen van onze huurders van sociale huurwoningen liggen met gemiddeld 70% van de maximale huurprijzen lager dan de aanvangshuurprijzen voor nieuwe huurders. De huursomstijging voor reguliere, zittende huurders is in 2022 uitgekomen op 1,8%. Door inkomensafhankelijke huurverhogingen en huurharmonisatie bij nieuwe verhuring, is de totale huursom in 2022 met 3,0% gestegen.

Maatwerk voor huurders

Elan Wonen biedt maatwerk aan huurders die te maken krijgen met betalingsproblemen. Voor een tijdelijk probleem wordt een tijdelijke oplossing gevonden, vaak is dat in de vorm van een betalingsregeling. Voor een structureel probleem is een structurele oplossing nodig. Dit is het geval wanneer een bewoner met een sociaal huurcontract structureel te duur woont in verhouding tot het inkomen. In dat geval wordt vastgesteld of de huurder passend woont voor wat betreft het aantal leden van het huishouden en de grootte van de woning. Als dat het geval is, verlagen we de huurprijs. Is de woning in verhouding te groot voor het huishouden? Dan kijken we samen met de bewoner of verhuizen naar een beter betaalbare woning een optie is.

Het percentage huurachterstand in 2022 is gedaald naar 0,84% van de netto jaarhuur. Tevens is de afboeking oninbaar lager dan vorig jaar, in totaal zo'n 35%. Dit zijn positieve ontwikkelingen die laten zien dat een gerichte aanpak van betalingsproblemen werkt, zowel voor huurders als voor Elan Wonen.

RISICOMANAGEMENT

Ondernemen brengt risico's met zich mee. Het is belangrijk de risico's te kennen die de doelstellingen van Elan Wonen kunnen bedreigen. We streven ernaar die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Soms blijft er een restrisico over dat wij accepteren. Dat geeft onze risicobereidheid aan. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Alleen dan kunnen ze nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken. Interne beheersing en risicomanagement zijn voor Elan Wonen terug te voeren op de volgende onderdelen: governance, strategisch- en operationeel risicomanagement en procesbeheersing.

Governance

Voor een effectieve governance is een juiste toewijzing van verantwoordelijkheden nodig. Via interne audits verkrijgt het bestuur de bevestiging dat de governancestructuren en -processen goed zijn opgezet en naar behoren functioneren. Bij Elan Wonen is de organisatie ingericht volgens een model met drie zogenoemde verdedigingslijnes.

Eerste linie: bestuur en management

Het bestuur en het management zijn eigenaar van risico's, de risicoanalyse en de implementatie van interne beheersmaatregelen. Het bestuur is eindverantwoordelijke voor het risicomanagement.

Tweede linie: rapportage en control, strategie en beleid en P&O

Hier komen toetsing van de interne beheersing, compliance (het voldoen aan wet- en regelgeving) en risicomanagement samen. De tweede linie verzorgt adequate informatie over de kwaliteit van de interne beheersing (in de managementrapportages). De tweede linie coördineert het risicomanagement, beoordeelt de beheersing van risico's en zorgt voor de verslaglegging.

Derde linie: interne controle en interne audits

De medewerkers van de primaire processen zijn verantwoordelijk voor (zichtbare) vastlegging van interne controles en genomen maatregelen. De concern controller faciliteert het bestuur met de invulling van het risicomanagement en interne audits. Beoordeling vindt vooral plaats op beleid, de Plan-Do-Check-Act-cyclus, de interne beheersing, de Planning en Control cyclus en vastgoedfasedocumenten.

Strategisch- en operationeel risicomanagement

Periodiek worden de strategische risico's van Elan Wonen geanalyseerd. In eerste instantie wordt het bruto risico benoemd waarbij een inschatting wordt gemaakt van de kans dat de gebeurtenis plaatsvindt en van de eventuele impact daarvan op de organisatie. Vervolgens worden de maatregelen beschreven die genomen worden om het betreffende risico te beheersen. Tenslotte wordt het restrisico expliciet gemaakt en geclassificeerd als laag, midden of hoog. Het restrisico (ook wel netto-risico genoemd) wordt geaccepteerd. Dit laatste betekent dat de directie het risico aanvaardt. Elan Wonen heeft voldoende eigen vermogen om de financiële gevolgen van de overgebleven netto-risico's op te vangen.

Om de operationele risico's te beheersen, dient het procesmanagement op een bepaald niveau te functioneren in de organisatie. Zo dienen de processen adequaat en consistent te worden beschreven en dient ook volgens het proces te worden gewerkt. De risico's binnen deze processen alsmede maatregelen om deze risico's te beheersen zijn in kaart gebracht.

Procesbeheersing

Het management heeft voor ieder proces een proceseigenaar benoemd. Proceseigenaren zorgen ervoor dat de processen goed beschreven zijn en actueel blijven (=opzet). Verder stellen zij vast dat het proces zoals dat is beschreven in overeenstemming is met de dagelijkse praktijk (=bestaan). Ten slotte wordt middels interne controles beoordeeld of de werking resulteert in een juiste, tijdige, volledige en rechtmatige verantwoording (=werking). De operationele risico's met beheersingsmaatregelen zijn in de procesbeschrijvingen opgenomen.

Risicobeheersing strategische risico's

Voor de analyse van de strategische risico's is informatie opgehaald uit de organisatie. Hieronder worden de belangrijkste strategische risico's benoemd, waarbij er na het treffen van de beschreven beheersingsmaatregelen een netto-risico overblijft dat beoordeeld is als 'midden'. Er zijn geen risico's bekend met een hoog netto-risico (na de maatregelen van risicobeheersing).

Risico	Kans	Impact	Risicobeheersing
Onvoldoende capaciteit bij leveranciers, waardoor er minder interesse is voor aanbestedingen	Midden	Laag	- Zoeken naar leveranciers die wel over voldoende capaciteit beschikken
Tegenvallers in renovatieprojecten, zoals slechte funderingen en asbest	Midden	Midden	- Verbetering van bezitsinformatie - Beter gebruikmaken van aanwezige kennis - Voorafgaande aan renovaties adequate inspecties uitvoeren
Systemen van Elan Wonen zijn bereikbaar voor cybercriminelen	Laag	Hoog	- Cybersecurity opgenomen in IT-strategie en beheersmaatregelen aangescherpt met Previder Woningcorporaties - Communicatieplan opgesteld
Ontstaan datalek	Laag	Hoog	- Incidenten worden direct opgepakt - Interne Privacy Officer met kennis van AVG kijkt naar het verder voorkomen van datalekken.
Gebrek aan capaciteit en visie bij lokale overheden	Midden	Midden	- Bij gemeenten erop aandringen zich als toetsende partij op te stellen - Appel doen op gemeente om met voorrang capaciteit vrij te maken voor de volkshuisvestelijke opgave
Fluctuatie van kasstromen	Midden	Midden	- Tijdige en accurate informatie over de planning van uitgaven en inkomsten.
Extra uitgaven door aanvullende wetgeving over energiebesparing, duurzame opwekking en veiligheid	Midden	Midden	- Bestaande wet- en regelgeving is in lijn met het beleid van Elan Wonen (volledig energieneutraal in 2050) - Aanpak op complexniveau nauwkeuriger maken en financieel inrekenen
Financiële tegenvallers bij deelname aan het warmtenet	Midden	Midden	- Voorafgaand aan besluitvorming beoordeling van uitgebreide risico-inventarisatie door betrokken partijen en de afweging van alternatieven
Oplopende bouwkosten door hoge materiaalkosten, krapte op de arbeidsmarkt en inflatie	Hoog	Hoog	- Meer projecten worden onder eigen regie uitgevoerd om meer controle te hebben over de bouwkosten - Onderzoek naar kostenbesparing door inzet industriële bouwvormen
Lastig om technisch en financieel personeel aan te trekken door gespannen arbeidsmarkt	Hoog	Midden	- Sturen op organisatiecultuur die aantrekkelijk is voor nieuwe en bestaande medewerkers - Heroverwegen inschaling technisch en financieel personeel
Het vertrek van sleutelfunctionarissen, waardoor kennis weglekt	Midden	Midden	- Zorgen voor goede inwerkprogramma's en -procedures - Organiseren kennisdeling
Toename van de financieringsrente	Hoog	Midden	- Volgen van de marktontwikkelingen en kiezen van optimale looptijden voor nieuwe leningen

Risico	Kans	Impact	Risicobeheersing
			- Analyses bij de MJB opstellen met verschillende rentescenario's
Daling van de markt en beleidswaarde door economische omstandigheden	Hoog	Midden	- Tijdig doorrekenen van de marktomstandigheden in de waardebeoordeling - Scenario-analyses bij de MJB opstellen met verschillende waardeontwikkelingen
Fraude risico	Midden	Midden	- Frauderisico's meenemen in procesbeheersing en interne controles - Regelmatig met elkaar het gesprek voeren over integriteitsdilemma's

De netto-restrisico's zijn de risico's na vermelde en derhalve genomen maatregelen van interne beheersing. De organisatie is bereid om de netto-restrisico's te accepteren. De financiële impact is voldoende afgedekt om geen onnodige materiele risico's te lopen.

FINANCIËLE CONTINUÏTEIT

Stichting Elan Wonen is een maatschappelijke onderneming. Financiële continuïteit is geen expliciete doelstelling, maar is wel cruciaal voor het voortbestaan van de onderneming. Het is de belangrijkste randvoorwaarde om onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven te kunnen blijven waarmaken.

Financieel beleid

Financiële sturing

De interne financiële sturing is gebaseerd op kasstromen, de vermogensstructuur en rendementen. Jaarlijks stelt Elan Wonen een financiële meerjarenprognose op. Door middel van een stresstest, waarbij diverse scenario's in de tijd worden doorgerekend, wordt vastgesteld dat de meerjarenprognose bestendig is voor inflatie- en renteschommelingen.

Elan Wonen hanteert diverse kengetallen om de financierbaarheid uit te drukken. Deze kengetallen zijn in overeenstemming met het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Elan Wonen hanteert deze kengetallen omdat de borging van onze leningen door het WSW een belangrijke randvoorwaarde is voor onze financierbaarheid. Binnen de meerjarenbegroting is altijd sprake van enige onzekerheid. Daarom hanteren we intern zogenoemde signaleringsnormen die iets scherper zijn gesteld dan de normen vanuit de Aw en het WSW.

Bedragen x € 1000	WSW-norm	2022	2021
Operationele kasstroom vóór rente		19.241	12.849
Rente-uitgaven		9.771	10.167
Interest coverage ratio (ICR)	1,40	1,97	1,26
Marktwaaarde leningen en rentederivaten		294.421	398.238
Vastgoedportefeuille (marktwaaarde)		1.561.078	1.588.382
Dekkingsratio	< 70%	19%	25%
Vreemd vermogen		297.043	295.468
Vastgoedportefeuille (beleidswaarde)		807.418	704.622
Loan to value (LTV)	< 85%	37%	42%
Eigen vermogen (beleidswaarde)		539.481	424.384
Balans totaal (beleidswaarde)		858.189	736.809
Solvabiliteit	15%	63%	58%

In 2022 is de ICR van de DAEB-tak 2,15 en van de niet-DAEB-tak 1,75. De LTV komt in 2022 voor de DAEB-tak uit op 38,9% en de niet-DAEB-tak op 34,5%.

Financieel reglement

De huidige organisatie is zodanig ingericht dat invulling gegeven wordt aan dit reglement. Bij aanpassingen in de organisatie wordt met dit reglement rekening gehouden.

Treasury

De uitgangspunten over treasurybeleid zijn opgenomen in het treasurystatuut. Aan de hand van de door de RvC goedgekeurde begroting wordt jaarlijks een treasuryjaarplan gemaakt. Hierin worden de voornemens op gebied van treasury opgenomen. Deze worden besproken in de auditcommissie en vastgesteld in de RvC. De interne treasurycommissie geeft vervolgens uitvoering aan het treasuryjaarplan. Elan Wonen maakt gebruik van rentederivaten. Zie voor een toelichting jaarrekening paragraaf 7.13.

Extern toezicht

Elan Wonen is een 'toegelaten instelling' als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet 2015. Dit houdt in dat wettelijke regelgeving van toepassing is naast de gebruikelijke wetgeving voor ondernemingen. De Aw voert het integraal risicogericht toezicht uit op woningcorporaties.

Benchmarking

Elan Wonen vergelijkt jaarlijks de gerealiseerde prestaties met die van branchegeenoten met behulp van de Aedes-benchmark. Uit de laatste gepubliceerde benchmark (over 2021) blijkt dat de beïnvloedbare bedrijfslasten van Elan Wonen met 3% zijn gestegen. Dit is vergelijkbaar met de stijging van deze kosten bij de sector als geheel (4%). De kosten voor inleen van medewerkers is over dat jaar wel nog relatief hoog in vergelijking met branchegeenoten. Sinds eind 2019 wordt actief ingezet op het afbouwen van de inleen, mede door het terugdringen van het ziekteverzuim. Een daling van de kosten voor inleen is in 2020 ingezet en in 2021 voortgezet.

De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten zijn bij Elan Wonen hoger dan bij branchegeenoten. Oorzaken hiervan zijn de in rekening gebrachte rioolheffing en de relatief hoge WOZ-waardes in het werkgebied van Elan Wonen, die ook de grondslag vormen voor de verhuurderheffing.

Resultaten 2022

De winst-en-verliesrekening in de jaarrekening toont het financieel resultaat volgens de verplichte functionele indeling. Onderstaand overzicht toont het resultaat volgens een verkorte categorale indeling. Het jaarresultaat is daarbij afgezet tegen de begroting en de resultaten van vorig jaar.

Bedragen x € 1000	Actueel 2022	Begroting 2022	Actueel 2021
Huuropbrengsten	55.796	54.944	54.579
Netto-verkoopopbrengsten	2.851	13.232	4.303
Waardeverandering vastgoedportefeuille	-2.359	-25.610	14.403
Onderhoudslasten	-18.235	-16.978	-16.943
Belastingen en verzekeringen	-8.866	-10.805	-9.249
Personeelslasten	-6.829	-7.548	-6.657
Overige bedrijfslasten	-3.366	-3.261	-8.077
Leefbaarheid	-182	-244	-129
Bedrijfsresultaat	18.810	3.341	32.230
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.413	20.799	159.818
Saldo financiële baten en lasten	-8.467	-7.485	-9.298
Resultaat vóór belastingen	-13.070	16.655	182.750
Belastingen	-1.908	-389	-1.765
Resultaat deelnemingen	-26	0	-450
Resultaat na belastingen	-15.004	16.266	180.535

Bedrijfsresultaat

Als gevolg van waardeveranderingen van ons vastgoed is het resultaat in 2022 negatief en flink lager dan het resultaat in 2021. Het gerealiseerde bedrijfsresultaat is ruim € 31 miljoen lager uitgekomen dan begroot. Onderstaand een toelichting op de belangrijkste verschillen.

– **Netto-verkoopopbrengsten**

De netto-verkoopopbrengsten zijn in totaal bijna € 10,4 miljoen lager uitgekomen dan begroot. Dit komt vooral doordat de verkoop van vrije sector huurwoningen aan een belegger niet meer is gerealiseerd in 2022. Naast deze projectgebonden verkopen zijn er minder bestaande woningen verkocht. Dit betreft zowel casco kluswoningen als reguliere woningen. De totale verkoopopbrengst vanuit de bestaande woningen is € 2,1 miljoen lager dan begroot.

– **Waardeverandering vastgoedportefeuille**

De voorziening voor onrendabele investeringen valt ruim € 23 miljoen lager uit voornamelijk omdat de sloop in kader van project Pasteur niet in 2022 is gerealiseerd. Project Pasteur is totaal begroot op ruim € 16 miljoen voor afwaardering en sloopkosten. Daarnaast valt de voorziening voor het nieuwbouw project J.J. Hamelinkstraat vrij. In het kader van foutherstel wordt de in de jaarrekening 2021 opgenomen voorziening voor nieuwbouw project De Koepel gecorrigeerd voor ruim € 3,7 miljoen.

– **Onderhoudslasten**

De totale onderhoudslasten zijn in 2022 fors hoger dan in voorgaand jaar, met name het onderdeel planmatig onderhoud. Ten opzichte van de begroting vallen de kosten in 2022 ruim € 1,2 miljoen hoger uit, met name het onderdeel mutatieonderhoud.

– **Belastingen en verzekering**

Het percentage verhuurderheffing is verlaagd als gevolg van de Motie Hermans waardoor de verhuurderheffing € 1,9 miljoen lager is uitgekomen dan begroot.

– **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Deze post betreft de waardeverandering van de vastgoedportefeuille. Deze waardeverandering volgt uit de daling van de marktwaardering, maar leidt niet tot een daadwerkelijke kasstroom. In de jaarrekening is onder paragraaf 7.2 een specificatie opgenomen van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen. Hieruit is af te leiden dat de daling van de vastgoedwaarde voornamelijk het gevolg is van de daling van de leegwaarde enerzijds en stijging van de disconteringsvoet anderzijds. Het overgrote deel van deze waardeveranderingen wordt in mindering gebracht op de herwaarderingsreserve.

– **Belastingen**

Het boekjaar 2022 is het eerste jaar waar Elan effectief VPB dient te betalen. Het vermelde bedrag aan belasting bestaat voor € 728.000 uit belastinglatentie en € 1.180.000 uit effectief te betalen belasting.

Waardering vastgoedportefeuille

Marktwaarde vastgoedportefeuille

De marktwaarde is een objectieve weergave van de waarde van het bezit vanuit het oogpunt van een belegger. Per ultimo 2022 is de verdeling van de portefeuille naar type vastgoed en DAEB-classificatie als volgt:

Bedragen x € 1000	DAEB- portefeuille	Niet-DAEB- portefeuille	Totaal
Woningen	1.184.135	328.663	1.512.798
Zorgvastgoed	22.580		22.580
Parkeergelegenheden		14.615	14.615
Bedrijfsonroerendgoed	1.028	10.057	11.085
Totale vastgoedportefeuille in exploitatie	1.207.743	353.335	1.561.078

Bij de waardering van de vastgoedportefeuille worden twee waardebegrippen gehanteerd.

1. De marktwaarde in verhuurde staat wordt gehanteerd bij het opstellen van de balans en tevens voor het bepalen van de dekkingsratio. Zie verder onder 'Vooruitblik komende jaren'.
2. De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt gehanteerd voor het bepalen van de loan to value.

Beide waarderingen zijn aan fluctuaties onderhevig. Vooral de beleidswaarde kent een grote volatiliteit. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse is het effect van mutaties in streefhuren en beheers- en onderhoudsnormen getoetst. Zie paragraaf 7.2 van de jaarrekening voor een uitgebreide toelichting op de marktwaardebepaling en beleidswaardebepaling. In paragraaf 7.2 van de jaarrekening worden de mutaties in een tabel weergegeven.

De marktwaarde in verhuurde staat is in 2022 afgenomen met ruim € 27 miljoen tot € 1.561 miljoen. Het bestuur stelt voor deze afname in de marktwaarde op complexniveau in mindering te brengen op de herwaarderingsreserve. Indien het saldo niet toereikend is, wordt deze afname in mindering gebracht op de overige reserves. Zie verder onder paragraaf 7.97.9 van de jaarrekening.

Beleidswaarde vastgoedportefeuille

In de beleidswaarde zijn beleidsmatige afwegingen van Elan Wonen verwerkt, voortkomend uit de publieke taak van Elan Wonen om vooral het DAEB-vastgoed te exploiteren. Dit vastgoed wordt bijvoorbeeld in beginsel niet verkocht en de huren worden niet opgetrokken naar marktconform niveau. Daarnaast is de berekening van de beleidswaarde gebaseerd op de geprognosticeerde onderhoudsuitgaven conform het eigen onderhoudsbeleid van Elan Wonen.

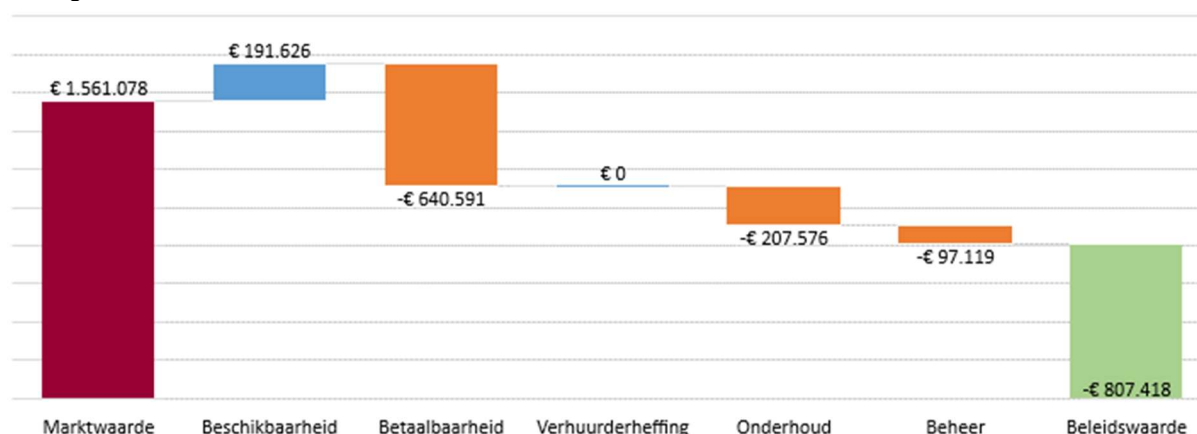
De beleidswaarde is in 2022 toegenomen met bijna € 103 miljoen tot ruim € 807 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door een aantal op- en neerwaartse effecten. De opwaartse effecten betreffen vooral het wegvallen van de verhuurderheffing. De neerwaartse aanpassingen betreffen met name de stijging van de onderhoudsnorm.

Maatschappelijke bijdrage

Het verschil tussen de markt- en beleidswaarde bedraagt ruim € 753 miljoen. Dit geeft aan dat de werkelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille 48% lager ligt dan de potentiële verdien capaciteit. Deze lagere verdien capaciteit kan worden gezien als de maatschappelijke bijdrage van Elan Wonen in de komende jaren en is uit te splitsen in verschillende maatschappelijke opgaven.

De volgende figuur toont het verloop van de vastgoedportefeuille naar marktwaarde en beleidswaarde, waarbij de maatschappelijke bijdrage naar opgaven is weergegeven.

Bedragen x € 1000



Beschikbaarheid

In de marktwaardeberekening wordt gekozen voor de hoogste waarde van twee scenarioberekeningen: uitponden of doorexploiteren. In de beleidswaardeberekening wordt altijd gekozen voor het scenario doorexploiteren. Als bij de marktwaardeberekening is gekozen voor het scenario uitponden, vervalt hiermee de in de marktwaarde ingerekende overdrachtsbelasting. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde. Daarnaast is het ingerekende percentage overdrachtsbelasting verhoogd. Dit hoeft bij het scenario doorexploiteren echter niet te worden ingerekend. Uiteindelijk wordt hiermee de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille als gevolg van het gehanteerde scenario doorexploiteren verhoogd met ruim € 191 miljoen.

Betaalbaarheid

De markthuur van de meeste woningen van Elan Wonen ligt hoger dan de werkelijk gevraagde huurprijzen. Vanuit onze maatschappelijke opgave is het een bewuste keuze om woningen te verhuren tegen een lagere huurprijs en daardoor betaalbaar te houden voor huishoudens met een laag of bescheiden inkomen. In 2022 bedroeg de huurkorting aan huurders met een gereguleerd contract € 35,8 miljoen. De keuze voor betaalbare huurprijzen verlaagt de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille met ruim € 640 miljoen.

Verhuurderheffing

In 2022 is door Elan Wonen € 5,4 miljoen (inclusief verrekenende korting) afgedragen. Vanaf 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Hierdoor heeft de verhuurderheffing geen negatief effect op de beleidswaarde meer, aangezien hier in de toekomst geen bedragen meer voor hoeven te worden afgedragen.

Onderhoud

Vanuit het oogpunt van beschikbaarheid kiest Elan Wonen voor lange exploitatietermijnen. Het onderhoudsbeleid is hierop afgestemd en leidt tot hogere verwachte onderhoudskosten dan de marktconforme bedragen waar in de marktwaardering van wordt uitgegaan. De verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille wordt hierdoor verlaagd met bijna € 207 miljoen.

Beheer

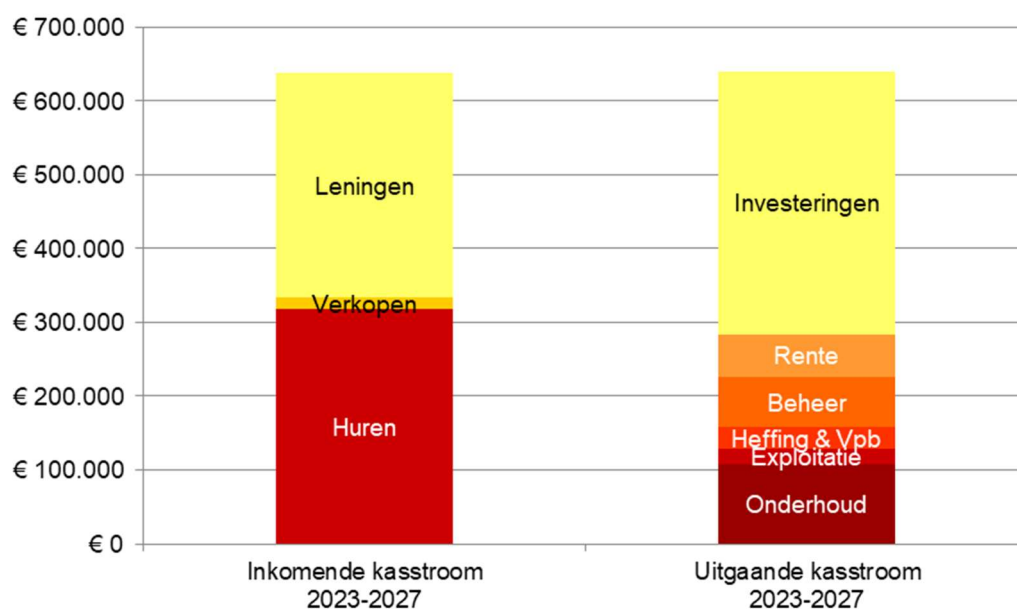
De verwachte uitgaven voor beheer liggen hoger dan de marktconforme bedragen. Dit komt deels door uitgaven voor leefbaarheid. De meeste vastgoedeigenaren doen hier geen uitgaven voor. Daarnaast liggen de beheerkosten van corporaties hoger, doordat een deel van de medewerkers belast is met taken die niet worden uitgevoerd door reguliere vastgoedbeleggers. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het maken van prestatieafspraken met huurders en gemeenten of het verstrekken van verantwoordingsdata aan de Autoriteit woningcorporaties. Door deze extra kosten neemt de verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille af met ruim € 97 miljoen.

Vooruitblik komende jaren

In de vooruitblik voor de komende vijf jaar gaan we uit van de laatst geaccordeerde begroting en zijn de kasstromen voor de komende vijf jaar als volgt geprognosticeerd:

Bedragen x € 1.000	2023	2024	2025	2026	2027
Opbrengsten vastgoedexploitatie	10.795	19.069	20.446	24.723	28.865
Rentelasten en -opbrengsten	-8.925	-10.458	-11.749	-12.844	-14.217
Operationele kasstroom	1.870	8.611	8.697	11.879	14.648
Verkoopopbrengsten	16.584	5.903	3.133	1.817	-3.488
Vastgoed (des)investeringen	-90.230	-89.733	-82.030	-74.933	-39.947
Investerings kasstroom	-73.646	-83.830	-78.897	-73.116	-43.435
Financiering kasstroom	77.535	71.563	66.608	61.141	28.787
Mutatie geldmiddelen	5.759	-3.656	-3.592	-96	-

In de volgende figuur zijn de verwachte inkomende en uitgaande kasstromen voor de komende vijf jaar tegen elkaar afgezet. Hieruit blijkt dat de investeringen in nieuwbouw en verduurzaming worden gefinancierd uit huuroopbrengsten, verkoopopbrengsten en leningen.



Kengetallen

Op basis van de laatst geaccordeerde begroting zijn de onderstaande kengetallen afgeleid. De kengetallen liggen in de DAEB-tak binnen de normwaarden die het WSW hanteert. In 2023 is de ICR van de niet-DAEB tak 0,7 en voldoet daarmee niet aan de gestelde minimumnorm van 1,8. Dit betreft een tijdelijke situatie die wordt veroorzaakt door een eenmalige hoge VPB-last.

	WSW-norm	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Elan Wonen totaal</i>						
Interest coverage ratio	> 1,4	1,2	1,8	1,7	1,9	2,0
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 85%	48%	55%	60%	62%	65%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 15%	54%	49%	43%	40%	39%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	21%	25%	27%	28%	30%
Onderpandratio	< 70%	28%	32%	34%	35%	36%
<i>DAEB-tak</i>						
Interest coverage ratio	> 1,4	1,6	1,5	1,6	1,8	1,9
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 85%	57%	71%	78%	80%	83%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 15%	54%	49%	43%	40%	40%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	20%	25%	28%	30%	31%
<i>niet-DAEB-tak</i>						
Interest coverage ratio	> 1,8	0,7	2,3	2,0	2,2	2,4
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 75%	33%	31%	29%	29%	31%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 40%	69%	70%	72%	72%	72%
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70%	25%	23%	22%	22%	23%

In overeenstemming met de Woningwet 2015 maakt Elan Wonen onderscheid tussen DAEB-activiteiten en niet-DAEB-activiteiten. Sinds 2018 worden gescheiden administraties gevoerd voor beide typen activiteiten.

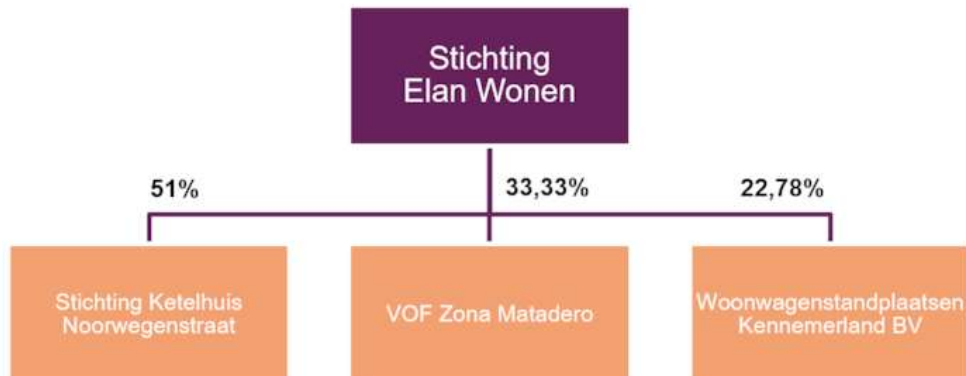
Voor activiteiten binnen de DAEB-tak blijft de mogelijkheid bestaan van financiering die door het WSW geborgd wordt. De activiteiten binnen de niet-DAEB-tak zijn op het moment van de scheiding gefinancierd door een interne lening vanuit de DAEB-tak. Hiervoor is een aflossingsschema opgesteld dat is afgestemd met de Aw. Met de Aw is afgesproken dat Elan Wonen niet versneld gaat aflossen, maar het bij de scheiding overeengekomen aflossingsschema hanteert.

Jaarlijks in het kader van de jaarrekening wordt bezien in hoeverre het passend is om een dividenduitkering uit te betalen vanuit de niet-DAEB-tak aan de DAEB-tak. Op deze manier wordt meer investeringsruimte in de DAEB-tak gecreëerd. Daardoor heeft Elan Wonen de komende jaren meer financiële middelen beschikbaar heeft voor investeringen in de nieuwbouw van sociale huurwoningen en de verduurzaming van de bestaande woningportefeuille. In boekjaar 2022 heeft geen dividenduitkering plaatsgevonden.

Verbindingen

De activiteiten van Elan Wonen worden voor een deel verricht vanuit dochterondernemingen, samenwerkingsverbanden en verbonden stichtingen. Samen met de toegelaten instelling vormen deze entiteiten de verbindingenstructuur. Alle activiteiten in deze verbindingen dragen bij aan de volkshuisvesting en staan in dienst van de kerntaken van Elan Wonen. De drie verbindingen betreffen samenwerkingen met collega corporaties Pré Wonen en Ymere. Vof Zona Matadero en Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat worden naar verwachting in 2023 ontbonden.

De volgende figuur toont de verbindingenstructuur per 31 december 2022.



VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN

Inleiding

In dit verslag legt de raad van commissarissen (RvC) verantwoording af over de werkwijze van de raad als toezichthouder, werkgever en sparringpartner.

De RvC bespreekt ieder jaar een verscheidenheid aan onderwerpen. Aan de volgende onderwerpen heeft de RvC dit jaar in het bijzonder aandacht besteed.

Integriteit

In 2021 heeft de organisatie met ondersteuning van een extern bureau een intern integriteitstraject doorlopen. Het traject heeft in 2022 ook geleid tot een nieuw, gedragen integriteitsbeleid en nieuwe kaders voor onder andere de werving en selectie van nieuwe medewerkers. De RvC ziet dat de vervolgstappen in het traject goed worden opgepakt en dat ook in 2022 actief werd gewerkt aan het integriteitsbewustzijn van de medewerkers van Elan Wonen.

In de vergaderingen van de RvC is integriteit een telkens terugkerend agendapunt. De bestuurder hield in 2022 de leden van de RvC goed op de hoogte van de stand van zaken rond de afhandeling van (een afnemend aantal) integriteitszaken en van acties die worden ingezet.

Nieuw ondernemingsplan 2022-2026

Elan Wonen heeft in de eerste helft van 2022 werk gemaakt van het nieuwe ondernemingsplan 2022-2026. De RvC is meegenomen in de afwegingen bij de totstandkoming in een bijeenkomst in mei, waarin uitgebreid gesproken is over de inhoud van het concept ondernemingsplan. Het ondernemingsplan is vervolgens in de vergadering van 3 juni goedgekeurd door de RvC.

Governance

In 2022 heeft de bestuurder na goedkeuring van de RvC en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) de nieuwe statuten van Elan Wonen vastgesteld. Deze zijn notarieel vastgelegd op 15 december 2022 en vermeld op de website van Elan Wonen.

Daarnaast zijn in dit verslagjaar het Reglement financieel beleid en beheer en het Treasurystatuut geüpdatet na goedkeuring door de RvC.

Samenstelling en functioneren RvC

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. In de praktijk is dit bij de laatste werving lastig gebleken.

De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Hierbij volgt de RvC de verplicht gestelde competenties voor toezichthouders, die door middel van de tot 2022 verplichte 'geschiktheid- en betrouwbaarheidstoets' door de Autoriteit woningcorporaties worden beoordeeld. Twee commissarissen zijn aangesteld op voordracht van de bewonersraad.

In 2022 is gestart met de werving van een nieuw lid van de RvC, als opvolger van de heer Baay die per 15 maart 2023 afscheid heeft genomen. Het proces van werving en selectie is begeleid door een extern bureau, in samenspraak met de RvC. De selectiecommissie van de RvC, bestaande uit mevrouw Van Hooff en de heer Voigt, heeft de eerste gesprekken gevoerd met de kandidaten die op de shortlist stonden. Daarna hebben de overige leden van RvC nog met de overgebleven kandidaten gesproken. Voor deze werving is een adviescommissie samengesteld die bestond uit de directeur-bestuurder en een vertegenwoordiging van de ondernemersraad (OR) en de Bewonersraad.

Begin 2023 heeft de Minister een positieve zienswijze afgegeven over de voorgedragen kandidaat. De heer Boekhout is op 21 maart 2023 gestart als lid van de RvC.

Onafhankelijkheid

De leden van de RvC oefenen hun taak uit in volstrekte onafhankelijkheid van de corporatie. Bij de beoordeling van de onafhankelijkheid heeft de RvC ook rekening gehouden met de nieuwe bepalingen van de Woningwet. Nevenfuncties van commissarissen zijn een afspiegeling van hun maatschappelijke betrokkenheid en de wijze waarop zij in de samenleving functioneren. Er bestaan geen overlappen met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Elan Wonen of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Evenmin verleent een van de commissarissen andere diensten dan die uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC. Ook onderhouden commissarissen geen banden met de corporatie buiten het commissariaat.

Samenstelling RvC op 31 december 2022

Naam en rol RvC	Deskundigheid	Beroep en nevenfuncties
C.P. (Christine) van den Berg Voorzitter RvC Lid remuneratiecommissie	Wonen/vastgoed Bestuur/juridisch Personeel/organisatie	Beroep: Advocaat-partner Legaltree Nevenfuncties: Docent Wagner Groep Docent Diemen & Van Gestel Docent Nederlandse Orde van Advocaten Docent Instituut voor Juridische Opleidingen Docent Academie voor Vastgoed Voorzitter van de Diaconie van de Wijkgemeente Oosterkerk te Zeist Directeur-bestuurder Legaltree Fjalla Advocatuur B.V. Directeur-bestuurder Logmadir B.V. Voorzitter van de raad van toezicht van De Groeiling, stichting voor katholiek en interconfessioneel primair onderwijs
A.B. (Lex) Baay Vicevoorzitter RvC Voorzitter auditcommissie	Wonen/vastgoed Financieel/economisch Bestuur	Beroep: Interim bestuurder/toezichthouder Nevenfuncties: Lid raad van toezicht Zaans Medisch Centrum Bestuurslid Stichting Wonen Ypsilon te Amsterdam Lid raad van toezicht Result laboratorium Lid raad van toezicht van Stichting Hospice Haarlem en omstreken (vanaf 1-1-2023)
B.P. (Bas) van Overeem Lid RvC Voorzitter remuneratiecommissie Benoemd op voordracht Bewonersraad	Wonen/vastgoed Bestuur/juridisch	Beroep: Advocaat-partner Corten de Geer Advocaten Nevenfuncties: Docent Academie voor Vastgoed Docent burgerlijk procesrecht Vrije Universiteit Amsterdam Bestuurder NVM-afdeling Haarlem

F. (Frank) Voigt Lid RvC Lid auditcommissie	Wonen/vastgoed Financieel/economisch Duurzaamheid	Beroep: Clustermanager Grond- en Vastgoedzaken Haarlemmermeer Nevenfuncties: Lid RvC & auditcommissie De Woningraat te Oudewater
I.W.M. (Ineke) van Hooff Lid RvC Afgevaardigde ondernemingsraad Benoemd op voordracht Bewonersraad	Welzijn/zorg Personeel/organisatie	Beroep: Voorzitter raad van bestuur Kwintes Nevenfuncties: Voorzitter bestuur Vereniging Valente Voorzitter bestuur Stichting Valente Lid kwaliteitscommissie NVZD

Rooster van aftreden

Commissarissen worden benoemd voor een termijn van vier jaar, die maximaal eenmaal kan worden verlengd met een tweede termijn van vier jaar.

Naam	Datum eerste benoeming	Datum Herbenoeming	Einddatum huidige termijn
C.P. (Christine) van den Berg	1 oktober 2019		1 oktober 2023
A.B. (Lex) Baay	15 maart 2015	15 maart 2019	15 maart 2023
B.P. (Bas) van Overeem	1 januari 2020		1 januari 2024
F. (Frank) Voigt	14 januari 2021		14 januari 2025
I.W.M. (Ineke) van Hooff	20 januari 2021		20 januari 2025

Permanente educatie

Commissarissen moeten niet alleen bij hun benoeming, maar ook in het dagelijks functioneren als toezichthouder blijven voldoen aan de eisen van geschiktheid. Dit doen zij door deelname aan specifieke seminars, trainingen en cursussen. In overeenstemming met een gedragsregel van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties heeft iedere commissaris minimaal vijf Permanente Educatiepunten (PE-punten) behaald.

Naam	Aantal PE-punten in 2022
C.P. (Christine) van den Berg	32
A.B. (Lex) Baay	7
B.P. (Bas) van Overeem	6
F. (Frank) Voigt	18
I.W.M. (Ineke) van Hooff	5

Zelfevaluatie

De RvC heeft in het eerste kwartaal van 2023 zijn functioneren geëvalueerd. De zelfevaluatie heeft onder externe begeleiding plaatsgevonden. De RvC heeft daarbij uitgebreid elkaars expertise en de samenwerking besproken. Verder is gesproken over de balans tussen iets meer op afstand van de bestuurder staan en toch voldoende zicht houden op het reilen en zeilen van de organisatie. Ook de netwerkrol van de RvC is aan de orde gesteld. Hoe geef je daar op een goede en zinvolle wijze invulling aan – ten dienste van de bestuurder – met behoud van voldoende afstand tot de bestuurder? In een vergadering van de RvC is met de bestuurder verkend wat haar wensen op dit vlak zijn.

Toezicht door de RvC

Het formele toezichtkader is beschreven in het RvC-reglement van Elan Wonen en in de Profielschets raad van commissarissen. De wijze waarop de RvC zijn taak inhoudelijk vervult, is vastgelegd in de notitie Toezichtvisie, toezichtkader en toetsingskader Elan Wonen (laatstelijk vastgesteld in januari 2021).

Met inachtneming van zowel de externe als de interne kaders houdt de RvC toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en het management van Elan Wonen. Het bestuur van Elan Wonen en het toezicht staan ten dienste van de maatschappelijke functie die de corporatie in de regio Haarlem en Heemstede vervult op het gebied van huisvesting voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. Bij de kwetsbare groepen wordt in het bijzonder aandacht besteed aan senioren en mensen die extra zorg aan huis nodig hebben.

De RvC houdt in het kader van toezicht voeling met de externe en interne omgeving van Elan Wonen. Extern door de juiste netwerkfunctie uit te oefenen en in gesprek te gaan met belanghouders, maar ook door representatieve hulp aan te bieden ingeval dat gewenst is. Intern door als klankbord voor het bestuur en het management te fungeren, als werkgever van de bestuurder op te treden en door toezicht te houden op besturing en beheersing van Elan Wonen. Eerder is door de RvC de wens uitgesproken om de aanwezigheid op de werkvloer te vergroten. Dit is in het verslagjaar gebeurd door regelmatig aanwezig te zijn bij een maandstart, door aanwezigheid op de kerstborrel en door het bezoeken van projecten. In de eerste helft van 2023 zijn afspraken gepland om hieraan verder invulling te geven, onder andere door het bijwonen van maandstarten van de organisatie en het bijwonen van overleggen tussen bestuurder en OR.

De directeur-bestuurder en de voorzitter van de RvC spreken elkaar periodiek, naast de reguliere RvC-vergaderingen en het agendaoverleg. De overige RvC-leden werden door de voorzitter geïnformeerd over de inhoud van deze gesprekken. De RvC spreekt ook apart met de concerncontroller.

Wanneer een commissaris een vermoeden heeft van, of twijfelt ten aanzien van, een mogelijk conflict, wordt dit aan de voltallige RvC voorgelegd en besproken. De commissarissen vervullen hun functie zonder last of ruggespraak met de voordragende partij. In 2022 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen.

Toezichtkader

De structuur en organisatie van Elan Wonen volgt de wet- en regelgeving voor corporaties en kent een daarvan afgeleide interne regelgeving voor zowel besturing als toezicht.

Extern toezichtkader

- Burgerlijk wetboek
- Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV)
- Governancecode woningcorporaties 2020
- AedesCode
- Woonvisie gemeenten
- Prestatieafspraken gemeenten Haarlem en Heemstede
- Wet bestuur & toezicht (WBTR)
- Wet normering topinkomens (WNT)
- Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW 2022
- Beleidsregels Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW)
- Algemene verordening gegevensverwerking (AVG)

Intern toezichtkader

- Statuten
- Raad van commissarissen-reglement Elan Wonen
- Bestuursreglement
- Integriteitsbeleid, integriteitscode en klokkenluidersregeling

- Klachtenreglement
- Calamiteitenplan
- Treasurystatuut
- Investeringsstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Besturingskaders
- Ondernemingsplan 2022-2026
- Jaarbegroting 2022 en de meerjarenprognose 2022 tot en met 2031
- Portefeuillestrategie 2018-2027 en strategie niet-DAEB-portefeuille
- Treasuryjaarplan

Governancecode woningcorporaties 2020

De code is het kader voor goed bestuur en toezicht bij een woningcorporatie en wordt verplicht gevolgd. Als gevolg van de code behoort over een aantal items verplicht verantwoording te worden afgelegd in het verslag van de raad van commissarissen. Ingeval dit niet wordt nageleefd, wordt dit gemotiveerd gemeld.

Ten aanzien van naleving van de code vindt een jaarlijkse verantwoording plaats.

Werkwijze RvC

De RvC heeft in 2022 vijfmaal regulier vergaderd met het bestuur. Tweemaal was de externe accountant hierbij aanwezig.

Daarnaast heeft de RvC op 3 mei in een aparte bijeenkomst met de bestuurder overlegd over de inhoud van het concept ondernemingsplan 2022-2026, het financieel afwegingskader bij investeringsvoorstellen en het IT security-controleplan. In juni heeft de RvC enkele complexen bezocht en is daarna in het kader van de klankbordrol gesproken over dilemma's bij enkele aankomende projecten: De Koepel en Kennemerduin.

De RvC heeft twee reguliere adviescommissies ingesteld: de auditcommissie en de remuneratiecommissie

Auditcommissie

De auditcommissie heeft in het verslagjaar vijf keer vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de controller. De accountant is twee keer bij een vergadering van de auditcommissie aanwezig geweest. De volgende onderwerpen zijn, mede ter voorbereiding van besluitvorming en bespreking in de vergaderingen van de RvC, in de overleggen van de auditcommissie aan de orde geweest:

- Fasedocument Bouwvoorbereiding uitbreiding ZOED, Frieslandlaan Heemstede
- Besluit opheffen Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat
- Mandatering- en procuratiereglement 1 feb 2022
- Intern auditplan 2022
- Fasedocument Bouwvoorbereiding J.J. Hamelinkstraat, Slachthuisbuurt-Zuid Haarlem
- Tertiaalrapportages
- Strategische risico inventarisatie (twee keer per jaar)
- Wijziging proces planmatig onderhoud
- Fasedocument Startnotitie Jacques van Looystraat e.o.
- Fasedocument VO/DO uitbreiding en verbouw Ferm Haarlem
- Fasedocumenten eindnotities vier projecten
- Stand van zaken acties Management Letter 2021
- Accountantsverslag, jaarrekening 2021, jaarverslag, jaarrekening deelnemingen
- Aangepast Reglement financieel beleid en beheer
- Aangepast Treasurystatuut
- Fasedocument Bouwvoorbereiding, realisatienotitie J. van Looystraat
- Fasedocument Startnotitie Haemstedeplein Heemstede
- Fasedocument Bouwvoorbereiding, realisatienotitie Roordastraat

- Voorjaarsnota (update begroting)
- Fasedocument Startnotitie Kennemerduin
- Ontvlechting van de vof Zona Matadero
- Meerjarenprognose 2023-2032
- Treasuryjaarplan 2023
- Managementletter 2021
- Benoeming KPMG als accountant voor de komende 5 jaar met ingang van het verslagjaar 2023
- Fasedocument Houten Hamelink
- Auditplan Deloitte

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie is in het verslagjaar 3 keer bijeengekomen. De remuneratiecommissie vervult vanuit de RvC de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Deze adviescommissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder. Daarnaast adviseert de commissie de RvC over de bezoldiging van de directeur-bestuurder.

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt. De bezoldiging die de bestuurder kreeg, valt binnen de kaders van de Wet normering topinkomens (WNT).

De directeur-bestuurder heeft in het verslagjaar 66 PE-punten behaald.

Gespreksonderwerpen en besluiten 2022

De RvC wordt door de directeur-bestuurder op de hoogte gehouden van overleg dat plaatsvindt met (plaatselijke) bestuurders, vertegenwoordigers van bewoners, gemeenten en andere belanghebbenden. Ook publicaties van de externe toezichthouders Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) worden actief gedeeld met de raad. Net als andere berichten die van significant belang zijn voor Elan Wonen.

In de statuten is vastgelegd welke besluiten voorafgaande instemming behoeven van de RvC. De directeur-bestuurder heeft een eigen mandaat. Over besluitvorming binnen dit mandaat wordt vooraf en achteraf aan de RvC gerapporteerd. Uiteraard vindt besluitvorming binnen dit mandaat plaats binnen de interne besluitvormingsstructuur en met toepassing van het 'vierogenprincipe'.

De volgende bestuursbesluiten zijn door de RvC goedgekeurd na overleg met de directeur-bestuurder:

- Fasedocument Bouwvoorbereiding uitbreiding ZOED, Frieslandlaan Heemstede
- Opheffen Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat
- Mandatering- en procuratiereglement per 1 feb 2022
- Auditplan 2022
- Fasedocument bouwvoorbereiding J.J. Hamelinkstraat, Slachthuisbuurt-Zuid Haarlem
- Wijziging van het proces van planmatig onderhoud
- Wijziging van de statuten
- Het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst Schoterkwartier Haarlem
- Fasedocument startnotitie J. van Looystraat e.o.
- Fasedocument VO/DO uitbreiding en verbouw Ferm
- Wijziging Reglement Financieel beleid en beheer
- Wijziging Treasurystatuut
- Fasedocument bouwvoorbereiding realisatienotitie J. van Looystraat e.o.
- Fasedocument startnotitie Haemstedeplein Heemstede
- Ondernemingsplan 2022-2026
- De ontvlechting van de vof Zona Matadero
- Meerjarenbegroting 2023
- Treasuryjaarplan 2023
- Fasedocument start en realisatie Houten Hamelink

Daarnaast heeft de RvC de volgende besluiten genomen:

- Vaststelling bezoldiging RvC voor 2023;
- Vaststelling bezoldiging bestuurder voor 2023;
- Vaststelling jaarverslag en de jaarrekening Stichting Elan Wonen 2021;
- Decharge van de bestuurder voor het door haar gevoerde beleid in 2021;
- Vaststelling vergoeding reis- en parkeerkosten RvC;
- Gebruikmaking van de commissarissenpool van de VTW in het geval van belet of ontstentenis van de gehele RvC;
- Benoeming van KPMG als accountant van Elan Wonen met ingang van het verslagjaar 2023.

Ook is tijdens de RvC-overleggen onder meer gesproken over de volgende onderwerpen:

- Tertiaalrapportages
- Warmtenet Schalkwijk
- Analyse Aedes benchmark: analyse van de prestaties van Elan Wonen in vergelijking met andere corporaties
- Strategische risico-inventarisatie
- Het visitatierapport met de daaruit voortvloeiende aanbevelingen
- Huuraanpassingsbeleid 2022
- Jaarplan Elan Wonen 2022

Tot slot heeft de RvC in het verslagjaar kennisgenomen van de volgende berichten van de externe toezichthouders:

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW):

- Brieven inzake risicobeoordeling, borgbaarheid, borgingsplafond en het Strategisch Programma

Autoriteit woningcorporaties (Aw):

- Reactie oordeel rechtmatigheid verslagjaar 2021
- Toezichtbrief 2022

Dialoog met belanghebbenden

De RvC spant zich in om aanspreekbaar te zijn voor interne en externe belanghebbenden. De maatschappelijke doelen van Elan Wonen worden immers in samenspraak met de belanghebbenden vastgesteld. In gesprek met belanghebbenden toetst de RvC of bestuursbesluiten voldoen aan de overeengekomen strategische kaders.

Ondernemingsraad (OR)

Een afvaardiging van de RvC heeft twee keer met de OR vergaderd waarvan één keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Deze overleggen vonden plaats in een open sfeer. De OR-leden hadden zich goed voorbereid waardoor een kritisch, maar constructief overleg mogelijk was. Er werd gesproken over integriteit, krapte op de arbeidsmarkt, de verhuizing van het kantoor van Elan Wonen, het programma Elan Fit, de betrokkenheid van de OR bij het opstellen van het ondernemingsplan en de samenwerking tussen OR en de directeur-bestuurder.

Bewonersraad

Een afvaardiging van de RvC spreekt tweemaal per jaar met een afvaardiging van de bewonersraad. De RvC stelde vast dat de bewonersraad een constructieve en gezonde kritische houding nastreeft. De commissarissen zijn positief over de inzet van deze actieve groep bewoners. De leden van de bewonersraad spannen zich in om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen op actuele thema's waardoor zij een waardevolle gesprekspartner van de directeur-bestuurder zijn.

Met de Bewonersraad (BR) is gesproken over de samenwerking tussen BR en bestuurder. De BR gaf aan zeer positief te zijn over deze samenwerking. Met name de communicatie is tijdig en open. Daarnaast is onder andere gesproken over de positie van de BR bij de prestatieafspraken en energiearmoede bij huurders.

Overige belanghebbenden

In de afgelopen jaren heeft Elan Wonen bijeenkomsten georganiseerd voor een brede groep belanghebbenden. Deze bijeenkomsten vormden voor de commissarissen een mooie gelegenheid om in contact te komen met een verscheidenheid aan externe belanghebbenden. Op 17 mei 2022 is een stakeholdersdiner georganiseerd met het toetsen van de koers van het nieuwe ondernemingsplan als inhoudelijk onderwerp.

Aanwezig waren afvaardigingen van de gemeenten waarin Elan Wonen werkzaam is, van zorgpartijen en van andere corporaties uit het werkgebied van Elan Wonen. Ook was een huurdersvertegenwoordiging bij dit overleg aanwezig.

Toezicht op verbindingen

De RvC houdt tevens toezicht op de verbindingen. In de afgelopen jaren is de verbindingenstructuur van Elan Wonen aanmerkelijk verkleind en daarmee vereenvoudigd. Er zijn nu nog drie entiteiten verbonden aan Stichting Elan Wonen. De resterende entiteiten betreffen samenwerkingsverbanden met collega corporaties Ymere en Pré Wonen.

Benoeming KPMG als accountant van Elan Wonen

Elan Wonen maakt sinds 2016 gebruik van de dienstverlening van Deloitte. In maart 2022 is besloten om op zoek te gaan naar een andere accountant. Dit omdat Elan Wonen een ambitieuze organisatie wil zijn en scherp gehouden wil worden op mogelijke verbeteringen. Daarom is het goed om eens in de zoveel tijd van accountant te wisselen.

Gekozen is voor een openbare aanbesteding. Op basis van een programma van eisen is een aanbesteding uitgezet onder de zes accountantskantoren met een OOB-vergunning. De aanbesteding was in eerste instantie geen succes. In tweede instantie schreven twee partijen in. Als eerste stap in het proces hebben kennismakingsgesprekken plaatsgevonden met de organisaties. De kantoren hebben daarna een presentatie gegeven aan een vertegenwoordiging van Elan Wonen en de Auditcommissie over de manier waarop zij Elan Wonen konden bedienen. De commissie heeft gekozen voor KPMG, dit op basis van de vooraf bepaalde selectiecriteria.

Dankwoord

De RvC dankt de directeur-bestuurder en de medewerkers van Elan Wonen voor hun inzet gedurende het jaar 2022. De RvC is eveneens dank verschuldigd aan de gemeenten Haarlem en Heemstede, de bewonersraad en de ondernemingsraad voor de aangename en transparante wijze waarop zij Elan Wonen de gelegenheid hebben gegeven haar maatschappelijke taak uit te oefenen.

Jaarrekening

1 BALANS

Balans per 31 december 2022 (na voorgestelde resultaatbestemming)
(bedragen x € 1.000)

Activa	ref.	31 december 2022		31 december 2021	
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Automatisering/computer software	7.1	145	145	184	184
Vastgoedbeleggingen					
DAEB-vastgoed in exploitatie	7.2	1.207.743		1.217.799	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	7.2	353.335		370.583	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.3	25.589	1.586.667	6.538	1.594.920
Materiele vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	7.4		441		233
Financiële vaste activa		7.5			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen		343		734	
Latente belastingvorderingen		3.102		3.835	
			3.444		4.569
Totaal van vaste activa			1.590.698		1.599.906
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden		7.6			
Vastgoed bestemd voor verkoop		3.383		3.417	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		4.560		885	
Overige voorraden		9		21	
			7.953		4.323
Vorderingen		7.7			
Huurdebiteuren		136		205	
Overige vorderingen		721		4.676	
Overlopende activa		13		210	
			870		5.090
Liquide middelen	7.8		12.327		11.250
Totaal van vlottende activa			21.151		20.663
TOTAAL ACTIVA			1.611.849		1.620.569

Passiva	ref.	31 december 2022		31 december 2021	
EIGEN VERMOGEN	7.9				
Overige reserves		310.222		294.512	
Herwaarderingsreserve		<u>982.919</u>		<u>1.013.633</u>	
			1.293.141		1.308.145
VOORZIENINGEN	7.10				
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings		3.113		0	
Latente belastingverplichtingen		6		11	
Voorziening deelnemingen		145		155	
Overige voorzieningen		<u>994</u>		<u>559</u>	
			4.259		725
LANGLOPENDE SCHULDEN	7.11				
Leningen kredietinstellingen		277.113		274.127	
Overige schulden		<u>239</u>		<u>274</u>	
			277.352		274.401
KORTLOPENDE SCHULDEN	7.12				
Schulden aan kredietinstellingen		19.815		20.202	
Schulden aan leveranciers		5.239		4.620	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.959		1.139	
Schulden ter zake van pensioenen		69		0	
Overige schulden		2.394		4.336	
Overlopende passiva		<u>5.621</u>		<u>7.002</u>	
			37.097		37.298
TOTAAL PASSIVA			<u>1.611.849</u>		<u>1.620.569</u>

2 WINST- EN VERLIESREKENING

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	8.1	55.585	54.443
Opbrengsten servicecontracten	8.2	1.811	2.635
Lasten servicecontracten		-1.624	-2.418
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.3	-5.061	-5.023
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.4	-21.032	-19.758
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.5	-8.893	-9.411
		20.786	20.468
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.6		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		3.094	0
Kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		-1.854	-235
Toegerekende organisatiekosten		-52	-40
		1.188	-275
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.7		
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille		4.684	12.311
Toegerekende organisatiekosten		-328	-284
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.075	-7.773
		1.281	4.254
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.8	-2.359	14.403
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	8.9	-23.413	159.818
		-25.772	174.221
Netto resultaat overige activiteiten	8.10		
Opbrengst overige activiteiten		290	191
Kosten overige activiteiten		-125	-396
		165	-205
Overige organisatiekosten	8.13	-1.529	-5.811
Kosten omtrent leefbaarheid	8.14	-722	-654
Totaal van financiële baten en lasten	8.16		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		735	601
Rentelasten en soortgelijke kosten		-9.202	-9.849
		-8.467	-9.248
Totaal van resultaat voor belastingen		-13.070	182.750
Belastingen	8.17	-1.908	-1.765
Resultaat uit deelnemingen	8.18	-26	-450
Totaal van resultaat na belastingen		-15.004	180.535

3 KASSTROOMOVERZICHT

(x € 1.000; opgesteld volgens de directe methode)

	2022	2021
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	55.639	51.221
Vergoedingen	1.816	1.859
Overige bedrijfsontvangsten	10	34
Ontvangen interest	50	6
	<u>57.515</u>	<u>53.120</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	5.214	4.807
Onderhoudsuitgaven	17.307	17.925
Overige bedrijfsuitgaven	9.392	10.808
Betaalde interest	9.771	10.167
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	191	207
Verhuurderheffing	5.440	5.806
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	680	712
	<u>47.995</u>	<u>50.432</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>9.520</u>	<u>2.688</u>
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	9.796	9.696
Verkoopontvangsten grond	<u>3.413</u>	<u>0</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	<i>13.209</i>	<i>9.696</i>
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	13.390	2.792
Verbeteruitgaven	5.774	11.013
Aankoop	1.205	0
Nieuwbouw verkoop	2.492	17
Sloopuitgaven	1.860	1.053
Investerings overig	<u>328</u>	<u>94</u>
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>25.049</i>	<i>14.969</i>
FVA		
Ontvangsten verbindingen	<u>711</u>	<u>798</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>711</i>	<i>798</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>-11.129</u>	<u>-4.475</u>

	2022	2021
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuwe te borgen leningen	41.300	29.531
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	-38.614	-24.909
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.686	4.622
Mutatie geldmiddelen	1.077	2.835
Liquide middelen per 1 januari	11.250	8.415
Liquide middelen per 31 december	12.327	11.250

4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's x 1.000, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

Woningcorporatie Stichting Elan Wonen (KvK-nummer 34009775) heeft de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Zuid Kennemerland en Velsen. Per 30 augustus 2016 heeft Elan Wonen specifieke toelating in de Metropoolregio Amsterdam. Het is een gegeven en een mogelijkheid om zonder toestemming van de gemeenten waar we nu actief zijn ook activiteiten te ontplooiën in andere gemeenten binnen Metropoolregio Amsterdam.

Stichting Elan Wonen is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Haarlem, de feitelijke vestigingsplaats is Houtplein 29 te Haarlem. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

4.1 Maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Vof Zona Matadero	Haarlem	33,33%	Projectontwikkeling
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	Haarlem	22,78%	Vastgoedexploitatie

De deelnemingen zijn niet geconsolideerd omdat de gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel.

Naast de deelnemingen is Stichting Elan Wonen bestuurder van Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat. Stichting Elan Wonen houdt 50% van de stemrechten. Er wordt niet geconsolideerd omdat er geen sprake is van overheersende zeggenschap.

4.2 Grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Elan Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

4.3 Gebeurtenissen na balansdatum

De drie deelnemende corporaties (Ymere, Pré Wonen en Elan Wonen) hebben in 2022 overeenstemming bereikt over de voorwaarden van de ontbinding van Vof Zona Matadero en Stichting Ketelhuis Noorwegenstraat. De verwachting is dat beiden in 2023 daadwerkelijk kunnen worden ontbonden.

4.4 Financiële instrumenten

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Elan Wonen maakt gebruik van rentederivaten. Deze worden bij eerste waardering tegen kostprijs opgenomen. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Elan Wonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat.

Kostprijs hedge accounting

Elan Wonen past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Elan Wonen gedocumenteerd. Elan Wonen stelt periodiek de effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijs hedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Elan Wonen derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt. Het ineffectieve deel van de hedge relatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft. Elan Wonen heeft al haar derivaten gekoppeld aan een variabel rentende lening met gelijke looptijd en rentedata. Er is dan ook geen ineffectief deel, zie tabel 7.13. Dat geldt ook voor de komende jaren tot einde looptijd van de derivaten.

4.5 Fouterstel

In de jaarrekening 2021 is een waardevermindering vastgoed in ontwikkeling voor nieuwbouw project De Koepel opgenomen ten bedrage van € 3.718. Tijdens het opstellen van de jaarrekening 2022 bleek er sprake van ontwikkelingen en onzekerheden op basis waarvan geconcludeerd is dat het projectontwerp per jaareinde 2021 minder definitief was dan toen is aangenomen. Ook is per jaareinde 2022 het zogenaamde IFEC moment (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) nog niet bereikt. Het bedrag van € 3.718 komt daarom ten gunste van het resultaat in 2022 onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

4.6 Schattingswijzigingen

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Agglomeratie Haarlem was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake marktwaardering volgens de basisversie circa 8,9% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 141,4 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

5.1 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

5.2 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Elan Wonen hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor woon- en parkeergelegenheden. Voor MOG, BOG en intramuraal zorgvastgoed wordt de fullversie gehanteerd.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. Er wordt hierbij geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen alsmede met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat. Voor de basisversie is de waardering van het vastgoed aannemelijk op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringsuitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

Beleidswaarde

De hoofdlijn van de vastgoed strategie is doorexploiteren van het vastgoed ten behoeve van de verhuur. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Elan Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening van de meerjarenbegroting. Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

5.3 Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen
Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (netto-vermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De netto-vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming. Dit laatste is vanaf 2021 het geval voor de deelneming Woonwagenstandplaatsen Kennemerland B.V. De waardering vindt plaats op basis van het zichtbaar eigen vermogen van deze deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de netto-vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Elan Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Latente belastingvorderingen

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

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen, tenzij Elan Wonen in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, eventuele latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

5.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad leegstaande nog niet verkochte woningen die niet meer in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop 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.

Overige voorraden

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

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.5 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.6 Liquide middelen

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

5.7 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden in beginsel gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde. Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridische afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex in aanbouw. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Voor investeringen in de reeds bestaande complexen wordt een voorziening getroffen indien de verwachte uitgaven hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het betreffende complex als gevolg van de investering. De omvang van de voorziening is het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde voor zover de betreffende uitgaven in het complex nog niet in de balans zijn verwerkt.

Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

Voorziening pensioenen

Elan Wonen heeft een pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. Werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Elan Wonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2022 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129,0% en de beleidsdekkingsgraad 133,7%.

De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2022 op 127,6%. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Elan Wonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Voorziening loopbaanbudgetten

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van datum indiensttreding en naar rato van FTE, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. De werknemers hebben naar rato van FTE recht op een budget van € 900,- per jaar met een maximum van € 4.500,-. Voor werknemers die het maximum van € 4.500,- nog niet hebben bereikt wordt jaarlijks een dotatie van € 900,- toegevoegd tot het maximum is bereikt. Onttrekking bij declaratie van uitgaven voor opleiding en cursus van de werknemer. Vrijval bij uitdiensttreding van de werknemer.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders is aangegeven.

5.8 Langlopende schulden

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

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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

5.9 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde.

5.10 Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT

6.1 Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van niet-gerealiseerde waarde- veranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

6.2 Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

6.3 Bijzondere posten

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

6.4 Huuropbrengsten

De maximale huursomstijging voor woningcorporaties voor het kalenderjaar 2022 is conform het Sociaal Huurakkoord 2018 2,3% exclusief huurharmonisatie en alle huurverhogingen wegens woningverbetering. De maximale huursomstijging geldt alleen voor zelfstandige woningen; niet voor onzelfstandige woningen (kamers), woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

De maximale huurstijging per geliberaliseerd verhuurde zelfstandige woning bedraagt 3,3%.

Daarnaast kan nog de volgende inkomensafhankelijke huurverhoging worden toegepast:

- € 50 voor huishoudens met een inkomen in de midden categorie
- € 100* voor huishoudens met een inkomen in de hoge categorie

Deze huurverhoging is toegestaan, tenzij daarmee de maximale huurprijsgrens wordt overschreden, want in dat geval is maximaal een huurverhoging tot aan de maximale huurprijsgrens toegestaan.

6.5 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten en de servicekosten die worden doorberekend aan huurders en bewoners. Verrekenbare servicekosten worden in principe jaarlijks afgerekend op basis van de daadwerkelijke bestedingen. Er kunnen fluctuaties plaatsvinden in de verschillende jaren.

6.6 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 6.21 Toerekening baten en lasten.

6.7 Lasten onderhoudsactiviteiten

Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Aan de post lasten onderhoudsactiviteiten worden naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten toegerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 6.21 Toerekening baten en lasten. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

6.8 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 6.21 Toerekening baten en lasten.

6.9 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post netto-resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.10 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

6.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering alsmede renovaties.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

6.12 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

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

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 6.21 Toerekening baten en lasten.

6.14 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht onder 6.21 Toerekening baten en lasten.

6.15 Pensioenlasten

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 6.21 Toerekening baten en lasten.

6.16 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht onder 6.21 Toerekening baten en lasten.

6.17 Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

6.18 Financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

6.19 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd.

Elan Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Elan Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

6.20 Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen.

6.21 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten (lonen en premies) verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers en de hierbij behorende formatie in fte's voor de toerekening van de overige bedrijfskosten.

De rubrieken 8.11 (afschrijvingen vaste activa), 8.12 (personeelskosten) en 8.15 (kosten accountants) worden wel toegelicht, maar worden verdeeld onder andere rubrieken in de winst- en verliesrekening.

6.22 Toelichting grondslagen kasstroom

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en spaartegoeden.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

7 TOELICHTING OP DE BALANS

7.1 Immateriële vaste activa

	2022
Automatisering/computer software	€
Stand per 1 januari 2022	
Cumulatieve aanschafwaarde	430
Cumulatieve afschrijvingen	-246
Boekwaarde 1 januari 2022	184
 Mutaties	
Investerings	48
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-87
Afschrijvingen desinvesteringen	0
Totaal mutaties	-39
 Cumulatieve aanschafwaarde	478
Cumulatieve afschrijvingen	-333
Stand per 31 december 2022	145

De afschrijvingsmethode is lineair; de gehanteerde afschrijvingstermijn is 5 jaar.

7.2 Vastgoedbeleggingen

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
<u>1 januari 2022</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	427.440	110.386	537.826
Cumulatieve herwaarderings	792.084	260.740	1.052.823
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.724	-542	-2.266
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.217.799	370.583	1.588.382
 <u>Mutaties</u>			
Investerings – initiële verkrijgingen	1.205	0	1.205
Investerings – oplevering nieuwbouw	0	618	618
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	3.327	695	4.022
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-623	0	-623
Overboekings van niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	1.548	-1.548	0
Overboekings naar Vastgoed bestemd voor verkoop	-2.455	0	-2.455
Voorziening renovaties	-5.924	-734	-6.658
Aanpassing marktwaarde	-7.134	-16.279	-23.413
Totaal mutaties 2022	-10.056	-17.248	-27.304
 <u>31 december 2022</u>			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	430.442	110.150	540.592
Cumulatieve herwaarderings	779.026	243.727	1.022.752
Cumulatieve waardeveranderingen	-1.724	-542	-2.266
Boekwaarde per 31 december 2022	1.207.743	353.335	1.561.078

Marktwaaarde

Elan Wonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor wooneenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarden. Het handboek volgt de discounted cash flow methode (afgekort DCF-methode). Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

Onderstaande (gemiddelde) exit yield is gehanteerd bij de basisversie:

	Doorexploteer	Uitponden
Wooneenheden :	4,14%	3,99%
Parkeergelegenheden :	15,54%	5,69%

De (gemiddelde) disconteringsvoet bij de basisversie:

	Doorexploteer	Uitponden
Wooneenheden :	5,40%	6,22%
Parkeergelegenheden :	6,75%	6,75%

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij wooneenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Waardering in de jaarrekening vindt plaats tegen de hoogste waarde. Bij bedrijfsonroerend goed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als niet gerealiseerde waardeveranderingen. Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van Elan Wonen. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

In de marktwaardewaardering, prijspeil 31-12-2022, wordt uitgegaan van de volgende economische regimes:

- *Prijsinflatie*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de huurinkomsten (contracthuur exclusief de boveninflatoire huurverhoging, de maximale huur en de liberalisatiegrens volgens het woningwaarderingssysteem, de markthuurlen en streefhuurlen bij de beleidswaarde) en de OZB, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.

- *Looninflatie*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de beheerkosten, exclusief de zakelijke lasten. Daarnaast geldt dat de looninflatie wordt gebruikt bij de indexatie van het beheer bij de beleidswaarde.

- *Onderhoudsindex*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.

- *Leegwaardestijging*

Ten behoeve van de (jaarlijkse) stijging van de verkoopopbrengsten in het uitpondscenario.

Jaar	Prijsinflatie *	Loonindex **	BouwindeX ***	Leegwaarde- stijging ****
2022	9,90%	2,90%	7,80%	-7,01%
2023	2,60%	3,70%	3,70%	-2,50%
2024	2,30%	3,30%	3,30%	2,00%
2025	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%
2026	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%
2027	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%
2028 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%

* Voor 2022 en 2023 wordt aangesloten bij de meest recente korte termijn prognose van het Centraal Planbureau (CPB). Voor 2024 wordt de middellange termijn prognose van het CPB gehanteerd. Vanaf 2025 van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de lange termijn verwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB) van 2,00%.

**Voor de jaren 2022 en 2023 wordt aangesloten bij de meest recente korte termijn prognose van het CPB. Voor de jaren 2024 tot en met 2027 wordt de middellange termijn prognose van het CPB gebruikt. Voor de prognoseperiode vanaf 2028 wordt aangesloten bij de reële groei van de lonen in het verleden, die gemiddeld ongeveer 0,5% boven inflatie was.

*** Voor de veronderstelde bouwkostenstijging is aangesloten bij de loonstijging zoals ontleend aan de prognose van het CPB. Voor het jaar 2022 wordt echter uitgegaan van een hogere stijging als gevolg van de spanning tussen vraag en aanbod op de bouwmarkt. Volgens het CBS was de outputindex in het eerste kwartaal 2022 gelijk aan 4,4% en de inputindex 8,2% beiden ten opzichte van een jaar eerder. De gegevens van BouwkostenKompas per 1 oktober 2022 komen tot een outputindex van 6,1% en een inputindex van 5,4% beide eveneens op jaarbasis. De bouwkostenindex 2022 is met 7,8% gebaseerd op het gemiddelde van de cijfers voor de inputindex. Dit omdat vooral de prijs van materialen in 2022 sterk toenam. Vanaf 2024 is de bouwkostenstijging weer gelijkgesteld aan bij de loonkostenstijging.

**** De leegwaardestijging vormt de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario. Omdat er regionale verschillen zijn, is de leegwaardestijging vanaf het handboek 2022 voor elke COROP-regio en voor de vier grote steden afzonderlijk weergegeven. In voorgaande handboeken werd de leegwaardestijging voor de provincies en de vier grote steden weergegeven. Over 2021 ging het daarbij om de gerealiseerde stijgingen op basis van gegevens van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het Kadaster. Over 2022 is de brondata gebruikt die aansluit bij de rapportage van de NVM voor het vierde kwartaal van 2022. Uit de cijfers blijkt dat over 2022 de leegwaardes zijn gedaald en de verwachting is dat in 2023 de leegwaardedaling, als gevolg van onder andere de hypotheekrentestijging, doorzet. Vanaf 2024 is verondersteld dat de leegwaardestijging uitkomt op de trendmatige 2,0%. Dit sluit aan bij de lange termijn verwachting dat de leegwaardestijging trendmatig gelijk is aan de veronderstelde prijsinflatie en bij de manier waarop taxateurs de leegwaarde inschatten.

MarktwaaDe BOG/MOG/ZOG

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Elan Wonen verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaDe omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

De waardering van deze marktwaaDe wordt bepaald door een onafhankelijke en ter zake deskundig taxateur. Bij het bepalen van de marktwaaDe is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd.

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het BOG/MOG/ZOG- vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het BOG/MOG/ZOG-vastgoed minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit aan BOG/MOG/ZOG-vastgoed is. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van Elan Wonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Bij de full versie van het Handboek wordt gebruik gemaakt van een aantal vrijheidsgraden. Op basis van toetsing door de externe taxateur resulteert dit in aanpassingen op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Het gaat hier om de volgende vrijheidsgraden:

Exit yield	7,5% - 15%
Disconteringsvoet (excl. risicovrije voet)	8,95% - 9,79%

De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.

De disconteringsvoet is per complex ingeschat op basis van een analyse van de kooptransacties in de BOG/MOG markt in de regio Haarlem en landelijke beleggingstransacties voor het ZOG. Per type vastgoed (kantoor-, winkel-, bedrijfsruimte en zorgvastgoed) is afhankelijk van de locatie, bouwjaar, looptijd contract een inschatting gemaakt van het risicoprofiel van het complex.

De volgende tabel toont een specificatie van de mutaties van de marktwaarde per 31 december 2022 ten opzichte van de marktwaarde per 31 december 2021.

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	€
Marktwaarde ultimo 2021	1.217.799	370.583	1.588.382
Voorraadmutaties	-614	-1.542	-2.156
Mutatie objectgegevens (*)	68.148	21.470	89.618
Methodische wijzigingen handboek en software	8.345	2.418	10.763
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek (**)	106.226	21.180	127.406
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (***)	-192.160	-60.776	-252.936
Marktwaarde ultimo 2022	1.207.743	353.335	1.561.078

Onderstaande tabel geeft een vergelijking van de mutaties 2022 ten opzichte van 2021.

(bedragen x € 1.000)	2022	2021	Vershil
Marktwaarde begin jaar	1.588.382	1.420.000	168.382
Voorraadmutaties	-2.156	-17.533	15.377
Mutatie objectgegevens (*)	89.618	58.349	31.269
Methodische wijzigingen handboek en software	10.763	-863	11.626
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek (**)	127.407	4.513	122.894
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (***)	-252.936	123.916	-376.852
Marktwaarde ultimo jaar	1.561.078	1.588.382	-27.304

(*) Mutatie objectgegevens in beide jaren betreffen voornamelijk stijging WOZ-waarde. Hierin is ook de voorziening onrendabel renovaties verwerkt.

(**) Validatie handboek betreft validatie disconteringsvoet (€ 98.143) en markthuur (€ 29.264).

- Gemiddelde disconteringsvoet bij woningen daalt met 0,28% bij doorexploiteren en 0,07% bij uitponden. Deze positieve waardeontwikkeling wordt gecorrigeerd door 0,25% opslag disconteringsvoet (agglomeratie Haarlem) als gevolg van marktontwikkelingen.
- Gemiddelde markthuur stijgt van € 1.064,57 naar € 1.119,19.

(***) Marktontwikkelingen, de verlaging wordt voor grootste deel veroorzaakt door daling leegwaarde (-€ 204.275) en stijging disconteringsvoet (- € 100.046). Afschaffing verhuurderheffing veroorzaakt een stijging van € 57.448.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De woningen in exploitatie en de parkeergelegenheden zijn in eenheden verzekerd tegen het risico van brand-, storm- en vliegtuigschade. Zonnepanelen zijn per adres verzekerd. Het overige vastgoed is per complex voor de herbouwwaarde verzekerd tegen deze risico's. De totale verzekerde waarde van het overige vastgoed is € 46.327 (2021: € 41.843).

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.712 (2021: 5.715) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 2.335 (2021: 2.336) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.080.230 (2021: € 1.922.072).

Elan Wonen heeft vier warmte koude opslag installaties (WKO).

Beleidswaarde

Per 31 december 2022 bedraagt de post herwaarderingsreserve in de balans bijna € 983 miljoen (2021: bijna € 1.014 miljoen). Het betreft niet-gerealiseerde waardeveranderingen uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze niet-gerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Elan Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van Elan Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 753 miljoen (2021: circa € 884 miljoen). Dit impliceert dat circa 63% (2021: circa 54%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

	ultimo 2022	ultimo 2021
	€	€
Marktwaarde verhuurde staat	1.561.078	1.588.382
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	191.626	-67.853
Betaalbaarheid (huurprijzen)	-640.591	-448.722
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	0	-86.762
Kwaliteit (onderhoud)	-207.576	-186.973
Beheer (beheerkosten)	-97.119	-93.450
Beleidswaarde	807.418	704.622

Voor de bepaling van de beleidswaarde in 2022 zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

- Disconteringsvoet 5,67% (2021: 6,01%) gemiddeld per woning
- Beleidshuur per maand € 736 (2021: € 718) gemiddeld per woning;
- Lasten onderhoud € 2.496 (2021: € 2.301) gemiddeld per jaar per woning;
- Lasten beheer € 1.244 (2021: € 1.208) per jaar per woning.

De lasten onderhoud en beheer zijn bepaald door Elan Wonen en ontleend aan de begroting. De methodiek voor de berekening van de normen onderhoud en beheer zijn aangepast. De rekenmodellen zijn geactualiseerd en duidelijker. De berekeningen waren voorheen gedeeltelijk gebaseerd op de jaarrekening en zijn nu volledig gebaseerd op toekomstige kasstromen en voldoen aan de laatste regelgeving.

In 2022 vindt er een flinke omslag plaats in het onderdeel beschikbaarheid. Deze positieve waardeontwikkeling wordt enerzijds veroorzaakt door het wegvallen van de te betalen overdrachtsbelasting bij doorexploiteren en de eliminatie van de overdrachtsbelasting in de eindwaarde. Anderzijds door de verhoging van de ingerekende overdrachtsbelasting naar van 8% naar 10,4%. In 2022 is bij de bepaling van de marktwaarde voor meer complexen gekozen voor het scenario doorexploiteren, waarbij de grootste waardeinstijgingen zichtbaar zijn.

De afslag Betaalbaarheid is € 191.869 k hoger dan in 2021 (€ 448.722 k) en wordt vooral veroorzaakt doordat de streefhuren zijn verlaagd ten opzichte van 2021.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabel wordt weergegeven welke effecten een positieve of negatieve aanpassing van de uitgangspunten streefhuur, norm onderhoud en norm beheer heeft op de beleidswaarde.

Scenario	Toename/ afname	DAEB	niet-DAEB	Totaal	Effect op beleids- waarde totaal	Toename/ afname norm	Effect beleids- waarde DAEB	Effect beleids- waarde niet- DAEB	Effect beleids- waarde totaal
	€	€ mln	€ mln	€ mln	€ mln	%	%	%	%
Streefhuur per maand	-50	444,2	288,3	732,5	-75,0	-7%	-12%	-4%	-9%
Onderhoud	100	491,3	297,2	788,4	-19,0	4%	-3%	-1%	-2%
Beheer	50	501,9	299,4	801,3	-6,2	4%	-1%	0%	-1%
Streefhuur per maand	50	569,7	314,2	883,9	76,5	7%	12%	4%	9%
Onderhoud	-100	533,8	305,9	839,7	32,3	-4%	5%	2%	4%
Beheer	-50	523,1	303,8	826,9	19,5	-4%	3%	1%	2%

De gevoeligheidsanalyse geeft aan dat een beperkte verandering in de uitgangspunten relatief een groot effect heeft op de berekening van de beleidswaarde op totaalniveau, met een bandbreedte tussen de -9% en 9%. In de DAEB-tak is het effect nog groter, met een bandbreedte tussen de -12% en 12%.

7.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2022
	€
1 januari 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.166
Cumulatieve waardeverminderingen	-7.629
Boekwaarde per 1 januari 2022	<u>6.538</u>
Mutaties:	
Investerings	11.811
Desinvesterings	0
Overboekings	-172
Overige waardeverminderingen en terugnemings	7.412
Totaal mutaties 2022	<u>19.051</u>
31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	25.806
Cumulatieve waardeverminderingen	-217
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>25.589</u>
In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 659 aan bouwrente geactiveerd.	

7.4 Materiële vaste activa

	2022
	€
1 januari 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	377
Cumulatieve afschrijvingen	-144
Boekwaarde 1 januari 2022	<u>233</u>
Mutaties	
Investerings	279
Desinvesterings	-25
Afschrijvingen	-71
Afschrijvingen desinvesterings	25
Totaal mutaties	<u>208</u>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	631
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-190
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>441</u>

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

- Inrichting kantoor 5 / 10 jaar
- Inventaris 3 / 5 / 10 jaar
- Automatisering 3 / 5 jaar
- Vervoermiddelen 3 / 5 jaar
- Pand 50 jaar

De afschrijvingsmethode is lineair. De vervoermiddelen bestaan uit personenauto's, bedrijfswagens en fietsen. Bij de bepaling van de afschrijvingen wordt rekening gehouden met een restwaarde.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt verzekerd:

- Inrichting kantoor uitgebreide opstalverzekering
- Voorraden transport-goederenverzekering
- Vervoermiddelen WA-casco

De laatst verzekerde waarde is € 347.

7.5 Financiële vaste activa

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	734	1.772
Resultaat deelnemingen	-35	-45
Rente over ingebracht kapitaal	22	22
Overboeking Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV naar Voorziening deelnemingen	0	-250
Overige mutaties	-378	-765
Stand per 31 december	343	734

Het bedrag opgenomen onder de overige mutaties in 2022 betreft het aandeel van Elan Wonen in de verkoop van het pand in VOF Zona Matadero. In 2021 is deelneming Stichting tot Instandhouding van Teylershofje ontbonden. Het in 2021 onder overige mutaties opgenomen bedrag heeft hier betrekking op.

Vanaf 2021 wordt deelneming Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV niet meer gewaardeerd op de grondslagen van Elan Wonen, maar wordt bij de waardering uitgegaan van het eigen vermogen van deze deelneming. Vanwege het negatieve eigen vermogen wordt Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV vanaf 2021 opgenomen onder de post: voorziening deelnemingen.

Zie punt 8.18 voor een specificatie van het resultaat deelnemingen in 2022.

Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De latentie heeft tevens betrekking op verliescompensatie. De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen een netto-rente van 2,41%.

Het verloop van de post latente belastingvordering exclusief de latentie op de verliescompensatie is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde 1 januari	1.340	914
Mutatie leningen	-7	-18
Mutatie lening Vestia	-495	495
Mutatie afschrijvingspotentieel	289	197
Mutatie ATAD	0	-248
Boekwaarde per 31 december	1.127	1.340

Het verloop van de post latente belastingvordering verliescompensatie is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari	2.495	4.689
Mutatie verliescompensatie	-520	-2.194
Boekwaarde per 31 december	1.975	2.495
Totaal latente belastingvordering	3.102	3.835

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 3.499 (2021: € 4.059).
Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van € 2.226 (2021: € 1.609) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 9 jaar.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. Het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde bedraagt € 627.000 (nominale waarde van de latentie € 162.000)

7.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

	2022	2021
	€	€
Leegstaande woningen bestemd voor de verkoop	3.383	3.417
Boekwaarde per 31 december	3.383	3.417

Einde 2022 betreffen dit 13 woningen, waarvan 5 kluswoningen Amsterdamse Buurt.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

	2022	2021
	€	€
Thomas Morestraat	302	272
Baden Powellstraat	666	613
J.J. Hamelinkstraat	3.518	0
Louis Pasteurstraat	74	0
Boekwaarde per 31 december	4.560	885

Overige voorraden

	2022	2021
	€	€
Vervaardigingsprijs	9	21
Boekwaarde per 31 december	9	21

7.7 Vorderingen

	2022	2021
	€	€
Huurdebiteuren	136	205
Overige vorderingen	721	4.676
Overlopende activa	13	210
	870	5.090

De overige vorderingen en overlopende activa hebben een resterende looptijd korter dan een jaar.

Huurdebiteuren

	2022	2021
	€	€
Huurdebiteuren	490	609
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-354	-404
Boekwaarde per 31 december	136	205

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2022 is 0,84% van de netto jaarhuur (2021: 1,12%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	-404	-473
Dotatie ten laste van de exploitatie	-78	-136
Afgeboekte oninbare posten	129	205
Boekwaarde per 31 december	-354	-404

Overige vorderingen

	2022	2021
	€	€
Verkoop vastgoedportefeuille	0	3.736
Overige vorderingen	721	940
	721	4.676

De verkoop vastgoedportefeuille betreft de verkoop van het Gezondheidscentrum.

7.8 Liquide middelen

	2022	2021
	€	€
Kas	2	2
Bank	12.325	11.248
Totaal liquide middelen per 31 december	12.327	11.250

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking. Elan Wonen heeft bij de BNG Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 4.000 (2021: € 4.000). Op 31 december 2022 en 31 december 2021 is geen gebruik van deze faciliteit gemaakt.

7.9 Eigen vermogen

Het eigen vermogen bestaat uit een gerealiseerd- en een niet-gerealiseerd deel.

Het verloop van de overige reserves (gerealiseerd) is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	294.512	273.169
Mutatie negatieve waardeveranderingen in herwaarderingsreserve	-1.052	868
Realisatie uit hoofde van verkoop in herwaarderingsreserve	495	4.201
Realisatie uit hoofde van sloop in herwaarderingsreserve	0	8.040
Herclassificatie naar voorraad in herwaarderingsreserve	2.032	1.003
Operationeel resultaat	14.235	7.230
Boekwaarde per 31 december	310.222	294.512

Het verloop van de herwaarderingsreserve (niet gerealiseerd) is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.013.633	854.441
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-29.238	173.304
Mutatie negatieve waardeveranderingen	1.052	-868
Realisatie uit hoofde van verkoop	-495	-4.201
Realisatie uit hoofde van sloop	0	-8.040
Herclassificatie naar voorraad	-2.032	-1.003
Boekwaarde per 31 december	982.919	1.013.633

De cumulatieve herwaarderingsreserve (€ 982.919) is lager dan de cumulatieve herwaarderingsreserves in de vastgoedbeleggingen (€ 1.023.585). Dit wordt veroorzaakt door de realisatie uit hoofde van negatieve waardeveranderingen, verkoop, sloop en herclassificaties naar de voorraad.

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Elan Wonen dient het hele vermogen binnen de kaders van de volkshuisvesting besteed te worden. Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € -/- 31.848 voor € 30.714 ten laste van de herwaarderingsreserve en voor € 1.134 ten laste van de overige reserve te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 27 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

7.10 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	0	20.436
Dotaties	3.113	0
Onttrekkingen	0	-2.873
Vrijval	0	-17.563
Boekwaarde per 31 december	3.113	0

Het saldo per 31 december 2022 bestaat uit voorziening voor project Verdichting Meerwijk.

Latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening met betrekking tot derivaten is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	11	15
Mutaties	-5	-4
	6	11

Verwacht wordt dat van de latente belastingverplichting op balansdatum een bedrag van € 3 (2021: € 5) binnen een jaar wordt gerealiseerd.

De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 6 (2021: € 11). De gemiddelde looptijd van de latente belastingverplichtingen bedraagt vier jaar.

Voorziening voor deelnemingen

	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	155	0
Resultaat deelnemingen	-10	405
Overboeking Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV vanuit Deelnemingen	0	-250
Stand per 31 december	145	155

In 2021 is geconstateerd dat deelneming Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV niet meer gewaardeerd kan worden op de grondslagen van Elan Wonen. In 2021 is hierdoor bij deze deelneming een negatieve nettovermogenswaarde ontstaan. Aangezien Elan Wonen gedeeltelijk instaat voor de verplichtingen van Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV, is voor dit gedeelte een voorziening gevormd.

De voorziening voor deelnemingen is langlopend van aard. Verwacht wordt dat het volledige bedrag na vijf jaar wordt gerealiseerd.

Overige voorzieningen

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	559	162
Dotaties	435	432
Uitgaven	0	-27
Vrijval	0	-8
Boekwaarde per 31 december	994	559

Het betreft de voorziening individueel loopbaanbudget € 164. Geschat wordt dat deze voorziening 25% kortlopend en 75% langlopend is. Daarnaast is er vanaf 2021 een voorziening opgenomen voor mogelijke correctie op doorberekende leveringen van warmte koude opslag installaties (€ 430). In de dotatie is een voorziening verwerkt voor mogelijke bodemsanering (€ 400).

7.11 Langlopende schulden

Schulden/leningen kredietinstellingen

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde leningen per 1 januari	294.329	285.775
Bij: nieuwe leningen	41.300	33.463
Af: aflossingen	-38.613	-24.909
Af: amortisatie lening Vestia	-88	0
	296.928	294.329
Af: aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden	-19.815	-20.202
Boekwaarde langlopende leningen per 31 december	277.113	274.127
Marktwaaarde totaal leningportefeuille per 31 december	277.668	335.198

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen en renteverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar worden opgenomen onder de kortlopende schulden.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft voor alle leningen per ultimo 2021 en 2022 borging verstrekt.

Leningruil Vestia

Elan Wonen heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.531 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.531, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 6.463. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening 2021 is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Rente- en kasstroomrisico

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	98.200	van 1 tot 5 jaar	10.000	< 1 jaar (kortlopend)	0
0% - 1%	37.000	Geen renteherziening	267.113	van 1 tot 5 jaar	40.895
1% - 2%	57.500			van 5 tot 10 jaar	76.983
2% - 3%	17.500			van 10 tot 15 jaar	34.508
3% - 4%	30.000			van 15 tot 20 jaar	48.224
4% - 5%	36.913			> 20 jaar	76.503
	277.113		277.113		277.113

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 1,46% (2021: 1,40%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 3,14% (2021: 3,41%).

Overige schulden

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	274	274
Bij: toevoegingen	5	9
Af: aflossingen	-40	-9
Boekwaarde per 31 december	239	274

De overige schulden betreffen waarborgsommen. Deze worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders van bedrijfsonroerend goed ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

7.12 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	2022	2021
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	19.815	20.202
Schulden aan leveranciers	5.239	4.620
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.959	1.139
Schulden ter zake van pensioenen	69	0
Overige schulden	2.394	4.336
Overlopende passiva	5.621	7.002
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	37.097	37.298

Schulden aan kredietinstellingen

	2022	2021
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	6.926	20.114
Kortlopend deel agio Vestia Lening	89	88
Opgenomen variabel gedeelte leningen kredietinstellingen	12.800	0
Totaal schulden aan kredietinstellingen	19.815	20.202

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
	€	€
Loonheffing	259	248
Omzetbelasting	2.521	891
Vennootschapsbelasting	1.179	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	3.959	1.139

Het boekjaar 2022 is het eerste jaar waarover Elan daadwerkelijk vennootschapsbelasting dient te betalen.

Overige schulden

	2022	2021
	€	€
Reservering vakantie uren	197	214
Overige schulden	2.197	4.122
Totaal overige schulden	2.394	4.336

De overige schulden hebben voornamelijk betrekking op een reservering voor nog te ontvangen inkoopfacturen van onze aannemers voor renovatiewerkzaamheden.

Overlopende passiva

	2022	2021
	€	€
Vooruit ontvangen huren	334	445
Transitorische rente	4.663	5.157
Leveringen en Diensten	434	562
Overige overlopende passiva	190	838
Totaal overlopende passiva	5.621	7.002

7.13 Financiële instrumenten

Elan Wonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. In het financieel reglement van Elan Wonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het financieel reglement. In het reglement is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van renteschommelingen.

De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

- De leden van de treasurycommissie dienen voldoende kennis van zaken te hebben.
- Derivaten mogen slechts gebruikt worden om bepaalde risico's, zoals beleggings-, rente- en financieringsrisico's af te dekken.
- Derivaten moeten voldoen aan de richtlijnen van het WSW.
- Slechts een beperkt aantal soorten derivaten is toegestaan: dit zijn forward fixeren, CAP/Floor/Collar, Interest Rate Swap (IRS), Swaption.
- Voor het gebruik van derivaten dient te allen tijde en direct (voordat het contract aangegaan wordt) goedkeuring te worden gevraagd aan het bestuur, inclusief een motivatie, waarom een derivaat wordt gebruikt.

Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Elan Wonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

Hedge-instrumenten

Elan Wonen maakt gebruik van negen rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Interest Rate Swap (IRS) is een Payer Interest Rate Swap, waarbij Elan Wonen een vaste rente betaalt en 3-maands Euribor ontvangt van de tegenpartij. De totale nominale waarde van de Interest Rate Swaps bedraagt per 31-12-2022 € 95.000 (31-12-2021: € 105.000). De totale marktwaarde bedraagt per 31-12-2022 € 16.753 negatief (31-12-2021: € 50.240 negatief).

Alle derivatencontracten zijn afgesloten bij de BNG Bank en kennen geen verplichting tot het stellen van zekerheid voor de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille. Ook zijn er geen break clauses overeengekomen. Elan Wonen loopt derhalve geen liquiditeitsrisico uit hoofde van haar derivatenportefeuille.

Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Elan Wonen heeft haar al derivaten gekoppeld aan een variabel rentende lening met gelijke looptijd en rentedata. Er is dan ook geen ineffectief deel, zie onderstaande 'hedge-tabel'. Dat geldt ook voor de komende jaren tot einde looptijd van de derivaten.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruik gemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

Voor de verwerking van de rentederivaten past Elan Wonen kostprijs-hedge-accounting toe. De kostprijs van de rentederivaten is nihil.

De resterende looptijden van de derivaten zijn als volgt (nominale waarden):

	Tot 1 jaar	Tussen 1 en 5 jaar	Tussen 5 en 10 jaar	Tussen 10 en 20 jaar	Na 20 jaar
	€	€	€	€	€
Interest rate swaps	10.000	20.000	25.000	27.500	12.500

In de hiernavolgende 'hedge-tabel' is zichtbaar dat de 'belangrijkste kenmerken' (rentedata, bedrag, looptijd, Euribor-type) in alle gevallen overeenkomen. Doordat deze kenmerken matchen zal de waardeontwikkeling gelijk-op lopen (tegengestelde of identieke waardeontwikkeling).

Dealcode	Tegenpartij	Type	Hoofdsom 2022	Hoofdsom 2023	Startdatum	Einddatum	Variabele rente	Vaste rente	Conventie
IRS000298.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	02-11-2009	01-11-2024	EUR 3M	5,0950%	30/360
LBBT07094.0	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-11-2017	01-11-2024	EUR 3M +15bp		
IRS000329.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	01-07-2010	01-07-2025	EUR 3M	4,9990%	30/360
LBBT06219.0	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-07-2016	01-07-2025	EUR 3M +46,5bp		
IRS000328.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	01-09-2009	01-09-2026	EUR 3M	4,9870%	30/360
LBBT08803.a	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	01-09-2022	01-09-2026	EUR 3M -2,5bp		
LBBT08803.0	BNG BANK	Roll-over vast			01-09-2020	01-09-2022	EUR 3M -2,5bp		
IRS000421.0	BNG BANK	Payer swap	-10.000.000	-10.000.000	04-05-2009	01-05-2028	EUR 3M	4,9725%	30/360
LBBT09172.0	BNG BANK	Roll-over vast	10.000.000	10.000.000	03-05-2021	02-05-2028	EUR 3M -8,5bp		
IRS000422.0	BNG BANK	Payer swap	-15.000.000	-15.000.000	01-09-2009	03-09-2029	EUR 3M	4,9725%	30/360
LBBT06257.0	NWB BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	01-09-2016	03-09-2029	EUR 3M +42bp		
LBBT06258.0	NWB BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	01-09-2016	03-09-2029	EUR 3M +42bp		
LBBT06259.0	NWB BANK	Roll-over vast	5.000.000	5.000.000	01-09-2016	03-09-2029	EUR 3M +42bp		
IRS000423.0	BNG BANK	Payer swap	-7.500.000	-7.500.000	01-03-2010	01-03-2035	EUR 3M	4,9725%	30/360
LBBT09099.0	NWB BANK	Roll-over vast	7.500.000	7.500.000	01-03-2021	01-03-2035	EUR 3M +2bp		
IRS000424.0	BNG BANK	Payer swap	-7.500.000	-7.500.000	01-09-2010	03-09-2040	EUR 3M	4,9725%	30/360
LBBT08804.a	BNG BANK	Roll-over vast	7.500.000	7.500.000	01-09-2022	03-09-2040	EUR 3M -4bp		
LBBT08804.0	BNG BANK	Roll-over vast			01-09-2020	01-09-2022	EUR 3M -2,5bp		
IRS000428.0	BNG BANK	Payer swap	-12.500.000	-12.500.000	01-02-2011	01-02-2041	EUR 3M	4,7780%	30/360
LBBT09872.0	BNG BANK	Roll-over vast	12.500.000	12.500.000	02-05-2022	01-02-2041	EUR 3M -1bp		
					02-05-2017	02-05-2022	EUR 3M +25bp		
IRS000429.0	BNG BANK	Payer swap	-12.500.000	-12.500.000	02-05-2011	01-05-2046	EUR 3M	4,7620%	30/360
LBBT09173.0	BNG BANK	Roll-over vast	12.500.000	12.500.000	03-05-2021	02-05-2046	EUR 3M -8,5bp		

Risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan Elan Wonen onderhevig is, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Elan Wonen voert alleen transacties in euro's uit en loopt geen valutarisico.

Het financiële beleid van Elan Wonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markrentes te volgen. Elan Wonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Elan Wonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Renterisico

Elan Wonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Elan Wonen risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken en zijn concentraties van kredietrisico's niet aanwezig. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheids-eisen (rating). Dit is opgenomen in het treasury statuut. Elan Wonen loopt geen kredietrisico op haar derivatencontracten omdat de derivatencontracten met de BNG Bank geen verplichting kennen tot het stellen van zekerheid voor de negatieve marktwaarde van de derivatenportefeuille.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Elan Wonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Elan Wonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Zij heeft hiertoe de beschikking over een bancaire rekening-courant faciliteit en een variabel op te nemen deel van een lening.

7.14 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Huurverplichtingen

Elan Wonen is gevestigd op Houtplein 29/33 te Haarlem. De onderliggende huurovereenkomst met de provincie Noord-Holland vermeldt een (minimale) huurtermijn tot 1 oktober 2023. De huurverplichting inclusief servicekosten is € 382 (31-12-2021: € 886), hiervan vervalt binnen 1 jaar € 382 (31-12-2021: € 511).

Investerings en onderhoud

Elan Wonen is ultimo boekjaar voor een bedrag van €24.455 (31-12-2021: € 225) exclusief btw verplichtingen aangegaan voor nieuwbouw van woningen. Per 31 december 2022 zijn verplichtingen aangegaan voor renovatie en groot onderhoud ter grootte van € 112 (31-12-2021: € 2.919) exclusief btw. Elan Wonen is ten behoeve van uit te voeren werkzaamheden met betrekking tot planmatig onderhoud en overig onderhoud per 31-12-2022 verplichtingen aangegaan ter grootte van € 4.267 (31-12-2021: € 3.187) exclusief btw.

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten (ten behoeve van vervoermiddelen) bedragen in totaal € 47 (31-12-2021: € 44). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 22 (31-12-2021: € 16).

Support ICT en Datacenter diensten

De verplichtingen ten behoeve van ICT diensten bedragen in totaal € 294 (31-12-2021: € 387). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 147 (31-12-2021: € 129).

WSW Obligoverplichting

Elan Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2022 heeft een hoofdsom van € 7.780 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

WSW Volmacht

In het kader van de implementatie van het strategisch programma van het WSW heeft Elan Wonen in 2021 een nieuwe volmacht aan het WSW afgegeven tot maximaal € 810.000. Hiermee vervalt de eerdere aan het WSW afgegeven volmacht. De nieuwe onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht aan het WSW vestigt het recht van hypotheek op al onze DAEB-registergoederen en rechten van pand op onder andere alle rechten en vorderingen.

Nieuwe leningen

Elan Wonen heeft in 2022 twee nieuwe leningen aangetrokken ten bedrage van totaal € 20.000. De leningen worden in januari en maart 2023 geëffectueerd.

Juridische procedure

Door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland zijn in september 2022 afwijzende verminderingsbeschikkingen verhuurderheffing afgegeven (ten bedrage van € 600) in verband met de realisatie van het project “De Slottuin”. Elan Wonen heeft een extern bureau ingeschakeld voor het voeren van een procedure tegen de afwijzing. De lopende procedure wordt gevolgd op basis van een no cure, no pay afspraak.

8 TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

(Bedragen x € 1.000)

8.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
	€	€
Woningen en woongebouwen	54.406	53.927
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.982	1.954
	56.388	55.881
Af: huurderwing wegens leegstand	-16	-18
Af: huurderwing wegens oninbaarheid	-79	-140
Af: huurderwing wegens woningverbetering	-455	-544
Af: huurderwing wegens sloop en renovatie	-253	-736
Totaal huuropbrengsten	55.585	54.443

Een overzicht van de huuropbrengsten per gemeente:

	2022	2021
	€	€
Gemeente Haarlem	41.694	41.431
Gemeente Heemstede	14.694	14.450
Totaal huuropbrengsten	56.388	55.881

8.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	2.268	3.747
Af: Opbrengstenderwing wegens leegstand/oninbaar	-23	-55
Af: Te verrekenen met huurders	-434	-1.057
	1.811	2.635

Elan Wonen heeft de warmteleveringen bij een aantal complexen uitbesteed aan een externe partij. Als gevolg hiervan zijn zowel de opbrengsten als lasten servicecontracten in het verslagjaar lager dan 2021.

8.3 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-2.933	-2.920
Toegerekende overige organisatiekosten	-2.042	-1.885
Toegerekende afschrijvingen	-86	-218
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-5.061	-5.023

8.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	€	€
Toegerekende personeelskosten	-1.576	-1.454
Toegerekende overige organisatiekosten	-727	-826
Toegerekende afschrijvingen	-50	-122
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-11.013	-11.394
Onderhoudslasten (cyclisch)	-7.666	-5.962
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-21.032	-19.758

De onderhoudslasten exclusief toegerekende kosten zijn te verdelen in:

	2022	2021
	€	€
Planmatig onderhoud	-6.231	-4.230
Projectmatig onderhoud	-1.435	-1.732
Mutatie onderhoud	-5.319	-5.024
Klachten onderhoud	-5.694	-6.370
Totaal onderhoudslasten	-18.679	-17.356

Alle uitgaven om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden worden als onderhoudslasten verwerkt. Uitgaven voor verbeteringen worden geactiveerd.

8.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	€	€
Verhuurderheffing	-5.440	-5.806
OZB	-1.604	-1.638
Rioolheffing	-1.233	-1.231
Overige belastingen en heffingen	-447	-425
Verzekeringen	-169	-171
Bijdrage VVE beheer	0	-140
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-8.893	-9.411

8.6 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2022	2021
	€	€
Opbrengst verkopen (grond) projecten	3.094	0
Af: lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.854	-235
Af: toegerekende organisatiekosten	-52	-40
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.188	-275

In 2022 zijn zeventien kavels binnen project J.J. Hamelinkstraat (Harlem Alley) verkocht. De overige acht kavels zijn in januari 2023 verkocht en worden in boekjaar 2023 verantwoord.

8.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
Opbrengst verkopen bestaand bezit	6.115	13.653
Af: direct toerekenbare kosten	-1.431	-1.342
Af: boekwaarde	-3.075	-7.773
Af: toegerekende organisatiekosten	-328	-284
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.281	4.254

In 2022 zijn zes reguliere woningen en acht casco kluswoningen verkocht. In 2021 zijn vijftien reguliere woningen, vier casco kluswoningen en Gezondheidscentrum Schalkwijk verkocht.

8.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	-3.330	-3.718
Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling	7.629	9.629
Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	-6.658	0
Terugname waardeverminderingen vastgoed in exploitatie	0	8.492
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.359	14.403

Waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling betreft nieuwbouwproject Verdichting Meerwijk. Terugname waardeverminderingen vastgoed in ontwikkeling betreffen de nieuwbouwprojecten J.J. Hamelinkstraat en De Koepel. Waardeverminderingen vastgoed in exploitatie betreft de renovatieprojecten Jac. van Looystraat en Haemstedeplein.

8.9 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
Aanpassing marktwaarde vastgoed in exploitatie	-23.413	172.103
Marktwaarde gesloopte wooneenheden	0	-12.285
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-23.413	159.818

8.10 Netto resultaat overige activiteiten

	2022	2021
	€	€
Opbrengst overige activiteiten	290	191
Kosten overige activiteiten	-125	-396
Netto resultaat overige activiteiten	165	-205

De opbrengst overige activiteiten betreffen voornamelijk vergoedingen zonnepanelen, WKO-installaties en energieprestatie-vergoedingen.

8.11 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2022	2021
	€	€
Automatisering/computer software	-88	-341
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-71	-68
Totaal afschrijvingen	-159	-409

8.12 Personeelskosten

	2022	2021
	€	€
Lonen en salarissen	-4.324	-4.200
Sociale lasten	-765	-691
Pensioenlasten	-552	-524
Overige personeelskosten inclusief inhuur	-1.168	-1.242
Totaal	-6.809	-6.657

Het gemiddelde aantal werkzame werknemers bedroeg in 2022 73,3 fte en in 2021 72,2 fte.

Onderstaand het aantal fte uitgesplitst naar activiteiten ultimo boekjaar.

	2022	2021
Bestuur en Staf	5,6	4,6
Vastgoed & Klant	27,7	26,4
Bedrijfsvoering & Wonen	41,0	42,1
Totaal	74,2	73,1

Geen van onze werknemers is werkzaam buiten Nederland.

8.13 Overige organisatiekosten

	2022	2021
	€	€
Beheerkosten:		
Toegerekende personeelskosten	-671	-851
Automatiseringskosten	-71	-92
Bestuurs- en toezicht kosten	-10	-13
Huisvestingskosten	-54	-78
Overige personeelskosten	-197	-113
Subtotaal beheerkosten	-1.003	-1.147
Heffingen:		
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	-45	-28
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v. leningruil Vestia	0	-3.932
Obligheffing	-146	-179
Subtotaal heffingen	-191	-4.139
Diverse bedrijfslasten	-335	-525
Totaal overige organisatiekosten	-1.529	-5.811

8.14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
	€	€
Leefbaarheid (cyclisch)	-722	-654
Totaal leefbaarheid	-722	-654

8.15 Honoraria accountantsorganisatie

	2022	2021
	€	€
Deloitte accountants		
Controle van de jaarrekening	-157	-152
Andere controleopdrachten	-10	-10
Totaal accountants honoraria	-167	-162

Bovenstaande bedragen betreffen de totale honoraria toegerekend aan het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden reeds door de externe accountant en de accountantsorganisatie gedurende het boekjaar zijn verricht.

8.16 Financiële baten en lasten

	2022	2021
	€	€
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	823	601
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-4.357	-4.040
Rentelasten derivaten	-4.900	-5.774
Overige rentelasten	-33	-35
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-8.467	-9.248

In 2022 is voor een bedrag van € 659 (2021: € 571) aan rentelasten geactiveerd. Deze geactiveerde rentelasten zijn gerubriceerd onder de rentebaten en zijn opgenomen onder de post vaste activa in ontwikkeling. Voor de berekening van de te activeren rente is een rentevoet van 3,53% (2021: 4%) gehanteerd.

8.17 Belastingen

	2022	2021
	€	€
Mutatie latente vennootschapsbelasting	-728	-1.765
Mutatie acute vennootschapsbelasting	-1.180	0
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-13.096	182.299
<i>Bijzondere waardeveranderingen:</i>		
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	2.359	-14.403
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	23.413	-159.786
<i>Tijdelijke verschillen:</i>		
Verkoop onroerende zaken	-349	1.749
HIR dotatie	-2.561	-6.286
Afschrijvingen materiele vaste activa	-722	-552
Personeelskosten	1	1
Lasten onderhoud	-2.503	-457
Rente en soortgelijke kosten/opbrengsten	-516	-563
Sectorbijdrage	-1.966	1.966
Niet aftrekbare rente in verband met ATAD	6.422	5.401
<i>Permanente verschillen:</i>		
Resultaat deelnemingen	-10	408
Aftrekposten	1	1
	10.475	9.777
Mutatie compensabel verlies	-5.737	-9.777
Belastbaar bedrag	4.738	0

Het wettelijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk (totaal belastinglast ad € 1.908 gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen ad -/- € 16.814) bedraagt -/- 11,3% (2021: 0,97%) Op balansdatum is er nog een voorwaardelijk recht op verliescompensatie voor een bedrag van € 7.838 (31-12-2021: € 10.063). Deze verliescompensatie is gewaardeerd in een latentie, zie hiervoor onder punt 7.5.

8.18 Resultaat uit deelnemingen

	2022	2021
	€	€
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	9	-405
Stichting tot instandhouding van Teylershofje	0	-4
Vof Zona Matadero	-35	-41
	-26	-450

Vanaf 2021 wordt Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV niet meer gewaardeerd op de grondslagen van Elan Wonen. Het negatief effect van deze wijziging op het resultaat bedroeg in 2021: € 414.

8.19 Bezoldigingsinformatie op grond van de Wet normering topinkomens

(bedragen x € 1)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Gegevens 2022 en 2021

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in FTE)	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja

Bezoldiging	2022	2021
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	146.647	137.985
Beloningen betaalbaar op termijn	18.827	18.195
<i>Subtotaal</i>	165.474	156.180
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000	175.000
-/- onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	165.474	156.180
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegen onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Volgens de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting 2022 valt Elan Wonen in klasse F met een toepasselijk bezoldigingsmaximum van € 181.000 voor de bestuurder.

Het toepasselijk bezoldigingsmaximum bedraagt € 27.150 voor de voorzitter van de RvC en € 18.100 voor de overige leden van de RvC.

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022	C.P. van den Berg	A.B. Baaij	B.P. Overeem	F. Voigt	I. van Hooff
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging (bedragen x € 1)					
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100
-/-Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2021	C.P. van den Berg	A.B. Baaij	A.C.H. Versteegden	A. Salemi	B.P. Overeem	F. Voigt	I. van Hooff
functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 28/05	01/01 - 23/01	01/01 - 31/12	14/01 - 31/12	20/01 - 31/12
Bezoldiging							
Bezoldiging	€ 20.250	€ 13.550	€ 5.646	€ 804	€ 13.550	€ 12.985	€ 12.419
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 26.250	€ 17.500	€ 7.096	€ 1.103	€ 17.500	€ 16.877	€ 16.589
-/-Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-	-
Bezoldiging	€ 20.250	€ 13.550	€ 5.646	€ 804	€ 13.550	€ 12.985	€ 12.419
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

9 DAEB EN NIET-DAEB

Hierna zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB en niet-DAEB per 31 december 2022 en 2021, Winst-en-verliesrekening DAEB en niet-DAEB over 2022 en 2021, kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB over 2022 en 2021.

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

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast: wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toeziën op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toeziën op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel (aantallen, kostenfactor, huuromzet) DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

Met betrekking tot de latente belastingvorderingen en belastingverplichtingen is de verdeling tussen DAEB en niet-DAEB als volgt: ten aanzien van het disagio op leningen en derivaten is deze gebaseerd op de verhouding van de marktwaarde van niet-DAEB ten opzichte van de totale marktwaarde van het vastgoed. Voor de latenties ten aanzien van het afschrijvingspotentieel is de verdeling gemaakt op basis van de werkelijke verdeling van DAEB en niet-DAEB. De latente verliesverrekening is vooralsnog volledig toegerekend aan het DAEB bezit, in de veronderstelling dat de verliezen met name voortkomen uit de verhuur van DAEB-eenheden.

Toelichting DAEB/niet-DAEB gescheiden balans

In de DAEB-tak wordt de netto-vermogenswaarde van de niet-DAEB-tak opgenomen onder de post 'Deelnemingen in groepsmaatschappijen'. In de eliminatiekolom wordt deze deelneming geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak.

De interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt in de DAEB-tak opgenomen onder 'Vorderingen op groepsmaatschappijen' in categorie 'Financiële vaste activa'. In de niet-DAEB tak wordt deze opgenomen onder de post 'Schulden aan groepsmaatschappijen' in de categorie 'Langlopende schulden'. Deze wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Per 31 december 2022 bestaat er een rekening-courant vordering van Niet-DAEB op DAEB in de post vorderingen op groepsmaatschappijen. In de eliminatiekolom wordt deze vordering geëlimineerd tegen de schulden in groepsmaatschappijen van de DAEB-tak.

De post 'liquide middelen' is gesplitst naar DAEB en niet-DAEB. Aangezien er geen sprake van een separate bankrekening voor de niet-DAEB-tak is de post 'liquide middelen fictief bepaald.

Uitkering van dividend wordt direct in het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak verwerkt. Hierdoor daalt de netto-vermogenswaarde van de deelneming in de DAEB-tak met het bedrag van de uitkering.

Toelichting DAEB/niet-DAEB gescheiden winst- en verliesrekening

In de DAEB-tak wordt het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen'. In de eliminatiekolom wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak.

Rentebaten en -lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB wordt eveneens geëlimineerd in de eliminatiekolom.

Toelichting DAEB/niet-DAEB gescheiden kasstroomoverzicht

Aflossing van de interne lening door de niet-DAEB tak is een aflossing (kasstroom uit financieringsactiviteiten) in de niet-DAEB-tak respectievelijk een ontvangst (kasstroom uit investeringsactiviteiten) in de DAEB-tak ('ontvangsten overig') en wordt geëlimineerd in de eliminatiekolom. Rentebaten en -lasten op de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB worden verwerkt in de renteontvangsten en rente-uitgaven rente (kasstroom uit operationele activiteiten) en geëlimineerd in de eliminatiekolom. Kasstroomontvangsten uit hoofde van dividend worden in de DAEB-tak verantwoord in de FVA-Ontvangsten overig. In de niet-DAEB-tak in de FVA-uitgaven overig.

Toelichting op de aard van niet-DAEB activiteiten

Elan Wonen bezit per 31 december 2022 de volgende aantallen niet-DAEB verhuureenheden:

	<u>Aantal verhuureenheden</u>
Bedrijfsonroerend Goed	224
Maatschappelijk Vastgoed	4
Parkeergelegenheden	949
Woningen	1.155
Zorg Vastgoed	<u>3</u>
Totaal	<u><u>2.335</u></u>

Deze verhuureenheden betreffen woningen die momenteel of op termijn verhuurd worden in de vrije sector, parkeergelegenheden en bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van Elan Wonen. Voor wat betreft de woningen heeft Elan Wonen de strategische keuze gemaakt om woningen beschikbaar te houden voor huishoudens met een inkomen boven de sociale huurgrens. Deze huishoudens dragen bij aan de diversiteit in de wijken.

De vier warmte koude opslag installaties (WKO) zijn geen verhuureenheden en zijn als zodanig niet opgenomen in bovenstaande aantallen.

9.1 Balans

(bedragen x € 1.000)

VASTE ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021
Immateriële vaste activa								
Automatisering/computer software	104	41	0	145	136	48	0	184
	104	41	0	145	136	48	0	184
Vastgoedbeleggingen								
Vastgoed in exploitatie	1.207.743	353.335	0	1.561.078	1.217.799	370.583	0	1.588.382
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	22.204	3.384	0	25.589	6.436	102	0	6.538
	1.229.948	356.719	0	1.586.667	1.224.235	370.685	0	1.594.920
Materiele vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	355	87	0	441	185	48	0	233
	355	87	0	441	185	48	0	233
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	263.071	343	-263.071	343	275.514	734	-275.514	734
Vorderingen op groepsmaatschappijen	102.869	0	-102.869	0	111.672	0	-111.672	0
Latente belastingvordering(en)	2.892	209	0	3.102	3.672	163	0	3.835
	368.833	552	-365.940	3.444	390.858	897	-387.186	4.569
Totaal van vaste activa	1.599.240	357.399	-365.940	1.590.698	1.615.414	371.678	-387.186	1.599.906

VLOTTENDE ACTIVA	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021
<i>Vorraden</i>								
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.383	0	0	3.383	3.417	0	0	3.417
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor Verkoop		4.560	0	4.560	0	885	0	885
Overige voorraden	7	3	0	9	16	5	0	21
	3.390	4.563	0	7.953	3.433	890	0	4.323
<i>Vorderingen</i>								
Huurdebiteuren	110	26	0	136	162	43	0	205
Vorderingen op groepsmaatschappijen		3.622	-3.622	0	0	9.612	-9.612	0
Overige vorderingen	362	359	0	721	3.783	893	0	4.676
Overlopende activa	8	4	0	13	169	41	0	210
	480	4.011	-3.622	870	4.113	10.589	-9.612	5.090
<i>Liquide middelen</i>	9.381	2.946	0	12.327	5.491	5.759	0	11.250
Totaal van vlottende activa	13.252	11.520	-3.622	21.151	13.037	17.238	-9.612	20.663
TOTAAL ACTIVA	1.612.491	368.919	-369.562	1.611.849	1.628.451	388.916	-396.798	1.620.569

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021
EIGEN VERMOGEN								
Overige reserves	529.149	44.145	-263.071	310.222	530.738	39.288	-275.514	294.512
Herwaarderingsreserve	763.992	218.926		982.919	777.407	236.226	0	1.013.633
	1.293.141	263.071	-263.071	1.293.141	1.308.145	275.514	-275.514	1.308.145
VOORZIENINGEN								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	3.113	0	0	3.113	0	0	0	0
Latente belastingverplichtingen	5	1	0	6	8	3	0	11
Voorziening deelnemingen	0	145	0	145	0	155	0	155
Overige voorzieningen	564	431	0	995	529	30	0	559
	3.681	578	0	4.259	537	188	0	725
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Leningen kredietinstellingen	277.113	0	0	277.113	274.127	0	0	274.127
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	102.869	-102.869	0	0	111.672	-111.672	0
Overige schulden	220	20	0	239	220	54	0	274
	277.332	102.889	-102.869	277.352	274.347	111.726	-111.672	274.401
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan kredietinstellingen	19.815	0	0	19.815	20.202	0	0	20.202
Schulden aan leveranciers	4.204	1.036	0	5.239	3.698	922	0	4.620
Schulden aan groepsmaatschappijen	3.622	0	-3.622	0	9.612	0	-9.612	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.025	935	0	3.959	1.251	-112	0	1.139
Schulden ter zake van pensioenen	56	13	0	69				
Overige schulden	2.172	222	0	2.394	4.005	331	0	4.336
Overlopende passiva	5.444	177	0	5.621	6.656	346	0	7.002
	38.337	2.382	-3.622	37.097	45.424	1.487	-9.612	37.298
TOTAAL PASSIVA	1.612.491	368.919	-369.562	1.611.849	1.628.451	388.916	-396.798	1.620.569

Winst- en verliesrekening

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	41.896	13.688	0	55.585	40.885	13.558	0	54.443
Opbrengsten servicecontracten	1.341	469	0	1.811	1.896	739	0	2.635
Lasten servicecontracten	-1.512	-112	0	-1.624	-1.904	-514	0	-2.418
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.158	-903	0	-5.061	-4.138	-885	0	-5.023
Lasten onderhoudsactiviteiten	-17.596	-3.436	0	-21.032	-16.081	-3.677	0	-19.758
Ov. directe operationele lasten expl. Bezit	-7.455	-1.438	0	-8.893	-7.606	-1.805	0	-9.411
	12.517	8.269	0	20.786	13.052	7.416	0	20.468
Netto resultaat verkocht vastgoed i.o.								
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	3.094	0	3.094	0	0	0	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-1.854	0	-1.854	0	-235	0	-235
Toegerekende organisatiekosten	0	-52	0	-52	0	-40	0	-40
	0	1.188	0	1.188	0	-275	0	-275
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	4.644	40	0	4.684	5.748	6.563	0	12.311
Toegerekende organisatiekosten	-295	-33	0	-328	-261	-23	0	-284
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.057	-18	0	-3.075	-3.057	-4.716	0	-7.773
	1.292	-11	0	1.281	2.430	1.824	0	4.254
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Ov. waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.359	0	0	-2.359	14.335	68	0	14.403
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-7.134	-16.279	0	-23.413	122.804	37.014		159.818
	-9.493	-16.279	0	-25.772	137.139	37.082	0	174.221

Netto resultaat overige activiteiten	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021
Opbrengst overige activiteiten	260	31	0	290	167	24	0	191
Kosten overige activiteiten	-109	-16	0	-125	-396			-396
	151	14	0	165	-229	24	0	-205
Overige organisatiekosten	-1.228	-300	0	-1.529	-5.442	-369	0	-5.811
Kosten omtrent leefbaarheid	-578	-144	0	-722	-526	-128	0	-654
Totaal van financiële baten en lasten								
Overige rentebaten en soortgelijke								
Opbrengsten	5.202		-4.467	735	5.367	0	-4.766	601
Rentelasten en soortgelijke kosten	-9.202	-4.467	4.467	-9.202	-9.849	-4.766	4.766	-9.849
	-4.000	-4.467	0	-8.467	-4.482	-4.766	0	-9.248
Totaal van resultaat voor belastingen	-1.341	-11.729	0	-13.070	141.942	40.808	0	182.750
Belastingen	-1.220	-688	0	-1.908	-1.738	-26	0	-1.765
Resultaat uit deelnemingen	-12.443	-26	12.443	-26	40.332	-450	-40.332	-450
Totaal van resultaat na belastingen	-15.004	-12.443	12.443	-15.004	180.535	40.332	-40.332	180.535

9.2 Kasstroomoverzicht

OPERATIONELE ACTIVITEITEN	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021
Ontvangsten								
Huurontvangsten	41.989	13.650	0	55.639	38.497	12.724	0	51.221
Vergoedingen	1.351	465	0	1.816	1.343	516	0	1.859
Overige bedrijfsontvangsten	10	0	0	10	34	0	0	34
Ontvangen interest	4.517	0	-4.467	50	4.772	0	-4.766	6
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	47.867	14.115	-4.467	57.515	44.646	13.240	-4.766	53.120
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	4.100	1.114	0	5.214	3.715	1.092	0	4.807
Onderhoudsuitgaven	14.493	2.814	0	17.307	14.896	3.029	0	17.925
Overige bedrijfsuitgaven	7.943	1.449	0	9.392	9.180	1.628	0	10.808
Betaalde interest	9.771	4.467	-4.467	9.771	10.167	4.766	-4.766	10.167
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	182	9	0	191	175	32	0	207
Verhuurderheffing	4.697	743	0	5.440	4.722	1.084	0	5.806
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	528	152		680	681	31	0	712
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	41.714	10.748	-4.467	47.955	43.536	11.662	-4.766	50.432
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.153	3.367	0	9.520	1.110	1.578	0	2.688
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.025	3.771	0	9.796	6.398	3.298	0	9.696
Verkoopontvangsten grond	0	3.413	0	3.413	0	0	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	6.025	7.184	0	13.209	6.398	3.298	0	9.696

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2022	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal 2021
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	11.574	1.816	0	13.390	2.745	47	0	2.792
Verbeteruitgaven	4.839	935	0	5.774	10.625	388	0	11.013
Aankoop	1.205	0	0	1.205	0	0	0	0
Nieuwbouw verkoop	0	2.492	0	2.492	0	17	0	17
Sloopuitgaven	1.860	0	0	1.860	1.053	0	0	1.053
Investerings overig	299	29	0	328	74	20	0	94
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	<i>19.777</i>	<i>5.272</i>	<i>0</i>	<i>25.049</i>	<i>14.497</i>	<i>472</i>	<i>0</i>	<i>14.969</i>
FVA								
Ontvangsten verbindingen	0	711	0	711	0	798	0	798
Ontvangsten overig	8.803	0	-8.803	0	7.487	0	-7.487	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	<i>8.803</i>	<i>711</i>	<i>-8.803</i>	<i>711</i>	<i>7.487</i>	<i>798</i>	<i>-7.487</i>	<i>798</i>
Kasstroom uit (des) investeringen	-4.949	2.623	-8.803	-11.129	-612	3.624	-7.487	-4.475
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Nieuwe te borgen leningen	41.300	0	0	41.300	29.531	0	0	29.531
Uitgaven								
Aflossingen geborgde leningen	-38.614	0	0	-38.614	-24.909	0	0	-24.909
Aflossingen ongeborgde leningen		-8.803	8.803		0	-7.487	7.487	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.686	-8.803	8.803	2.686	4.622	-7.487	7.487	4.622
Mutatie geldmiddelen	3.890	-2.813	0	1.077	5.120	-2.285	0	2.835
Liquide middelen per 1 januari	5.491	5.759	0	11.250	371	8.044	0	8.415
Liquide middelen per 31 december	9.381	2.946	0	12.327	5.491	5.759	0	11.250

10 BESTUURSVKRLRNGEN

10.1 Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft de door de directie opgestelde jaarrekening 2022 op 18 juli 2023 vastgesteld. De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en verklaart in overeenstemming hiermee te hebben gehandeld.

Namens de Raad van Commissarissen,

mr. C.P. van den Berg
voorzitter

Ing. F. Voigt CBM
vicevoorzitter en voorzitter auditcommissie

drs. G.R. Boekhout RC
lid auditcommissie

mr. B.P. van Overeem
lid

Ir. I.W.M. van Hooff MBA
lid

10.2 Verklaring directeur-bestuurder

De directeur-bestuurder heeft deze jaarrekening opgesteld en verklaart dat alle middelen van de stichting Elan Wonen uitsluitend zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Elan Wonen onderschrijft de Aedescode, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak. Alle activiteiten die Elan Wonen heeft ontplooid, zijn getoetst aan die Aedescode en daarmee in overeenstemming bevonden.

18 juli 2023 drs. M.B. Heilbron
directeur-bestuurder

Overige gegevens

10.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

10.4 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Elan Wonen zijn geen bepalingen opgenomen betreffende de bestemming van het resultaat. Het resultaat wordt derhalve op voorstel van het bestuur met goedkeuring van de Raad van Commissarissen toegevoegd of onttrokken aan de overige reserves.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Elan Wonen

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Elan Wonen te Haarlem gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Elan Wonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 38,7 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3.0% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,0 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2,0% van de verhuuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Elan Wonen en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar pagina 33-35 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en naar pagina 43 van het jaarverslag waar de raad van commissarissen op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Elan Wonen.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering & control, de concerncontroller en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Elan Wonen door inlichtingen in te winnen bij de directeur-bestuurder, de manager bedrijfsvoering & control en het lezen van notulen en rapportages vanuit de concerncontroller.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Elan Wonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Elan Wonen en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met Governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op pagina 36 van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.

- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Elan Wonen om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1,6 miljard wat neerkomt op 96,9% van het balanstotaal van Stichting Elan Wonen. Stichting Elan Wonen past de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 59 – 60 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting Elan Wonen. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Elan Wonen. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 69 - 72 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd.

Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoed portefeuille analyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting Elan Wonen geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 73 - 75 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Elan Wonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Elan Wonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 73 - 75 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag.
- Overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag, de overige gegevens en bijlagen in overeenstemming met artikel 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2016 benoemd als accountant van Stichting Elan Wonen en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen;
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Den Haag, 18 juli 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. M.A. van Dreumel RA