

Jaarverslag 2023

> Gewoon betaalbaar wonen



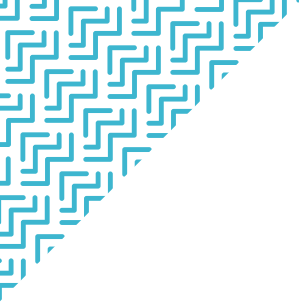
> Basisgegevens

Naam toegelaten instelling:	Stichting Beveland Wonen
Gemeente waarin instelling is gevestigd:	Gemeente Goes
Statutair werkgebied:	De Bevelanden
Primair werkgebied:	Gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal
Adres:	Livingstoneweg 11, 4462 GL Goes
Internet:	www.bevelandwonen.nl
E-mailadres:	info@bevelandwonen.nl
Datum en nummer van inschrijving in het Handelsregister:	13-12-1983, KvK-nr: 22025529
Instellingsnummer:	L1901
NRV-nummer:	1132

> Colofon

Datum:	07-05-2024
Versie:	1.0
Datum opmaken Bestuur:	09-04-2024
Datum bespreking Audit commissie:	15-05-2024
Datum vaststelling RvC:	29-05-2024





Inhoud

4	Voorwoord
5	Beveland Wonen in 2023 in één oogopslag
6	Bestuursverslag
19	Volkshuisvestingsverslag
38	Verslag van de Raad van Commissarissen
53	Jaarrekening

Voorwoord

In 2023 hadden we de eerste bestuurswissel bij Beveland Wonen. Bestuurder Peter Bevers ging in september met pensioen en ik nam het stokje van hem over. Op 1 maart startte Robert de Ridder bij Beveland Wonen als beoogd opvolger van Reinier de Jonge, directeur Vastgoed. Robert werd op 1 april in die functie benoemd. Het jaar 2023 was ook het tweede jaar van het ondernemingsplan 'Met hart voor de klant'. In dit plan beschrijven we onze opgaven voor 2022 tot en met 2025. Duurzaamheid, betaalbaarheid en druk op de woningmarkt zijn de belangrijkste thema's in het plan.

We namen in het ondernemingsplan in detail op wat we willen bereiken, met name voor de eerste twee jaar (2022 en 2023). Voor de periode na 2023 zijn er vrijwel geen kritische prestatie-indicatoren opgenomen. Het is ook heel lastig en het wordt steeds lastiger om (ver) vooruit te kijken naar de consequenties van ontwikkelingen in onze omgeving. Er is van alles op grote schaal gaande. Flinkke aanpassingen in wet- en regelgeving, zeker ook op het gebied van wonen en volkshuisvesting. Nieuwe politieke verhoudingen, oorlog in Europa, geopolitieke spanningen in de wereld met de daarbij horende hoge(re) inflatie en prijsstijgingen. Hogere prijzen voor zowel energie, grondstoffen als arbeidskrachten. Bouwmaterialen zijn kostbaar en door een tekort aan ambtenaren hebben we te maken met vertraging in de doorlooptijd van procedures. De netcongestie op de Nederlandse elektriciteitsnetten wordt steeds nijpender. Dat kan de woningbouw vertragen. Klimaatverandering heeft effect op waar we kunnen bouwen (overstromingsgevaar, funderingsproblematiek als gevolg van bodem inklinking) en schade aan woningen door extremer weer (stormen). Drinkwater is niet overal meer vanzelfsprekend beschikbaar. Ook dat heeft gevolgen voor onder andere de nieuwbouw. En er zijn weinig tot geen nieuwbouwlocaties voorhanden. Dat terwijl er steeds meer woningzoekenden bijkomen en we het woningtekort dat in het verleden is ontstaan nog moeten inhalen.

In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. Hiervan worden 16.500 woningen gerealiseerd in de provincie Zeeland. Op 6 maart 2023 ondertekenden het Rijk, de Provincie Zeeland en de dertien Zeeuwse gemeenten de Woondeal Zeeland waarin deze afspraak is vastgelegd. Het gaat in deze deal voor een groot deel om sociale huurwoningen, waarvoor de woningcorporaties aan de lat staan. Als grootste corporatie in Zeeland is Beveland Wonen een belangrijke partner in de Zeeuwse woondeal. De opgave is groot. We focussen op wat nodig is om dat op gang te krijgen.

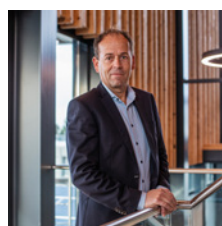
Door de bestuurswissel in september, is het proces van het ontwikkelen van het ondernemingsplan en de jaarplannen

geëvalueerd. De conclusie is dat we naast een langjarige strategische visie (onze missie en koers en prioriteiten voor de toekomst) ieder jaar onze doelen voor het jaar erna moeten bijstellen, vaststellen en prioriteren. Daarbij willen we onze medewerkers, gemeenten en huurdersvereniging de HvdB veel eerder, meer en beter betrekken. We gaan intensiever kijken wat er om ons heen gebeurt en gaan op basis daarvan onze ondernemingsvisie actualiseren. Op basis van deze inzichten bepalen alle Beveland Wonen teams (medewerkers wonen en verhuur, vastgoedontwikkeling en vastgoedbeheer, financiën, ICT en HRM) wat er precies in het jaar erna aan activiteiten wordt ondernomen en welke begroting daarbij hoort. We gaan ook meer kijken naar wat de investeringskeuzes betekenen voor onze financiële gezondheid op de langere termijn. Het is voor ons voortbestaan van belang te streven naar een duurzaam bedrijfsmodel. Daarvoor moeten we weten tegen welke grenzen we (kunnen) aanlopen en wat we aan ambities kunnen waarmaken en wat niet.

We gebruiken 2024 als een overgangsjaar om in 2025 te kunnen starten met een nieuwe jaarcyclus, die meteen aan het begin van het jaar van start gaat. We betrekken onze omgeving en onze medewerkers gedegen bij het stellen van prioriteiten.

Na de bestuurswissel is ervoor gekozen om verder te gaan op het fundament dat is gelegd. We zijn een jonge organisatie en er is nog het nodige te doen. We gaan een aantal processen beter afspreken en vastleggen. Dat helpt om de samenwerking tussen medewerkers en teams nog beter te laten verlopen. Een van de uitgangspunten bij de fusie was om verantwoordelijkheden diep in de organisatie te borgen en medewerkers in staat te stellen om hier handen en voeten aan te geven. Daar gaan we verder mee aan de slag.

Ik wil iedereen bedanken voor de fijne ontvangst in een warme, collegiale en gezellige sfeer. Ik heb met alle medewerkers een kennismakingsgesprek gevoerd. Het is leuk om elkaar te leren kennen en dat maakt het makkelijker om contact met elkaar te hebben.



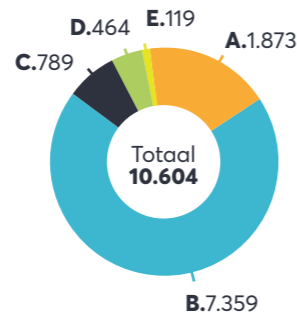
Marco van der Wel
Bestuurder Beveland Wonen

Beveland Wonen in 2023 in één oogopslag

Huren

Woningbezit per ultimo 2023 per huurklasse

Huurklasse	Aantal	In %
A. Goedkoop < € 442,46	1.873	17,7%
B. Betaalbaar I € 442,47 – € 633,25	7.359	69,4%
C. Betaalbaar II € 633,26 – € 678,66	789	7,4%
D. Duur tot huurtoeslag < € 763,47	464	4,4%
E. Duur > € 763,47	119	1,1%
Totaal	10.604	100%



Gemiddelde huur 2023

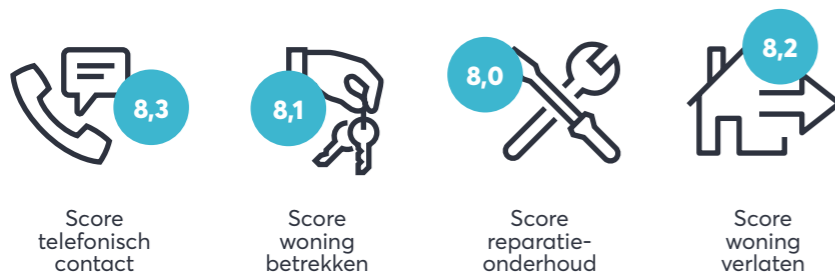
€ 562,51 (73,68% van € 763,47)

Huuraanpassing 2023

DAEB: 2,47% (huursom)
Niet-DAEB: 4,1% (inflatie+1%)

Klantbediening

Onze klanttevredenheidsscores 2023



Duurzame woningvoorraad

Overzicht aantal huurwoningen

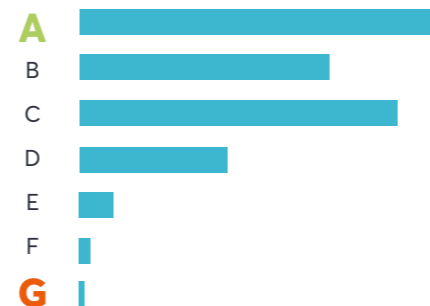
	Totaal
Aantal woningen begin van het jaar	10.634
Toename door:	
- aankoop	+ 1
- nieuwbouw	+ 71
Afname door:	
- verkoop aan particulieren	- 30
- sloop	- 72
Aantal woningen eind van het jaar	10.604

Verduurzamingsmaatregelen



Energie-label

Energie-label	Aantal vhe per 31-12-2023	In %
A	3.434	32%
B	2.391	22%
C	2.984	28%
D	1.371	13%
E	315	3%
F	61	1%
G	48	0%
Totaal	10.604	100%



Leefbaarheid

Een selectie van leefbaarheidsprojecten

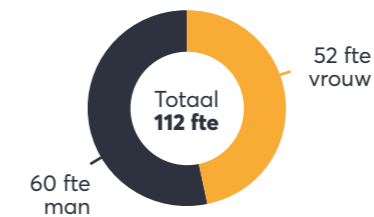


Organisatie

Belangrijkste ontwikkelingen

- Nationale prestatieafspraken
- Bestuurswissel
- Vastgoedontwikkeling incl. flexwonen
- Samenwerking BWZ
- Druk op de woningmarkt

Aantal fte per 31-12-2023



	fte	Aantal personen
Personeelsbestand 1-1-2023	111,8	125
Instroom	11,9	13
Uitstroom	-11,4	-12
Personeelsbestand 31-12-2023	112,2	126

Financieel

Financiële kengetallen

Kengetal	2023	2022	Norm
A. ICR	1,81	2,76	externe norm > 1,40
B. Loan to value marktwaarde	29,36%	26,77%	interne norm < 40%
C. Loan to value beleidswaarde	60,67%	50,70%	externe norm < 85%
D. Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	68,39%	71,68%	interne norm > 20%
E. Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	36,44%	47,65%	externe norm > 15%
F. Dekkingsratio	29,35%	26,52%	externe norm < 70%
G. Onderpandsratio	28,74%	25,87%	externe norm < 70%

Bestuursverslag

Verslag van het bestuur

Het jaar 2023 was het tweede jaar van ons Ondernemingsplan 2022- 2025 'Met hart voor de klant'. In dit plan zijn onze strategische doelen uitgewerkt in concrete prestatie indicatoren. Deze vormen de basis voor de raamwerkovereenkomsten en prestatieafspraken met de gemeenten en de huurdersvereniging. In het volkshuisvestelijk verslag blikken we terug op de realisatie van de doelen over het jaar 2023.

Samenwerking was ook in 2023 een belangrijk thema. Beveland Wonen, Woongoed Middelburg en Zeeuwend (BWZ) werken al langere tijd met elkaar samen, onder andere in ZuidWestSamen, ZuidWestSamenWerkt en ZuidWestWonen. We kennen elkaar en onze huurders lijken op elkaar. We werken op tal van onderwerpen vanuit dezelfde uitgangspunten, met werkprocessen die sterk op elkaar lijken. En we gebruiken alle drie hetzelfde primaire systeem. Dat maakt dat we zaken met elkaar kunnen vergelijken, kennis kunnen uitwisselen en elkaar kunnen helpen wanneer er ergens kennis ontbreekt of als een medewerker is uitgevallen.

De doelen van onze samenwerking zijn te komen tot een betere dienstverlening aan huurders, een aantrekkelijker werkgever zijn, grip op kosten(stijging) te houden, meer investeringskracht en minder kwetsbaarheid in onze organisaties. BWZ werkt op veel verschillende onderdelen (intensief) samen. Door met z'n drieën specifieke kwesties en activiteiten op te pakken, zijn we in staat om ons dagelijks werk te verbeteren en de organisatorische risico's en problemen waar ieder van ons tegenaan kan lopen, beter het hoofd te bieden.

In dit bestuursverslag worden de belangrijkste thema's van Beveland Wonen over 2023 toegelicht.

Ontwikkelingen Wonen

Nationale prestatieafspraken 2023

In de nationale prestatieafspraken wordt fors ingezet op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Dit komt tot uitvoering door:

Huurverlaging voor huurders met een laag inkomen.

Met ingang van 1 maart 2023 is de wet 'Huurverlaging 2023 voor huurders met een lager inkomen' ingegaan. De huurverlaging gold voor huurders met een huurprijs boven de € 575,03 en een inkomen tot 120% van het minimuminkomen. 3.171 huurders kwamen hiervoor in aanmerking. Dit resulteerde in een lagere huuropbrengst van € 1.181.000 voor de periode juli – december 2023.

Deze wet beoogt betalingsproblemen te voorkomen als gevolg van de hoge inflatie. De maatregel sluit aan bij onze ambities uit het ondernemingsplan en de afspraken uit de raamovereenkomst (prestatieafspraken) met de gemeenten rondom betaalbaarheid en huurprijsbeleid.

Woningmarkt

De nationale prestatieafspraken zijn gericht op 30% sociale huur per gemeente. Meer betaalbare woningen zijn hard nodig om de wachtlijsten te verkorten. De druk op de woningmarkt neemt enorm toe met het aantal aandachtsgroepen dat snel een huis nodig heeft naast de gewone woningzoekenden.

We zagen in 2023 de wachtlijsten en het aantal woningzoekenden voor het werkgebied van Beveland Wonen toenemen. De doorstroming gaat moeizaam. De gemiddelde zoekduur is gestegen naar ruim 15 maanden (2022 was dit ruim 13 maanden). De gemiddelde reactiegraad steeg van 228 naar 283 reacties per woning. Het aantal woningzoekenden ingeschreven bij Zuid West Wonen steeg naar 24.749 (Woonzorg en st. Woensdrecht sloten ook aan). De beoogde uitbreiding van de woningvoorraad d.m.v. flexwoningen is in 2023 helaas niet gerealiseerd.

Security awareness programma

In 2023 is de cyberdreiging wereldwijd toegenomen. Wij hebben ons beleid op het gebied van informatiebeveiliging vernieuwd en uitgebreid. Voor onze medewerkers hebben we hulpmiddelen geïntroduceerd om wachtwoorden veilig op te slaan en om vertrouwelijke informatie veilig te delen met externen. De informatie in ons archiefsysteem is met behulp van AI opgeschoond waarbij gevoelige gegevens zijn verwijderd.

Ontwikkelingen Vastgoed

Vastgoedontwikkeling

Van de voor 2023 geprognosticeerde 174 nieuwbouwwoningen zijn er 71 opgeleverd. Een groot deel (100 woningen) van deze opgave bestond uit flexwoningen in de vijf Bevelandse gemeenten. Hiervan hebben we slechts 6 woningen gerealiseerd.

Er zijn diverse redenen aan te dragen waarom projecten vertragen. Het vraagt meer tijd om woningen aangesloten te krijgen op de nutsvoorzieningen, Flora en Fauna spelen een grote rol in onze plannings. We moeten rekening houden met langere doorlooptijden van projecten, bijvoorbeeld vanwege de Wet Natuurbescherming. We hadden gehoopt in 2023 te kunnen gaan werken met een generieke ontheffing voor alle activiteiten op dat gebied middels een Soorten Management Plan (SMP). Dit zou een aanzienlijke tijdsbesparing kunnen opleveren. Het is de Provincie Zeeland helaas niet gelukt om de ontheffing in 2023 te verlenen.

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren enorm gestegen. Vanwege het hoge kostenniveau zetten we steeds meer in op het conceptueel (industrieel) bouwen van woningen. Ook hebben we ingezet op het bundelen van projecten in zogenaamde mandjes om zo via aanbesteding meer volume aan een partij te kunnen bieden. Dit alles om de kostprijs van onze nieuwe woningen enigszins binnen de perken te houden. Een voorbeeld van bundeling is een opgave van 108 nieuwe woningen verspreid over 14 kernen en vijf gemeenten in ons werkgebied. Hierbij komt de complexiteit van ons werkgebied naar voren. Bij de uitvraag haakten een aantal conceptuele bouwers af vanwege het feit dat er met vijf gemeenten moest worden afgestemd in voor hen één project en de soms te geringe oplage per locatie.

Flexwonen

Met de vijf Bevelandse gemeenten werken we al geruime tijd intensief samen om een fors aantal flexwoningen te realiseren in ons werkgebied. De afspraak is dat de gemeenten zorgen voor voldoende locaties en Beveland Wonen zorgt voor de aankoop en exploitatie van de flexwoningen. Een van de redenen om dit traject te starten was dat we gezamenlijk op een snellere manier invulling konden geven aan extra woonruimte voor starters, statushouders en spoedzoekers. Een weerbarstige praktijk heeft ervoor gezorgd dat we onze doelstelling hierin bij lange na niet gehaald hebben. De voornaamste reden hiervoor is de aanlevering van de gronden voor de flexwoningen door de gemeenten. Zij kampen met bezwaren van omwonenden en de vertraagde aanleg van nutsvoorzieningen en kunnen daardoor de gronden niet tijdig aan ons leveren.

Financiële ontwikkelingen

Beveland Wonen is een financieel gezonde woningcorporatie. Door de aanhoudende prijsstijgingen op de woningmarkt en vanwege mutaties door sloop en nieuwbouw, daalde de waarde van ons vastgoed in 2023 met 4,83% tot € 1.520 miljoen. In de beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde en beleidswaarde wordt deze waardeontwikkeling nader geduid.

In 2023 bedroeg het resultaat van Beveland Wonen -/- € 109,7 miljoen (2022: -/- € 20,3 miljoen). Hiervan is -/- € 89,4 miljoen (81,5%) toe te schrijven aan de niet-gerealiseerde waardedaling van de vastgoedportefeuille als gevolg van de marktwaardering 2023. Er is dus een verschil tussen de marktwaardering van het vastgoed (in de balans) en de realiseerbaarheid hiervan (in de kasstroom). De lagere waardering van ons vastgoed beperkt de ruimte om (extra) leningen aan te trekken, maar heeft naar verwachting ook effect op de gemeentelijke heffingen (OZB) en andere vastgoed gerelateerde kosten.

De operationele kasstroom over 2023 bedraagt € 8,1 miljoen (2022: € 17,5 miljoen). De daling ten opzichte van 2022 is vooral te verklaren door de afschaffing van de verhuurdersheffing (€ 2,1 miljoen) en hogere onderhoudsuitgaven (-/- € 11,5 miljoen).

Beveland Wonen heeft in 2023 opnieuw geïnvesteerd in nieuwe woningen en het verduurzamen van bestaande woningen. Deze investeringen bedragen in totaal € 25,9 miljoen (2022: € 25,2 miljoen). Daarnaast hebben we €32,5 miljoen uitgegeven aan onderhoud (2022: € 22,4 miljoen). Door deze investeringen en onderhoudsuitgaven maken we onze vastgoedportefeuille klaar voor de toekomst.

Risicomanagement

Risicomanagement helpt ons om op een bewuste en beheerste wijze om te gaan met risico's die wij tegenkomen bij het realiseren van onze ondernemingsplandoelstellingen. In het beleid staat de integrale aanpak centraal. Dit moet zorgen voor het vergroten van het risicobewustzijn in de organisatie, zodat er een goede en verantwoorde balans ontstaat tussen risico's nemen en risico's beheersen.

Het continu organiseren van aandacht voor en het gesprek over risico's, de risicodialoog, vormt de basis van deze aanpak. Een risicodialoog vindt plaats op alle niveaus in onze organisatie. Het gaat over een pallet aan risico's, zowel de financiële als niet-financiële risico's. Het gesprek voeren over risico's kan lastig zijn, maar vinden we belangrijk.

Het bestuur van Beveland Wonen is verantwoordelijk voor de interne risicobeheersing- en controlesystemen en de werking hiervan. De RvC houdt hier toezicht op. De grootste strategische risico's, die het meeste invloed hebben op het realiseren van onze ondernemingsplandoelstellingen, zijn in beeld gebracht. Voor deze risico's zijn de oorzaken en gevolgen benoemd en vervolgens waar nodig beheersmaatregelen getroffen.

De risico's zijn in de tertiaalrapportage van Beveland Wonen verantwoord en jaarlijks worden de strategische risico's herijkt.

Beveland Wonen heeft in totaal elf strategische risico's benoemd. Via een risicodialoog is de waardering van de risico's in kaart gebracht. Risico's worden bepaald op basis van de kans van optreden en de impact op de beleidsdoelen. Voor de impact wordt naast financiële schade ook de reputatie schade meegenomen. Beveland Wonen gebruikt de applicatie Fully in Control om risicomanagement vast te leggen.

Belangrijkste strategische risico's (top 11)

Omschrijving	Nettowaardering
1. Nieuwbouw opgave komt in de knel (schaarste en stijgende prijzen)	
2. Bedrijfscontinuïteit (afhankelijkheid ICT)	
3. Opgave duurzaamheid (elektriciteitsnetwerk, bewonersgedrag)	
4. Betaalbare woonlasten (stijgende energie- en woonlasten, gedrag)	
5. Bedrijfscontinuïteit (duurzaam verdienmodel)	
6. Leefbaarheid (leefomgeving en bewoners, andere type huurder)	
7. Kwetsbare huurders (samenwerking in keten)	
8. Kwaliteit van data	
9. Dienstverlening (ontevreden huurders)	
10. Afhankelijkheid wet- en regelgeving	
11. Personeel (kwaliteit, beschikbaarheid en cultuur)	

Hieronder worden de risico's met een nettowaardering van hoog en gemiddeld nader toegelicht.

Nieuwbouw opgave komt in de knel (schaarste en stijgende prijzen)

In ons ondernemingsplan staat een grote opgave voor nieuwbouwwoningen. In de huidige markt met stijgende bouwrijzen, schaarste in materialen en een tekort aan arbeidskrachten is het een uitdaging om de opgave te realiseren. Door samen te werken met andere corporaties en aannemers, bouwstromen te organiseren, conceptueel te bouwen en het realiseren van flexwoningen werken we aan het uitvoeren van de opgave.

Bedrijfscontinuïteit (afhankelijkheid ICT)

Om ons werk zo goed mogelijk uit te voeren maken we in de gehele organisatie gebruik van verschillende applicaties. Als deze niet meer te raadplegen zijn door cybercrime (phishing, ransomware, datadiefstal) komt de bedrijfscontinuïteit, waaronder de dienstverlening aan onze huurders in gevaar. We zijn ons (organisatie breed) goed bewust van dit risico en proberen ons hiervoor zo goed mogelijk te beschermen. We trainen het risicobewustzijn van medewerkers periodiek, mogelijke scenario's worden doorgenomen met het MT, informatiebeveiliging is up to date en volgt de actuele ontwikkeling zo goed als kan.

Opgave duurzaamheid (elektriciteitsnetwerk en bewonersgedrag)

Naast de genoemde oorzaken bij het risico nieuwbouw zien we bij de opgave duurzaamheid nog extra oorzaken. We zijn afhankelijk van het huidige elektriciteitsnetwerk. Dit is nog niet overal gereed voor de toekomst. Hiervoor is samenwerking met de gemeente en het netwerkbedrijf belangrijk. Ook hebben bewoners diverse redenen om niet mee te werken. Een passende bewonerscampagne moet hier verandering in brengen.

Betaalbare woonlasten (stijgende energie- en woonlasten, gedrag)

De betaalbaarheid van woningen staat onder druk. De belangrijkste ontwikkelingen zijn de stijgende energieprijzen en de verslechterde economische vooruitzichten, welke hebben geleid tot een hoge inflatie. Deze ontwikkelingen hebben een rechtstreekse impact op de portemonnee van onze huurders. Doordat huurders in verhouding meer uitgeven aan andere vaste

lasten, zoals energiekosten en levensmiddelen, komen alle uitgaven onder druk te staan.

Bedrijfscontinuïteit (duurzaam verdienmodel)

We moeten zorgen voor een balans tussen inkomende en uitgaande kasstromen om een duurzaam business model te behouden. We zijn nauwelijks in staat om extra huurinkomsten te genereren, maar zien wel de kosten stijgen door een hoge inflatie, introductie ATAD en toenemende rente. Tevens heeft de belastingdienst de VSO opgezegd voor woningcorporaties, waardoor fiscale optimalisatie lastiger wordt.

In onderstaande tabel is een samenvatting opgenomen van de 11 strategische risico's inclusief de beheersmaatregelen.

Nr.	Risico	Standaard beheersmaatregel
1.	Nieuwbouwpogave komt in de knel (schaarste en stijgende prijzen)	<ul style="list-style-type: none"> • Conceptueel bouwen (standaardisatie). Kijken naar het landelijk aanbod vanuit de concepten boulevard. Betaalbaar nieuwbouwen kan belangrijker worden dan samenwerking in de regio; • Bouwstromen organiseren en het volume vergroten door samenwerking binnen ZWS; • Gebruiken kennis van partners voor de beste economische keuze. De keuze (en aanbod) is kostprijs gedreven in de huidige markt; • Op tijd bestellen van materialen; • Circulariteit verder onderzoeken; • Mogelijke bouw van flexwoningen.
2.	Bedrijfscontinuïteit (afhankelijkheid ICT)	<ul style="list-style-type: none"> • Het bewustwordingsprogramma voor alle medewerkers; • Samenwerking ZWS en BWZ zorgt voor kennisdeling en elkaar helpen op het gebied van ICT; • Pro actief contractbeheer met ICT leveranciers. Belangrijkste contracten: NEH, Aareon, Databalk en Connption. (PDCA uitvoeren); • Organisatie digi vaardig houden en mee gaan met de toekomst.
3.	Opgave duurzaamheid (elektriciteitsnetwerk, bewonersgedrag)	<ul style="list-style-type: none"> • Stakeholder analyse op partijen die wij nodig hebben voor onze opgave. We gaan het gesprek met ze aan en maken onze eigen vraag concreet; • Vroegtijdig onze eigen planning afstemmen met partijen; • Duurzaamheidsbeleidsplan opstellen; • Bewonerscampagnes opzetten. Niet alleen informatie brengen naar de huurders; • Opleiding en scholing. Ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid gaan snel; • Herzien van actie om alle woningen te voorzien van een warmtepomp.
4.	Betaalbare woonlasten (stijgende energie- en woonlasten, gedrag)	<ul style="list-style-type: none"> • Duurzaamheidsmaatregelen kosteloos doorvoeren in woningen (uitwerking NPA). Installeren van zonnepanelen tegen een kleine vergoeding. Beide acties zorgen voor lagere energiekosten voor de huurder. • Investeringskader geeft invulling aan het ORT budget. Dit geeft kansen om betaalbare woningen te realiseren. • Financieel rendement van de woning in beeld brengen. Welk rendement willen we behalen voor welk type woning? Hiervoor gaan we beleid ontwikkelen. • Gezamenlijke aanpak met gemeentes en SMWO om huurder te ondersteunen met het huishoudboekje. Niet alleen kijken naar de huur als uitgave, maar naar het totale financiële plaatje van de huurder; • 2 gerichte acties op energiestijging. 1: voor huurders met blokverwarming doorrekenen van het prijsplafond. 2: Beperkte stijging van servicekosten elektra voor gebruik algemene ruimtes en liften; • Betaalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd en de uitkomsten dienen nu getoetst te worden aan de prijsklasse verdeling die BW hanteert. • Eén huurprijsbeleid in ons werkgebied; • Sociaal incassobeleid voeren. Individueel maatwerk toepassen voor huurder; • Prijsklasse in woningbezit. We hebben een waaier aan huurprijzen; • Gebruik maken van classificaties in betalingsgedrag om pro actief te kunnen sturen; • Een verlaging van de huur voor de huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.
5.	Bedrijfscontinuïteit (duurzaam verdienmodel)	<ul style="list-style-type: none"> • Opstellen van scenario's in de begroting om inzicht te geven in de financiële mogelijkheden; • Efficiënt inzetten van afschaffing verhuurderheffing; • Inzet budget ORT; • Gebruik maken van de fiscale meerjarenbegroting voor inzicht. • Advies inwinnen om fiscaliteiten te optimaliseren.

6.	Leefbaarheid (leefomgeving en bewoners, andere type huurder))	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgen voor een zo goed mogelijke spreiding van het huisvesten van kwetsbare bewoners. Bewoners plaatsen in een buurt die past bij de bewoner zelf en de buurt; • Specifiek gericht op statushouders: wij stellen de eis van intensieve begeleiding bij plaatsen van deze groep. De gemeente neemt deze begeleiding op zich; • Bij nieuwbouw afwegen of een gezamenlijke tuin of tuin aanleg te organiseren is; • Actie tuinenbeleid en onderhoud; • Acties opzetten door sociaal projectleider, gemeenten en bewoners om wijken een boost te geven; • Binnen het Strategisch Voorraad Beleid rekening houden met verpaupering. Mogelijk kiezen voor sloop en ander type nieuwbouw terug ontwikkelen.
7.	Kwetsbare huurders (samenwerking in keten)	<ul style="list-style-type: none"> • Warme overdracht van onze huurder naar gemeente. De gemeente heeft energiecoaches in dienst om energie armoede tegen te gaan. • Ingang aanwezig om huurder door te verwijzen naar stakeholder (SMWO) die begeleiding nodig heeft. • Voeren van kennismakingsgesprekken met toekomstige huurder. Komen er 'kwetsbaarheden' aan het licht, dan worden deze overgenomen in het huurcontract. • Huurders via Team Thuis hebben voorrang. • Huurder krijgt een contract verzorgt door de sociaal project medewerker wonen. • Afspraken maken met Team Thuis, dat huurders die een terugval laten zien ook de mogelijkheid hebben om weer begeleid te gaan wonen.
8.	Kwaliteit van data	<ul style="list-style-type: none"> • Controles voor data invoer inrichten, 1e en 2e lijns controle inzichtelijk maken en uitvoeren; • De DQ monitor opnieuw activeren met als doel om vastgoedgegevens en woningwaardering frequent te monitoren. • Energie labelling: de afhankelijkheid van 1 leverancier proberen te verkleinen. • Afspraken maken over borging van tijdige en volledige data voordat de brondata wordt geüpload, die gebruikt wordt voor het opstellen van de benchmarkgegevens. • Beleid en proces rondom datakwaliteit is opgesteld en wordt uitgedragen. • Werkgroep Power BI opgericht om de datakwaliteit te beheersen.
9.	Dienstverlening (ontevreden huurders)	<ul style="list-style-type: none"> • Bezetting in de gaten houden, flexibele instelling van collega's waarderen en stimuleren en actief gebruik maken van de flexpool. • Samenwerking en communicatie tussen afdeling Wonen, KCC, vastgoedprojecten en Vastgoedbeheer verbeteren; • In de gehele organisatie implementeren 'Gouden regels'; • Doorontwikkelen IRIS. Inzicht in voorafgaande contacten met huurder; • Bij uitzetten interne opdrachten in de organisatie, ook realiseren en navragen wat de impact hiervan is voor de huurder; • Externe partijen (aannemers) ook laten werken volgens onze gouden regels om controle te houden op uitgezette opdrachten; • Managen van verwachtingen. Communiceer waar we mee bezig zijn en laat dit weten aan de huurder en/of collega. • Communicatie en overdacht tussen regiobeheerder en projectleider nieuwbouw verbeteren om de klantverwachting bij het opleveren van nieuwbouw te managen; • Analyseren en leren van de uitkomsten uit de klanttevredenheidsenquêtes.
10.	Afhankelijkheid wet- en regelgeving	<ul style="list-style-type: none"> • Contractmanagement inrichten; • Formats van contracten actueel houden en centraal bewaren; • Periodiek overleg met (provinciale en lokale) politiek door bestuurder; • Landelijke en provinciale wet- en regelgeving worden door juridisch medewerker in de gaten gehouden en vertaalt naar de organisatie;
11.	Personeel (kwaliteit, beschikbaarheid en cultuur)	<ul style="list-style-type: none"> • Actief sturen op verzuimcijfers; • Creatief wervingsbeleid, met aandacht voor de manier hoe je naar buiten treedt; • Uitzetten van tijdelijke klussen binnen BWZ en/ of ZWSW corporaties; • Scholing voor medewerkers, om zo de professionele medewerker te behouden; • Voeren van exit gesprekken en juiste vastlegging hierbij. • Gedrag, bewustwording, proces. Inzetten op double loop learning; • Periodiek uitvoeren van medewerkerbetrokkenheidsonderzoek; • Inzet van oudere medewerkers met ervaring als mentor, coach of inwerkbegeleider (werkgroep 55 plus).

Fraude

Fraude en compliance zijn onderdeel van het integraal risicomanagement binnen Beveland Wonen. Jaarlijks wordt de frauderisicoanalyse van Beveland Wonen geactualiseerd, vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen.

In 2023 is aan de hand van handreiking NBA "Frauderisicobeheersing Aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders" een frauderisicoanalyse op strategisch en tactisch niveau uitgevoerd. De handreiking kan bestuurders en toezichthouders een houvast bieden bij de eigen beoordeling van de frauderisico's en maatregelen ten aanzien van de fraudebeheersing in de organisatie. In de handreiking worden 11 aanbevelingen gegeven op basis waarvan invulling gegeven kan worden aan de risicobeheersing, preventie en detectie van fraude. Voor de 11 aanbevelingen heeft Beveland Wonen vastgesteld of de maatregelen zoals beschreven in de handreiking aanwezig en geïmplementeerd zijn binnen Beveland Wonen. De analyse laat zien dat de fraudebeheersing bij Beveland Wonen op orde is.

De frauderisico's komen met name voort uit de operationele risico's. Hieronder een overzicht van de belangrijkste frauderisico's voor Beveland Wonen:

- Management override of controls: Doorbreken van functiescheiding door het management;
- Woningtoewijzing: Het risico dat niet in overeenstemming met in- of externe normen en regelgeving wordt toegewezen;
- Beheer crediteuren: (1) Het risico dat gegevens in het crediteurenstambestand niet betrouwbaar en niet juist zijn, (2) het risico dat er onrechtmatige betalingen plaatsvinden;
- Beheer tussenrekeningen: het risico dat onrechtmatige handelingen door het oneigenlijk gebruik van tussenrekeningen wordt gemaskeerd;
- Huurvorderingen: Het risico dat huurvorderingen onterecht als oninbaar worden geboekt;
- Aanbestedingsrisico: Het risico dat gunning niet plaatsvindt volgens procedure, waardoor nadeel (inkoop tegen een te hoge prijs) of schijn van belangenverstremgeling kan ontstaan;
- Het gebruik van resources van Beveland Wonen om zichzelf of de ander te bevoordelen (w.o. diefstal van goederen, gebruik van materialen, etc.);
- Risico dat een interne of externe fraudeur Beveland Wonen financiële en/of reputatieschade toebrengt;
- Leverancier verricht werkzaamheden aan privé-eigendommen van medewerkers of geeft geld (kick back).

Beveland Wonen beschouwt de maatregelen, die zijn genomen om de hierboven genoemde risico's te beheersen als voldoende en adequaat om eventuele frauderisico's te beheersen. Om de risico's op niet-integer handelen te voorkomen, zijn de administratie en systemen ingericht met gedragsbeperkende maatregelen, zowel fysiek als administratief (zoals logische toegangsbeveiliging, functiescheiding, 4-ogenprincipe, etc

Integriteitsmelding

Beveland Wonen heeft in 2024 een indicatie gekregen van mogelijke integriteitsschendingen door één van de medewerkers. Uit nader onderzoek is gebleken dat er sprake was van een ongewenste situatie, waarbij Beveland Wonen potentieel benadeeld had kunnen worden. Naar aanleiding van de situatie zijn maatregelen getroffen waarbij de relatie met de betrokken medewerker is verbroken. Daarnaast worden aanpassingen in de interne beheersing doorgevoerd om herhaling van gelijksoortige situaties te voorkomen.

Audits

De risico's en bijbehorende beheersmaatregelen zijn door Beveland Wonen in kaart gebracht. Om de mate van effectiviteit van de beheersmaatregelen vast te stellen, voert Control interne audits uit. Deze interne audits zijn gebaseerd op een jaarlijks geactualiseerd intern controleplan. Dit plan wordt besproken met het bestuur, de RvC, de Audit commissie en de externe accountant. Zij kunnen op deze wijze ook zelf input leveren voor het intern controleplan. Het al dan niet plannen van de interne audits blijft de verantwoordelijkheid van de concern controller. Over de mate van effectiviteit van de beheersmaatregelen rapporteren we periodiek in de managementrapportage.

Om de impact van de mogelijke risico's in kaart te brengen en vast te stellen of Beveland Wonen dan nog steeds aan haar streefwaarden blijft voldoen, worden in de begroting diverse scenario's bepaald en stresstesten uitgevoerd. Voor 2024 blijkt dat het voor Beveland Wonen steeds moeilijker wordt om de risico's op te vangen. In 2024 voldoet Beveland Wonen nog steeds aan de normen van de Aw/WSW maar komt de interne ICR norm wel net onder de gestelde norm.

In 2023 heeft de focus van control gelegen op:

- Controles met betrekking tot de betrouwbaarheid van verantwoordingen;
 - Jaarverslag 2022;
 - dVi 2022;
 - Begroting 2024;
 - dPi2023;
 - Tertiaalrapportages Beveland Wonen en RWS.com;
- Uitvoeren van assessments op businesscases en beleidsstukken;
- Uitvoeren van interne audits:
 - Huuraanpassing 2023;
 - Follow up audit datakwaliteit;
 - Controle prijzenboek;
 - Controle wijzigen bankrekeningnummers huurders;
 - Beoordelingskader Aw/WSW;
 - Beheersing ICT risico's;
 - Planmatig onderhoud.
- Analyseren van de Cultuurscan per afdeling;

Een duurzame toekomst

Eind november 2022 is de Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) door de EU aangenomen. Dit betreft nieuwe rapportage-eisen over de impact op het milieu en het sociale domein. Deze richtlijn is echter niet van toepassing op woningcorporaties. Steeds meer organisaties omarmen wel de Environmental, Social en Governance (ESG), een rapportageframework met doelstellingen op het gebied van milieu, maatschappij en ondernemingsbestuur.

Hoewel CSRD en ESG dus niet verplicht zijn, vindt Beveland Wonen het wel belangrijk te rapporteren over haar maatschappelijke impact op deze actuele thema's. In 2023 is gestart met het opstellen van een ESG rapportage. In de rapportage wordt het proces van het verzamelen, analyseren en rapporteren van informatie over milieu-, sociale en governance (ESG) prestaties van Beveland Wonen inzichtelijk. Het zorgt ervoor dat de impact op het milieu en de samenleving te meten en te verbeteren is, en tevens de transparantie en verantwoording verbetert. In de ESG rapportage komt tot uitdrukking dat de strategische doelen uit het ondernemingsplan 2022-2025 bijdragen aan de specifieke Duurzame Ontwikkelingsdoelen (SDG's). Dit is een set van zeventien doelen die in 2015 zijn aangenomen door alle lidstaten van de Verenigde Naties. De doelen zijn bedoeld om de wereldwijde uitdagingen aan te pakken waarmee we worden geconfronteerd, zoals armoede, ongelijkheid, klimaatverandering en milieuvervuiling.

De ondernemingsvisie en strategische doelen van Beveland Wonen dragen bij aan de duurzame ontwikkelingsdoelen. Er bestaat een link voor de

herkenbaarheid en toenemende verplichting voor het gebruik van de SDG's in de verantwoording.

De SDG's binnen de strategische doelen zijn voornamelijk:

SDG's	Doelen
Geen armoede	Betaalbare woonlasten, huisvesten van kwetsbare groepen
Goede gezondheid en welzijn	Leefbare wijken en kernen, inspelen op de woningbehoefte van de toekomst
Betaalbare en schone energie	Doelmatig verduurzamen, betaalbare woonlasten
Eerlijk werk en economische groei	Betaalbare woonlasten
Minder ongelijkheid	Betaalbare woonlasten, inspelen op de woningbehoefte van de toekomst
Duurzame steden, dorpen en gemeenschappen	Doelmatig verduurzamen
Verantwoorde consumptie en productie	Leefbare wijken en kernen
Klimaatactie	Leefbare wijken en kernen, doelmatig verduurzamen
Leven op het land	Leefbare wijken en kernen
Partnerschappen	Huisvesting van kwetsbare groepen, leefbare wijken en kernen

In het jaarverslag 2024 wordt de ESG rapportage een vast onderdeel.

Toekomstparagraaf

2023 stond met name in het teken van de ontwikkelingen zoals in het voorwoord genoemd met gevolgen voor de bouwkostenontwikkeling en aanbestedingen van nieuwe projecten. We volgen deze ontwikkeling dan ook nauwlettend en hebben de financiële impact ervan bij de begroting 2024 preciezer bepaald, waarbij ook scenario's zijn doorgerekend en de impact op onze financiële ratio's zijn bepaald.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet geheel afhankelijk van verkopen, maar de verkoopopbrengsten zijn wel wenselijk om onze doelstellingen te kunnen volbrengen. De verwachting is dat de sectorbanken in deze aanvullende financiering kunnen voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van Beveland Wonen en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteits-veronderstelling en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening passend.

De gepubliceerde ratio's zijn een momentopname en laten zien dat Beveland Wonen per 31 december 2023 voldoet aan de gestelde grenswaarden. De opgebouwde buffer om de volkshuisvestelijke opgave in de toekomst te kunnen realiseren is echter wel flink geslonken.

In 2021 stelden we het nieuwe ondernemingsplan 2022-2025 voor Beveland Wonen op. In dit ambitieuze plan versnellen we op het gebied van de verduurzaming van ons vastgoed. In 2024 slopen we 132 woningen en leveren

we 181 nieuwbouwwoningen op. Dit aantal van 181 woningen is inclusief 151 flexwoningen. De hiermee gemoeide investeringen in nieuwbouw zijn circa € 37,8 miljoen.

Daarnaast investeren we € 17,3 miljoen in woningverbeteringen. Om deze investeringen te kunnen betalen lenen we in 2024 extra geld. In 2024 worden geen bestaande leningen geherfinancierd daarentegen trekken we naar verwachting circa € 50 miljoen aan nieuwe leningen aan. De personeelsbezetting in 2024 zal stabiel blijven ten opzichte van 2023. Bij de doorrekening van het ondernemingsplan is zichtbaar geworden dat wij onze financiële capaciteit benutten. De huidige negatieve economische ontwikkelingen, opgelopen rente, nationale prestatieafspraken en bouwrijzen maken het noodzakelijk dat Beveland Wonen haar buffers moet inzetten om deze ambities daadwerkelijk te kunnen realiseren.

Beleidsmatige beschouwing op de marktwaarde en beleidswaarde

De ontwikkeling van de marktwaarde

Het vermogen van Beveland Wonen wordt grotendeels bepaald door de waarde van het woningbezit. Sinds 2015 wordt het bezit gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De ontwikkeling van de marktwaarde in het jaar 2023 laat een daling zien. De waarde van het woningbezit van Beveland Wonen is in 2023 gedaald van € 1.562 miljoen naar € 1.485 miljoen. Dit betreft een daling van 4,93%.

Naast het woningbezit heeft Beveland Wonen overig bezit (zorg- en maatschappelijk vastgoed, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen) ter waarde van € 35,7 miljoen. In 2022 bedroeg deze waarde € 35,5 miljoen.

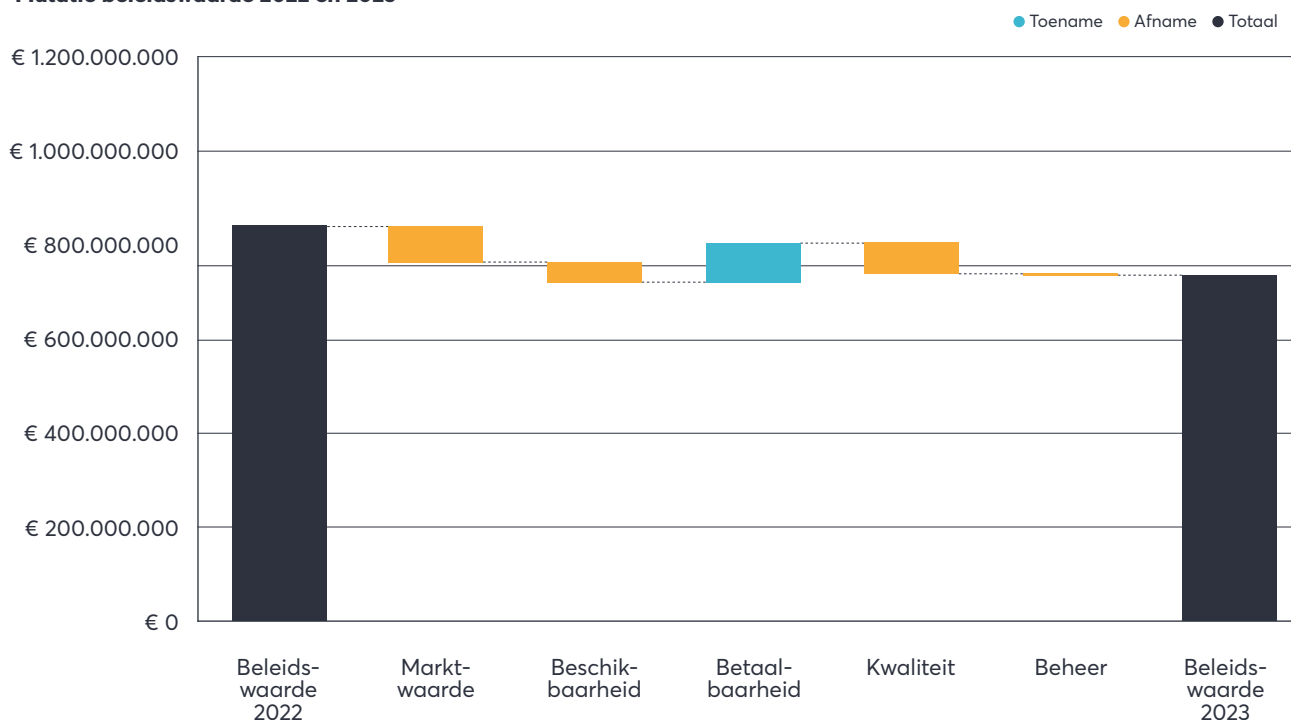
De totale waarde van het bezit van Beveland Wonen is in 2023 gedaald van € 1.597 miljoen naar € 1.520 miljoen. Dit is een daling van € 77 miljoen, ofwel 4,83%.

De daling van de marktwaarde op portefeulleniveau kan met name verklaard worden door de volgende factoren:

- rekenkundige aanpassingen in het handboek marktwaarderingen 2023;
- een daling van de markthuren;
- een negatieve ontwikkeling van de toekomstige verkoopwaarden;
- een hogere disconteringsvoet;
- hoger ingeschatte toekomstige onderhoudskosten;
- opgeleverde investeringen (nieuwbouw) en aankopen;
- verkoop/ sloop en overig.

De totale waardeontwikkeling bedraagt -/- € 77 miljoen waarbij de mutatie als volgt te verklaren is: Voorraadmutaties (nieuwbouw/sloop en verkoop) -/- € 1,3 miljoen, Vastgoedgegevens -/- € 2,3 miljoen, Methodische wijzigingen € -/- 36,1 miljoen en marktontwikkelingen -/- € 37,3 miljoen. De waardeontwikkeling van de marktwaarde loopt via het jaarresultaat, wat aangeeft dat de waardering van het vastgoed een enorme invloed heeft op het jaarresultaat en het vermogen van Beveland Wonen. Deze waardeontwikkeling (stijging of daling) kan waarschijnlijk nooit gerealiseerd worden. Beveland Wonen verhuurt haar woningen aan de doelgroep en is niet voornemens deze allemaal te verkopen. Om een beter inzicht te geven in de te realiseren waarde van het woningbezit wat bij een woningcorporatie past hebben de toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW in 2018 de beleidswaarde ingevoerd. De mutatie in beleidswaarde tussen 2022 en 2023 van het vastgoed in exploitatie is in onderstaande grafiek inclusief toelichting weergegeven.

Mutatie beleidswaarde 2022 en 2023



Beleidswaarde 2022 (x € 1.000)		€ 843.655
Mutatie marktwaarde	- € 77.129	
Beschikbaarheid	- € 44.280	
Betaalbaarheid (huren)	€ 84.652	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 66.844	
Beheer (beheerkosten)	- € 4.324	
Subtotaal		- € 107.925
Beleidswaarde 2023		€ 735.730

De ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij de beleidswaarde wordt voor de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt.

Beschikbaarheid: hierin wordt het doorexpluatiescenario afgedwongen (in plaats van de hoogste waarde van de scenario's doorexpluatieren of uitponden), ook in de eindwaarde-bepaling. Het exploitatiescenario wordt in de marktwaarde bepaald op taxatiecluster, in de beleidswaarde op eenheid. Dit verschil wordt verantwoord in de afslag op beschikbaarheid. Daarnaast wordt de berekening van de eindwaarde altijd op basis van kasstromen gedaan conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en niet meer via de exit-yield.

De afgelopen jaren is geconstateerd dat het doorexpluatiescenario een steeds hogere waarde oplevert. Dit stabiliseert enigszins voor 2023. De reden voor de stijging van het doorexpluatiescenario werd voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de markthuur, een verhoging van de minimale mutatiekans van 2% naar 4% (sneller realiseren van de markthuur). De overdrachtskosten zijn gesteld op 11,4%. Voor de beleidswaarde wordt deze op 0% gezet wat uiteindelijk een verschil van 11,4% in de eindwaarde betekent. Deze redenen gelden ook nog voor 2023, echter de opslag voor beschikbaarheid is beduidend minder groot dan in 2021 en 2022. Er geldt nog wel een opslag op het onderdeel beschikbaarheid in plaats van een afslag, maar de economische ontwikkelingen zorgen voor een pas op de plaats.

Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de streefhuur. De streefhuur is gedefinieerd als de huur die volgens het huidige beleid gevraagd zou worden aan de nieuwe huurder als er op dit moment een mutatie plaatsvindt.

In 2023 neemt de afslag op betaalbaarheid af ten opzichte van 2022. Het verschil tussen de streefhuur en de markthuur is in 2023 kleiner dan in de jaren 2021 en 2022. Door de eenmalige huurverlaging in 2023 en het gelijk blijven van de streefhuren betekent extra huurstrooppotentie.

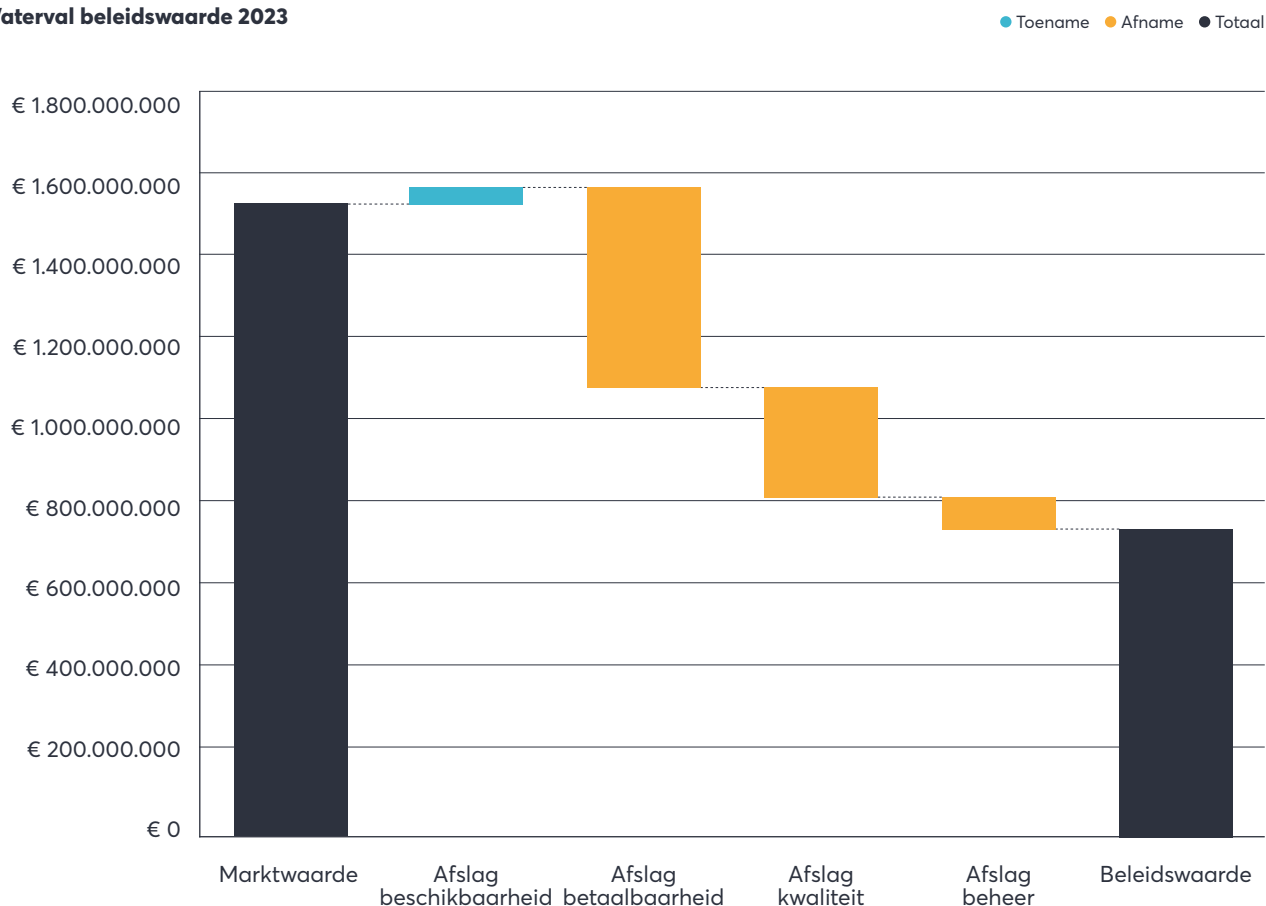
Kwaliteit: het onderhoud wordt vervangen door beleidsonderhoud. Dit betekent dat instandhoudingsonderhoud, achterstallig onderhoud en mutatieonderhoud vervangen worden door een normbedrag. Voor de beleidswaarde 2023 zoals toegelicht in de jaarrekening, is deze bepaald aan de hand van de notitie onderhoud en beheer opgesteld door BZK, Aw en WSW en onze goedgekeurde meerjarenonderhoudsbegroting. Door de toename van onze onderhoudslast neem de afslag op kwaliteit in de beleidswaarde in 2023 verder toe.

Beheer: de beheerlasten worden vervangen door beleidsbeheer. Ook deze post betreft een normbedrag op basis van de lasten over het boekjaar 2023. De afwijking tussen 2022 en 2023 is gering waardoor de afslag ten aanzien van 2022 nagenoeg gelijk is gebleven. Voor de beleidswaarde 2023 zoals toegelicht in de jaarrekening, is deze bepaald aan de hand van de notitie onderhoud en beheer opgesteld door BZK, Aw en WSW.

Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde 2023 van het vastgoed in exploitatie is in onderstaande grafiek weergegeven.

Waterval beleidswaarde 2023



	x € 1.000	x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 1.520.323
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 41.580	
Betaalbaarheid (huren)	- € 482.772	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 265.026	
Beheer (beheerkosten)	- € 78.375	
Subtotaal		- € 784.592
Beleidswaarde		€ 735.730

Consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen

Het bestuur van Beveland 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 van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 784 miljoen. Dit impliceert dat circa 73,51% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is en in de waarde van het vastgoed vastzit. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Volkshuisvestings- verslag

In ons volkshuisvestingsverslag geven we inzicht in hoe Beveland Wonen in 2023 haar volkshuisvestelijke taak heeft uitgevoerd. We doen dit aan de hand van de strategische doelen uit ons Ondernemingsplan 2022-2025 'Met hart voor de klant' en de prestatieafspraken. Deze staan in detail uitgewerkt in bijlage 3 Prestatieafspraken 2023. Tenslotte is een verslag vanuit de Raad van Commissarissen opgenomen.

1. Betaalbare woonlasten

Woningmarkt

De druk op de woningmarkt nam ook in 2023 verder toe. De rente en de inflatie waren aanhoudend hoog. Woningkopers bleven voorzichtig. Bovendien was de opgave voor het huisvesten van statushouders erg groot. Ook in het werkgebied van Beveland Wonen waren de effecten van de aanhoudende spanning op de woningmarkt zichtbaar, met name door de aanwas van allerlei bijzondere doelgroepen zoals statushouders en doorstroming uit de opvang. Deze ontwikkelingen naast het grote aantal herstructureringsprojecten van Beveland Wonen en de lagere mutatiegraad zorgen er voor dat het aantal reacties op onze huurwoningen (reactiegraad) toeneemt en de wachtduur oploopt.

Reactiegraad

Beveland Wonen is aangesloten bij het woonruimtebemiddelingsstelsel ZuidWestWonen. Bij dit portaal voor woningzoekenden zijn vrijwel alle Zeeuwse corporaties en twee corporaties uit West-Brabant aangesloten. Het doel is dat alle actief woningzoekenden binnen drie jaar een passende woning vinden.

In onderstaande tabel is de reactiegraad opgenomen: het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning.

Reactiegraad totaal	2023	2022
Aantal geadverteerde woningen	538	616
Aantal reacties	152.515	140.576
Gemiddeld aantal reacties	283	228

Reactiegraad per gemeente	2023	2022
Borsele	209	186
Goes	354	273
Kapelle	247	340
Noord-Beveland	193	150
Reimerswaal	227	193

Het aantal ingeschreven woningzoekenden in ZuidWestWonen is van 22.623 in 2022 toegenomen naar 24.751 in 2023. De gestegen reactiegraden gelden voor bijna alle gemeenten in Zeeland en West-Brabant die zijn aangesloten bij ZuidWestWonen en dus ook voor de gemeenten waarin Beveland Wonen actief is. In ons totale werkgebied zijn in 2023 ook 71 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Woningzoekenden reageren hier over het algemeen meer op. Ook wordt vaak op meerdere woningen tegelijk gereageerd, met als gevolg een hogere gemiddelde reactiegraad. De woningzoekende lijkt tenslotte minder selectief te worden met reageren.

Vanaf 2019 is er in ons werkgebied een groot aantal woningen gesloopt wat ervoor zorgt dat het woningaanbod voor reguliere woningzoekenden in enkele kernen enige tijd beperkt is door bewuste leegstand voor sloop en (tijdelijke) herhuisvesting van bewoners van sloopwoningen.

Wachttijden

De wachttijd is het aantal maanden dat het gemiddeld duurt voordat iemand een woning accepteert, gemeten vanaf de eerst geplaatste reactie. In onderstaande tabel is de wachttijd in maanden per gemeente opgenomen.

Gemeente	2023	2022
Borsele	16,8	12,9
Goes	14,6	15,3
Kapelle	19,1	15,5
Noord-Beveland	13,0	12,0
Reimerswaal	13,7	12,8

Door een toenemend aantal woningzoekenden en een tijdelijk beperkt aanbod neemt de wachttijd in 2023 in bijna alle gemeenten toe. De wachttijden blijven in Reimerswaal, Borsele en Noord-Beveland boven de gestelde normen die we in de raamovereenkomsten met de gemeenten als doel hebben gesteld, te weten maximaal gemiddeld twee jaar voor de gemeenten Goes en Kapelle en maximaal gemiddeld één jaar voor de gemeenten Reimerswaal, Borsele en Noord-Beveland. Om de wachttijden in 2024 te stabiliseren of iets terug te dringen zetten we o.a. in op het versnellen van de nieuwbouwopgave middels het project Flexwonen.

Toewijzingen

Onderstaande tabel geeft inzicht in de woningtoewijzingen van Beveland Wonen in 2023:

	Totaal	Aantal	%	Norm
% toewijzingen doelgroep éénpersoons < € 44.035	552	541	98,01%	min 85%
% toewijzingen doelgroep meerpersoons < € 48.625	239	226	94,56%	min 85%
% toewijzingen buiten doelgroep	791	24	3,03%	max 15%
Vrije verhuur: # toewijzingen huur > € 808,06	5	5		
Totaal		796		

> Volkshuisvestings- verslag

Passend huurbeleid

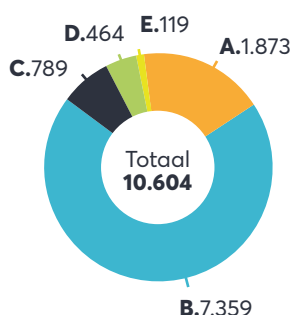
95% van nieuwe huurders die wat betreft hun inkomen recht hebben op huurtoeslag moet Beveland Wonen een woning met een passende huurprijs bieden. In 2023 kwamen er 546 toewijzingen in aanmerking voor het criterium passendheid. Van deze woningen hebben we in 2023 98,03% passend toegewezen.

Type huishouden	Huishoud- inkomen per jaar	Contracthuurprijs bij toewijzing		
		< € 647,19	< € 693,60	< € 808,06
Eénpersoons < AOW-grens	< € 24.475	330	8	
Tweepersoons < AOW-grens	< € 34.575	72	2	
Drie- en meerpersoons < AOW-grens	< € 34.575	73		0
Eénpersoons > AOW-grens	< € 25.075	54	0	
Tweepersoons > AOW-grens	< € 33.800	17	1	
Drie- en meerpersoons > AOW-grens	< € 33.800	0		0

Woningbezit per huurklasse

Het woningbezit van Beveland Wonen is als volgt verdeeld over de verschillende huurklassen:

Huurklasse	Aantal	In %
A. Goedkoop < € 452,20	1.873	17,7%
B. Betaalbaar I € 442,47 – € 647,19	7.359	69,4%
C. Betaalbaar II € 633,26 – € 693,60	789	7,4%
D. Duur tot huurtoeslag ≤ € 808,06	464	4,4%
E. Duur > € 808,06	119	1,1%
Totaal	10.604	100%



Gemiddelde huur

De gemiddelde huur van onze woningen in 2023 bedraagt € 562,51 (2022: € 563,87). Dit is 70% van de liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt), die in 2023 € 808,06 bedraagt.

Huuropzeggingen

In 2023 waren er 900 huuropzeggingen. Op een totaal van 10.604 woningen is dat 8,4%. Het aantal huuropzeggingen ligt gemiddeld op het niveau van 2022 en 2021, te weten 863 en 916 huuropzeggingen. Deze beperkte toename enerzijds door het grote aantal huuropzeggingen bij te slopen woningen naast de onzekerheid vanwege de aanhoudende inflatie en beperkte mogelijkheden voor doorstroming door de krapte op de woningmarkt.

Huuraanpassing

In 2023 mocht de huur op basis van de looninflatie worden verhoogd met een maximum van 3,1%. Dit in tegenstelling tot andere jaren waarbij de huren werden verhoogd met het inflatiecijfer. De inflatie over het jaar 2022 bedroeg echter 10% wat in een te hoge huurverhoging op zou leveren. Gemiddeld mochten de huren over 2023 niet meer worden verhoogd dan met 2,6% (huursombenadering). Zakelijke contracten zijn verhoogd met maximaal 4,1%. Beveland Wonen heeft een gedifferentieerde huuraanpassing doorgevoerd en op basis van afspraken met de huurdersvereniging ook een huurverlaging. doorgevoerd naar de streefhuur en de eenmalige huurverlaging voor huurders (3.171) met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum en een huur boven de € 575,03 per maand. Een groep van 4.605 huurders kreeg een huuraanpassing van maximaal 2,6%. 1.982 huurders kregen 3,1%. 122 huurders kregen geen huurverhoging in 2023. De gemiddelde huurverhoging doorgevoerd in 2023 bedroeg 0,53%.



Huurachterstanden

Onderstaande tabel geeft de huurachterstanden van Beveland Wonen weer.

Huurachterstanden	2023	2022	2021
Zittende huurder	0,56%	0,69%	0,78%
Vertrokken huurder	0,75%	0,81%	0,97%

Het aandeel aan huurachterstanden voor Beveland Wonen bedroeg in 2023 voor de zittende huurders 0,56% (2022: 0,69%). Deze huurachterstanden liggen daarmee onder de interne norm van 0,80%. Dit is mede gerealiseerd door laatbetalers en uitstellers actief te volgen en ze de mogelijkheid te bieden om een regeling met ons af te sluiten, zodat de lopende huur op tijd betaald wordt. De achterstand voor de vertrokken huurders betrof in 2023 0,75% (2022: 0,81%).

In 2023 is € 124.100 afgeboekt (in 2022 was dat € 123.900). Het in 2023 afgeboekte bedrag bedraagt 0,17% van de totale huuropbrengsten over 2023. Een belangrijk deel van de afboekingen (€ 45.000) zijn mede tot stand gekomen door regelingen met uiteindelijk finale kwijting aan bewoners die in de schuldhulpverlening of de WSNP terecht zijn gekomen. Daarnaast zien we ook dat een groot deel (€ 50.000) afgeboekt moet worden omdat erfgenamen afzien van de erfenis door een negatieve opbrengstenbalans na overlijden.

Ontruiming

Onderstaande tabel geeft de ontruiming van Beveland Wonen weer.

Aantal ontruiming	2023	2022	2021
Aangezegd	19	23	34
Uitgevoerd	6	4	8

Ook in 2023 hebben we bij huurders die een oninbare huurachterstand hadden alles in het werk gesteld om tot haalbare regelingen te komen. We hebben 19 aanzeggingen tot ontruiming gedaan. In zes gevallen daarvan is het daadwerkelijk tot een ontruiming gekomen.

Bij twee bewoners heeft de ontruiming plaatsgevonden op basis van alleen huurachterstand. Bij één bewoner was het telen van hennep de reden. Twee bewoners hadden hun woning onderverhuurd en zelf geen huur betaald en één bewoner veroorzaakte aanhoudende overlast.

Leegstand

Onderstaande tabel geeft de leegstandcijfers van Beveland Wonen weer.

Leegstand	2023	2022	2021
Beïnvloedbaar	0,50%	0,46%	0,55%
Niet-beïnvloedbaar	0,54%	0,46%	0,68%
Norm	1,50%	1,50%	1,80%

De leegstandcijfers bestaan uit beïnvloedbare leegstand en de niet-beïnvloedbare leegstand. De beïnvloedbare leegstand heeft betrekking op leegstand als gevolg van mutatie van de woning, verbouwing van de woning en leefbaarheid. De niet-beïnvloedbare leegstand als gevolg van sloop, renovatie, nieuwbouw en asbestsanering.

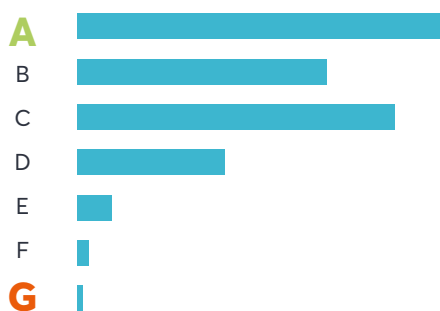
Over 2023 bedraagt de beïnvloedbare leegstand 0,50% en de niet-beïnvloedbare leegstand 0,54%. Met in totaal 1,04% blijven we ruim onder de gestelde norm van 1,5%. In 2022 bedroeg de totale leegstand 0,92%.

Het lagere leegstandscijfer in 2023 is een gevolg van verder geoptimaliseerde processen en een verbeterde samenwerking tussen het regioteam en de planning van de interne aannemerij waardoor we sneller aansluitend verhuren.

2. Doelmatig verduurzamen

Energie-label

Corporaties hebben als doelstelling dat al hun huurwoningen CO2-neutraal zijn in 2050. Het eerste ijkpunt was in 2022 waarbij alle corporatiewoningen gemiddeld energie-label B moeten hebben.



Energie-label	Aantal vhe per 31-12-2023	In %
A	3.434	32%
B	2.391	23%
C	2.984	28%
D	1.371	13%
E	315	3%
F	61	1%
G	48	0%
Totaal	10.604	100%

In 2023 is de woningvoorraad van Beveland Wonen verder verduurzaamd en zijn onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd om de kwaliteit van ons woningbezit op orde te houden en/of te verbeteren. Dit jaar was er voor de verduurzaming extra aandacht voor de appartementencomplexen met platte daken. Bij drie appartementencomplexen is het dak zo aangepast dat het een circulair dak is welke voldoet aan de streefwaarde conform standaard (geadviseerd voor no-regret). De daken zijn tevens zo aangepakt dat in 2024 zonnepanelen kunnen worden aangebracht en we hier de komende 25 jaar niet meer terug hoeven te komen voor onderhoud of verduurzaming aan de daken.

Naast de uitvoering van onderhoud hebben we in 2023 gewerkt aan de voorbereiding van de verdere verduurzamingsopgave. We maakten afspraken met regiopartners om de benodigde capaciteit voor 2023 te reserveren. Daarnaast heeft in 2023 de aanloop voor een RGS-projectgroep plaatsgevonden. Door deze projectgroep zullen we in 2024 het RGS met onze ketenpartners implementeren. Op die manier zullen we tot een efficiëntere onderhoudsaanpak op basis van onze doelstellingen komen die rekening houdt met de economische levensduur van het vastgoed.

In het ondernemingsplan is het streven om 25% van het bezit in het groenste deel van label B te hebben. We zitten momenteel op 42% dus hebben deze doelstelling ruimschoots gehaald.

In 2023 zijn de volgende verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd:

- 686 woningen voorzien van zonnepanelen;
- 450 woningen voorzien van radiatorfolie;
- 66 woningen voorzien van naad- en kierdichting;
- 457 woningen voorzien van elektrisch koken;
- 210 woningen voorzien van dakisolatie;
- 870 woningen met oud dubbel glas zijn voorzien van HR++ glas;
- 190 woningen met enkel glas zijn voorzien van HR++ glas;
- 3 woningen voorzien van spouwmuurisolatie;
- 2 woningen voorzien van vloerisolatie.



Beveland Wonen werkt aan een duurzaamheidsbeleid in 2024. Met dat beleid spelen we in op circulair materiaalgebruik. Zo zullen er bij sloop zonnepanelen, cv-installaties, keukenblokken, hang- en sluitwerk en groen opnieuw hergebruikt gaan worden. Ook dakbedekking zal (o.a. door de mechanische bevestiging) in de toekomst door de leverancier worden teruggenomen en gerecycled.

Onderhoud (bedragen x €1.000)

Type onderhoud	Realisatie 2023 €	Begroting 2022 €	verschil €	in %
Planmatig onderhoud	15.978	16.359	-381	98%
Contractonderhoud	2.854	2.729	125	105%
Mutatie onderhoud	3.044	2.127	917	143%
Reparatieonderhoud	4.308	2.518	1.790	171%
Uitgesteld planmatig onderhoud	5.175	3.240	1.935	160%
Asbest	982	400	582	246%
Overig onderhoud	162	140	22	116%
Subtotaal	32.504	27.514	4.990	118%
Doorberekende uren interne aannemerij	-1.939	-1.846	-93	105%
Totaal	30.565	25.668	4.897	119%

Vanwege een forse onderschrijding van de onderhoudsbegroting van 2022 is voor de onderhoudsbegroting van 2023 het voorzichtigheidsprincipe gehanteerd. De zekere posten zijn hierbij begroot.

Door een betere aansturing van de afdeling Vastgoedbeheer i.c.m. het nagenoeg op peil brengen van de personele bezetting werd al snel duidelijk dat de goedgekeurde begroting 2023 volledig gerealiseerd zou worden. Gezien deze verbeterende controle m.b.t. de Planmatigonderhoud werkzaamheden, de wens om diverse achterstanden verder weg te werken en voldoende gehoor te geven aan de beleidswijziging inzake glasvervanging is er in juni 2023 een aanvulling op de begroting van € 5.700,00,- akkoord bevonden.

Zodoende zijn de investeringen en het planmatig onderhoud respectievelijk verhoogd met circa € 2.100.000,- en circa € 3.600.000,-. Van het begrote Planmatig onderhoud budget is 98% gerealiseerd. Van het budget ten gunste van de investeringen is 80% gerealiseerd. Het iets achterblijven van de realisatie met betrekking tot de investeringen zit met name in de verduurzaming van monumenten, vervanging van riothermie, aanbrengen elektrisch koken en aanbrengen zonnepanelen. Met betrekking tot de 2 laatstgenoemde punten hebben we te maken met de individuele aanvragen en dus een inschatting aan de voorkant. Onder andere gezien het mogelijk vervallen van de salderingsregeling is de aanvraag van zonnepanelen (landelijk) lager dan gedacht. Bij de verduurzaming van monumenten hadden we te maken met onverwachte belemmeringen vanuit de Flora & Fauna wet. De vervanging van riothermie, in een ijsbuffer systeem, vertraagde door tegenvallers in de uitvoering.

Het aantal aan te pakken mutatiewoningen is ten opzichte van voorgaand jaar gedaald, maar we constateren wel een stijging in de kosten per mutatie. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de prijsstijgingen van materialen en onderaannemers ook zijn weerslag hebben gehad op de kosten voor het mutatieonderhoud.

Specifieke duurzaamheidsdoelstellingen

Vervanging heteluchtverwarming door all-electric warmtepomp

Beveland Wonen heeft 306 woningen die met een hetelucht verwarming worden verwarmd. Het is lastig deze installaties op een goede manier te onderhouden omdat reserveonderdelen slecht te verkrijgen zijn. We hebben, mede in het licht van de verduurzamingsopgave, de keuze gemaakt de installaties te vervangen voor een all-electric warmtepomp. In 2023 zijn er 48 woningen voorzien van deze warmtepomp, de rest volgt in 2024.

Gebruiksaanwijzing duurzame technieken

Om de bewustwording van huurders op het gebied van duurzaamheid te vergroten zijn we in 2022 gestart met het beschikbaar stellen van de gebruiksaanwijzing van de duurzame technieken en installaties in de woning. In deze instructie krijgt de bewoner uitleg over de werking van de verschillende installaties en wordt o.a. aangegeven bij welke temperatuur de warmtepomp het beste functioneert. Eind 2023 is voor 95% van onze woningen waar duurzame technieken zijn toegepast een gebruiksaanwijzing gereed.

3. Inspelen op de woningbehoefte van de toekomst

Ontwikkelingen in de woningvoorraad

Woningcorporaties lopen landelijk gezien voorop in het verduurzamen van woningen. Ook Beveland Wonen investeert jaarlijks in nieuwe en bestaande huurwoningen zodat huurders een duurzame en comfortabele woning krijgen. Zo dragen we bij aan het terugbrengen van de uitstoot van CO2.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de ontwikkeling van de woningvoorraad in 2023.

Aantal woningen begin van het jaar	10.634
Toename door:	
- aankoop	1
- nieuwbouw	71
Afname door:	
- verkoop aan particulieren	30
- sloop	72
Aantal woningen eind van het jaar	10.604

De verdeling van onze woningen per gemeente is als volgt:

Gemeente	Aantal woningen per 31-12-2023
Borsele	1.942
Goes	5.251
Kapelle	787
Noord-Beveland	626
Reimerswaal	1.998
Totaal	10.604

Sloop en nieuwbouw

In 2023 hebben we op diverse locaties oude woningen vervangen door nieuwe duurzame, veelal levensloopbestendige, woningen.

De bouwkosten zijn de afgelopen jaren enorm gestegen. Vanwege het hoge kostenniveau zetten we steeds meer in op het conceptueel (industrieel) bouwen van woningen. Ook hebben we ingezet op het bundelen van projecten in zogenaamde mandjes om zo via aanbesteding meer volume aan een partij te kunnen bieden. Eén van de mandjes is een opgave van 108 woningen verspreid over 14 kernen en vijf gemeenten in ons werkgebied. Bij de uitvraag haakten een aantal conceptuele bouwers af vanwege de complexiteit en de oplage per locatie.

In 2023 zijn we gestart met het realiseren van flexwoningen in samenwerking met de vijf Bevelandse gemeenten. De gemeenten dragen zorg voor de locaties en Beveland Wonen levert de woningen. Via een samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken over duur van de vergunningen, tussentijdse verplaatsing, etc. gemaakt. Het leveren van locaties blijkt lastiger dan gedacht. Dit heeft vooral te maken met het tijdig bouwrijp kunnen maken inclusief nutsvoorzieningen en de kritische houding van omwonenden. Hierdoor hebben we in 2023 slechts 6 flexwoningen kunnen realiseren. Deze zijn op eigen grond van Beveland Wonen geplaatst. We gaan ervan uit dat we een groot deel van de opgelopen achterstand in 2024 kunnen inlopen.

De sloopplanning is grotendeels gehaald. Van de 76 geplande woningen zijn er 72 gesloopt.

Woningverkopen

In 2023 hebben we de gestelde jaarnorm van 33 woningen nagenoeg gehaald. Het werkelijk aantal verkochte aantal woningen betrof 32, inclusief twee VoV-woningen (vorig jaar 31). In eerste instantie liep het aantal te verkopen woningen achter door stagnering van beschikbare koopwoningen en door de stijgende hypotheekrente gerelateerd aan de relatief hoge prijs. Daarnaast zijn veel van deze woningen een opknapwoning. In deze tijd van stijgende materiaalkosten en arbeidskosten zijn kopers minder snel geneigd een opknapwoning te kopen. Ook hebben we enkele woningen die beschikbaar kwamen voor de koop ingezet voor de opgave van de huisvesting van statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Uiteindelijk is het toch gelukt om de jaarnorm nagenoeg te realiseren. De gemiddelde verkoopprijs van de woningen, inclusief VoV-woningen bedroeg € 216.000. De woningverkopen voldoen aan de regels van de Woningwet 2015. De te verkopen woning wordt eerst aangeboden aan de zittende bewoners.

Pilot alternatieve woonvormen: woningen Platepolder Heinkenszand

In Heinkenszand hebben we het plan om 21 woningen te realiseren. De ontwikkeling van deze woningen voeren we uit in participatie met toekomstige huurders. De woningen worden in een carré vorm geplaatst zodat er een gemeenschappelijk binnentuin ontstaat. Naast de uitvoering en het gebruik van deze tuin wordt ook besproken op welke manier een gemeenschappelijke binnenruimte gerealiseerd kan worden. Op deze manier kan invulling worden gegeven aan meer gemeenschappelijk wonen met behoud van een individuele woning. Eind 2023 is de aannemer geselecteerd en naar verwachting start de bouw in de tweede helft van 2024.

4. De huisvesting van kwetsbare groepen

Statushouders

Ook hebben we voor ons hele werkgebied afspraken voor het huisvesten van statushouders. De afgesproken taakstelling is in 2023 niet in iedere gemeente gerealiseerd ondanks onze inspanningen. In november 2023 zijn er meerdere statushouders tegelijkertijd bij ons aangemeld. Gezien de doorlooptijd van ongeveer drie maanden, de opgave om te zorgen voor een spreiding over al onze kernen met daarbij een aantal zeer grote gezinnen is het ons daarom niet gelukt.

Wonen en zorg

Om de kwetsbare doelgroepen goed te bedienen, is samenwerking met diverse partijen belangrijk. We werken intensief samen met gemeenten, sociale wijkteams, welzijnsinstellingen, zorgpartijen, vrijwilligersorganisaties en de bewoner/huurder. In de prestatieafspraken met de gemeenten maakten we specifieke afspraken in het kader van wonen en zorg.

Met een aantal zorginstellingen hebben wij afspraken. We vinden het belangrijk dat deze zorgcliënten verspreid zijn gehuisvest. Soms is concentratie juist een voorwaarde voor een bepaalde doelgroep om te kunnen functioneren in de maatschappij.

Beveland Wonen maakt onderdeel uit van de werkgroep en stuurgroep van het Actieprogramma Weer Thuis. Het Actieprogramma Weer Thuis is erop gericht om kwetsbare mensen die nu nog Beschermd Wonen (BW) of in de Maatschappelijke Opvang (MO) zitten uit te laten stromen naar een zelfstandige woonvorm, in eerste instantie meestal nog met begeleiding. Het Actieprogramma Weer Thuis heeft met alle gemeenten, zorgpartijen en woningcorporaties binnen de Oosterschelderegio de condities geschapen, waardoor dat op een goede wijze gebeurt, met oog voor de belangen van de cliënt/huurder, de deelnemende partijen en de bewoners en de buurt waarin zij komen te wonen.

In 2023 hebben wij 2,5% van de vrijgekomen woningen toegewezen aan kwetsbare mensen die vanuit een beschermd of begeleid wonen traject komen.

Samenwerkingsverbanden

SMWO

Met SMWO hebben we een samenwerkingsovereenkomst die als paraplu dient waarbinnen we in de lopende en nieuwe projecten (o.a. buurtbemiddeling en opbouwwerkers) samenwerken.

Huurdersvereniging

In het afgelopen jaar zijn er acht vergaderingen gehouden. We voldoen daarmee ruimschoots aan de kaders van de Overlegwet Huurders Verhuurders en de samenwerkingsovereenkomst met de huurdersvereniging. Daarnaast is er om de week overleg tussen de voorzitter van de HvdB en de manager Wonen om met name lopende huurderskwesties af te stemmen. Belangrijke onderwerpen die tijdens de formele vergaderingen aan de orde zijn gekomen zijn de huuraanpassing 2023, Beleid Energie Prestatie Vergoeding, Acanthus arrest, versterking van de huurdersvereniging en het tuinenbeleid.

Bewonersbijeenkomsten

Over specifieke thema's overlegt Beveland Wonen met de bewoners die betrokken zijn bij het betreffende thema, zoals bij groot onderhoud, sloop en dergelijke. Daarbij worden de bewoners zo volledig mogelijk geïnformeerd over de plannen, zowel over de technische en organisatorische aspecten als over de keuzemogelijkheden die aan de orde zijn. Voor zover dat past binnen het beleid betreft Beveland Wonen de inbreng van de bewoners in haar besluitvorming.

Woonplatform

Om de maatschappelijke verankering inhoud te geven, raadplegen we één of twee keer per jaar het woonplatform. Het Woonplatform heeft in 2023 één keer plaatsgevonden. We hebben daarbij het thema tuinenbeleid en klimaat adaptatie besproken.

5. Leefbare wijken en kernen

Projecten leefbaarheid in 2023

Tuintjesproject

Vrijwilligers onder begeleiding vanuit SMWO doen bij het tuintjesproject op aanvraag tuinonderhoud bij huurders, die hiertoe om lichamelijke redenen geen mogelijkheden zien.

Wijkwerkers

Ook in 2023 beschikt Beveland Wonen vanuit SMWO samen met de gemeente Goes over twee specialistische wijkwerkers voor huurders met verward of onbegrepen gedrag, die op diverse manieren van negatieve invloed zijn op het gebruik van de woning, het woongenot van omliggende huurders en/of de leefbaarheid van de omgeving. Zij realiseren consultatie, advies en doorverwijzing naar de geschikte hulpverlener(s). Hiermee ontlasten zij de regiobeheerders van Beveland Wonen in de gemeente Goes.

Opbouwwerk (bij herstructurering)

In herstructureringswijken Goes-West en Goes-Oost behartigt de opbouwwerker van SMWO bewonersbelangen. De opbouwwerker heeft een neutrale positie en is hét aanspreekpunt in de wijk. Ze geeft signalen uit de wijk door aan Beveland Wonen, is gesprekspartner en helpt bij (her)huisvesting van bewoners.

Buurtbemiddeling

Buurtbemiddeling is een samenwerkingstraject met SMWO. SMWO leidt hiervoor vrijwilligers op om als neutrale partij te bemiddelen bij burenruzies in alle gemeentes van de Bevelanden. In 2023 zijn er 176 meldingen, twee meer dan in 2022 door hen behandeld. Het aantal meldingen lijkt zich hiermee gestabiliseerd te hebben na de drukke coronajaren 2020 en 2021. Hiervan was 70% gerelateerd aan een huurwoning van Beveland Wonen. Voor de in totaal 176 zaken is er in 118 gevallen een redelijk tot goede oplossing gekomen. De aangestelde wijkwerkers vangen de meest psycho-sociale problematiek af zodat deze niet meer door buurtbemiddeling behandeld hoeven te worden.

Bewonersinitiatieven

Ieder jaar wordt een bedrag voor bewonersinitiatieven en initiatieven van medewerkers uit het regioteam gereserveerd. Beiden kunnen ideeën aanleveren die de leefbaarheid in de woonomgeving verbeteren. Hierbij een greep uit de initiatieven die in 2023 zijn uitgevoerd:

- Bijdrage voor appartementencomplex de Wemel in Wemeldinge, Rubenshof in Goes;
- Halloween optocht in Goes-Oost;
- Buurtbijeenkomst in de Slotstraat en Brouwerijstraat te Kruiningen;
- De gemeenschappelijke tuinen van het complex aan de Veerweg in Hansweert, de Voorstad en Blaubeenstraat in Goes en de Bierkade in Goes zijn opgeknapt;
- Voor het schoolplein in Lewedorp gezorgd voor bloembakken en de interne aannemerij heeft een boombank gemaakt;
- In Goes-Oost is een eindbijeenkomst georganiseerd met (oud) bewoners, omwonenden en Zeeuwse kunstenaars die betrokken waren bij het sloop en nieuwbouw project;
- In Goes-Oost een opruimdag, theater optreden, barbecue en kunstvoorstellingen;

> Volkshuisvestings- verslag

- Voor de gemeenschappelijke ruimte in het Theresiahof te 's Heerenhoek een eettafel met stoelen;
- Cruytooren in Goes plaatsen van parasol;
- Nassaulaan in Goes een tuintafel met stoelen;
- Opruimdagen in de Graaffstraat, Wilgenstraat, Bankertstraat, Joost de Moorstraat, Evertsenstraat in Goes.

Kernenfonds

In 2022 zijn met de gemeenten Kapelle en Noord-Beveland afspraken gemaakt over de invoering van het Kernenfonds. Met de gemeenten Borsele en Reimerswaal waren al bestaande afspraken, met de gemeente Goes is nog geen overeenstemming bereikt.

In 2023 hebben de uitgaven betrekking op uitgaven in de gemeenten waar het kernenfonds reeds bestond. De uitgaven hebben met name betrekking op de aanleg van openbaar gebied in het Masterplan Krabbendijke, de aanleg van parkeerplaatsen aan de Oude Rijksweg in Kruiningen en de herstructurering van de soldatenwijk in Rilland.

Voor 2024 wordt binnen de gemeenten waarmee we afspraken hebben gemaakt over het kernenfonds onderzocht welke projecten hiervoor in aanmerking komen om daarmee de (restant) budgetten voor 2023 en 2024 te kunnen oormerken.

6. Een betrokken dienstverlening dichtbij de klant

Dienstverlening

Beveland Wonen vindt een goede dienstverlening en daarmee een hoge klantwaardering erg belangrijk. Belangrijke momenten waarbij we het onderscheid kunnen maken zijn bij het betrekken of het verlaten van een woning, bij het onderhoud, bij het uitvoeren van reparaties en bij communicatie uitingen naar onze huurder. De klantbeleving meten we met behulp van het programma Inceptivize, een organisatie die continu de beoordelingen op deze onderdelen digitaal bij onze bewoners meet.

Als norm streeft Beveland Wonen naar een gemiddelde score van minimaal 8,0.



Onze klanttevredenheidsscores	2023	2022	2021
Score telefonisch contact	8,3	8,2	8,2
Score woning betrekken	8,1	7,9	8,0
Score reparatieonderhoud	8,0	8,1	8,1
Score woning verlaten	8,2	8,3	8,2

In 2023 hebben we op alle onderdelen 8,0 of hoger gescoord. We doen dit door maandelijks de klantreis gedetailleerd te analyseren en waar mogelijk onze processen te verbeteren.

Klachtenmanagement

Beveland Wonen verbetert haar dienstverlening continu en staat open voor klachten van onze huurders en andere stakeholders. Onze ICT-systemen Tobias Ax, Iris en E-content vormen een goede basis voor het registreren van klachten en leefbaarheidsmeldingen. Beveland Wonen is aangesloten bij de regionale klachtencommissie, samen met vijf andere corporaties. Dit zijn Oost West Wonen, Zeeuwlant, Woningbouwvereniging Arnemuiden, Woongood Middelburg en l'Escaut woonservice.

De regionale Klachtencommissie brengt een onafhankelijk advies uit over klachten van individuele huurders.

De in 2023 ontvangen klachten hadden betrekking op diverse onderwerpen. Er is één klacht voorgelegd aan de Regionale Klachtencommissie, welke ongegrond is verklaard.

17 klachten zijn door de huurder bij de Huurcommissie voorgelegd. De klachten hadden betrekking op;

- Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken (7 zaken)
- Afrekening servicekosten (1 zaak)
- Bezwaar tegen jaarlijkse huurverhoging (8 zaken)
- Toetsing aanvangshuurprijs (1 zaak)

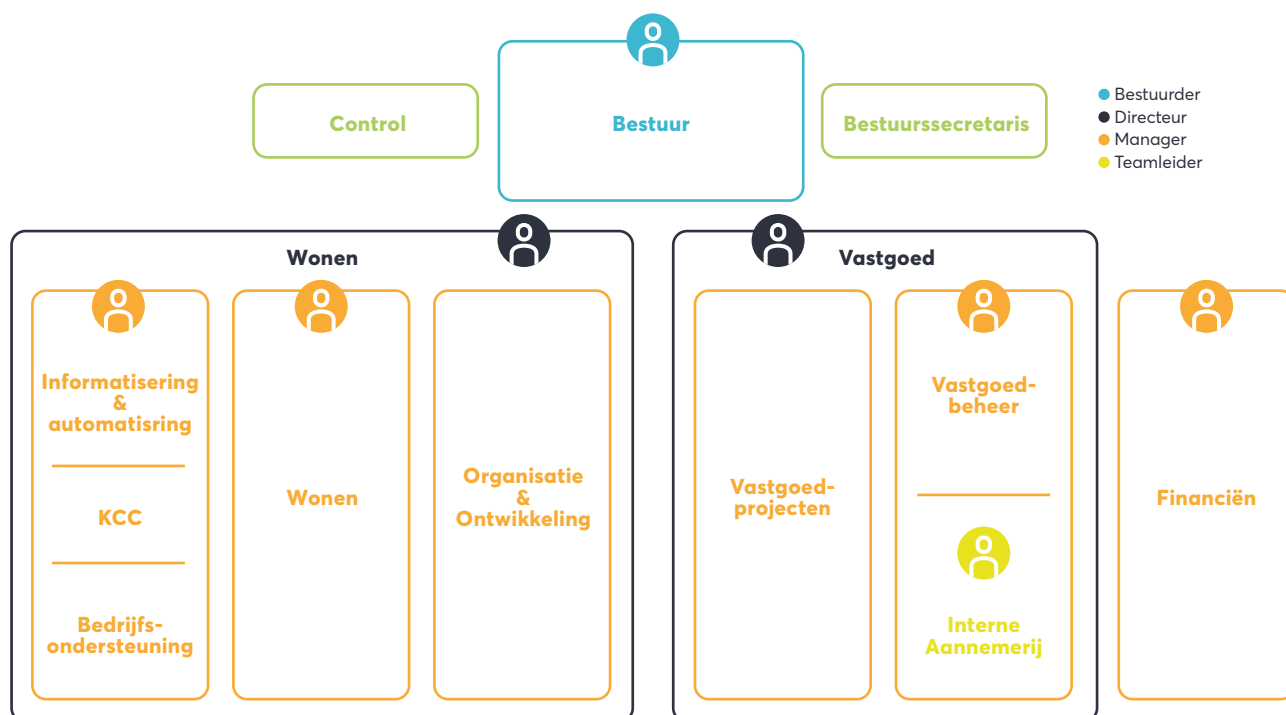
Drie zaken lopen op dit moment nog. Bij twee klachten is de huurder in het gelijk gesteld. Daarvoor hebben zij een tijdelijke verlaging van de huurprijs ontvangen. Acht klachten zijn niet-ontvankelijk verklaard vanwege de aanleiding en vier klachten zijn niet-ontvankelijk verklaard omdat het voorschot voor de leges niet (tijdig) betaald is.

Beveland Wonen heeft 95 klachten per e-mail en post ontvangen en intern behandeld.

7. Organisatie en samenwerking verder tot bloei

Organigram

De organisatiestructuur van Beveland Wonen per 31-12-2023 is weergegeven in onderstaand organigram.



Verantwoord besturen

Beveland Wonen is een private onderneming die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoert. De organisatie is zich ervan bewust dat we in het publieke domein werken. Onze doelstelling is een open, integere, transparante en verantwoorde bedrijfsvoering. Dit doen we onder professioneel toezicht van de raad van commissarissen en met advisering van de ondernemingsraad en de huurdersvereniging.

Het bestuur volgt de Governancecode Woningcorporaties en past de beginselen uit deze governancecode toe. De governancecode wordt gebruikt bij de inrichting van de bestuurlijke organisatie.

Het bestuur geeft leiding aan Beveland Wonen en is eindverantwoordelijk voor de resultaten. Het bestuur ontwikkelt de strategische koers en realiseert de strategische positie, de maatschappelijke prestaties, de strategische doelen, de identiteit, de (financiële) continuïteit, maakt de missie waar en heeft de algehele leiding. Daarnaast is het bestuur ook verantwoordelijk voor:

- het bepalen van de uitgangspunten voor de organisatiestructuur;
- het naleven van wet- en regelgeving en interne regelingen (compliance);
- het personeels- en remuneratiebeleid;
- een adequaat en effectief intern risicobeheersings- en controlesysteem;
- het aansturen en coördineren van processen en activiteiten.

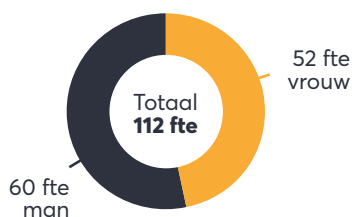
Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van Beveland Wonen in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van stakeholders af. Het bestuur legt verantwoording af aan de raad van commissarissen. De besluitvorming door het bestuur vindt plaats op grond van de statuten. De statuten geven regels aan het bestuur en beschrijven de taken en de bevoegdheden van het bestuur en de verantwoording door het bestuur.

Het managementteam

Het managementteam van Beveland Wonen bestaat uit de bestuurder, directeuren Vastgoed en Wonen en de managers Wonen, Financien, Vastgoedbeheer en interne aannemerij en I&A en bedrijfsdiensten. De nevenfuncties van de bestuurder zijn opgenomen in het verslag van de raad van commissarissen. De nevenfuncties van de overige leden van het managementteam zijn als volgt:

Naam	Functie	Nevenfuncties
Iris de Vries	Directeur Wonen	Raad van Toezicht Samenwerkingsverband Zeeuws Vlaanderen
Robert de Ridder	Directeur Vastgoed	Lid adviescommissie innovatiefonds ambulantisering GGZ Zeeland
Rien Meulenberg	Manager Financiën	Geen
Erik Dutour Geerling	Manager Wonen	Geen
Emiel Boot	Manager Vastgoedbeheer en interne aannemerij	Voorzitter judo vereniging
Gertjan Poleij	Manager I&A en bedrijfsdiensten	Geen

> Volkshuisvestings- verslag



Personeelsbestand 2023

Onderstaande tabel geeft inzicht in het verloop van ons personeelsbestand in 2023.

	fte	Aantal personen
Personeelsbestand 1-1-2023	111,8	125
Instroom	11,9	13
Uitstroom	-11,4	-12
Personeelsbestand 31-12-2023	112,2	126

De verdeling van vrouwen / mannen is per 31-12-2023: 52,5 fte vrouw (65 personen) en 59,7 fte man (61 personen).

Leeftijdsofbouw

Categorie	31-12-2023
0 - 20 jaar	1
20 - 30 jaar	14
30 - 40 jaar	24
40 - 50 jaar	39
50 - 60 jaar	33
60 - 65 jaar	13
65 jaar en ouder	2

In de tabel hiernaast is te zien wat de leeftijdsopbouw is binnen verschillende leeftijdscategorieën. Als organisatie streven we naar een evenredige verdeling over de verschillende categorieën.

Ziekteverzuim

Het gemiddelde ziekteverzuim over 2023 is ten opzichte van 2022 gestegen. Het gemiddelde ziekteverzuim in 2023 was 7,84% (2022: 6,19%). Het percentage ligt boven onze interne norm van 4,5%. We zijn in 2022 en 2023 helaas geconfronteerd met langdurig verzuim. Met name het laatste kwartaal van 2023 was het verzuim hoog. Er is een analyse uitgevoerd en aansluitend wordt er een preventieplan opgesteld voor bepaalde risicogroepen.

Opleiding & loopbaanontwikkeling

Leren en ontwikkelen neemt een steeds prominere rol in binnen Beveland Wonen. Via onze eigen corporatie academie wordt er meer online en fysiek georganiseerd en wordt er actief deelgenomen aan trainingen. Medewerkers worden gestimuleerd om hun eigen loopbaanontwikkelingsbudget in te zetten voor de eigen ontwikkeling. Binnen diverse disciplines zijn ook weer stagiaires en afstudeerders gestart of hebben hun stage /afstudeerfase afgerond. Er was één trainee werkzaam in 2023 via Talent voor Zeeland.

Informatisering & automatisering

De afdeling Informatisering en Automatisering (I&A) is o.a. verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de softwaresystemen, data en informatiebeheer, en de beveiliging van data en informatie.

In 2023 heeft de afdeling zich ingezet op diverse zaken:

- Nieuw informatiebeveiligingsbeleid vastgesteld;
- Om veilig te mailen en onze wachtwoorden veilig en gestructureerd te bewaren zijn twee programma's, aangeschaft en ingericht;
- Vernieuwd intranet;
- Nieuwe smartphones;
- Aanbesteding nieuwe leverancier Kantoor Automatisering (KA);
- Verhuizing ERP systeem Tobias;
- Uitfasering Citrix;
- Mantelovereenkomst met vijf Aareon klanten: l'escaut, Oost West Wonen, Woongood Middelburg, Zeeuwendland en Beveland Wonen gesloten.

> Volkshuisvestings- verslag



Om de onderlinge samenhang van de organisatie brede projecten met een I&A component te borgen heeft Beveland Wonen een programmastuurgroep I&A. De programmastuurgroep heeft als belangrijkste aandachtsgebied de ontwikkeling van de bedrijfsinformatievoorziening. De vergadering bestaat uit vaste agendapunten zoals de projectvoortgangsrapportage, planning, risico's en de financiële voortgangsrapportage.

I&A is met collega corporaties verbonden in het samenwerkingsverband ZuidWestSamenBeheer (ZWS-beheer). Zo wordt er bijvoorbeeld in het kader van de gezamenlijke inzet van Tobias AX bij de diverse werkprocessen samengewerkt op het gebied van Financiën, Wonen en Vastgoed. In 2023 zijn twee samenwerkingsovereenkomsten (SOK) opgesteld in relatie tot ZWS-beheer. Er is een kans aanwezig dat ZWS-beheer in 2024 wordt uitgebreid met l'escout en wellicht in een later stadium ook nog met OostWestWonen.

Klantcontactcentrum

Ons klantcontactcenter (KCC) staat voor een betrokken dienstverlening. Dienstverlening op maat en dicht bij de klant. We koesteren de hoge telefonische klanttevredenheid (8,3). We borgen dit cijfer door structureel onze klanttevredenheid met behulp van enquêtes te meten bij de processen nieuwe huurder, vertrekkende huurder en telefonische dienstverlening. Daarom voeren we continu verbeteringen door om deze processen nog klantvriendelijker te laten verlopen.

Het KCC is een interessante "leer en ontwikkelplaats" voor doorstroming naar andere functies binnen de organisatie. De medewerker heeft kennis over interne organisatie en processen, regelgeving, gebieden, het vastgoed en de klanten. Medewerkers van het KCC kunnen doorgroeien binnen de corporatie. Net zo goed als andere mensen uit de organisatie kunnen doorstromen naar het KCC. Dat draagt bij aan de corporatie als aantrekkelijk werkgever. Het KCC-team wordt regelmatig aangevuld met collega's uit de zogenaamde flexpool. De flexpool bestaat uit Hbo-studenten die één of meerdere dagdelen beschikbaar zijn. Op die tijdstippen kunnen ze KCC-collega's vervangen die i.v.m. verlof, trainingen en overige zaken niet beschikbaar zijn voor het KCC-rooster.

De personeelsvereniging

In 2023 heeft de personeelsvereniging enkele activiteiten georganiseerd. Een van de uitjes was een bezoek aan de stad Den Bosch. Ook de jaarlijkse zomer-bbq en de sinterklaasviering heeft weer plaatsgevonden. Uitjes waarbij we elkaar beter leren kennen en waarbij samenwerken belangrijke doelen zijn organisatie breed. De activiteiten van de personeelsvereniging dragen hier zeker aan bij.

De ondernemingsraad

De OR bestond eind 2023 uit:

Marloes Rijk	voorzitter
Sander Goudswaard	vice-voorzitter
Wendy Scheurwater	secretaris
Vera de Koster	lid
Daniëlle van Houwelingen	lid
Dick Bolle	lid
Thierry Ars	lid

In 2023 werden de zeswekelijkse OV-vergaderingen tussen de OR en het bestuur voortgezet en hadden we op regelmatige basis informele gesprekken tussen de bestuurder en een afvaardiging van de OR. Er vonden gesprekken plaats met de Raad van Commissarissen. Ook heeft de OR een Zeeuws OR-platform bijgewoond.

Daarnaast werd een delegatie van de OR elke zes weken bijgepraat door de drie bestuurders over de samenwerking tussen Beveland Wonen, Woongood Middelburg en Zeeuwend (BWZ).

We hielden wekelijks een inloopuur om collega's de gelegenheid te geven om op een laagdrempelige manier iets met de OR te bespreken. Ook hebben we een themalunch georganiseerd voor medewerkers over de samenwerking binnen BWZ.

Naast de officiële adviezen en instemmingen heeft de OR ook op informele wijze invloed doordat ze aan de voorkant wordt bijgepraat en bij werkgroepen wordt betrokken. Met de nieuwe bestuurder zijn afspraken gemaakt over het moment waarop de OR wordt betrokken bij besluitvormingsprocessen. Dit is al in de praktijk gebracht met een themabijeenkomst van de OR met bestuur, management en HRM waarbij we hebben gesproken over digitale ontwikkeling, externe dynamiek, personele capaciteit en nieuwe werkvormen.

De OR heeft in 2023 advies uitgebracht en instemming verleend op onderstaande onderwerpen.

Advies:

- Crisisbeleid en calamiteitenplan
- Nieuwe bestuurder (advies aan RvC)
- Samenwerking BWZ
- Functieboek / rol wegingscommissie

Instemming:

- Werving en selectiebeleid – interne werving
- Organisatieplan
- Periodiek Medisch Onderzoek
- Psychosociale arbeidsbelasting
- Collectieve vakantiedagen 2024
- Stagebeleid
- Integriteitsbeleid

8. Presteren naar vermogen

Het financiële speelveld voor woningcorporaties is de afgelopen jaren uitdagender geworden. De mogelijkheden om de huurinkomsten te verhogen zijn beperkt, terwijl door de aantrekkende inflatie de bouwkosten en bedrijfskosten toegenomen zijn. Daarnaast zien we stijgende gemeentelijke heffingen en het effect van ATAD dat leidt tot een hogere vennootschapsbelasting. Goed nieuws is dat per 2023 de verhuurdersheffing is afgeschaft. Daar tegenover zijn de nationale prestatieafspraken gekomen die een enorme invloed hebben op de financiële parameters van Beveland Wonen.

Financiële resultaten

In het bestuursverslag zijn de financiële ontwikkelingen over 2023 toegelicht. Deze laten zien dat Beveland Wonen een gezonde corporatie is met stabiele inkomsten en voldoende financiële buffers.

Financiële ratio's

Beveland Wonen vindt het belangrijk om onze toekomstige investeringscapaciteit te kunnen garanderen. Hiervoor moeten wij een balans vinden tussen de investeringscapaciteit op korte en lange termijn ten opzichte van de volkshuisvestelijke opgave. Dit betekent dat we voldoende marge op de financiële ratio's nodig hebben om tegenvallers op te kunnen vangen. In het ondernemingsplan hebben wij derhalve onze interne normen vastgesteld. In onderstaande tabel zijn de interne en externe normen opgenomen alsmede de realisatie over 2023.

Ratio	Externe norm	Interne norm	Score 2023
Rentedekkingsgraad (ICR)	> 1,4	> 1,6	1,81
Loan to value (LTV) o.b.v. marktwaarde	< 75%	< 40%	29,36%
Loan to value (LTV) o.b.v. beleidswaarde	< 85%	< 70%	60,67%
Solvabiliteit o.b.v. marktwaarde	> 20%	> 40%	68,39%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 20%	> 30%	36,44%
Dekkingsratio (DR)	< 70%	< 50%	29,35%
Onderpandsratio (OR)	< 70%	< 50%	28,74%

Rentedekkingsgraad (ICR)

De ICR geeft aan hoeveel keer Beveland Wonen haar rentelast kan betalen. De ICR toetst dus of we op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereren om aan de renteverplichtingen te voldoen. De ICR 2023 bedraagt 1,81 en blijft dus boven de interne en externe norm.

Loan to value (LTV)

De LTV toetst of het vastgoed in exploitatie op lange termijn voldoende kasstromen genereert ten opzichte van de nominale schuldpositie. De lange termijn opbrengstpotentie van het vastgoed wordt berekend middels de beleidswaarde en houdt rekening met het corporatiebeleid. De LTV op basis van beleidswaarde bedraagt 60,67% en voldoet daarmee aan de interne en externe norm.

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het corporatiebeleid. De jaarrekening presenteert de eigen vermogenspositie op marktwaarde. Een deel van dat gerapporteerde eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid van de corporatie. Om de eigen vermogenspositie van de corporatie te bepalen, rekening houdende met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde over 2023 bedraagt voor Beveland Wonen 36,44%. Hiermee voldoet Beveland Wonen dus aan de externe norm van 20%.

Dekkingsratio (DR)

De DR toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de leningportefeuille. De DR is relevant in geval van een slechte financiële positie en (dreigende) discontinuïteit. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. In geval van discontinuïteit is in principe ook de marktwaarde van de leningen relevant. De DR van Beveland Wonen per ultimo 2023 bedraagt 29,35% en voldoet aan de externe en interne norm van respectievelijk maximaal 70% en 50%.

Onderpandsratio (OR)

De OR wordt berekend door de marktwaarde van de leningen te delen op de waarde van het onderpand van het vastgoed waar WSW hypotheek op is gevestigd. Beveland Wonen scoort op deze ratio (28,74%) ruim onder de externe en interne norm van respectievelijk 70% en 50%.

Financiële continuïteit

Het financieel kader en de meerjarenprognose van Beveland Wonen worden zodanig vormgegeven dat de financiële continuïteit gegarandeerd kan worden. Uitgangspunt blijft dat Beveland Wonen voldoet aan de externe normen van de Aw en het WSW. Vanuit de meerjarenbegroting ziet de ontwikkeling van de continuïteitsratio's er als volgt uit:

Ratio	2024	2025	2026	2027	2028
Rentedekkingsgraad (ICR)	1,7	1,8	1,7	1,7	1,6
Loan to value (LTV) beleidswaarde	57,6	62,0	64,0	66,3	69,5
Solvabiliteit (S) op basis van beleidswaarde	42,3	37,6	35,0	32,5	30,1
Dekkingsratio / discontinuïteits-ratio (DR)	35,0	38,1	39,6	40,8	41,8
Onderpandsratio (OR)	34,2	37,3	38,9	40,2	41,3

Risico's en stresstesten

In de begroting 2024 heeft Beveland Wonen stresstests uitgevoerd op de ratio's ICR en LTV. De volgende risico's zijn als scenario doorgerekend:

1. Leegwaardestijging, marktindex kolom in de economische parameters, inrekenen voor de jaren 2023 tot en met 2026 met 0% in plaats van een daling.
2. Leegwaardestijging, marktindex kolom in de economische parameters, inrekenen voor de jaren 2023 tot en met 2026 met 2% stijging in plaats van een daling.
3. Geen huurbevrozing van de huurgrenzen voor het jaar 2024 maar looninflatie -0,5% net als de jaren 2025 en 2026.
4. Extra stijging van de langlopende rente met een opslag van 2%.
5. Eventuele afschaffing van de VPB per 2026.

De conclusie van deze stresstesten is dat de ICR en LTV van Beveland Wonen de komende jaren onder druk komt te staan. Bij het merendeel van de scenario's worden de gestelde ratio's niet gehaald. De ambitieuze plannen uit het ondernemingsplan en de laatste ontwikkelingen stellen Beveland Wonen tot bijsturing om in de toekomst financieel gezond te blijven.

Uitkomsten beoordeling Aw/WSW

Jaarlijks worden woningcorporaties beoordeeld op basis van het gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW. De Aw richt zich op de governance van een corporatie en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties. De beoordeling wordt onder andere gebaseerd op de Verantwoordingsinformatie (dVi) en Prognose-informatie (dPi), het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag), de jaarrekening, de stukken van de onafhankelijke accountant en andere beschikbare informatie, zoals de bevindingen uit de governance-inspecties. De beoordeling over afgelopen jaar gaf geen aanleiding voor het maken van opmerkingen en het doen van interventies.

Treasury

Beveland Wonen beschikt niet over een derivatenportefeuille.

De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille van Beveland Wonen is in 2023 2,28% (2022: 2,32%). De gemiddelde rentevaste looptijd van de leningenportefeuille, ook wel duration genoemd, bedraagt gewogen eind 2023: 12,36. Eind 2022 was de duration gewogen 12,47. Beveland Wonen heeft in 2023 voor € 21,5 miljoen aan leningen afgesloten ter herfinanciering van aflopende leningen en nieuwe investeringen (2022: € 20,0 miljoen).

Nevenstructuur

Beveland Wonen heeft een aandeel in de volgende ondernemingen:

- RWS Dienstverlening BV, Goes (100%);
- RWS.Com BV, Goes (100%);
- Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij Zeeland BV., Goes (100%);
- Verkoopmaatschappij Goese Schans BV, Goes (33,3%);

RWS Dienstverlening BV is een onderneming gericht op het leveren van energie aan vastgoedcomplexen van Beveland Wonen. De andere ondernemingen zijn gericht op projectontwikkeling. In de jaarrekening is toegelicht hoe deze deelnemingen in de cijfers van Beveland Wonen verwerkt worden.

Doelmatigheid

De bedrijfskosten ontwikkelden zich in 2023 binnen de vastgestelde begroting. Ten opzichte van 2022 zijn de bedrijfskosten exclusief heffingen in 2023 met € 0,4 miljoen gering gestegen. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de inflatie. Ook de uitgaven voor automatiseringskosten zijn iets toegenomen ten opzichte van vorig jaar.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Inleiding

Het verslagjaar 2023 heeft, naast diverse andere onderwerpen die in het verslag beschreven worden, grotendeels in het teken gestaan van de pensioengang van de 'oude' bestuurder en de aanstelling van de 'nieuwe' bestuurder op 1 september.

In januari 2023 is een wervingstraject opgestart onder begeleiding van Atrivé.

Voorafgaand aan dit traject is door de remuneratiecommissie in diverse overlegsituaties met verschillende geledingen uit de organisatie, input voor de profielschets van de nieuwe bestuurder opgehaald. De Ondernemingsraad heeft een belangrijke rol gespeeld in het gehele traject. De Raad van Commissarissen heeft zich gedurende het traject laten adviseren door een adviescommissie die bestond uit vertegenwoordigers vanuit de gehele organisatie. Na de positieve zienswijze vanuit de Autoriteit Woningcorporaties is de nieuwe bestuurder, dhr. Van der Wel per 1 september benoemd. Bijna tegelijkertijd met het hierboven beschreven wervingsproces heeft een wervingsprocedure gelopen naar een nieuwe commissaris ter vervanging van mevr. Padmos die op 1 juli 2023 haar commissaris-werkzaamheden heeft beëindigd. De Raad van Commissarissen is content met de aanstelling van mevr. Reynen als nieuw lid van de RvC. Mevr. Reynen zal de rol van een van de twee huurdercommissarissen invullen.

De RvC van Beveland Wonen is gedurende het verslagjaar 2023 in diverse overlegvormen samen gekomen. Een van de vormen was de zelfevaluatievergadering. Op 8 februari heeft de RvC een zelfevaluatie onder externe begeleiding gedaan. Ten behoeve van de zelfevaluatie heeft Atrivé voorafgaand aan het overleg gesproken met de afzonderlijke commissarissen en met de bestuurder.

Er is aandacht besteed aan het collectief en individueel functioneren van de RvC-leden, de relatie tussen RvC en bestuurder en de randvoorwaarden die van belang zijn voor goed functioneren.

Er is een algemeen beeld geschetst over de fase van ontwikkeling waarin de RvC zich bevindt en over het algemeen functioneren. Er is geconstateerd dat de RvC betrokken is geweest bij het opstellen van het ondernemingsplan.

Er is daarnaast gesproken over zaken die verwacht worden van de nieuwe bestuurder. Onderwerpen daarbij zijn het waarmaken van ambities zoals gesteld in het ondernemingsplan, bieden van inspiratie aan medewerkers en gezaghebbend kunnen optreden in het maatschappelijk krachtenveld. Een belangrijk uitgangspunt is en blijft de betrokkenheid bij de leefwereld van de huurders.

In de zelfevaluatie zijn verder de volgende punten aan de orde geweest: specifieke rolinvulling, de huurdersorganisatie, de verbinding met de interne organisatie, de verbinding met de externe stakeholders, de samenwerking met het bestuur en het individueel functioneren van de RvC-leden.

In het hierna volgend verslag van de Raad van Commissarissen zijn de punten,

die genoemd zijn in deze inleiding, uitgebreid beschreven. Daarnaast legt de RvC middels dit verslag intern en extern verantwoording af aangaande de taken en rollen die belegd zijn bij het intern toezichthoudend orgaan.

In 2024 heeft Beveland Wonen een indicatie gekregen van mogelijke integeriteitschendingen door één van de medewerkers. De bestuurder heeft vanaf het eerst mogelijke moment de RvC geïnformeerd. De RvC heeft vertrouwen in de aanpak van de bestuurder en ziet een goed verlopen proces. De RvC zal zich blijvend laten informeren over de aanpassingen die in de interne beheersing worden doorgevoerd.

Een woord van dank aan dhr. Bevers is hier op zijn plaats. Hij heeft er mede voor gezorgd dat de overdracht aan dhr. van der Wel zeer goed verlopen is. Het eerste half jaar dat dhr. van der Wel nu in functie is, geeft de RvC veel vertrouwen in een heel goede aansturing en besturing van onze mooie organisatie.

Tot slot wil ik namens de gehele RvC mijn dank en waardering uitspreken aan alle medewerkers voor hun inzet in het afgelopen jaar.

Stéphane Cépère
Voorzitter Raad van Commissarissen

> Verslag van de Raad van Commissarissen

Taak en rollen Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC houdt toezicht op de strategie, het beleid en de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie en heeft onder andere als taak om strategische beslissingen van het bestuur goed te keuren. Daarnaast functioneert de RvC als werkgever, adviseur en klankbord voor het bestuur. Belangrijkste uitgangspunt bij het vervullen van deze rollen is het bewaken van de balans tussen de volkshuisvestelijke doelen van Beveland Wonen en de financiële en juridische kaders en risico's.

De RvC telt vijf leden, van wie twee op voordracht van de huurdersvereniging. Alle leden van de RvC voeren hun taak en functie uit zonder last of ruggenspraak.

De RvC stelde twee commissies in: de selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie. De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt de werkgeversrol van de RvC. De auditcommissie adviseert de RvC over financiële en vastgoed onderwerpen.

Beide commissies bestaan uit twee leden die door de RvC uit zijn midden zijn benoemd. Daarnaast stelde de RvC in het najaar van 2023 een werving- en selectiecommissie in voor de werving van een nieuwe commissaris (per 1 juli 2024).

In het najaar van 2022 is er een wervings- en selectiecommissie voor de nieuwe bestuurder ingesteld die ook in 2023 actief was. Marco van der Wel is op 1 september als nieuwe bestuurder gestart.

De RvC is voor zijn taak afhankelijk van goede en betrouwbare informatie. Het is de taak van de bestuurder om alle relevante informatie die voor de taak van de RvC van belang kan zijn, ook van ministeries, toezichthouders en belanghouders, tijdig te verstrekken. Daarnaast hebben de RvC en de afzonderlijke commissarissen een eigen verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie over de organisatie, van de externe accountant en/of derden. Dit is de zogenaamde 'informatiehaalplicht'.

Toezichthoudende rol

De essentie van toezichthouden steunt op twee uitgangspunten. Ten eerste: toezichthouden is gebaseerd op vertrouwen. Het vertrouwen in het bestuur waarop toezicht wordt gehouden is een wezenlijk uitgangspunt voor de relatie tussen het bestuur en de RvC. Ten tweede: een gezamenlijke en eenduidige visie op de maatschappelijke rol en opdracht van de corporatie.

Om het toezichthouden goed te laten verlopen zijn spelregels en kaders nodig. Dit zijn niet alleen wettelijke spelregels/kaders, maar ook de beleidsuitgangspunten van de corporatie zelf zoals bijvoorbeeld verwoord in het ondernemingsplan.

De RvC heeft te maken met een toezichtskader, dat is de formele, wettelijke kant van het toezichthouden, de procedures en spelregels. En daarnaast met het toetsingskader. Dat omvat de inhoudelijke kant van het toezichthouden.

Toezichtskader

Bij het toezichtskader staat de wet- en regelgeving centraal. Hierbinnen wordt toezicht gehouden en staat aangegeven op welke wijze verantwoording moet worden afgelegd. Het kader omvat het geheel van spelregels dat door de Raad van Commissarissen gevolgd moet worden.

Extern wordt het kader voor woningcorporaties bepaald door wet- en regelgeving die door de overheid en de brancheorganisaties is opgesteld. Intern bestaat het kader uit statuten en reglementen, de visie op besturen en toezichthouden, het reglement voor de Raad van Commissarissen, inclusief de profielschets voor de RvC, het reglement voor het bestuur en de reglementen van de auditcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie.

De RvC onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties 2020 en is daarmee aanspreekbaar op de maatschappelijke functie en prestaties van Beveland Wonen. In de governancecode zijn onder andere bepalingen opgenomen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, een voortdurende dialoog met belanghouders en zorgvuldige omgang met huurders. Daarnaast zijn er bepalingen over de risicobeheersing van de corporatie.

Toetsingskader

Het toetsingskader definieert op welke aspecten de RvC de corporatie monitort en welke verwachtingen aan de bestuurder worden gesteld. Het toetsingskader van Beveland Wonen wordt in samenspraak tussen het bestuur en de RvC vastgesteld en bevat interne reglementen en (strategische) beleidsdocumenten.

Onderwerpen toezicht

Het toezicht van de RvC omvat in ieder geval:

- de maatschappelijke prestaties van Beveland Wonen;
- de efficiëntie van de corporatie;
- de betaalbaarheid en beschikbaarheid van voldoende geschikte woningen;
- de duurzaamheid van de bestaande en nog toe te voegen woningvoorraad;
- de leefbaarheid in de kernen waar de corporatie woningen verhuurt en andere activiteiten ontplooit;
- de samenhang tussen wonen en zorg en het voorzien in de behoefte aan zorgvastgoed;
- de manier waarop risico's, verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie, worden ingeschat en hoe daarmee wordt omgegaan;
- de manier waarop invulling wordt gegeven aan opdrachtgeverschap en samenwerkingsverbanden met derden;
- de kwaliteit van de interne risicobeheersing;
- de maatschappelijke en financiële verslaglegging;
- de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de Governancecode woningcorporaties.

Voor het beoordelen van voorstellen worden algemene uitgangspunten gebruikt, zoals:

- het beleid van de corporatie is gebaseerd op een feitelijke onderbouwing en op kennis van de omgeving;
- het beleid van de corporatie is afgestemd op de verwachtingen en de afspraken gemaakt met externe partners en belanghouders;
- daar waar een belangenafweging aan de orde is, is deze inzichtelijk en gemotiveerd, zodat de RvC deze belangenafweging kan toetsen;
- de in de begroting voorgenomen prestaties worden daadwerkelijk geleverd en zo niet, dan is de verantwoording over afwijking of uitstel voldoende onderbouwd en verdedigbaar;
- de organisatie leert van opgedane ervaringen en heeft een cultuur om prestaties voortdurend te verbeteren.

Vergaderingen Raad van commissarissen

De RvC vergadert in beginsel zes maal per jaar met het bestuur en in aanwezigheid van de directeur Wonen, de directeur Vastgoed, de manager Financiën, de concern controller en de bestuurssecretaris. Eenmaal per jaar vindt binnen deze cyclus van zes vergaderingen de strategiedag plaats. Iedere vergadering van de RvC start met een vooroverleg. Hierbij zijn alleen de RvC-leden aanwezig.

Daarnaast houdt de RvC jaarlijks een zelfevaluatie in het begin van ieder kalenderjaar. Hierbij zijn de RvC-leden aanwezig en wordt de bestuurder voor een deel van de bijeenkomst uitgenodigd.

Vergaderingen in 2023

In 2023 vergaderde de RvC zeven maal. De jaarlijkse zelfevaluatie werd op 8 februari gehouden. Bij de zelfevaluatie waren de RvC-leden en de bestuurder (deels) aanwezig. Er werd gesproken over het collectief en individueel functioneren van de RvC-leden, de samenwerking tussen RvC en de bestuurder en de randvoorwaarden die van belang zijn voor goed functioneren.

Op 19 april werd de jaarlijkse strategiedag gehouden met het thema Leefbaarheid, waarbij er een rondwandeling was in Goes-West.

De RvC bespreekt in zijn vergaderingen regelmatig een thema. De thema's in 2023 waren:

- Leefbaarheid
- Cultuurscan en soft controls
- Communicatie
- Vastgoed – het nieuwbouwproces
- Informatiebeveiligingsbeleid
- Flexwonen op de Bevelanden

De RvC van Beveland Wonen heeft in 2023 de volgende onderwerpen goedgekeurd dan wel vastgesteld:

- Vaststellen bezoldiging en declaratieregels RvC 2023.
- Goedkeuring investeringsvoorstel FlexWonen de Bevelanden.
- Goedkeuring bestuursverslag en jaarrekening 2022 RWS.Com BV.
- Goedkeuring jaarrekening RWS Dienstverlening 2022.
- Goedkeuring jaarrekening MOM Zeeland 2022.
- Goedkeuring jaarrekening VOF Oostgaarde 2022.
- Vaststelling jaarverslag en jaarrekening Beveland Wonen 2022.
- Goedkeuring intern controleplan 2023.
- Goedkeuring kaderbrief begroting Beveland Wonen 2024.
- Vaststelling benoeming mevrouw M. Reynen als lid RvC op voordracht van de HVdB per 1 juli.
- Vaststelling herbenoeming van de heer P.J.J.M Bevers als bestuurder per 1 juli.
- Vaststelling benoeming van de heer M.L. van der Wel als nieuwe bestuurder per 1 september.
- Goedkeuring businesscase Zuidhoek III Kapelle.
- Goedkeuring toekenning van een extra budget van € 5.700.000 voor vastgoedbeheer in 2023.
- Goedkeuring investeringsvoorstel vijf gemeenten regulier.
- Goedkeuring begroting RWS.com 2024.
- Vaststelling plan van aanpak en planning Werving en Selectie lid RvC Beveland Wonen.
- Vaststelling inventarisatie vastgoed in bezit van RvC en bestuurder.
- Goedkeuring begroting Beveland Wonen 2024, inclusief treasuryjaarplan.
- Goedkeuring meldregeling en integriteitscode Beveland Wonen.
- Vaststelling profielschets commissaris met een brede vastgoedexpertise.
- Vaststelling proces accountantselectie.
- Goedkeuring jaaragenda 2024.
- Goedkeuring bezoldiging 2024 voor bestuurder en RvC Beveland Wonen.

Werkgeversrol

Naast de toezichhoudende rol is de RvC ook de werkgever van het bestuur. De RvC heeft tot taak te zorgen voor een goed functionerend bestuur en is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de professionaliteit van het bestuur. Het bestuur van Beveland Wonen bestaat uit één persoon. Tot 1 september was dat de heer P. Bevers. Op 1 september nam de heer M. van der Wel deze taak van hem over. De RvC evalueert en beoordeelt het functioneren van de bestuurder en zoekt daarbij aansluiting op het in de organisatie gehanteerde principe van 'sturen met vertrouwen'.

Ontwikkeling deskundigheid

Beide bestuurders gaven inzicht in de gevolgde educatie van het lopende jaar en voldeden aan de verplichting tot Permanente Educatie (PE verplichting).

Declaraties

Jaarlijks vraagt de remuneratiecommissie inzage in de declaraties van de bestuurder. De remuneratiecommissie stelde vast dat deze conform afspraak zijn.

Honorering

Het bestuur van Beveland Wonen valt onder de Wet Normering Topinkomens (WNT). Het WNT maximum 2023 is op 30 november 2022 vastgesteld en gepubliceerd in de Staatscourant. Het maximum is gebaseerd op de bezoldigingsklasse van de toegelaten instelling. De maximumbeloning in de WNT wordt jaarlijks aangepast aan de loonontwikkeling bij de overheid in het voorgaande jaar.

De bezoldigingsklasse is afhankelijk van twee factoren:

- A. Het aantal verhuureenheden (VHE) dat de toegelaten instelling op de peildatum in eigendom of beheer heeft;
- B. Het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling op de peildatum minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft.

Beide factoren hebben 31 december 2021 c.q. 1 januari 2022 als peildatum. Op deze datum heeft Beveland Wonen 11.116 gewogen VHE en bedraagt het inwoneraantal van de Gemeente Goes 38.594. Beveland Wonen valt op basis van deze twee factoren in Klasse G.

Bezoldiging toezichthouders

Beveland Wonen is lid van de VTW. Dit betekent dat leden van de RvC zich conformeren aan de maximale bezoldiging zoals is vastgesteld door de beroepsregel. Voor de bezoldiging van de leden van de RvC in 2023 betekent dit voor de voorzitter € 25.080 per jaar en voor een lid van de RvC € 16.720 per jaar. In de tabel zoals opgenomen in de bijlage WNT (in de jaarrekening) zijn de bedragen terug te vinden.

Geen enkel lid van de RvC ontving een bezoldiging die gekoppeld is aan of verband houdt met de financiële prestaties van Beveland Wonen.

Klankbordfunctie

De samenstelling van de RvC is zodanig dat deze naast de toezichts- en werkgeversrol kan functioneren als kritische sparringpartner en klankbord van het bestuur. Dit vereist een RvC met voldoende professionaliteit en ervaring op diverse terreinen en de competentie om vragen te kunnen stellen met inachtneming van de rollen en verantwoordelijkheden van de bestuurder en de toezichthouder.

Masterclasses RvC

Er waren in 2023 vier masterclasses binnen het samenwerkingsverband Zuidwest Samen.

Overleg RvC met in- en externen

De RvC voerde overleg met de bestuurder en de directeurs Wonen en Vastgoed, de Ondernemingsraad, de Huurdersvereniging en de externe accountant. Het overleg met de accountant vond plaats in de vergadering van 31 mei.

Contact met de Huurdersvereniging De Bevelanden

De huurdersvereniging De Bevelanden (HVdB) en de RvC overleggen twee maal per jaar met elkaar. Ze doen dit op ad hoc basis.

> Verslag van de Raad van Commissarissen

Belangrijke onderwerpen van gesprek in 2023 waren:

- Hoe de huurderscommissarissen het belang van de huurders meewegen in de beraadslaging;
- Mogelijke valkuilen voor de RvC;
- Verbeteren van de communicatie tussen de HVdB en de RvC;
- Professionalisering van het bestuur van de huurdersvereniging;
- Huurdersparticipatie;
- Advies van de huurdersvereniging op de profielschets van een nieuwe commissaris met brede vastgoedexpertise.

Twee leden van de HVdB stemden intensief met twee leden van de RvC af over de werving- en selectie van een nieuwe commissaris op voordracht van de huurdersvereniging. Deze commissaris, mevrouw M. Reynen, trad op 1 juli aan. En de voorzitter van de HVdB was lid van de adviescommissie bij de werving en selectie van de nieuwe bestuurder. De adviescommissie stemde met de wervings- en selectiecommissie van de RvC af.

Samenstelling en functioneren

Interne organisatie

Het bestuur van Beveland Wonen werd tot 1 september gevormd door:

Samenstelling bestuur

Het bestuur van Beveland Wonen wordt gevormd door:

de heer P.J.J.M. Bevers

Geboortedatum: 22 september 1957

Werkzaam bij Beveland Wonen en rechtsvoorganger in huidige functie sinds 2008. Vanaf 1 juli 2019 werkzaam bij Beveland Wonen.

- Nevenfuncties:
- Voorzitter bestuur Stichting Meeussenfonds, Bergen op Zoom (ondersteuning maatschappelijke projecten)
 - Lid Raad van Toezicht, Avoord, Etten-Leur (zorginstelling)

Het bestuur van Beveland Wonen wordt vanaf 1 september gevormd door:

De heer M.L. van der Wel

Geboortedatum: 7 februari 1972

- Nevenfuncties:
- Vicevoorzitter Raad van Toezicht Albero Scholen (primair onderwijs Noord en Zuid Beveland)
 - Touringarchauffeur AMZ Borssele (oproepkracht)
 - Voorzitter Staverdens Genootschap
 - Voorzitter Stichting Woonwagengebeheer Zuidwest Nederland

Samenstelling Raad van Commissarissen

De RvC van Beveland Wonen bestaat uit vijf leden, waarvan twee op voordracht van de Huurdersvereniging.

De samenstelling van de RvC:

Commissaris	Functie
S.J. Cépère	Voorzitter
F. Padmos	Vicevoorzitter (tot 01-07-2023)
H.W. Moerdijk	Lid
J.W. van der Marel	Lid
C.G.M. Maas	Lid (vicevoorzitter vanaf 01-07-2023)
M. Reynen	Lid (vanaf 01-07-2023)

> Verslag van de Raad van Commissarissen

De RvC bestaat uit generalisten die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen dat interdisciplinair werkt. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een aandachtsgebied hebben, maar evenzeer een helicopterview. Kritische discussies worden collegiaal gevoerd. De RvC streeft naar een samenstelling waarin verschillende expertises en deskundigheden goed vertegenwoordigd zijn. Dit is nodig om op de verschillende terreinen als klankbord voor elkaar en de bestuurder te functioneren. En om elkaar scherp te houden in de rol van toezichthouder en het vormen van groepsdenken te voorkomen.

De RvC beschikt als collectief over expertise op de volgende terreinen:

- Volkshuisvesting en woningmarkt
- Wonen/zorg/welzijn en leefbare buurten
- Governance en organisatieontwikkeling
- Energietransitie, vastgoedontwikkeling en -beheer
- Financiën, control en Informatisering & Automatisering (I&A).

In bijlage 1 is uitgebreide informatie over de samenstelling van de RvC opgenomen en in bijlage 2 het rooster van aftreden. Voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de RvC werkt de RvC met een profielschets gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie vond plaats onder leiding van G. van Veghel van Atrivé. De bestuurder was deels bij deze evaluatie aanwezig.

Atrivé sprak voorafgaand aan het zelfevaluatiegesprek met de afzonderlijke commissarissen en met de bestuurder. In deze afzonderlijke gesprekken is aandacht besteed aan het collectief en individueel functioneren van de RvC-leden, de relatie tussen RvC en bestuur en de randvoorwaarden die van belang zijn voor goed functioneren. In het gesprek met de bestuurder is de samenwerking tussen RvC en bestuur besproken. De resultaten van deze inventarisatie dienden als leidraad voor het zelfevaluatiegesprek.

Naast het collectief functioneren en de relatie RvC en bestuur is tijdens de zelfevaluatie ook gesproken over het individueel functioneren in het collectief.

Jaargesprek voorzitter RvC met RvC leden

De jaargesprekken vonden plaats in december 2023 en januari 2024.

De gesprekken leveren ook input op voor de zelfevaluatie, die in februari 2024 plaatsvindt.

PE Punten RvC

Alle leden van de RvC zijn gehouden hun kennis te blijven ontwikkelen door middel van training en opleiding. Hierbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De RvC is zelf verantwoordelijk voor het goed uitvoeren van zijn taken en verantwoordelijkheden. En dient te zorgen voor voldoende tegenwicht binnen de RvC en tussen de RvC en het bestuur. In dat kader beoordeelt de RvC jaarlijks op welke onderdelen zijn leden gedurende hun zittingsperiode behoefte hebben aan nadere training en opleiding. Op de training en opleiding van de leden van de RvC is de Permanente Educatie-systematiek van toepassing.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de behaalde PE-punten van de RvC in 2023.

Naam	Aantal PE-punten
S.J. Cépère	26
C.G.M. Maas	10
J.W. van der Marel	40
H.W. Moerdijk	5
F. Padmos	5
M. Reynen	15

Vastgesteld is dat de leden hebben voldaan aan de doelstelling.

Taken RvC

In het overzicht staan de taken van de RvC.

Voorzitter	de heer S.J. Cépère
Vicevoorzitter	mevrouw F. Padmos tot 1 juli vanaf 1 juli de heer C.G.M. Maas
Auditcommissie	de heer H.W. Moerdijk (voorzitter) de heer J.W. van der Marel
Remuneratiecommissie	tot 1 juli mevrouw F. Padmos (voorzitter) na 1 juli de heer C.G.M. Maas (voorzitter) daarnaast de heer S.J. Cépère (lid)
Werving- en selectiecommissie nieuwe huurderscommissaris	de heer S.J. Cépère de heer C.G.M. Maas
Werving- en selectiecommissie nieuwe bestuurder	de heer S.J. Cépère de heer C.G.M. Maas de heer H.W. Moerdijk
Overleg OR	de heer C.G.M. Maas de heer J.W. van der Marel
Overleg HvdB	de heer C.G.M. Maas de heer S.J. Cépère mevrouw M. Reynen

Overleg met de OR

De RvC overlegde in 2023 twee maal met de OR. De OR en de RvC spraken met elkaar over de algemene gang van zaken, de ontwikkelingen bij samenwerkingsverband BWZ, de voortgang van de werving van de huurderscommissaris, de concept profielschets voor een lid van de RvC met brede vastgoedexpertise, de terugblik op het proces nieuwe bestuurder en een doorkijk naar de toekomst.

Onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen

De RvC ziet erop toe dat zijn leden onafhankelijk zijn. De criteria daarvoor staan in de Governancecode Woningcorporaties 2020, bepalingen 3.7 en 3.27. De onafhankelijkheid van de RvC-leden is in overeenstemming met de bepalingen van deze code.

In 2023 is er geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of het bestuur betrokken waren. Tevens vervult geen van de leden van de RvC of het bestuur een (neven)functie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de RvC of het bestuur. Een overzicht van de (neven)functies van de RvC is opgenomen in bijlage 1.

De RvC ziet tevens toe op de naleving van de integriteitscode (interne gedragscode) en de klokkenluidersregeling. Deze codes worden verplicht gevolgd binnen Beveland Wonen. De code geeft regels met betrekking tot

integer handelen en is te vinden op www.bevelandwonen.nl.

De RvC gaf zijn goedkeuring aan het aangepaste integriteitsbeleid. Dit beleid bestaat uit een meldregeling (voorheen klokkenluidersregeling) en de integriteitscode. De meldregeling moest aangepast worden vanwege de gedeeltelijk in werking getreden nieuwe Wet bescherming klokkenluiders. De integriteitscode is aangevuld met de melding van vastgoedbezit door RvC-leden, bestuurder en medewerkers van Beveland Wonen.

In 2023 zijn geen meldingen gemaakt in het kader van de meldregeling / klokkenluiderregeling.

Commissies

In dit verslag vermelden we de samenstelling van de commissies, het aantal commissievergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden.

Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de RvC op het gebied van financiële onderwerpen en fungeert tevens als klankbord voor de bestuurder. Tot de taken van de auditcommissie behoren het adviseren van de RvC over het toezicht op de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, de financiële informatieverschaffing, de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant, de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan externe toezichthouders en de goedkeuring van het interne controleplan. Daarnaast adviseert de auditcommissie de RvC over de beoordeling van het functioneren van de externe accountant, de controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de stichting en de controle op de jaarlijkse melding van de externe accountant over zijn voor de stichting verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden. Bij besluiten over vastgoedontwikkeling (nieuwbouw en renovatie) boven een bedrag van € 3 miljoen adviseert de auditcommissie. Ook volgt de auditcommissie de werkzaamheden van de treasurycommissie.

Vergaderingen en besproken onderwerpen

In 2023 heeft de voltallige auditcommissie vijf maal formeel vergaderd. De verslagen van deze vergaderingen zijn integraal gedeeld met de RvC.

Door de auditcommissie zijn in 2023 onder meer de volgende onderwerpen besproken:

- proces planmatig onderhoud, verbeteringen en investeringen en begrotingsramingen
- businesscase flexwoningen;
- frauderisico analyse;
- intern controleplan 2023;
- evaluatie jaarplan 2022;
- kwartaalrapportage Q4 2022;
- interne audit nieuwbouw;
- beoordelingsbrief WSW 2022 en 2023;
- de oordeelsbrief rechtmatigheid Aw 2021;
- over het boekjaar 2022: de Management Letter (*), het accountantsverslag(*), de interne analyse van het resultaat 2022 (*) en de jaarverslagen van 2022 (*) Beveland Wonen, RWS.com, RWS Dienstverlening, MOM Zeeland en V.O.F. Oostgaarde;
- de kaderbrief, de begroting en het treasuryplan boekjaar 2024 Beveland Wonen en de begroting RWS projecten 2024;
- financiële risico's;
- (interne audit) datakwaliteit vastgoed;
- (interne audit) huuraanpassing 2023;
- wijziging richtlijn onderpand WSW;
- het beoordelen van het functioneren van de extern accountant;

> Verslag van de Raad van Commissarissen

- het beoordelen van de onafhankelijkheid van de extern accountant;
- eerste en tweede tertiaalrapportage 2023 van Beveland Wonen en RWS projecten;
- investeringsvoorstel Zuidhoek III Kapelle;
- investeringsvoorstel vijf gemeenten regulier;
- het auditplan van de externe accountant 2023 (*);
- de opvolging van de opmerkingen van de concern controller;
- de risicobeheersing, de sturing en de beheersmaatregelen;
- de Indicatieve Bestedingsruimte Woningcorporaties (IBW) 2023;
- borgingsplafond en borgbaarheid WSW;
- voortgangsbrief Toezicht Aw 2023;
- Management Letter 2023 (*);
- het treasurystatuut Beveland Wonen;
- selectietraject accountant.

(*) besproken in aanwezigheid van de extern accountant

De auditcommissie heeft van de bevindingen over voornoemde zaken verslag gedaan en geadviseerd aan de RvC.

Remuneratie commissie

De remuneratiecommissie adviseert de RvC met betrekking tot aspecten van werkgeverschap, bezoldigingsvraagstukken, werving en selectie van leden RvC en bestuur en de zelfevaluatie van de Raad. De commissie werd tot 1 juli gevormd door mevrouw F. Padmos (voorzitter) en de heer S.J. Cépèro (lid). De heer C. Maas heeft per 1 juli het voorzitterschap van mevrouw Padmos overgenomen.

De commissie vergaderde driemaal in 2023 en voerde daarnaast een functioneringsgesprek en een exitgesprek met bestuurder P.J.J.M. Bevers. Ter voorbereiding op de gesprekken is input gevraagd bij de RvC leden. De verslagen van de gesprekken zijn door betrokkenen vastgesteld en ter informatie toegezonden aan de RvC leden. De verslagen zijn na ondertekening gearhiveerd in het personeelsdossier.

De commissie heeft onder meer over de volgende onderwerpen advies gevraagd/uitgebracht:

- functioneren en beoordeling van de bestuurder;
- bezoldiging bestuurder en Raad van Commissarissen;
- het aanpassen van het rooster van aftreden RvC;
- de benoeming van commissaris M. Reynen;
- proces herbenoeming bestuurder P.J.J.M. Bevers per 1 juli 2023;
- voorbereiden zelfevaluatie 2023 onder leiding van een externe begeleider;
- zelfevaluatie RvC februari 2023;
- introductieprogramma nieuwe commissarissen;
- het proces rondom de vacature commissaris met brede vastgoedexpertise;
- het proces rondom de benoeming van de nieuwe bestuurder.

Werving- en selectie lid Raad van Commissarissen met brede vastgoedexpertise

Binnen de RvC van Beveland Wonen ontstaat per 1 juni 2024 een vacature omdat de benoemingstermijn van RvC lid de heer Van der Marel op die datum eindigt. De RvC begon met de voorbereiding van de werving- en selectie in zijn vergadering van 5 juli. De RvC liet zich daarbij begeleiden door Atrivé, specialist op het domein van wonen. De RvC stelde een werving- en selectiecommissie in, die bestaat uit twee RvC- leden (voorzitter RvC de heer S. Cépèro en voorzitter remuneratiecommissie C. Maas) en de bestuurder in een adviserende rol. De bestuurssecretaris vervult de rol van secretaris van de

> Verslag van de Raad van Commissarissen

werving- en selectiecommissie. Deze commissie bereidt zaken voor en legt die ter besluitvorming voor aan de gehele RvC.

Als eerste is de profielschets geactualiseerd. Daartoe zijn gesprekken gehouden met de leden van de RvC en de bestuurder. De OR en het bestuur van de huurdersvereniging HVdB hebben advies over de profielschets uitgebracht. Nadat de profielschets was vastgesteld, is de vacature begin december opengesteld.

Werving- en selectie nieuwe bestuurder Beveland Wonen

Bestuurder P.J.J.M. Bevers kondigde in het najaar 2022 aan dat hij in september 2023 op 66-jarige leeftijd met pensioen wenste te gaan. De RvC is na de aankondiging meteen met het proces van werving en selectie van een nieuwe bestuurder aan de slag gegaan. De RvC besloot om de opdracht voor de begeleiding van de werving en selectie van de nieuwe bestuurder aan Atrivé te verstrekken. Er werd een wervings- en selectiecommissie RvC gevormd, die bestaat uit de heren S.J. Cépèro en C.G.M. Maas. De bestuurssecretaris vervult de rol van secretaris van de werving- en selectiecommissie.

Deze commissie bereidt zaken voor en zorgt voor de terugkoppeling aan de gehele de RvC. De RvC wenste een open en transparant proces en zorgde voor een passende betrokkenheid van interne belanghebbenden bij het proces. De vacature is rond de Kerst 2022 opengesteld en de selectieprocedure vond plaats van eind januari tot begin maart 2023.

Voor de selectie van kandidaten vormde de RvC een commissie die bestond uit de wervings- en selectiecommissie aangevuld met de heer H.W. Moerdijk. Daarnaast is een adviescommissie ingericht vanuit de directeuren, OR, het MT, de concern controller en de voorzitter van de huurdersvereniging. De adviescommissie sprak ook met de beoogde kandidaten.

Tot slot

Voor de uitvoering van de toezichtstaken is aan de RvC tijdig de benodigde schriftelijke- en mondelinge informatie verstrekt. De RvC bedankt de bestuurder, directie, management en medewerkers voor hun inzet in 2023 die resulteert in prima prestaties gelet op de doelstelling van de organisatie. De corporatie is een goed presterende, financieel gezonde corporatie met een zeer gemotiveerd team medewerkers, met alle disciplines in huis en plat georganiseerd. De organisatie kenmerkt zich door een betrokken dienstverlening op maat. De huurders weten wat zij kunnen verwachten en zijn tevreden over de dienstverlening van de organisatie. Zij gaven de organisatie een ruime 8 als cijfer hiervoor.

Verklaring

De Raad van Commissarissen verklaart dat hij een onderzoek heeft ingesteld naar de jaarrekening 2023, conform hoofdstuk IV van de statuten. De RvC heeft met de accountant van gedachten gewisseld over de jaarrekening, de interne berichtgeving, het interne beheersingssysteem en het accountantsverslag. Dit omvat de winst- en verliesrekening, de balans, de daarbij behorende toelichting, inclusief de jaarrekening 2023 en het volkshuisvestingsverslag over het afgelopen boekjaar. PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. heeft de opdracht gehad om de jaarstukken te beoordelen. De accountantsverklaring is in de jaarrekening opgenomen.

De Raad van Commissarissen stemt in met het geschetste beeld van het beleid en de uitkomsten daarvan. De RvC spreekt zijn vertrouwen uit in de continuïteit van de bedrijfsvoering. De RvC is van mening dat met de prestaties van het afgelopen jaar een goede invulling is gegeven aan de beleids- en ondernemingsplannen en de daaraan gestelde doelen.

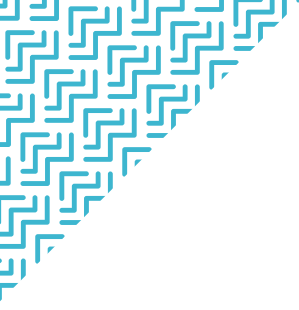
Commissaris	Functie	Omschrijving
De heer S.J. Cépéro	functie:	voorzitter RvC, lid remuneratiecommissie
	geboortejaar:	1965
	beroep:	voorzitter College van Bestuur Lowys Porquinstichting
De heer C.G.M. Maas	functie:	lid RvC op voordracht van de huurdersvereniging, sinds 1 juli 2023 vicevoorzitter RvC en voorzitter remuneratiecommissie
	geboortejaar:	1951
	beroep:	ZZP-er Veduta interim en advies
	nevenfuncties:	- voorzitter Petje af Goes (weekendschool) - penningmeester Buurtbusvereniging Zuid-Beveland - penningmeester Stichting Ondersteuning Mantelzorgers en Vrijwilligers
	profielen:	Juridisch, governance
De heer J.W. van der Marel	functie:	lid RvC, lid Auditcommissie
	geboortejaar:	1959
	beroep:	manager vastgoed woningstichting Samenwerking Vlaardingen
	nevenfuncties:	- lid RvC Woningbouwvereniging Beter Wonen, Ammerstol - directeur-eigenaar Amarone Residential Fund - directeur-eigenaar J.W. van der Marel Beheer BV - lid Raad van Advies MareVisie
	profielen:	Volkshuisvesting, vastgoed, ict
De heer H.W. Moerdijk	functie:	lid RvC, voorzitter Auditcommissie
	geboortejaar:	1973
	beroep:	Zelfstandig gevestigd interimmanager en adviseur bij de gemeenten Rotterdam en Zoetermeer en de Provincie Noord-Brabant, Regionale Uitvoeringsdienst Zeeland, SSC Flex B.V. (statutair directeur), N.V. Hillegerbergsche Zweminrichting 'De Overdekte' (statutair directeur), commissaris bij Zanddijk B.V., secretaris Aandeelhouderscommissie Stedin.
	nevenfuncties:	geen
	profielen:	Financieel
Mevrouw F. Padmos (tot 1 juli 2023)	functie:	vicevoorzitter RvC, voorzitter remuneratiecommissie en huurders-commissaris
	geboortejaar:	1957
	beroep:	ZZP'er, advies en begeleiding bij governance vraagstukken
	nevenfuncties:	- penningmeester bestuur Stichting Nutstuingrondverhuring - voorzitter bestuur Soroptimisten club Schouwen-Duiveland
	profielen:	Governance
Mevrouw M. Reynen (vanaf 1 juli 2023)	functie:	lid RvC op voordracht van de huurdersvereniging
	geboortejaar:	1959
	beroep:	zelfstandig ondernemer, Uitwijk Consultancy en Advies, senior consultant Institute for Positive Health
	nevenfuncties:	- Vicevoorzitter RvT Kessler Stichting - Vicevoorzitter RvC Trivire - Lid RvT ZorgSaam Zorggroep Zeeuws-Vlaanderen - Voorzitter stichting Rimpelingen - Docent Avicenna Academie voor Leiderschap
	profielen:	Wonen/zorg/welzijn

Bijlage 2. Rooster van aftreden

Leden van de Raad van Commissarissen worden benoemd voor ten hoogste vier jaar. Herbenoeming is mogelijk. De totale periode waarin een commissaris lid is van de RvC is ten hoogste acht jaar.

Naam	2023	2024	2025	2026
De heer S.J. Cépère • benoemd 2 juli 2021				
De heer C.G.M. Maas • herbenoemd 1 juli 2022				
De heer J.W. van der Marel • herbenoemd 1 juni 2020				
De heer H.W. Moerdijk • herbenoemd 1 juli 2021				
Mevrouw F. Padmos • herbenoemd 1 juli 2021				
Mevrouw M. Reynen • benoemd 1 juli 2023				

● Aftredend ● Herbenoembaar



Jaar- rekening

> 2023



Jaarrekening

54	1. Balans per 31 december 2023 (na voorgestelde resultaatbestemming)
56	2. Winst- en verliesrekening over 2023
57	3. Kasstroomoverzicht 2023
59	4. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening
63	5. Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva
79	6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat
83	7. Financiële instrumenten en risicobeheersing
86	8. Toelichting op de balans per 31 december 2023
104	9. Toelichting op de winst- en verliesrekening per 31 december 2023
112	10. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
116	11. Gescheiden winst- en verliesrekening
118	12. Gescheiden kasstroomoverzicht
122	13. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi Publieke sector (WNT)
125	14. Ondertekening
126	15. Overige gegevens

> Jaarrekening 2023

1. Balans per 31 december 2023

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
Activa					
Vaste Activa					
Materiële vaste activa	8.1				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	8.1		9.440		10.029
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	1.481.881		1.558.355	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.2	38.441		39.097	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.3	8.121		8.358	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.3	4.568		5.238	
			1.533.011		1.611.048
Financiële vaste activa	8.4				
Deelnemingen	8.4.1	2.631		2.673	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.4.2	1.012		1.012	
Latente belastingvorderingen	8.4.3	3.488		5.042	
Leningen u/g	8.4.4	3.476		3.791	
			10.607		12.518
Som der vaste activa			1.553.058		1.633.595
Vlottende activa					
Voorraden	8.5				
Vastgoed bestemd voor verkoop onder voorwaarden	8.5	191		0	
Overige voorraden	8.5	915		1.192	
			1.106		1.192
Vorderingen	8.6				
Huurdebiteuren	8.6.1	765		662	
Vorderingen op gemeenten	8.6.2	5		18	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.6.3	2.414		1.896	
Overige vorderingen	8.6.4	788		109	
Overlopende activa	8.6.5	181		273	
Vorderingen op leveranciers	8.6.6	390		33	
			4.544		2.991
Liquide middelen	8.7		1.905		4.156
Som der vlottende activa			7.554		8.339
TOTAAL ACTIVA			1.560.612		1.641.934

> Jaarrekening 2023

	Ref.	31 december 2023		31 december 2022	
Passiva		€	€	€	€
Eigen vermogen					
Herwaarderingsreserve	8.8	749.006		836.696	
Overige reserve		318.344		340.318	
			1.067.349		1.177.014
Egalisatierekening	8.9		298		323
Voorzieningen	8.10				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.10.1	22.843		4.948	
Voorziening deelnemingen	8.10.2	33		39	
Overige voorzieningen	8.10.3	435		469	
			23.312		5.456
Langlopende schulden	8.11				
Schulden aan kredietinstellingen	8.11.1	446.377		427.712	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	8.11.2	7.697		7.973	
			454.075		435.685
Kortlopende schulden	8.12				
Schulden aan gemeenten	8.12.1	84		189	
Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.12.2	2.493		8.940	
Schulden aan kredietinstellingen	8.12.3	0		0	
Schulden aan leveranciers	8.12.4	3.551		4.762	
Schulden aan groepsmaatschappijen	8.12.5	0		81	
Belastingen en sociale verzekeringen	8.12.6	2.602		1.995	
Overige schulden	8.12.7	2.062		2.983	
Overlopende passiva	8.12.8	4.787		4.506	
			15.579		23.456
TOTAAL PASSIVA			1.560.612		1.641.934

2. Winst-en verliesrekening over 2023

(x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Functioneel model		€	€
Huuropbrengsten		74.202	74.282
Opbrengsten servicecontracten		2.535	2.206
Lasten servicecontracten		-2.526	-2.178
Overheidsbijdragen		38	41
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-8.039	-7.536
Lasten onderhoudsactiviteiten		-36.433	-26.512
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-4.933	-6.683
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.1	24.843	33.620
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		7.466	9.706
Toegerekende organisatiekosten		-170	-165
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-5.054	-7.052
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9.2	2.242	2.489
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-30.749	-21.030
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-89.178	-17.006
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-243	-447
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3	-120.170	-38.483
Opbrengst overige activiteiten		5	86
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten	9.4	5	86
Overige organisatiekosten	9.5	-1.142	-1.094
Kosten omtrent leefbaarheid	9.6	-498	-385
Bedrijfsresultaat		-94.720	-3.767
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		0	265
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		331	237
Rentelasten en soortgelijke kosten		-10.288	-9.776
Saldo financiële baten en lasten	9.7	-9.957	-9.274
Resultaat voor belastingen		-104.677	-13.038
Belastingen	9.8	-4.951	-7.652
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	9.9	-37	373
Resultaat na belastingen		-109.665	-20.317

3. Kasstroomoverzicht 2023

(x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Directe methode		€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten			
Huren	9.1	74.394	74.480
Vergoedingen		2.941	2.465
Overheidsontvangsten		0	0
Overige bedrijfsontvangsten		245	406
Renteontvangsten		0	0
Saldo ingaande kasstromen		77.580	77.352
Erfpacht		0	0
Personeelsuitgaven		-8.109	-7.331
Onderhoudsuitgaven		-31.108	-19.535
Overige bedrijfsuitgaven		-11.307	-11.142
Rente uitgaven		-10.085	-9.969
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		-4.660	-3.998
Verhuurderheffing	9.1	0	-2.137
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	9.6	-232	-161
Vennootschapsbelasting	9.8	-3.915	-5.532
Saldo uitgaande kasstromen		-69.415	-59.807
Kasstroom uit operationele activiteiten		8.165	17.545
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden		6.110	9.346
Verkoopontvangsten grond en overig		0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon en niet-woongelegenheden		0	0
Tussentelling ingaande kasstromen MVA		6.110	9.346
Nieuwbouw huur woon en niet-woongelegenheden		-21.894	-20.265
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden		-7.596	-5.645
Aankoop, woon en niet-woongelegenheden		0	0
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		0	0
Aankoop grond		0	0
Investering overig		0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA	8.2	-29.490	-25.909
Saldo in- en uitgaande kasstromen		-23.381	-16.563
Uitgaven verbindingen		0	0
Ontvangsten verbindingen		390	348
Ontvangsten aflossing interne lening		1.600	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	8.4	1.990	348
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-21.391	-16.215

> Jaarrekening 2023

	Ref.	2023	2022
		€	€
Financieringsactiviteiten			
Nieuwe door WSW geborgde leningen	8.12.1	21.500	20.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB		0	0
Tussentelling inkomende kasstromen		21.500	20.000
Aflossing door WSW geborgde leningen		-8.925	-12.244
Aflossing interne lening		-1.600	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen		0	0
Tussentelling uitgaande kasstromen		-10.525	-12.244
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		10.975	7.756
Wijziging kortgeldmutaties		0	0
Toename (Afname) geldmiddelen in boekjaar		-2.250	9.086

De toename (afname) van de geldmiddelen in het boekjaar is als volgt te specificeren:

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	4.156	-4.930
Mutaties boekjaar	-2.250	9.086
Stand per 31 december	1.905	4.156

4. Toelichting op de balans en winst- en verliesrekening

4.1 Activiteiten

Woningcorporatie Beveland Wonen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in regio de Bevelanden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Alle bestede middelen in het boekjaar zijn uitsluitend aangewend voor activiteiten die in het belang zijn van de Volkshuisvesting.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's (x € 1.000), tenzij anders vermeld.

4.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijffnummer handelsregister

De statutaire vestigingsplaats van Beveland Wonen is Goes, de feitelijke vestigingsplaats is Livingstoneweg 11 te Goes. Beveland Wonen is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 22025529.

4.3 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van stelselwijzigingen.

4.4 Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van schattingswijzigingen.

4.5 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2023 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.6 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Beveland Wonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.7 Verbonden partijen

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

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde

- Verkoopmaatschappij Goese Schans BV, Goes (33,3%)
- RWS.Com BV, Goes (deelnemingspercentage 100%). Bedrijfsomschrijving: projectontwikkeling koop- en huurwoningen en bedrijfs-onroerend goed.

- RWS Dienstverlening BV, Goes (deelnemingspercentage 100%).
Bedrijfsomschrijving: het verlenen van diensten op administratief, technisch, financieel, economisch of bestuurlijk gebied aan andere vennootschappen, personen en ondernemingen.
- Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij Zeeland BV, Goes (100%)
Bedrijfsomschrijving: projectontwikkeling

Groepsverhoudingen

Vanaf 2023 is op grond van art 2:407 lid 1 BW de consolidatiekring van Beveland Wonen gewijzigd. Ten aanzien van de groepsmaatschappij RWS.com geldt dat deze maatschappij van te verwaarlozen betekenis is, gezien op het geheel. Deze maatschappij is vanaf 2023 niet meer in de consolidatie betrokken, maar wordt als deelneming gepresenteerd in de jaarrekening van Beveland Wonen.

Bovenstaande stelselwijziging is retrospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers zijn aangepast.

4.8 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

De maatschappijen die in de consolidatie betrokken zijn, blijven in de consolidatie opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht; deconsolidatie vindt plaats op het moment dat de beslissende zeggenschap wordt overgedragen.

4.9 Toelichting op het kasstroomoverzicht

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

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

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.10 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

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

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

Om tot een gescheiden balans, winst-en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 07-11-2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB-dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct

toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vastgoed in exploitatie • Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden • Vastgoed bestemd voor verkoop • Vastgoed in ontwikkeling • Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen <p>Winst- en verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huuropbrengsten • Verkoopopbrengsten en -lasten • Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontvangsten verhuur en servicecontracten • Verhuurderheffing • Desinvesteringskasstromen • Investeringskasstromen
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p>Winst-en verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lasten onderhoudsactiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitgaven servicecontracten • Uitgaven onderhoud • Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie • Investeringskastromen in vastgoed in exploitatie
<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schulden/leningen kredietinstellingen • Schulden/leningen overheid • Overige schulden <p>Winst-en verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rentebaten en rentelasten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Renteontvangsten en rente-uitgaven • Financieringskasstroom leningen

> Jaarrekening 2023

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Beveland Wonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 96/4%

Balans:

- Overige vorderingen
- Overige voorzieningen
- Overige schulden en overlopende passiva
- Belastingen en premies sociale verzekeringen

Winst-en verliesrekening:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Opbrengsten servicecontracten
- Lasten servicecontracten
- Leefbaarheid

Kasstroomoverzicht:

- Personeelsuitgaven
- Overige indirecte bedrijfsuitgaven

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

5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaar-verslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

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

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

5.3 Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

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

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

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in zoals beschreven in paragraaf 6.3. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

Verwerking groot onderhoud

Beveland Wonen verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum

van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.4 Vastgoedbeleggingen

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

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

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven in paragraaf 6.3. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

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

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

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- een ingrijpende verbouwing.

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.

3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

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

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op dd. 7 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Beveland Wonen als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

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

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

Kwalificatie

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

Waarderingsgrondslag

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

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

Beveland Wonen past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel

waardering volgens de basisversie als bij de full versie, wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Complexindeling

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

Het bezit van Beveland Wonen bestaat voor een beperkt deel uit complexen in zeer kleine kernen. Binnen deze kernen zijn er meerdere type woningen samengevoegd in een waardingscomplex om tot een representatief complex voor de waardering op basis van marktwaarde in verhuurde staat te komen.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek.

De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

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

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

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de

- onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

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

Parameters wooneenheden	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:		
EGW	€ 1.880	(2022: € 1.955)
MGW	€ 1.713	(2022: € 1.698)

Mutatieonderhoud per vhe worden niet apart ingerekend.

Beheerkosten per vhe:		
EGW	€ 508,90	(2022: € 481)
MGW	€ 499,38	(2022: € 472)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Tarief gemeente	(2022: Tarief gemeente)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,18%	(2022: 0,19%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,00%	(2022: 0,00%)
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	(2022: 1,00%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	5,67%	(2022: 6,73%)
Mutatiekans bij uitponden	6,25%	(2022: 6,73%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2022: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2022: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	(2022: 1,00%)
Disconteringsvoet DE:	6,39%	(2022: 6,64%)

> Jaarrekening 2023

Parameters woonegelegenheden	2024	2025	2026	2027 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0%	0%	0%	0%

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

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,88	(2022: € 7,93)
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 8,36	(2022: € 7,99)
Mutatieonderhoud per vhe	€3.429	(2022: € 2.933)
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	2,90%	(2022: 2,90%)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,06%	(2022: 2,06%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,26%	(2022: 0,26%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2022: 0,13%)
Disconteringsvoet:	8,15%	(2022: 7,76%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed		
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,11	(2022: € 10,29)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,97	(2022: € 13,20)
Beheerkosten	€ 460,23	(2022: € 447,65)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,00%	(2022: 0,00%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2022: 0,35%)
Disconteringsvoet:	7,63%	(2022: 7,92%)

Beveland Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Beveland Wonen de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Beveland Wonen opereert.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Beveland Wonen	Parameter Handboek	Bandbreedte Beveland Wonen
Markthuur (stijging)	Prijsinflatie	Markthuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisversie.		0,00% - 3,80%
Exit Yield	Modelmatig bepaald	Exit Yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties.	Kasstroom-benadering, geen exit yield	4,19% - 15,18%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties	WOZ-waarde	€ 500 – € 499.000
Leegwaarde-stijging	Normering naar COROP regio	Taxateur heeft stijging aangepast	Overig Zeeland	2,00% - 3,80%
Disconteringsvoet uitponden/ doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties		5,05% – 21,00%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuur-eenheid	Normbedrag per type eenheid (VTW-norm)		
Mutatiekans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van basisversie	O.b.v. afgelopen 5 jaar	4,00% - 19,43%

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur bepaald.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2023 is 1/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. Het overige 2/3 deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt door middel van een taxatie-update vastgesteld.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

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

Herwaardering

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

Bepaling beleidswaarde

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Beveland Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 70,0% en 72,5% van de maximaal redelijke huur.
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. Beveland Wonen hanteert hierbij de uitwerking conform de notitie onderhoud en beheer conform van BZK, Aw en WSW. De afslag voor onderhoud is voor Beveland Wonen: € 2.630 per woning.
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. Beveland Wonen hanteert hierbij de uitwerking conform de notitie onderhoud en beheer conform van BZK, Aw en WSW. De afslag voor beheerlasten is voor Beveland Wonen: € 1.015 per woning.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

	2023	2022
Streefhuur (% van de maximaal redelijke huur)	70% en 72,5%	70% en 72,5%
Onderhoudsnorm	€ 2.630	€ 2.462
Beheerlasten	€ 1.015	€ 977
Verhuurderheffing	0,0%	0,0%
Discontovoet (DE)	6,39%	6,64%

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

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Beveland Wonen verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Beveland Wonen onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Beveland Wonen het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Beveland Wonen een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Beveland Wonen een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - o Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - o Bij een waardeverhoging: indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) nog sprake is van eerdere nog niet teruggenomen bijzondere waardeverminderingen: als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als herwaardering.
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

5.5 Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde 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.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Beveland Wonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en verliesrekening.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met eventuele bijzondere waardeverminderingen.

Latente belastingvorderingen

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

de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van de lening, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente-rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzeningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Vorderingen uit hoofde van het Besluit Woning gebonden Subsidies toegezegde bedragen (contante waarde van de uitbetalingen) worden jaarlijks vermeerderd met de bij toekenning vastgestelde rentevergoedingen en verminderd met de door de budgethouders uitbetaalde bedragen. De uitbetalingstermijn is afhankelijk gesteld van de disconteringsvoet en beloopt vanaf de vaststelling van de subsidie maximaal 30 jaar. Het kortlopende deel van deze post is opgenomen onder de vlottende activa.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

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

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

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

5.6 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van de afdelingen vastgoed en interne aannemerij.

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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop omvat nog niet opgeleverde en nog onverkochte woningen uit projectontwikkeling en wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

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.

Voorraden

De voorraden grond- en hulpstoffen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraad. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van gewogen gemiddelde prijzen.

5.7 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.

5.8 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit 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.

5.9 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een

herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

5.10 Egalisatierekening

De rechten op exploitatiesubsidies vallend binnen het regime van het Besluit Woninggebonden Subsidies worden verantwoord in het jaar van ontstaan. De bijdragen worden jaarlijks ten gunste van het resultaat gebracht overeenkomstig de jaarlijkse voor gecalculerde tekorten van de betreffende exploitaties.

5.11 Voorzieningen

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

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

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures, tenzij Beveland 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. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen

Pensioenen

Beveland Wonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Beveland 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 31 december 2023 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 131,5% (31 december 2022: 133,7%). Op 31 december 2023 dient het pensioenfonds een dekkingsgraad van ten minste 128,8% te hebben. Het pensioenfonds verwacht hieraan te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Beveland Wonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

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

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van deelneming Verkoopmaatschappij Goese Schans B.V. volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en Beveland Wonen instaat voor de schulden van deze vennootschap respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

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 hieronder anders is aangegeven. Het tijdseffect van geldwaarde is niet materieel. Beveland Wonen onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *Jubilea*

Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijf-kans. Als disconteringsvoet voor de contant making is de markttrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties ad 5% (2022: 5%) gehanteerd.

- *Loopbaanontwikkelingsbudget*

In de CAO Woondiensten zijn vanaf 2010 afspraken gemaakt over een loopbaanontwikkelingsbudget. De hoogte van het loopbaanontwikkelingsbudget wordt bepaald door drie factoren: Het moment van in dienst treden; het aantal dienstjaren en het aantal uren van het dienstverband op 1 januari 2023. De voorziening is gevormd voor de jaren 2020 t/m 2024.

5.12 Schulden

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

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

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

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 5.14.

5.13 Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Beveland Wonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

5.14 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Beveland Wonen maakte t/m oktober 2020 gebruik van rentederivaten en heeft geen embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract.

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaaarding van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument kostprijs hedge accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Beveland Wonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Beveland Wonen past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Beveland Wonen gedocumenteerd. Beveland Wonen stelt middels een test 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 Beveland Wonen derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffektieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

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 ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

In 2023 zijn de huren van ons DAEB en Niet-DAEB verhoogd. Doordat de inflatie over het jaar 2022 uitkwam op 10% is er een wettelijke een huurverhoging verplicht op basis van de looninflatie voor (DAEB-)woningen (maximaal 3,1%). De Niet-DAEB huren mochten verhoogd met looninflatie +1%. Er is een gedifferentieerd huurverhogingsvoorstel opgesteld waarbij rekening is gehouden met hoeveel een huurder onder onze streefhuur DDAEB betaald. Hier is tevens rekening gehouden met de wettelijke kaders voor de huursombenadering. De huursom benadering schreef in 2023 voor dat de gemiddelde huursom van de DAEB-woningen niet met meer dan 2,6% mocht stijgen. Binnen deze kaders mocht een individuele DAEB huurverhoging niet meer bedragen dan maximaal 3,1%.

DAEB huren die verhoogd worden en dreigen uit te stijgen boven hun streefhuur worden afgetopt op hun streefhuur.

Zakelijke contracten zijn verhoogd conform de algemene voorwaarden van het contract, maar voor 2023 met maximaal 4,1%.

Op basis van de Nationale Prestatieafspraken moesten corporaties in 2023 een huurverlaging doorvoeren voor huurders met een inkomen dat lager is dan 120% van het sociaal minimum en een huur boven de € 575,03 per maand. Ook wij hebben deze huurverlaging doorgevoerd na toetsing bij de belastingdienst. Tevens zijn huurders die boven de huur van € 575,03 dreigden uit te komen na verhoging afgetopt op deze huur.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats

op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Overheidsbijdragen

Onder deze post zijn de volgende elementen opgenomen:

- Vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen;
- Overige overheidsbijdragen.

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

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

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3 Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

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

- Afschrijvingen:
De afschrijvingen zijn middels de verdeelsleutel m2 kantoorpand en magazijn toegerekend aan de activiteiten en verdeelsleutel betreft de daadwerkelijke afschrijvingen verdeeld op basis een percentage per activiteit per medewerker.
- Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten:
Verdeelsleutel betreft de daadwerkelijke salariskosten per medewerker verdeeld over de activiteit per medewerker.
- Overige bedrijfslasten:
De bedrijfslasten die niet direct toe te rekenen zijn, zijn verdeeld op basis een percentage per activiteit per medewerker.
- Overhead:
De totale overheadkosten zijn verdeeld op basis van een inschatting per kostengroep met de nadruk op exploitatie vastgoedportefeuille.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze

betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

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

Leefbaarheid

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

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Beveland Wonen het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

Rentebaten en rentelasten

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

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die voortvloeien uit gebeurtenissen of transacties die behoren tot de normale, niet-incidentele bedrijfsuitoefening, maar die omwille van de analyse en vergelijkbaarheid van de resultaten apart

toegelicht worden op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter van de post. Hierbij worden tevens baten en lasten die aan een ander boekjaar moeten worden toegerekend naar en omvang toegelicht.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.5 Resultaat deelnemingen

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

6.6 Belastingen

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

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

7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasury statuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door het bestuur, besproken in de Auditcommissie en goedgekeurd door de RvC. In het treasury statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Beveland Wonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Prijrisico

Beveland Wonen loopt risico's ten aanzien van de waardering van effecten, opgenomen onder financiële vaste activa, overige effecten en onder vlottende activa effecten. Beveland Wonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille, en limieten te stellen.

Valutarisico

Beveland Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Beveland Wonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa, Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzingen in de markrente. Beveland Wonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Beveland Wonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) zou Beveland Wonen renteswaps hebben gecontracteerd of het risico dragen, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt.

Per 31-12-2023 heeft Beveland Wonen één lening met variabele rente (één weeks Euribor).

Naam	Rente	Start-datum	Eind-datum	Hoofdsom	Hoofdsom 31-12-2023
NWB Bank 2-31406	14,14%	15-12-2021	13-12-2028	€15.000.000	€ 7.000.000

Per financieringsbesluit maakt Beveland Wonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar toe met € 5,0 miljoen.

Kredietrisico

Beveland Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Beveland Wonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Beveland Wonen loopt per balansdatum zijn als volgt (x € 1.000):

	31 december 2023
	€
Bankschuld	0
Kredietlimiet	15.000
Lopende investeringsverplichtingen	74.158
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW 31-12-2023	23.900

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Beveland Wonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maakt Beveland Wonen gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Beschikbaarheidsrisico

De omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leiden tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Beveland Wonen heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Beveland Wonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Beveland Wonen minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Beveland Wonen doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Beveland Wonen hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Beveland Wonen heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit. Over 2023 en 2022 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Beveland Wonen ook in 2023 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

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

> Jaarrekening 2023

behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarde methodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8. Toelichting op balans per 31 december 2023

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

8.1 Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Bedrijfsgebouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
	€	€	€
1 januari 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.656	8.004	16.660
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-443	-6.188	-6.631
Boekwaarde per 1 januari 2023	8.213	1.815	10.029
Mutaties			
Investeringen	0	264	264
Subsidies	0	0	0
Desinvestering aanschafwaarde	0	0	0
Desinvestering afschrijving	0	0	0
Waardeverminderingen	0	0	0
Afschrijvingen	-196	-656	-852
Totaal mutaties	-196	-392	-588
31 december 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.656	8.268	16.924
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-639	-6.844	-7.484
Boekwaarde per 31 december 2023	8.017	1.423	9.440

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

- Grond geen afschrijvingen
- Opstal lineair 40 jaar
- Installaties lineair tussen de 5 en 20 jaar
- Inventaris lineair tussen de 3 en 10 jaar

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

> Jaarrekening 2023

8.2 Vastgoedbeleggingen

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
1 januari 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	781.400	30.300
Cumulatieve waardeveranderingen en herwaarderingsen	776.955	8.797
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.558.355	39.097
Mutaties		
Opleveringen	14.975	0
Investeringsen	8.828	2.142
Desinvesteringen slopen/verkoop	-13.880	-17
Waardeverminderingen	-8.243	-2.273
Herwaardering	-78.154	-507
Totaal mutaties	-76.474	-656
31 december 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	803.747	32.440
Cumulatieve waardeveranderingen en herwaarderingsen	678.135	6.002
Boekwaarde per 31 december 2023	1.481.881	38.441

Als gevolg van de desinvesteringen ten behoeve van sloop is er een boekverlies geleden van € 9,4 mln, dit bedrag is verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

De som van de herwaarderingsen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 749.005.745.

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie voor de marktwaarderingen zijn 10.604 woningen, 163 BOG/MOG/ZOG eenheden en 521 parkeergelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 2,206 miljard.

Verklaring waardemutatie

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

	Woningen	BOG/MOG	Parkeren	Totaal
	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.561.863	30.565	5.024	1.597.452
Voorraadmutaties				
Verkoop/sloop/overig	-13.883	0	-11	-13.894
Nieuwbouw/aankoop/overig	12.357	187	-10	12.534
Vastgoedgegevens				
Oppervlakte	0	-171	0	-171
Vastgoedtype	1	0	0	1
Contractuur	-6.483	2.041	134	-4.307
Leegstand	1.401	0	-18	1.383
Maximale huur	6.894	0	0	6.894
WOZ-waarde	-2.319	14	1	-2.303
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0	909	0	909
Mutatiegraad doorexploiteren	-4.769	0	77	-4.692
Overige	-10	0	0	-10
Methodische wijzigingen				
Overdrachtskosten	-33.841	-679	-111	-34.632
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	0	-1.465	0	-1.465
Marktontwikkelingen				
Macro-economische parameters	-5.067	-374	-26	-5.468
Liberalisatiegrens	-1.486	0	0	-1.486
Mutatiegraad uitpenden	-21.945	0	101	-21.844
Leegwaarde	-4.448	0	0	-4.448
Leegwaardestijging	18.404	0	137	18.541
Markthuur	1.969	0	0	1.969
Reguliere huurstijging	29.876	0	67	29.943
Splitsingskosten	-182	0	-15	-197
Verkoopkosten	0	0	-7	-7
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	14.841	-56	-56	14.729
Beheerkosten	-2.561	0	-9	-2.569
Belastingen en verzekeringen	1.807	-13	0	1.793
Disconteringsvoet	-47.314	-272	-262	-47.848
Exit yield	-20.559	198	-125	-20.486
Boekwaarde per 31 december 2023	1.484.549	30.884	4.889	1.520.323

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde %
Mutatiegraad	+1%	+44.433.193	+ 2,92%
	-1%	-49.615.464	- 3,26%
Markthuur	+1%	+1.469.721	+ 0,10%
	-1%	-1.433.618	- 0,09%
Leegwaarde	+1%	+6.959.904	+ 0,46%
	-1%	-6.959.904	- 0,46%
Disconteringsvoet	+1%	-114.274.343	- 7,52%
	-1%	+129.337.421	+ 8,51%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 736 miljoen. Van deze beleidswaarde heeft € 0 betrekking op vastgoed dat is ondergebracht in groepsmaatschappijen.

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie* t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
(Beleidshuur) Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 41.125.723
(Beleidsonderhoud) Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ - 31.280.158

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€	€
Marktwaarde per 31 december 2023	1.481.881	38.441
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	42.443	-862
Betaalbaarheid (huren)	-483.345	574
Kwaliteit (onderhoud)	-262.276	-2.751
Beheer (beheerkosten)	-77.917	-458
Subtotaal	-781.096	-3.497
Beleidswaarde per 31 december 2023	700.786	34.945

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekeringsmaatschappij rekent niet met een verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum. De geschatte waarde bedraagt circa € 260.000,- per woning. Het onroerend goed is voor 29,5% gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

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

8.3 Overige vastgoedbeleggingen

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
1 januari 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.041	11.389
Cumulatieve waardeveranderingen en herwaarderingen	1.317	-6.151
Boekwaarde per 1 januari 2023	8.358	5.238
Mutaties		
Investerings	0	21.102
Desinvesterings	-542	-1.081
Herwaardering	305	0
Waardeverminderingen	0	-3.719
Herclassificaties	0	149
Overboekings	0	17.122
Totaal mutaties	-237	-670
31 december 2023		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.499	11.041
Cumulatieve waardeveranderingen en herwaarderingen	1.622	-6.474
Boekwaarde per 31 december 2023	8.121	4.568

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 41 verhuureenheden opgenomen (2022: 44 eenheden). Hiervan zijn 41 verhuureenheden (2022: 44 eenheden) verkocht met een terugkoopplicht en 0 (2022: 0) met een terugkooprecht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 20% en 30%.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

8.4 Financiële vaste activa

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

	Deelnemingen	Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	Latente belastingvorderingen	Lening u/g	Totaal
	€	€		€	€
1 januari 2023	2.673	1.012	5.042	3.791	12.518
Investeringen	0	0	0	0	0
Resultaat deelnemingen	-42	0	0	0	-42
Rente	0	0	0	0	0
Aflossing	0	0	0	-315	-315
Mutatie latente belastingvorderingen	0	0	-1.554	0	-1.554
31 december 2023	2.631	1.012	3.488	3.476	10.607

Inbegrepen in de stand per 31 december zijn:

Cumulatieve herwaarderingen	0	0	0	0	0
Bedragen met een looptijd korter dan één jaar	0	0	463	0	0

8.4.1 Deelnemingen

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar 2023	Netto-omzet	Balanstotaal	Eigen Vermogen per 31 december 2023
		€			€
RWS Dienstverlening B.V.	100,00%	59	889	824	193
RWS.Com B.V.	100,00%	-102	4.413	5.790	2.438
M.O.M. Zeeland B.V.	100,00%	1	0	0	0

8.4.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	31 december 2023	31 december 2022
M.O.M. Zeeland B.V.	€	€
Rekening-Courant M.O.M. Zeeland B.V.		
Saldo per 1 januari	1.012	1.012
Mutaties in het boekjaar	0	0
Saldo per 31 december	1.012	1.012

De verwachting is dat de rekening-courant binnen één jaar wordt afgelost zodra de volledige grondverkoop bij de VOF Oostgaarde zijn afgerond. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

8.4.3 Latente belastingvordering(en)

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

	31 december 2023			31 december 2022		
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder vlottende activa	Niet verwerkt
	€	€	€	€	€	€
Compensabele verliezen	0	0	0	0	0	0
Fiscaal afschrijvingspotentieel	5.040	0	0	6.595	0	0
ATAD niet-verrekenbare rente	0	0	4.704	0	0	3.411
Vestia lening	0	0	0	0	0	0
Onderhoudsvoorziening	-1.553	0	0	-1.553	0	0
Mutatie latente belastingvorderingen	0	0	0	0	0	0
	3.488	0	4.704	5.042	0	3.411

Onder de latente belastingvorderingen is één actieve latentie (fiscaal afschrijvingspotentieel) gesaldeerd met één passieve latentie (onderhoudsvoorziening).

De latentie op het fiscale afschrijvingspotentieel € 5.040.000 (2022: € 6.595.000) is contant gemaakt tegen 2,28% (2022: 2,32%) en heeft een gemiddelde looptijd van langer dan 25 jaar. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 42.937.000 (2022: € 65.418.000).

Vanaf 1 januari 2019 geldt een generieke renteaftrekbeperking (ATAD-regeling). Op grond van deze regeling zijn de netto rentekosten van schulden aftrekbaar tot 20% (tot en met 2021 was dit 30%) van de winst voor aftrek van rente, belastingen en afschrijvingen (EBITDA). Het bedrag aan rente dat niet voor aftrek in aanmerking kan worden genomen wordt voortgewenteld naar het volgende jaar. De niet voor aftrek in aanmerking gekomen rente kan onbeperkt voorwaarts worden voortgewenteld.

De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 4.704.000 (2022 € 3.411.000). Dit bedrag komt tot stand door de niet aftrekbare rente over 2023 (ad. € 5.011.000) nominaal te maken tegen het belastingtarief van 25,8% en dit op te tellen bij de nominale waarde van de latentie van 2022. Beveland Wonen behaalt naar verwachting in de toekomst niet voldoende winst om de niet aftrekbare rente van de ATAD regeling in de toekomst te verrekenen. Daarom is deze latentie niet opgenomen in de jaarrekening.

De passieve latentie heeft betrekking op de onderhoudsvoorziening. In 2022 heeft Beveland Wonen met de belastingdienst een VSO ondertekend omtrent de onderhoudsvoorziening omdat de vraag over het piekvereiste van de voorziening nog voor ligt in een juridische procedure. Door het sluiten van de VSO kan de onderhoudsvoorziening van Beveland Wonen voor 50% in stand gehouden worden tot het moment dat hier duidelijkheid over ontstaat. Op 9 maart 2023 heeft de rechter uitspraak gedaan. De rechtbank is van oordeel dat de piek-eis niet geldt bij het vormen van een voorziening groot onderhoud. Gelet op het principiële karakter van de discussie over de piek-eis is de verwachting dat de Belastingdienst ofwel in hoger beroep zal gaan bij het Hof, ofwel direct in sprongcassatie naar de Hoge Raad gaat. Daarom wordt deze latentie nog conform de afgesloten VSO in de jaarrekening 2022 opgenomen. De nominale latentie bedraagt € 1.553.000 en is berekend tegen het geldende belastingtarief.

> Jaarrekening 2023

8.4.4 Leningen u/g

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Saldo 1 januari	3.791	3.874
Mutatie lening verkoopmaatschappij Goese Schans BV	-315	0
Mutatie lening Deelgebieden Goese Schans BV	0	-83
Boekwaarde 31 december	3.476	3.791

De lening aan Verkoopmaatschappij Goese Schans BV heeft een rentepercentage van 0% en wordt afgelost zodra de liquiditeit van de schuldenaar dit toelaat. De lening aan Deelgebieden Goese Schans BV is in 2022 afgelost. Er zijn geen zekerheden overeengekomen.

8.5 Voorraden

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop onder voorwaarden	191	0
Overige voorraden	915	1.192
	1.106	1.192

Het aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt één (2022: nul).

De overige voorraden betreffen voorraad materiaal aanwezig in het magazijn voor een bedrag van € 306.000, diverse grondposities van € 609.000.

8.6 Vorderingen

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

8.6.1 Huurdebiteuren

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Huurdebiteuren	281	295
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-379	-450
Overheveling naar overlopende passiva (vooruitbetaalde huur)	864	817
Totaal	765	662

8.6.2 Vorderingen op gemeenten

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Vorderingen op gemeente Goes	2	13
Vorderingen op gemeente Borsele	4	5
Totaal	5	18

> Jaarrekening 2023

8.6.3 Belastingen en premies van sociale verzekeringen

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	2.414	1.896

8.6.4 Overige vorderingen

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Overige vorderingen	788	109

8.6.5 Overlopende activa

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Vooruitbetaalde posten	181	273
Overige	0	0
Totaal	181	273

8.6.6 Vorderingen op leveranciers

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Vorderingen op leveranciers	390	33

8.7 Liquide middelen

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Bank	1.905	4.156

Van de deze liquide middelen heeft € 46.000,- betrekking op ZuidWestWonen en is niet vrij ter beschikking. De overige liquide middelen zijn vrij ter beschikking.

8.8 Eigen Vermogen

Overige reserve

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2023	2022
	€	€
1 januari	340.318	336.961
Uit resultaatbestemming	-109.665	-20.852
Uit herwaarderingsreserve	87.691	24.209
Overige mutaties	0	0
31 december	318.343	340.318

> Jaarrekening 2023

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2023	2022
	€	€
1 januari	836.696	860.906
Gevolgen stelselwijziging	0	0
Realisatie door verkoop	-2.827	-3.311
Realisatie door sloop	-6.203	-7.210
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-78.661	-13.689
Overige mutaties	0	0
31 december	749.006	836.696

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten van Beveland Wonen dient het gehele vermogen binnen de kaders van de Woningwet te worden besteed.

Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de vaststelling door Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het gehele resultaat is aan de overige reserves en de herwaarderingsreserve toegevoegd.

Per 31 december 2023 is in totaal € 749 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2022: € 837 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 785 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Beveland Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijging de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke 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.

8.9 Egalisatierekening

Het verloop van de egalisatierekening is als volgt:

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Boekwaarde 1 januari	323	350
Mutaties	13	14
Vrijval ten gunste van de exploitatie	-38	-41
Boekwaarde 31 december	298	323

De egalisatiereserve is per 31-12-2009 gevormd i.v.m. afkoop van een exploitatiebijdrage Beschikking geldelijke steun huurwoningen 1975 inzake zestien bejaardenwoningen te Wolphaartsdijk.

8.10 Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

	1 januari 2023	Dotaties	Onttrekkingen	Vrijval	31 december 2023
	€	€	€	€	€
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.948	21.614	-3.719	0	22.843
Voorzieningen deelnemingen	39	0	-6	0	33
Overige voorzieningen	469	0	-34	0	435
	5.456	21.614	-3.758	0	23.311

Van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is een bedrag van € 16.053.000 als langlopend (langer dan één jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 0 een looptijd langer dan vijf jaar. Van de overige voorzieningen is een bedrag van € 116.000 als langlopend (langer dan één jaar) aan te merken. Hiervan heeft naar verwachting een bedrag van € 67.000 een looptijd langer dan vijf jaar.

8.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Stand per 1 januari	4.948	2.016
Dotaties	21.614	8.801
Onttrekking	-3.719	-5.869
Vrijval	0	0
Boekwaarde 31 december	22.843	4.948

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

8.10.2 Voorziening deelnemingen

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Boekwaarde 1 januari	39	71
Mutaties	-6	-32
Boekwaarde 31 december	33	39

De voorziening deelnemingen heeft betrekking op de deelneming Verkoopmaatschappij Goese Schans BV.

> Jaarrekening 2023

8.10.3 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

Voorziening loopbaanontwikkelingsbudget

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Boekwaarde 1 januari	326	332
Mutaties	58	53
Onttrekking voorziening	-72	-59
Boekwaarde 31 december	311	326

Voorziening jubileumuitkeringen

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Boekwaarde 1 januari	143	138
Mutaties	-19	5
Onttrekking voorziening	0	0
Vrijval voorziening	0	0
Boekwaarde 31 december	124	143

8.11 Langlopende schulden

	Stand per 31 december 2023	Aflossings-verplichting 2024	Resterende looptijd > 1 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	448.870	2.493	446.377	415.501
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VoV	7.697	0	0	0
Totaal	456.567	2.493	446.377	415.501

Aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

De (gemiddelde) contractuele herzieningsdata of –aflossingsdata (indien eerder) en effectieve rentevoeten van de hierboven genoemde langlopende schulden zijn als volgt:

	Renteherzieningsdatum	Aflossingsdatum	Effectieve rentevoet
Schulden aan kredietinstellingen	2024	2038	2,39%

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 446 miljoen. De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2023 inclusief kredietopslag van 0,43% (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 470 miljoen.

8.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

De mutaties in 2023 van de schulden/leningen overheid en kredietinstellingen kunnen als volgt worden toegelicht:

	Schulden aan overheid	Schulden aan krediet- instellingen	Totaal
	€	€	€
1 januari (lang- en kortlopend) 2023	0	436.652	436.652
Bij: nieuwe leningen	0	21.500	21.500
Af: aflossingen	0	-9.159	-9.159
Af: mutatie agio	0	-123	-123
31 december (lang- en kortlopend) 2023	0	448.870	448.870
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	0	2.493	2.493
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	0	446.377	446.377

Schulden aan kredietinstellingen

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende kredietinstellingen. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	2023	2022
Vastrentende leningen		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	€ 436.684	€ 428.343
Gemiddelde rente	2,27%	2,33%
Gemiddelde looptijd	27,58 jaar	26,91 jaar
Reële waarde	€ 439.240	€ 420.638
Leningen met variabele rente		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	€ 7.000	€ 3.000
Gemiddelde rente	2,79%	-0,10%
Gemiddelde looptijd	7	7
Reële waarde	€ 7.003	€ 3.001
Agio op de leningen		
Stand per balansdatum	€ 5.186	€ 5.309
Gemiddelde looptijd	40	40
Reële waarde	€ 5.186	€ 5.309

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst- en verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post "overige organisatiekosten" en valt via de rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Beveland Wonen beschikt in 2023 niet over renteswaps.

Van de leningen overheid en kredietinstellingen is een totaalbedrag van € 434,3 miljoen opgenomen waarvoor WSW-borging is verkregen. Voor het overige deel van € 9,4 miljoen is gemeentegarantie verkregen.

> Jaarrekening 2023

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 11.000.000 aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,848% (2022: 3,678%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige lening is de gemiddelde credit spread 0,17% en wordt per 3 juni 2024 herzien. De modaliteiten zijn als volgt:

Naam	Rente	Startdatum	Einddatum	Hoofdsom	Marktwaaarde
NWB 1-27227	3,848%	1-6-2011	1-6-2061	€ 11.000.000	€ 15.165.667

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende markttrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Beveland Wonen beschikt niet over zogenaamde extendibles/tijdvakleningen.

De duration van de gehele portefeuille bedraagt 9,40 jaar. De gemiddelde gewogen duration voor de marktwaardeberekening bedraagt 12,36 jaar.

8.11.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij de overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	6.400	7.510
Vermeerderingen / verminderingen	1.573	1.125
Schuld per 1 januari	7.973	8.635
Mutaties		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Desinvestering	-518	-1.110
Desinvestering cumulatieve waardeverandering	0	0
Opwaarderingen	243	448
Afwaarderingen	0	0
Saldo mutaties	-275	-662
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	5.882	6.400
Vermeerderingen / verminderingen	1.816	1.573
Boekwaarde 31 december	7.697	7.973

8.12 Kortlopende schulden

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Schulden aan gemeenten	84	189
Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.493	8.940
Schulden aan leveranciers	3.551	4.762
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	81
Belastingen en sociale verzekeringen	2.602	1.995
Overige schulden	2.062	2.983
Overlopende passiva	4.787	4.506
Totaal kortlopende schulden	15.579	23.456

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

8.12.1 Schulden aan gemeenten

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Schulden aan gemeenten	84	189
Totaal schulden aan gemeenten	84	189

8.12.2 Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	2.493	8.940
Totaal kortlopend deel van de langlopende schulden	2.493	8.940

8.12.3 Schulden aan kredietinstellingen

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Negatief saldo BNG rekening	0	0
Kasgeldlening BNG RWS.com	0	0
Totaal schulden aan kredietinstellingen	0	0

Beveland Wonen heeft in 2019 een nieuwe 'overeenkomst voor financiële dienstverlening' gesloten met de NV Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Deze financieringsovereenkomst voor uitoefening van de normale bedrijfsvoering uitgebreid tot een krediet in rekening-courant tot maximaal € 15 miljoen.

> Jaarrekening 2023

Zekerheden

De door N.V. Bank Nederlandse Gemeenten ter beschikking gestelde faciliteiten zijn:

1. Een kredietarrangement van totaal € 15.000.000 ten behoeve van voorfinanciering van DAEB projecten.

Voor de faciliteiten zijn de volgende zekerheden verstrekt:

1. Een bankhypotheek op alle thans en in de toekomst aan RWS.com BV toebehorende niet-DAEB onroerende zaken met een pandrecht, beide eerste in rang, op de roerende zaken, zoals nader beschreven in de pandakte, ad. € 12.500.000 te vermeerderen met rente, boete en kosten van 50% van de voornoemde hoofdsom.
2. Een stil pandrecht, eerste in rang, op alle bestaande en toekomstige vorderingen, waaronder in ieder geval begrepen, maar niet beperkt tot, vorderingen uit hoofde van aannemingsovereenkomsten en afnamegarantie met alle daaraan verbonden afhankelijke rechten en nevenrechten op al zijn bestaande en toekomstige debiteuren, zoals nader omschreven in de pandakte.

8.12.4 Schulden aan leveranciers

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Leveranciers	3.551	4.762
Totaal schulden aan leveranciers	3.551	4.762

8.12.5 Schulden aan groepsmaatschappijen

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	81
Totaal schulden aan groepsmaatschappijen	0	81

8.12.6 Belastingen en sociale verzekeringen

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Vennootschapsbelasting	0	0
Omzetbelasting	2.254	1.597
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	348	398
Totaal belastingen en sociale verzekeringen	2.602	1.995

8.12.7 Overige schulden

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Overige schulden	2.062	2.983
Totaal overige schulden	2.062	2.983

8.12.8 Overlopende passiva

	31 december 2023	31 december 2022
	€	€
Niet vervallen rente	4.787	4.506
Overige overlopende passiva	0	0
Totaal overlopende passiva	4.787	4.506

8.13 Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Er zijn 41 woningen waarbij Beveland Wonen het eerste recht van terugkoop tegen de dan geldende marktwaarde heeft.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Beveland Wonen heeft met de RWS Dienstverlening BV en de Maatschappelijke Ontwikkelings Maatschappij (M.O.M.) Zeeland B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting gevormd. Op grond van de invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.

Zuid-West Lease en Movelo

Beveland Wonen heeft voor diverse auto's en bussen met Zuid-West lease contracten afgesloten. Per 31-12-2023 zijn de verplichtingen als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 428.960
Tussen één en vijf jaar	€ 250.034
Meer dan vijf jaar	€ 0

Beveland heeft een contract met Movelo afgesloten voor de lease van een viertal e-bikes.

Per 31-12-2023 zijn de verplichtingen als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 6.672
Tussen één en vijf jaar	€ 5.004

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening verwerkt:

Minimale leasebetaling	€ 468.973
Voorwaardelijke leasebetalingen	€ 0,-
Sub-leaseontvangsten	€ 0,-

Indien in de vermelde leasebetalingen in verband met overige bestanddelen van de overeenkomst zijn inbegrepen, worden de betalingen inclusief deze overige bestanddelen afzonderlijk opgenomen.

WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Beveland Wonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Beveland Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 0,6 miljoen) en het gecommiteerde obligo € 11.247.000. De maximale obligoverplichting bedraagt € 1,6 miljoen per 31 december 2023 (€ 1,4 miljoen per 31 december 2022).

Beveland Wonen zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 3,0 mln. moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Beveland Wonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Beveland Wonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Obligolening

Beveland Wonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van 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 storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Beveland Wonen.

> Jaarrekening 2023

Aankopen en investeringen

Onderstaande nieuwbouwprojecten zijn per 31 december 2023 in uitvoering. De hieruit voortvloeiende verplichting bedraagt:

	Business case	Ontv. Termijnen	Verplichting
	€	€	€
Verzetsheldenbuurt, Goes	15.228.081	46.739	15.181.342
Hendriksplaza, 's-Heer Hendrikskinderen	2.722.910	1.772.192	950.718
Zuidhoek III, Kapelle	5.826.831	0	5.826.831
Flexwonen, vijf gemeenten	36.556.463	4.479.952	32.076.511
Mandje één, vijf gemeenten	29.528.496	600.643	28.927.853
Totaal	89.862.781	6.899.525	82.963.255

Onderhoudsverplichtingen

Ultimo boekjaar is Beveland Wonen voor € 4.511.321 aan onderhoudsverplichtingen aangegaan waarvan uitvoering nog ter hand moet worden genomen.

Gedifferentieerde premie bij arbeidsongeschiktheid

Beveland Wonen heeft het risico van arbeidsongeschiktheid ondergebracht bij het UWV. Op grond van enkele arbeidsongeschiktheidsgevallen in het verleden zal het UWV in de toekomst een hogere premie in rekening brengen dan de geldende basispremie. Per balansdatum kan geen betrouwbare schatting worden gemaakt van de omvang van het in de toekomst te betalen deel van de gedifferentieerde premies dat toe te rekenen is aan het schadeverleden van Beveland Wonen. Derhalve is hiervoor geen voorziening gevormd.

Garanties

Beveland Wonen heeft een afnamegarantie afgegeven voor RWS.com B.V. aan de BNG Bank inzake onroerend goed vallend onder de DAEB-projecten zullen door Beveland Wonen van RWS.com B.V. worden afgenomen voor een bedrag zodanig dat de opbrengst daarvan minimaal voldoende is voor RWS.com B.V. om de faciliteit jegens de bank verschuldigd (inclusief rente, boeten en kosten) te kunnen voldoen, een en ander voor zover deze verschuldigdheid is aan toe te rekenen aan de af te nemen onroerende zaken.

8.14 Verbonden partijen

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

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Beveland Wonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal vastgoed in exploitatie) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn behoudens onderstaand steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

9. Toelichting op de winst- en verliesrekening per 31 december 2023

9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	70.945	70.860
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.604	1.564
	72.549	72.424
Af: huurderiving wegens leegstand	-707	-538
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-53	37
Subtotaal huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie	71.790	71.923
Huuropbrengsten Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	1.404	1.372
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.032	1.006
	2.437	2.378
Af: huurderiving wegens leegstand	-25	-19
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.412	2.359
Totaal huuropbrengsten	74.202	74.282

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

- Verlaging van de huren bij algemene huurverhoging en verhoging bij woningverbetering tot een totaalbedrag van € -326.000;
- het in- en uit exploitatie nemen van nieuwe woningen en huurharmonisatie tot een bedrag van € 421.000;
- Afname van huurderiving wegens leegstand met een bedrag van € -175.000.

De geografische onderverdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2023	2022
	€	€
Gemeente Borsele	15.082	15.058
Gemeente Goes	35.524	35.615
Gemeente Kapelle	5.668	5.634
Gemeente Noord-Beveland	4.150	4.113
Gemeente Reimerswaal	13.778	13.861
	74.202	74.282

> Jaarrekening 2023

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	2023	2022
	€	€
Woningen	71.081	71.231
Bedrijfsonroerend goed	661	652
Maatschappelijk vastgoed	1.507	1.467
Intramuraal zorgvastgoed	537	525
Parkeergelegenheid	257	251
Overig	158	156
	74.202	74.282

	2023	2022
	€	€
Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, service en verbruik	2.832	2.487
Tuin-onderhoudsabbonnement (TOA)	10	11
Subtotaal	2.842	2.498
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand	-307	-291
Totaal opbrengst servicecontracten	2.535	2.206

	2023	2022
	€	€
Lasten servicecontracten		
Overige goederen, service en verbruik afrekenbaar	-1.622	-1.422
Overige goederen, service en verbruik niet afrekenbaar	-123	-122
Huurders-Onderhouds-Abbonnement	-621	-520
Glasschade/rioolontstopping	-161	-114
Totaal lasten servicecontracten	-2.526	-2.178

	2023	2022
	€	€
Overheidsbijdragen		
Vrijval egalisatierekening rijksbijdragen	0	0
Vrijval egalisatierekening BWS-subsidie	38	41
Totaal overheidsbijdragen	38	41

	2023	2022
	€	€
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.847	-7.482
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-191	-53
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.039	-7.536

> Jaarrekening 2023

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

	2023	2022
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	€
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-17.601	-12.821
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-18.832	-13.691
Totaal onderhoudslasten	-36.433	-26.512

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2023	2022
	€	€
Planmatig onderhoud	-18.832	-13.691
Mutatie-onderhoud	-3.044	-2.289
Klachtenonderhoud	-4.308	-2.678
Uitgesteld planmatig onderhoud	-5.175	-3.361
Asbest verwijderen tijdens mutatie-en klachtonderhoud	-982	-385
Overig/onvoorzien onderhoud	-162	-13
Toegerekende organisatiekosten	-5.868	-5.516
Correctie uren Interne Aannemerij	1.939	1.421
Totaal onderhoudslasten	-36.433	-26.512

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

	2023	2022
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	€
Gemeentelijke heffingen	-3.962	-3.836
Verhuurderheffing	-26	-2.137
Verzekeringskosten	-218	-380
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-727	-330
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.933	-6.683

9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023	2022
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	€	€
Voormalige huurwoningen	6.234	7.780
Voormalige koopwoningen	580	735
Grondverkopen	652	1.191
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.466	9.706

> Jaarrekening 2023

De verkoopopbrengst betreft 32 woningen (2022: 36 woningen).

	2023	2022
Toegerekende organisatiekosten	€	€
Overige indirecte kosten	-170	-165
Totaal toegerekende organisatiekosten	-170	-165

	2023	2022
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€	€
Boekwaarde huurwoningen	-4.424	-5.877
Boekwaarde koopwoningen	-411	-346
Grondverkopen	-219	-829
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.054	-7.052

9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€
Waardeverandering Vastgoed in ontwikkeling	-21.614	-8.801
Waardevermindering onroerende zaken VOV	281	518
Boekverlies sloop	-9.416	-12.747
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-30.749	-21.030

	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	€
Bij/Af: Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-2.780	-1.647
Bij/Af: DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-86.398	-15.359
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-89.178	-17.006

	2023	2022
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€	€
Op(af)waardering vastgoed verkocht onder voorwaarden	-243	-447
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkoop onder voorwaarden	-243	-447

9.4 Netto resultaat overige activiteiten

	2023	2022
Opbrengst overige activiteiten	€	€
Overige baten	5	86
Totaal opbrengst overige activiteiten	5	86

> Jaarrekening 2023

9.5 Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Diverse overige organisatiekosten	-1.142	-1.094
Totaal overige organisatiekosten	-1.142	-1.094

Overige organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet toe te rekenen zijn aan primaire activiteiten.

9.6 Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
	€	€
Mens gerelateerde leefbaarheid	-498	-385
Totaal leefbaarheid	-498	-385

9.7 Saldo financiële baten en lasten

	2023	2022
Waardeverandering financiële vaste activa en effecten	€	€
Aflossing deelgebieden Goese Schans BV	0	265
Totaal waardeverandering financiële vaste activa en effecten	0	265

	2023	2022
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	€	€
Opbrengsten	331	237
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	331	237

	2023	2022
Rentelasten en soortgelijke kosten	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-10.127	-9.630
Rentelasten derivaten met een effectieve hedge relatie	0	0
Overige rentelasten	-162	-146
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-10.288	-9.776

De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
	€	€
Rentelasten van leningen met een vaste rente	-9.931	-9.633
Rentelasten van leningen met een variabele rente	-196	3
	-10.127	-9.630

9.8 Belastingen

	2023	2022
	€	€
Latente vennootschapsbelasting (baten/lasten)		
Mutatie actieve latentie verrekenbare verliezen	0	0
Mutatie actieve latentie niet verrekenbare rente ATAD	0	0
Mutatie actieve latentie Vestia lening	0	-688
Mutatie actieve latentie fiscaal afschrijvingspotentieel	-1.554	-1.818
Mutatie actieve belastinglatentie deelnemingen	0	0
Mutatie passieve latentie onderhoudsvoorziening	0	0
Acute vennootschapsbelasting	-4.118	-5.145
Acute vennootschapsbelasting (correctie voorgaande jaren)	722	0
Totaal belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-4.951	-7.652

De acute belastinglast is als volgt bepaald

	2023
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-104.666
Afwaarderingen	558
Bijzondere waardeverminderingen	120.170
Afschrijvingen	-3.365
Verkoopresultaat vastgoed	-2.177
Effect ATAD	5.011
Overige tijdelijke verschillen	470
Totaal aan fiscale mutaties	16
Belastbare winst 2023	16.016

Geen van de voorgangers van Beveland Wonen had aan het begin van het boekjaar een saldo verrekenbare verliezen. Daarom is geen winstsplitsing meer gehanteerd.

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De hogere effectieve belastingdruk vergeleken met voorgaand jaar ad 60% wordt veroorzaakt door onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Aw en de fiscaal deels aftrekbare boeking van de agio op de leningenruil Vestia.

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Beveland Wonen een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2023 en 2022 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

Beveland Wonen volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9.9 Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

	2023	2022
	€	€
Resultaat RWS Dienstverlening	59	45
Resultaat RWS.Com B.V.	-102	291
Resultaat verkoopmaatschappij Goese Schans BV	2	34
Correctie resultaat verkoopmaatschappij Goese Schans BV 2022	0	0
Correctie resultaat deelgebieden Goese Schans BV 2021	0	3
Resultaat deelgebieden Goese Schans BV	0	1
Resultaat MOM Zeeland BV	4	-2
Totaal resultaat deelnemingen	-37	373

9.10 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2023	2022
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-841	-869
Service en verbruik (warmtemeters)	-12	-12
Totaal afschrijvingen	-852	-880

9.11 Lonen en salarissen

	2023	2022
	€	€
Lonen en salarissen	-5.923	-5.524
Sociale lasten	-1.016	-973
Pensioenpremies	-759	-743
Totaal lonen en salarissen	-7.698	-7.241

9.12 Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2023 had de corporatie gemiddeld 116,1 werknemers in dienst (2022: 111,7). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022: 0).

Het hierin inbegrepen gemiddeld aantal werknemers bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen bedraagt 0 in 2023 (2022: 0).

9.13 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2023	2022
	€	€
Controle van de jaarrekening	-157	-152
Andere controlewerkzaamheden	-51	-18
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	-208	-170

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Beveland Wonen en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort.

Opgegeven worden de lasten geboekt in het boekjaar waarin de (controle-) werkzaamheden worden/zijn verricht ('over het boekjaar'). Deze methode impliceert dat alleen de lasten vermeld worden die in het boekjaar in rekening zijn gebracht.

9.14 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2023 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

10. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Gescheiden balans (x € 1.000)

Activa	2023		2022	
	€	€	€	€
Vaste activa	DAEB		DAEB	
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	9.440		10.029	
		9.440		10.029
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	1.481.881		1.558.355	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0		0	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0		0	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.568		5.238	
		1.486.449		1.563.593
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	0		0	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0		0	
Latente belastingvorderingen	3.488		5.042	
Leningen u/g	3.476		3.791	
Interne lening	4.800		6.400	
Netto vermogenswaarde niet-Daeb	50.865		49.403	
		62.629		64.636
Som der vaste activa		1.558.518		1.638.258
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop onder voorwaarden	0		0	
Overige voorraden	465		738	
		465		738
Vorderingen				
Huurdebiteuren	734		636	
Vorderingen op gemeenten	5		18	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0		0	
Belastingen en sociale verzekeringen	2.414		1.896	
Overige vorderingen	788		109	
Overlopende activa	181		273	
Vorderingen op leveranciers	390		33	
		4.512		2.965
Liquide middelen		0		0
Som der vlottende activa		4.977		3.703
Totaal activa		1.563.495		1.641.961

> Jaarrekening 2023

Passiva	2023		2022	
	€	€	€	€
Eigen vermogen	DAEB		DAEB	
Herwaarderingsreserve	738.086		825.255	
Overige reserve	329.264		351.760	
		1.067.350		1.177.014
Egalisatierekening		298		323
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	22.843		4.948	
Voorziening latente belastingverplichting	0		0	
Voorziening deelnemingen	0		0	
Overige voorzieningen	435		469	
		23.278		5.416
Langlopende schulden				
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	446.377		427.712	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	0		0	
		446.377		427.712
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	10.612		8.120	
Schulden aan gemeenten	84		189	
Aflossingsverplichting langlopende schulden	2.493		8.940	
Schulden leveranciers	3.551		4.762	
Schulden aan groepsmaatschappijen	0		0	
Belastingen en sociale verzekeringen	2.602		1.995	
Overige schulden	2.062		2.983	
Overlopende passiva	4.787		4.506	
		26.191		31.495
Totaal passiva		1.563.495		1.641.961

> Jaarrekening 2023

Activa	2023		2022	
	€	€	€	€
Vaste activa	Niet-DAEB		Niet-DAEB	
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie		0		0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	0		0	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	38.441		39.097	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.121		8.358	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0		0	
		46.562		47.455
Financiële vaste activa				
Deelnemingen	2.631		2.673	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	1.012		1.012	
Latente belastingvorderingen	0		0	
Leningen u/g	0		0	
Interne lening	0		0	
Netto vermogenswaarde niet-Daeb	0		0	
		3.643		3.685
Som der vaste activa		50.205		51.140
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop onder voorwaarden	191		0	
Overige voorraden	450		454	
		641		454
Vorderingen				
Huurdebiteuren	31		26	
Vorderingen op gemeenten	0		0	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0		0	
Belastingen en sociale verzekeringen	0		0	
Overige vorderingen	0		0	
Overlopende activa	0		0	
		31		26
Liquide middelen		12.518		12.276
Som der vlottende activa		13.190		12.756
Totaal activa		63.395		63.896

> Jaarrekening 2023

Passiva	2023		2022	
	€	€	€	€
Eigen vermogen	Niet-DAEB		Niet-DAEB	
Herwaarderingsreserve	10.920		11.441	
Overige reserve	41.152		36.427	
Resultaat boekjaar	-1.207		1.535	
		50.865		49.403
Vorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0		0	
Voorziening latente belastingverplichting	0		0	
Voorziening deelnemingen	33		39	
Overige voorzieningen	0		0	
		33		39
Langlopende schulden				
Schulden/leningen aan kredietinstellingen	0		0	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	7.697		7.973	
Startlening	3.200		4.800	
		10.897		12.773
Kortlopende schulden				
Schulden aan gemeenten	0		0	
Aflossingsverplichting langlopende schulden	1.600		1.600	
Schulden leveranciers	0		0	
Schulden aan groepsmaatschappijen	0		81	
Belastingen en sociale verzekeringen	0		0	
Overige schulden	0		0	
Overlopende passiva	0		0	
		1.600		1.681
Totaal passiva		63.395		63.896

11. Gescheiden winst- en verliesrekening

	2023		2022	
	€	€	€	€
Functioneel model	DAEB		DAEB	
Huuropbrengsten	71.790		71.923	
Opbrengsten servicecontracten	2.434		2.118	
Lasten servicecontracten	-2.425		-2.091	
Overheidsbijdragen	38		41	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-7.717		-7.235	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.951		-26.304	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.785		-6.501	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		23.383		31.951
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0		0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	6.819		7.249	
Toegerekende organisatiekosten	-163		-158	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.592		-5.465	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.064		1.626
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-31.030		-21.548	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-86.398		-15.359	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0		0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-117.428		-36.907
Opbrengst overige activiteiten	5		86	
Kosten overige activiteiten	0		0	
Netto resultaat overige activiteiten		5		86
Overige organisatiekosten		-1.096		-1.050
Kosten omtrent leefbaarheid		-478		-370
Bedrijfsresultaat		-93.550		-4.664
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	0		0	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	331		237	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0		0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.288		-9.776	
Saldo financiële baten en lasten		-9.957		-9.539
Resultaat voor belastingen		-103.507		-14.199
Belastingen	-4.951		-7.652	
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	0		0	
Resultaat niet-Daeb tak	-1.207		1.535	
Resultaat na belastingen		-109.665		-20.317

> Jaarrekening 2023

	Ref.	2023		2022	
		€	€	€	€
Functioneel model		Niet-DAEB		Niet-DAEB	
Huuropbrengsten		2.412		2.359	
Opbrengsten servicecontracten		101		86	
Lasten servicecontracten		-101		-87	
Overheidsbijdragen		0		0	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-322		-301	
Lasten onderhoudsactiviteiten		-482		-208	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-149		-182	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			1.460		1.669
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0		0	
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0		0	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			0		0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		647		2.457	
Toegerekende organisatiekosten		-7		-7	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-462		-1.587	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			178		863
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		281		518	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.780		-1.647	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-243		-447	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			-2.742		-1.576
Opbrengst overige activiteiten		0		0	
Kosten overige activiteiten		0		0	
Netto resultaat overige activiteiten			0		0
Overige organisatiekosten			-46		-44
Kosten omtrent leefbaarheid			-20		-15
Bedrijfsresultaat			-1.170		897
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		0		265	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		0		0	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0		0	
Rentelasten en soortgelijke kosten		0		0	
Saldo financiële baten en lasten			0		265
Resultaat voor belastingen			-1.170		1.162
Belastingen		0		0	
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen		-37		373	
			-37		373
Resultaat na belastingen			-1.207		1.535

12. Gescheiden kasstroomoverzicht

	2023		2022	
	€	€	€	€
Directe methode	DAEB		DAEB	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huren	71.973		72.020	
Vergoedingen	2.838		2.385	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	236		388	
Renteontvangsten	0		0	
Saldo ingaande kasstromen		75.047		74.793
Erfpacht			0	
Personeelsuitgaven	-8.109		-7.331	
Onderhoudsuitgaven	-30.441		-19.067	
Overige bedrijfsuitgaven	-11.025		-10.844	
Rente uitgaven	-10.085		-9.969	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-4.578		-3.896	
Verhuurderheffing	0		-2.137	
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-232		-161	
Vennootschapsbelasting	-3.915		-5.532	
Saldo uitgaande kasstromen		-68.385		-58.937
Kasstroom uit operationele activiteiten		6.662		15.856
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden	5.771		8.178	
Verkoopontvangsten grond en overig	0		0	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon en niet-woongelegenheden	0		0	
Tussentelling ingaande kasstromen MVA		5.771		8.178
Nieuwbouw huur woon en niet-woongelegenheden	-21.894		-20.264	
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-7.596		-5.645	
Aankoop, woon en niet-woongelegenheden	0		0	
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0		0	
Aankoop grond	0		0	
Investering overig	0		0	
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA		-29.490		-25.909
Saldo in- en uitgaande kasstromen		-23.720		-17.731
Uitgaven verbindingen	0		0	
Ontvangsten verbindingen	390		348	
Ontvangsten aflossing interne lening	1.600		1.600	
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA		1.990		1.948
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		-21.730		-15.783

> Jaarrekening 2023

		2023		2022
	€	€	€	€
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	21.500		20.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	0		0	
Tussentelling inkomende kasstromen		21.500		20.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	-8.925		-12.244	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	0		0	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-8.925		-12.244
Kasroom uit financieringsactiviteiten		12.575		7.756
Wijziging kortgeldmutaties		0		0
Toename (Afname) geldmiddelen in boekjaar		-2.492		7.830

De toename (afname) van de geldmiddelen in het boekjaar is als volgt te specificeren:

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	-8.120	-15.950
Mutaties boekjaar	2.492	7.830
Stand per 31 december	-10.612	-8.120

> Jaarrekening 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
Directe methode	Niet-DAEB		Niet-DAEB	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Huren	2.421		2.460	
Vergoedingen	104		79	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	9		19	
Renteontvangsten	0		0	
Saldo ingaande kasstromen		2.533		2.558
Erfpacht	0		0	
Personeelsuitgaven	0		0	
Onderhoudsuitgaven	-667		-468	
Overige bedrijfsuitgaven	-282		-300	
Rente uitgaven	0		0	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-82		-102	
Verhuurderheffing	0		0	
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	0		0	
Vennootschapsbelasting	0		0	
Saldo uitgaande kasstromen		-1.031		-870
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.503		1.688
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon en niet-woongelegenheden	339		1.168	
Verkoopontvangsten grond en overig	0		0	
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon en niet-woongelegenheden	0		0	
Tussentelling ingaande kasstromen MVA		339		1.168
Nieuwbouw huur woon en niet-woongelegenheden	0		0	
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	0		0	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0		0	
Investering overig	0		0	
Tussentelling uitgaande kasstromen MVA		0		0
Saldo in- en uitgaande kasstromen		339		1.168
Uitgaven verbindingen	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA		0		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		339		1.168

> Jaarrekening 2023

		2023		2022
	€	€	€	€
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0		0	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB	0		0	
Tussentelling inkomende kasstromen		0		0
Aflossing door WSW geborgde leningen	0		0	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	0		0	
Aflossing interne lening	-1.600		-1.600	
Tussentelling uitgaande kasstromen		-1.600		-1.600
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.600		-1.600
Wijziging kortgeldmutaties		0		0
Toename (Afname) geldmiddelen in boekjaar		242		1.256

De toename (afname) van de geldmiddelen in het boekjaar is als volgt te specificeren:

	2023	2022
	€	€
Stand per 1 januari	12.276	11.020
Mutaties boekjaar	242	1.256
Stand per 31 december	12.518	12.276

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

De WNT is van toepassing op Beveland Wonen. Het voor Beveland Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 209.000, zijnde het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2023		
bedragen x € 1	P.J.J.M. Bevers	M.L. van der Wel
Functiegegevens	Bestuurder	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 – 30/09	01/09 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 140.066	€ 59.036
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 15.931	€ 7.068
<i>Subtotaal</i>	€ 155.997	€ 66.104
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 156.321	€ 69.858
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 155.997	€ 66.104
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 wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	P.J.J.M. Bevers
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 183.821
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.070
<i>Subtotaal</i>	€ 202.891
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 203.000
Bezoldiging	€ 202.891

> Jaarrekening 2023

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023 bedragen x € 1	S.J. Cépère	F. Padmos	H.W. Moerdijk
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 -31/12	01/01 -30/06	01/01 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 25.080	€ 8.360	€ 16.720
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 31.350	€ 10.364	€ 20.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 25.080	€ 8.360	€ 16.720
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022 bedragen x € 1	S.J. Cépère	F. Padmos	H.W. Moerdijk
Functiegegevens	Lid/Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 -31/12	01/01 -31/12	01/01 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 24.360	€ 16.240	€ 16.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.450	€ 20.300	€ 20.300

> Jaarrekening 2023

Gegevens 2023 bedragen x € 1	J.W. van der Marel	C.G.M. Maas	M. Reynen
Functiegegevens	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 -31/12	01/01 -31/12	01/07 -31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 16.720	€ 16.720	€ 8.360
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.900	€ 20.900	€ 10.536
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 16.720	€ 16.720	€ 8.360
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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022 bedragen x € 1	J.W. van der Marel	C.G.M. Maas	
Functiegegevens	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 -31/12	01/01 -31/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 16.240	€ 16.240	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.300	€ 20.300	

2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

14. Ondertekening

Goes, 29 mei 2024
Stichting Beveland Wonen

Opmaken van de jaarrekening

Bestuurder

M.L. van der Wel

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

S.J. Cépèro (voorzitter)

C.G.M. Maas

J.W. van der Marel

H.W. Moerdijk

M. Reynen



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Beveland Wonen

Verklaring over de jaarrekening 2023

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Beveland Wonen ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023 van Stichting Beveland Wonen te Goes gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2023;
- de winst-en-verliesrekening over 2023; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

NLE00024181.1.1

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Fascinatio Boulevard 350, 3065 WB Rotterdam, Postbus 8800,
3009 AV Rotterdam
T: 088 792 00 10, F: 088 792 95 33, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Beveland 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 (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting Beveland Wonen is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Bevelanden. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de scheiding DAEB/niet-DAEB, de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de frauderisico's ten aanzien van vastgoedgerelateerde inkopen en ABC-transacties bij verkocht vastgoed.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Beveland Wonen. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vastgoedwaardering in ons team opgenomen.



De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €15,7 miljoen.
- Specifieke materialiteit: €1,7 miljoen.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€15,7 miljoen
Specifieke materialiteit	€1,7 miljoen
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Beveland Wonen. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 2% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2023.
De overwegingen voor de gekozen benchmark	Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoefte van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.



De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (2%) van de totale opbrengsten.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €782.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €84.600 miljoen aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Beveland Wonen maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting Beveland Wonen maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Tot slot hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Beveland Wonen en haar omgeving en 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 en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar pagina 12 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen en op deze frauderisicoanalyse reflecteert.



Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, de gedragscode en klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achtten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het (financieel) management (waaronder de interne controller) en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt.
- Schattingen.
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.

Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.

Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.

Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde ende toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen.

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



Geïdentificeerde frauderisico's ***Controlewerkzaamheden en observaties***

Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Het risico van het onttrekken van middelen door niet-zakelijkheid van vastgoed gerelateerde inkopen via kickback-betalingen of door belangenverstremgeling

Stichting Beveland Wonen kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed.

Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op onzakelijke voorwaarden in inkopen die via het inkoopproces worden verantwoord in de vastgoedbeleggingen of de lasten voor onderhoudsactiviteiten, waarvoor kickbacks aan medewerkers kunnen zijn betaald of door belangenverstremgeling.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het proces ten aanzien van vastgoed gerelateerde inkopen.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoedbeleggingen, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de inkopen onder zakelijke voorwaarden tot stand zijn gekomen. Daarbij is tevens aandacht besteed aan afwijkingen van bestek, meerwerk en de potentiële nevenfuncties van het bestuur en medewerkers direct betrokken bij de inkopen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude via kickbacks die zijn betaald aan medewerkers of door belangenverstremgeling.



Geïdentificeerde frauderisico's

Het risico van onvolledigheid in de verkoopopbrengsten uit vastgoed aan anderen dan woningcorporaties of individuele particulieren door het aangaan van niet-zakelijke verkooptransacties

Een beslissingsbevoegde in het verkooptraject kan worden omgekocht door een toekomstig eigenaar waarbij de verkoop tegen niet zakelijke voorwaarden wordt goedgekeurd (zoals een te lage prijs, of behandeling met voorrang), waarvoor kickback-betalingen of andere tegenprestaties in natura als tegenprestatie worden geleverd. Een uitwerking hiervan is de ABC-transactie waarbij vastgoed tegen een niet-zakelijke lage prijs wordt verkocht aan een tussenpartij en direct tegen een zakelijke prijs wordt doorverkocht.

Ook kan een beslissingsbevoegde in het verkooptraject verkopen gunnen aan een bedrijf waar hij (indirect) persoonlijk belang in heeft, en waar onder zakelijke omstandigheden een andere keuze zou zijn gemaakt (belangenverstrengeling).

De omzetverantwoording bij de woningcorporatie zou hierdoor onvolledig zijn door een te lage verkoopprijs, specifiek voor verkocht vastgoed met uitzondering van verkopen aan andere woningcorporaties of individuele particulieren.

Controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing de processen ten aanzien van de verkoop van vastgoed.

Ten aanzien van het risico op onvolledigheid in de opbrengsten van verkopen hebben wij vastgesteld welke nieuwe verkooptransacties aan anderen dan corporaties of individuele particulieren tot stand zijn gekomen. Voor zover materieel hebben wij deze transacties door middel van een deelwaarneming getoetst op zakelijkheid, onder andere door kadastrale recherche op doorverkopen, betrokkenheid van andere medewerkers in het besluitvormingsproces, beoordelen van nevenfuncties van de beslissingsbevoegden en het beoordelen van eventuele taxaties.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke niet-zakelijke verkooptransacties.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Daarnaast hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormt voor fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving.



Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden van de toegelaten instelling voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw).
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

Paragraaf 8.2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en de daarbij horende grondslagen

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2023 €1.520 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Beveland Wonen de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken.



Kernpunten

Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Het bestuur maakt gebruik van een externe taxateur voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateur is aangesteld door het bestuur en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuurlaast(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktgegevens en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde deskundige hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd. Bij het uitvoeren en evalueren van deze analyses hebben wij gebruik gemaakt van onze eigen vastgoedtaxateur.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde deskundige aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.



Kernpunten

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Paragraaf 8.2. DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value (nominale schuld ten opzichte van de beleidswaarde) te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Beveland Wonen de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Beveland Wonen, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Deze betreffen het verondersteld door-exploiteren met een voortdurende looptijd, gebruik van de streefhuur in plaats van markthuren, inrekenen van de eigen onderhoudsnorm en het aanvullen en het gebruik van de beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer en leefbaarheid.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting Beveland Wonen baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Beveland Wonen en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2023 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Beveland Wonen worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering.



Kernpunten

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening. Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen 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, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 en die op grond van Titel 9 boek 2 BW is vereist voor de overige gegevens.

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

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

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



Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2014 benoemd als externe accountant van Stichting Beveland Wonen door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van tien jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, 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.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in paragraaf 111 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2023 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2023, en projectsubsidiecontroles uitgevoerd.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en 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 genoemde verslaggevingsstelsels 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 bedrijfsactiviteiten 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 bedrijfsactiviteiten 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.

Stichting Beveland Wonen - NLE00024181.1.1

Pagina 12 van 15



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 doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid en is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de controlestandaarden is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer hier sprake van is.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Rotterdam, 31 mei 2024
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door J.H.H. Berns MSc RA



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2023 van Stichting Beveland Wonen

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en 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 hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen, vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken, die aangelegenheden die het meest significant waren bij de controle van de jaarrekening van de huidige periode en derhalve kernpunten van de controle zijn. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of wanneer wij, in buitengewoon zeldzame omstandigheden, bepalen dat een aangelegenheid niet in de controleverklaring zou moeten worden gecommuniceerd omdat redelijkerwijs verwacht wordt dat de nadelige gevolgen van dergelijke communicatie groter zijn dan de voordelen voor het maatschappelijk verkeer.

THEMA 1: BETAALBAARHEID			
Nr.	Werkafpraak 2023	Voortgang	Realisatie
1	Uitvoering afspraken (convenant Vroegsignalering) tussen gemeenten (G.R. De Bevelanden) en Beveland Wonen ter voorkoming van schulden en betalingsachterstanden. Beveland Wonen voert een sociaal incassobeleid. Per kwartaal ontvangt Beveland Wonen een rapportage over vroegsignalering per gemeente.	Voeren nog steeds sociaal incassobeleid. Maandelijks casusoverleg met GR de Bevelanden. Inhoudelijk inzicht in inforcing (systeem vroegsignalering) is beperkt. Beveland Wonen krijgt geen kwartaal rapportage.	Gerealiseerd na controle verklaring.
2	Twee keer per jaar ambtelijk overleg tussen gemeenten Beveland Wonen en huurdersvereniging de Bevelanden organiseren voor afstemming onderwerpen uit het sociaal domein.	Er heeft geen 'apart' overleg plaatsgevonden met ambtenaren van het sociaal domein. De huurdersvereniging had bij navraag agendapunten voor een algemeen beleidsoverleg. Dit overleg is hiermee komen te vervallen. In het kader van de nieuwe woon(zorg) visie hebben dit jaar diverse overleggen plaatsgevonden, waarbij ook de partijen betrokken zijn geweest.	Gerealiseerd.
3	Beveland Wonen spant zich in om via duurzaamheidsmaatregelen energielasten te beperken. Specifiek voert Beveland Wonen voor woningen met een levensduur tot 2030 ook kleine maatregelen uit zoals aanbrengen radiatorfolie en naad- en kierdichting.	Zie jaarverslag voor een overzicht van duurzaamheidsmaatregelen.	Deels gerealiseerd.
4	Gemeenten en Beveland wonen trekken samen op in het bestrijden van energie armoede. Beveland Wonen neemt deel aan de door gemeenten opgerichte projectgroep energie-armoede.	Gedaan en loopt nog steeds.	Gerealiseerd.
5	Woonlasten bestaan niet alleen uit huurlasten of de hypotheek, maar ook uit de gemeentelijke heffingen. De gemeenten blijven zich inspannen om (via armoedebeleid) de gemeentelijke lasten voor haar inwoners (met een betaalrisico) zo laag mogelijk te houden, zodat de totale woonlasten betaalbaar blijven.	Actie voor Gemeente.	
6	Maximaal 15% van de vrijkomende sociale huurwoningen worden toegewezen aan huurders met een inkomensgrens boven € 40.765 (prijspeil 2022) voor eenpersoonshuishoudens en boven een grens van € 45.014,- voor huishoudens met meer personen. (Deze vrije toewijzingsruimte wordt uitsluitend gebruikt voor maatwerk.)	2% is toegewezen aan eenpersoonshuishoudens en ca. 5,5% is toegewezen aan meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2023).	Gerealiseerd.
7	Beveland Wonen hanteert een basisvoorraad van gemiddeld 15% goedkope woningen. Goedkoop is een huur tot € 422,46 (prijspeil 2022).	Power BI op 23-1-2024 geeft aan 18% (1915 van de 10661 woningen) in categorie goedkoop, en in juni 2023 19% (2060 van de 10695 woningen)	Gerealiseerd.

THEMA 2: BESCHIKBAARHEID			
Nr.	Werkafpraak 2023	Voortgang	Realisatie
1	In 2023 staat de oplevering gepland van 85 nieuwbouwwoningen in de categorie sociale huur. In bijlage 2 is dit gespecificeerd naar gemeente en kern.	In 2023 71 gerealiseerd.	Deels gerealiseerd.
2	Huurdersvereniging de Bevelanden maakt zich sterk voor de beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad. Beveland Wonen streeft op de langere termijn naar een constant aantal sociale (DAEB) woningen in het werkgebied. Dit staat beschreven in het ondernemingsplan dat voor Beveland Wonen onderlegger is voor de prestatieafspraken. Jaarlijks kunnen de aantallen fluctueren als gevolg van het proces van sloop- en nieuwbouw of als gevolg van vertraagde procedures. Maatregelen: inspelen op de tijdelijke druk. Indien de druk op de sociale woningmarkt op de korte termijn fors toeneemt, is Beveland Wonen bereid om, in overleg met de gemeenten, tijdelijk extra woningen toe te voegen (Flexwonen), bouwplannen naar voren te halen (versnelde nieuwbouw) of bouwplannen aan te passen. Tegenover elke verkochte woning in 2023 zal de bouw van een nieuwe woning in opdracht gegeven worden.	Dit is besproken in het beleidsoverleg met huurdersvereniging De Bevelanden	Gerealiseerd.
3	Jaarlijkse monitor van diverse doelgroepen m.b.t. toewijzen, inzicht in voorrangstellingen en maatwerk.		
4	Realisatie eerste tranche Bevelands traject Flexwonen.	In 2023 6 geplaatst.	Niet gerealiseerd.
5	Overzicht van gewenste woonproducten is samengesteld en deze zijn afgestemd met de huurdersvereniging.	Er zijn voorstellen met de HVDB besproken en de adviezen zijn waar mogelijk meegenomen.	Gerealiseerd.
6	Jaarlijks vindt een nieuwbouwoverleg plaats tussen Projectmanager nieuwbouw en de huurdersvereniging.	Er heeft in 2023 een overleg plaats gevonden met de projectmanager nieuwbouw en de HVDB om te informeren over het nieuwbouwproces en keuzes.	Gerealiseerd.

THEMA 3: KWALITEIT WONINGVOORRAAD EN DUURZAAMHEID			
Nr.	Werkafpraak 2023	Voortgang	Realisatie
1	Twee keer per jaar organiseren van een duurzaamheids-overleg tussen gemeenten en Beveland Wonen waarin de ambities en plannen op elkaar worden afgestemd.	Duurzaamheids overleg: 30 mei 2023	Deels gerealiseerd.
2	Gemeenten Goes en Borsele geven samen met Beveland Wonen uitvoering aan de Regeling Reductie Energiegebruik Woningen (RREW-regeling). (Bespaarkaart)	Uitgevoerd. Heeft 1.5 jaar verlopen. Per 31-12 afgelopen. Zie bijlage 2.	Gerealiseerd.
3	Beveland Wonen biedt in de gemeenten Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal de bespaarkaart t.w.v. € 80,- aan voor energiebesparende producten.	Zie bijlage 2.	Gerealiseerd.
4	Beveland Wonen heeft in 2023 een concrete aanpak verduurzaming.	Zie jaarverslag.	Gerealiseerd.
5	In het kader van Klimaat-adaptatie gericht op hitte en water wordt onderzocht welke maatregelen gezamen-lijk kunnen worden toegepast bij herstructurerings- en nieuwbouwprojecten. Er wordt hiervoor een overleg georganiseerd met beleidsmedewerkers Wonen en Klimaat-adaptatie.	Maandagavond 22 mei stond er een bijeenkomst van het Woonplatform op het programma. We hebben gesproken met bewoners én sa-menwerkingspartners over de the-ma's klimaatadaptatie en biodiversi-teit.	
6	In de jaarlijkse monitor wordt inzichtelijk gemaakt waar duurzaamheidsmaatregelen zijn ingezet.		
7	Voor het verduurzamen van monumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten maken we met gemeenten en specialisten een plan van aanpak voor de uitvoering.	3 aannemers geselecteerd maar maximaal verduurzamen is erg duur. Nu worden labels in kaart gebracht van alle panden en vervolgens hoe een grote labelsprong gemaakt kan worden. Ook ecooloog is onderzoek aan het uitvoeren, alles gaat in samenspraak met gemeente. Uitvoering voor voorbereiding is in volle gang, maar nog geen concreet plan van aanpak, wel een plan van werkwijze.	Onderhanden.
8	Afspraken maken over het plaatsen van zonnepanelen op de jaren 80-woningen in de binnenstad van Goes die vallen onder beschermd stadsgezicht.	Op dit moment nog geen goedkeuring om op deze panden zonnepanelen aan te brengen. We verwachten eerste helft 2024 bericht of het plaatsen alsnog mogelijk is.	Onderhanden.

THEMA 4: LEEFBAARHEID			
Nr.	Werkafpraak 2023	Voortgang	Realisatie
1	Beveland Wonen stelt jaarlijks € 75.000,- beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven in het werkgebied. Dit wordt actief onder de aandacht gebracht bij huurders.	Heeft in magazine gestaan. Bewonerscommissies zijn geïnformeerd en regiobeheerders communiceren dit wanneer het ter sprake komt.	Gerealiseerd.
2	Het instrument Kernenfonds wordt ingezet met een verdeelsleutel naar gemeenten. Zie bijlage 5 voor de voorwaarden. Met uitzondering van de gemeente Goes. De gemeente maakt bij het opstellen van de nieuwe raamovereenkomst prestatieafspraken een overweging over het inzetten van het kernenfonds.	Geen concrete inzet afspraken gemaakt. Wel twee betaling gedaan aan gemeente Reimerswaal gebaseerd uit afspraken uit het oude ondernemingsplan.	Deels gerealiseerd.
3	Update van gegevens t.b.v. convenant gegevensuitwisseling woonfraude.	Geen update van gegevens uitgevoerd	Niet gerealiseerd.
4	Medio 2023 zijn aandachtswijken in beeld en ligt er voor minimaal twee wijken of dorpen in het werkgebied een plan van aanpak ter verbetering van de leefbaarheid met bijdrage van bewoners en stakeholders.	Uitgevoerd. Wilgenstraat en De Graaffstraat in Goes. In de Wilgenstraat hebben we mooie resultaten bereikt en is het stukje echt opgeknapt. Ook in De Graaffstraat hebben we een aantal acties ondernomen. Zoals opruimdag, met bewoners in gesprek, SMWO is aangesloten, plaatsen picknickbank in Wilgenstraat, repareren verlichting Graaffstraat.	Gerealiseerd.
5	De pilot met de wijkwerker onbegrepen gedrag gemeente Goes is tot en met mei 2023 financieel geborgd. Daarna wordt bepaald op welke wijze de aanpak wordt voortgezet.	Inmiddels voortgezet en uitgebreid tot 2 wijkwerkers in 2024.	Gerealiseerd.
6	Partijen maken afspraken over verschillende leefbaarheidsprojecten.	Alle projecten zijn uitgevoerd en nog steeds actueel.	Gerealiseerd.

THEMA 5: WONEN, WELZIJN, ZORG EN BIJZONDERE DOELGROEPEN			
Nr.	Werkafpraak 2023	Voortgang	Realisatie
1	We trekken samen op in de nadere afspraken over de uitvoering van de regionale visie wonen en zorg.		
2	Afspraken m.b.t. huisvesten van bewoners uit opvang-voorzieningen naar zelfstandige woningen worden gemaakt in het programma Weer Thuis, dit wordt gecontinueerd.	Uitgevoerd en project loopt.	Gerealiseerd.
3	15% van de beschikbare woningen gaan via bemiddeling naar bijzondere doelgroepen en daarnaast maximaal 5 % is voor de uitstroom uit een beschermde woonvorm of opvang	Het percentage sluit op dit moment goed aan. In de Monitor woonruimteverdeling staan de bemiddelingen opgenomen.	Gerealiseerd.
4	Beveland Wonen stelt een memo op over de essentie van de mogelijke invoering van het inzetten van maatwerkbudget woningaanpassing op basis van wederkerigheid. De gemeenten delen deze informatie met collega's van WMO (klantmanagers). Op basis van de memo wordt bekeken of nadere (werk)afspraken nodig zijn.	Beveland Wonen levert maatwerk waar nodig en stemt dit af met WMO.	Gerealiseerd.