

# Jaar- stukken

# 2022

**Ymere**

# Jaar- stukken 2022

# Ymere in het kort



## De betaalbare stad

Gemiddelde netto huur sociale huurwoningen

2022 2021

€604,26 € 586,00

Gemiddelde netto huurverhoging sociale huurwoningen

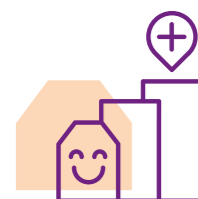
0,0 - 2,3%<sup>1</sup> 0,0%

Mutatiegraad (sociale contracten)

6,28% 6,5%

Doorstroommatches

211 269



## De dynamische stad

Verhuureenheden  
Waarvan zelfstandig

82.833 83.820  
72.114 72.733

Start bouw sociale huurwoningen

750 180

Opgeleverde nieuwbouw sociale huurwoningen

410 326



## De duurzame stad

Verbeterde en gerenoveerde woningen

284 533

Woningverbetering (in mln)

€ 115 €117

Onderhoud aan woningen (in mln)

€ 135 € 125

Aangepakte woningen met E-,F-,G-label

584

Maatschappelijke bijdrage (in ton CO<sub>2</sub>)

411 482



## De ongedeelde stad

Ontruimingen door huurschuld

4 1

Huuropzegging en ontruimingen door woonfraude

272 295

Leefbaarheidsuitgaven (in mln)

€ 5,32 € 5,50

Maatschappelijke bijdrage (in mln)

€ 495 € 514



## Organisatie

Aantal fte's per 31 december

2022 2021

902 855

Bruto personeelskosten (in mln)

€ 75,5 € 67,2

Ziekteverzuim

5,5% 3,9%

Huurdersoordeel Aedes benchmark

B B

## Financiële kaders

Huromzet (in mln)

€ 583 € 572

Jaarresultaat na belastingen (in mln)

€ -579 €3.282

Waarde in verhuurde staat (in mld)

€ 17,94 € 18,8

Beleidswaarde (in mld)

€ 9,64 € 9,5

Loan to value beleidswaarde

28,8% 32,0%

Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)

66,5% 64,1%

Interest coverage ratio

1,93 1,91

<sup>1</sup> Afhankelijk van de hoogte van de huur voor huurverhoging

# Inhoudsopgave

	<b>Jaarverslag</b>	<b>9</b>
<b>Deel I</b>	<b>Voorwoord van de directieraad</b>	<b>11</b>
<b>Deel II</b>	<b>Verantwoording over onze resultaten 2022</b>	<b>17</b>
1.	De duurzame stad	19
2.	De betaalbare stad	27
3.	De dynamische stad	31
4.	De ongedeelde stad	39
5.	Samen maken we het verschil	45
<b>Deel III</b>	<b>Verantwoording over de bedrijfsvoering in 2022</b>	<b>51</b>
6.	<b>Goed bestuur</b>	<b>53</b>
6.1	Samenstelling en nevenfuncties directieraad	53
6.2	Governance	55
6.3	Ondernemingsraad	60
7.	<b>Risicomanagement</b>	<b>62</b>
7.1	Risicomanagement	62
7.2	Risicoprofiel en risicobereidheid	64
7.3	Risicomanagementsysteem	65
7.4	Risico's	67
7.5	Fraude en onregelmatigheden	70
7.6	Vooruitblik 2023	70
8.	<b>Financiële continuïteit</b>	<b>72</b>
8.1	Financiële positie	72
8.2	Resultaatontwikkeling 2022	74
8.3	Realiseerbaarheid waarde van ons vastgoed	76
8.4	Prestaties DrieKamerModel	79
8.5	Treasury	80
8.6	Verbindingen en dochterbedrijven	82
8.7	Vooruitblik 2023 en verder	84
<b>Deel IV</b>	<b>Verlag raad van commissarissen</b>	<b>89</b>
9.	Besturen en toezichthouden	92
10.	Verslag over de invulling van de werkgeversrol	99
11.	Verslag over de invulling van de klankbordfunctie	102
12.	Over de raad van commissarissen van Ymere	103
13.	Tot slot	112
	<b>Jaarrekening</b>	<b>115</b>
1.	Geconsolideerde Balans per 31 december 2022	116
2.	Geconsolideerde Winst-en-verliesrekening over 2022	118
3.	Geconsolideerd Kasstroomoverzicht over 2022	120
4.	Algemeen	122
5.	Grondslagen voor waardering van activa en verplichtingen	126
6.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	145
7.	Financiële instrumenten en risicobeheersing	151
8.	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	153
9.	Kasstroomoverzicht	154
10.	Toelichting op de geconsolideerde Balans per 31 december 2022	156
11.	Toelichting en specificatie Winst-en-verliesrekening	174
12.	Overige informatie	184
13.	Enkelvoudige Balans per 31 december 2022	190
14.	Enkelvoudige Winst-en-verliesrekening over 2022	192
15.	Toelichting op Balans en Winst-en-verliesrekening	193
16.	Overige informatie	206
	Overige gegevens	207
	Controleverklaring	208
	<b>Bijlagen</b>	<b>221</b>
1.	Aantal zelfstandige woonegelegenheden per gemeente	223
2.	Overzicht opgeleverde woningen per gemeente	224
3.	Samenwerken met huurders	225
4.	Organogram	228
5.	OOB	230
6.	Vergaderschema en verantwoording rvc 2022	234
7.	Holdingsstructuur Ymere	236

# Jaar- verslag

# Deel

I

**Voorwoord van  
de directieraad**



## Voorwoord van de directieraad

Voor u ligt het Jaarverslag 2022 van Ymere. Het doet verslag van onze prestaties en resultaten in het afgelopen jaar, over de volle breedte van ons werkterrein. Eén van die resultaten zetten we hier voorop, omdat het goed laat zien waar we voor staan.

In november heeft Ymere samen met andere partijen de intentieovereenkomst getekend voor de NH Bouwstroom, een samenwerkingsverband om nieuwbouw in onze regio te versnellen en zo het woningtekort aan te pakken. Samen met collega-woningcorporaties, gemeenten en ontwerpers onderzoeken we hoe we woningen conceptueel, modulair en seriematig – en daardoor snel – kunnen realiseren, met herhaalbare, flexibele oplossingen.

Het is – letterlijk en figuurlijk – een voorbeeld van *Samen Thuis*, de vernieuwde strategie die we in 2022 het licht lieten zien. De kernboodschap: we moeten het samen doen. Samen met collega's, bouwers, onze huurders, de gemeenten waarin we actief zijn. Maar ook met andere partijen, zoals zorginstellingen. Daarvan zijn we overtuigd: we kunnen het niet alleen af.

Samen met anderen gaan we de komende jaren werken aan een duurzame, betaalbare, dynamische en ongedeelde stad, waarbij 'stad' staat voor ons werkgebied, de Metropoolregio Amsterdam. In *Samen Thuis* staan onze ambities. Dit jaarverslag legt voor het eerst verslag van onze activiteiten af conform de opzet van de nieuwe strategie. Die is het resultaat van een interactief, open denkproces, waarbij we onze huurdersorganisaties, partners en belanghebbenden nauw hebben betrokken. De behoefte van die partners bleek goed aan te sluiten op wat we zelf ambiëren: leefbaarheid in de buurt, goed onderhouden en duurzame woningen, verbetering van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw.

Bij ambities laten we het niet. De komende jaren komt het aan op de uitvoering. Strategie is doen! Een zeer belangrijke prioriteit is het wegwerken van de E-, F- en G-energielabels. Zeker nu de energieprijzen hoog zullen blijven, is dat belangrijk voor onze huurders. Op de lange termijn werken we – ook weer samen met anderen – aan het afscheid van aardgas en de overstap naar duurzame energiebronnen. Warmtenetten spelen daarin een belangrijke rol. Samen met andere woningcorporaties neemt Ymere daarin het voortouw.

Verduurzaming is niet van vandaag op morgen geregeld, temeer niet omdat we worden geconfronteerd met tekorten aan mensen en materiaal. In de tussentijd doen we wel wat we kunnen voor onze huurders. Niemand wordt uit zijn of haar huis gezet als betalingsproblemen rechtstreeks samenhangen met energiearmoede. In 2022 hebben we fixbrigades ingezet, teams van medewerkers die kleine bespaarmaatregelen uitvoeren bij bewoners. In 2023 gaan we daar op grotere schaal mee door.

Flexwoningen kunnen de woningnood op korte termijn lenigen. Ook daar gaat Ymere de komende jaren mee door, na succesvolle resultaten in 2022, zoals de oplevering van 64 flexwoningen in Oostertuin, Nieuw-Vennep. Volgend jaar gaan we op een tijdelijke locatie aan de Appelweg in Amsterdam-Noord, net zoals in Nieuw-Vennep, 63 flexwoningen realiseren met een permanente kwaliteit, bedoeld voor jongeren, studenten, statushouders, starters en spoedzoekers. Na vijftien jaar kunnen we de woningen verplaatsen en op een andere plek neerzetten. De woningen maken deel

uit van afspraken tussen de gemeente en het Rijk voor de bouw van in totaal 1000 flexwoningen in Amsterdam. Ymere helpt zo ook mee – in het kader van NH Bouwstroom, zoals hierboven vermeld – om kennis op te doen over industrieel en conceptueel bouwen, dat de komende jaren aan belang zal winnen. Ook in Almere, Haarlem en Haarlemmermeer ontplooiën we initiatieven.

Nieuwbouw heeft hoge prioriteit. Dit jaarverslag geeft een overzicht van de vele projecten die we hebben opgeleverd of in aanbouw hebben genomen. We verhogen onze productie de komende jaren tot 650 nieuwe woningen per jaar. In het verlengde van onze nieuwe projecten in de sociale huur werken we ook aan projecten in de middenhuur, waarnaar in onze regio grote vraag is.

Van alles wat in 2022 is bereikt, belichten we hier nog de succesvolle afsluiting van het project ‘Lood Eruit’, een jaar eerder dan gepland. In twee jaar tijd hebben we bijna 17 kilometer achtergebleven loden waterleidingen op moeilijk bereikbare plekken in 2.822 woningen in en rondom Amsterdam vervangen. In 2022 zagen we gelukkig ook het einde van de beperkingen van de coronapandemie. Onze medewerkers konden weer naar kantoor, vaak in combinatie met werken thuis. De directieraad heeft veel waardering voor de inzet van iedereen gedurende de twee moeilijke jaren na maart 2020.

In de laatste maanden van 2022 is de inflatie nog harder gestegen dan verwacht tijdens het maken van de meerjarenbegroting. De inflatieverwachting voor 2023 is tevens verder verslechterd. Daarnaast zien we dat door de nieuwe regels voor de jaarlijkse huurverhoging de hogere inflatie slechts beperkt kan worden doorgerekend. Hierdoor blijven onze inkomsten achter, terwijl de kosten stijgen. Het voornemen om én betaalbare huren te garanderen én te kunnen voldoen aan de nationale prestatieafspraken staat hiermee stevig onder druk. Met het ministerie is afgesproken dat we in 2024 de afspraken zullen herijken. Wij dringen erop aan om dit eerder te doen, gezien de fors gewijzigde marktomstandigheden. De spanning kan worden opgelost door het fiscale instrumentarium voor corporaties te herijken.

Ymere is een mooi, betekenisvol bedrijf met een duidelijke maatschappelijke missie. In onze wijkbezoeken en contacten met collega’s van Ymere die in de wijken met huurders werken, zoals servicemonteurs en wijkbeheerders, hebben we gezien hoe belangrijk het werk is dat zij doen. Deze allround vakmensen zijn tegelijkertijd sociaal werkers. Ze krijgen daarvoor terecht veel waardering. Hun drive en motivatie vormen een grote inspiratiebron voor iedereen bij Ymere, een bedrijf dat velen aanspreekt omdat je er een sterke persoonlijke en professionele groei kunt doormaken.

We waarderen het contact met onze huurdersorganisaties, waarmee we in 2022 over diverse onderwerpen overleg hebben gevoerd, onder meer over de nieuwe strategie *Samen Thuis*. Wilma van Lijf-Roskam, jarenlang voorzitter van de SHY, nam dit jaar afscheid. We danken haar op deze plek voor haar grote betrokkenheid en inzet. In de directieraad nam Hélène Pragt afscheid. We zijn haar erkentelijk voor wat ze voor Ymere heeft betekend. En die dank geldt uiteraard voor alle medewerkers van Ymere. Hun betrokkenheid en doorzettingsvermogen hebben geleid tot de resultaten die in dit jaarverslag zijn opgetekend. Uiteraard richten we daarbij ook een woord van dank aan onze ondernemingsraad en onze raad van commissarissen.

**Erik Gerritsen**  
*Voorzitter directieraad en statutaire directie*

**Marike Bonhof**  
*Statutaire directie*

**Chester Bal**  
*Directeur Finance & Reporting*

**Dory Louwerens**  
*Directeur Verhuur & Wonen*

**Jeroen Mennink**  
*Directeur Vastgoedbeheer*

**Klaartje Molthof**  
*Directeur Portefeuillevernieuwing*

**Martijn Ubink**  
*Directeur Strategie & Implementatie*



# Deel

# II

**Verantwoording  
over onze  
resultaten 2022**



# 1. De duurzame stad

## Huidige en toekomstige generaties kunnen goed wonen

Ymere werkt aan een duurzame stad. Onze woningen moeten veilig, duurzaam en van voldoende kwaliteit zijn. We zorgen goed voor wat we al hebben en gebruiken dat zoveel mogelijk opnieuw. In 2050 willen we volledig duurzaam zijn: CO<sub>2</sub>-neutraal, circulair en klimaatbestendig.

In 2022 hebben we daar veel werk van gemaakt. Ymere heeft weer vele woningen verduurzaamd. Tegen de achtergrond van de energiecrisis van 2022, met sterk gestegen energietarieven, was dat extra belangrijk. We werkten aan het onderhoud van onze woningen, het terugdringen van het energieverbruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot, en probeerden zo goed mogelijk in te spelen op klimaatverandering. Voor de komende jaren zijn onze verduurzamingsinvesteringen in het bestaande bezit opgeschreefd.

### Woningverbetering (x € miljoen)

	2022	2021	2020
Onderhoud aan woningen	€ 135	€ 125	€ 129
Verbeteren bestaand woningbezit	€ 115	€ 117	€ 124
<b>Totaal woningverbetering</b>	<b>€ 250</b>	<b>€ 242</b>	<b>€ 253</b>

Ymere laat jaarlijks de conditiescore (technische staat) bepalen voor een derde deel van het woningbezit, alsmede voor complexen waar een onderhoudsproject is uitgevoerd dat bijdraagt aan het verbeteren van de conditiescore. Het betreft hier de kwaliteit van gevel en dak. 77% van ons woningbezit kreeg in 2022 de score goed. De score is de laatste jaren verbeterd door de integratie van verduurzamingsmaatregelen in het periodiek onderhoud.

### Stand van zaken ambitieplan

KPI (% bezit in categorie goed)	2022	2021	2020
Duurzaamheid	61%	55%	52%
Casco	77%	77%	76%

### Al onze woningen worden toekomstklaar

Voorheen koerste Ymere op energielabel B als doel. Dat is veranderd. We willen nu al onze woningen zo isoleren dat ze klaar zijn voor een toekomst waarin ze op een duurzame manier (dus zonder gebruik van fossiele brandstoffen) verwarmd kunnen worden. Een integraal projectplan voor onze complexen is in de steigers gezet.

In één of meer stappen – soms met een flinke tussentijd – kunnen ze toekomstklaar worden geïsoleerd. Alle woningen gaan hoe dan ook uiterlijk in 2050 van het aardgas af. Een deel krijgt een aansluiting op een warmtenet, een deel wordt 'all-electric'. Het isolatiepakket wordt daarop afgestemd.

#### **Aanpak van E-, F- en G-energielabels wordt versneld**

In 2022 had Ymere nog zo'n 8.000 woningen met een E-, F- en G-energielabel, met name in Amsterdam en Haarlem. De aanpak van deze woningen wordt versneld. Het doel is dat de 'slechte' labels uiterlijk in 2030 allemaal zijn weggewerkt. Jaarlijks gaan we zeshonderd extra woningen aanpakken. Deze versnelling vraagt om een extra investering van bijna 40 miljoen euro per jaar, maar dat is mogelijk doordat de verhuurderheffing is afgeschaft.

Van de 8.000 woningen komen 6.600 woningen zo snel mogelijk aan de beurt. De overige 1.400 woningen zijn vaak zeer oud, doorgaans in monumentale panden. De mogelijkheden om te versnellen zijn daar helaas beperkt. Voor het verduurzamen van woningen in gemengd bezit is in 2022 een apart programma opgezet. In 2022 zijn in totaal 584 woningen met een E-, F- en G-energielabel aangepakt.

#### **Warmtenetten voor woningen in Haarlem en Almere**

In Haarlem werkt Ymere samen met de gemeente en andere Haarlemse woningcorporaties aan een duurzame warmteoplossing voor Schalkwijk/Meerwijk. Het doel: gefaseerd 5.200 woningen (waarvan 2.000 van Ymere) aansluiten op een warmtenet. Ymere is betrokken met woningen aan de Braillelaan en de Jan van Zutphenlaan.

In Almere is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd voor een warmtenet in De Wierden. Daarbij zijn een aantal scenario's doorgerekend. Het meest haalbaar is een aansluiting op het bestaande warmtenet.

#### **Warm Amsterdam is uit de startblokken**

Onder de vlag 'Warm Amsterdam' werken de gemeente Amsterdam, warmtebedrijf Vattenfall en de Amsterdamse woningcorporaties samen aan een stevige ambitie: binnen vijftien jaar moeten 100.000 woningen aardgasvrij zijn en aangesloten op het warmtenet. Eind 2020 hebben 9 partijen de mantelovereenkomst ondertekend, in 2021 volgden vier buurtovereenkomsten. Ymere heeft overeenkomsten voor de Confuciusbuurt, De Wildemanbuurt en Hakfort-Huigenbos, samen circa 600-700 woningen. In 2022 is gestart met 144 woningen in het complex Hof van Descartes in de Confuciusbuurt in Amsterdam-West.

De Wet collectieve warmtenetten (WCW), voorgesteld door minister Jetten, bepaalt dat warmtenetten voor 51% in publieke handen moeten komen. De warmtebedrijven geven aan dat hierdoor hun businessmodel onderuitgaat. Dit heeft tot gevolg dat de aansluitkosten aanzienlijk stijgen. Als woningcorporaties accepteren wij dat niet. Samen met collega's, de gemeente en Vattenfall werken we aan een oplossing. Hulp van het Rijk is hierbij essentieel.

Buiten het programma Warm Amsterdam maakten we al eerder woningen aardgasvrij in de Reimerswaalbuurt in Amsterdam-West (270 woningen) en in de Gentiaanbuurt in Amsterdam-Noord. In de Gentiaanbuurt gaan in het eerste kwartaal van 2023 de laatste 29 van in totaal 262 woningen van het gas af. Deze woningen zijn ook aangesloten op het warmtenet.

#### **Steeds meer zonnepanelen**

Voor 2022 had Ymere als doel om 1.200 woningen te voorzien van zonnepanelen. Dat doel is met 1.070 woningen niet helemaal behaald. De schaarste aan middelen en mensen speelde hierbij een rol. Naar verwachting zullen in 2023 toch ruim 1.600 woningen van Ymere van zonnepanelen worden voorzien, conform de planning.

#### **Plaatsing duurzame verlichting afgerond**

In 2022 verving Ymere 299 armaturen in wooncomplexen door energiezuinige LED-lampen. Het LED-programma is daarmee afgerond. In totaal zijn sinds 2018 welgeteld 43.511 armaturen vervangen door energiezuinige alternatieven.





Tuinkade in Weesp

### Steeds meer verduurzaamde woningen

Het resultaat van onze verduurzamingsinspanningen werd op verschillende plaatsen zichtbaar. Ymere leverde diverse verduurzaamde woningen op, zoals in de Dapperbuurt, aan de Admiraal de Ruyterweg, in Tuinwijk, Gentiaan (Amsterdam) en in Bavodorp (Haarlem).

Deels gebeurde dat in het kader van het CO<sub>2</sub>-Pact, ons programma voor groot-schalige woningverduurzaming, waarin het behalen van label B nog centraal stond. In dat programma hebben we in 2022 in totaal 1.441 woningen verduurzaamd. Al deze woningen hebben nu minimaal energielabel B. In Bluebanddorp (Amsterdam) bijvoorbeeld werden woningen voorzien van dakisolatie, in combinatie met de vervanging van oude aluminium kozijnen door hout met HR++-glas, spouwisolatie, CO<sub>2</sub>-gestuurde ventilatie en asbestsanering. Ook woningen in de Goudriaanstraat (Amsterdam-Oost) en het Korte Water (Amsterdam-West) zijn aangepakt.

De flora- en faunawetgeving zorgde soms voor vertragingen, net als bezwaren van omwonenden of constructieve problemen. Voor 2023 staan nog 22 projecten met 1.613 woningen in de planning, vooral woningen met een slecht energielabel. Bij alle woningen waar Ymere nieuw glas of spouwisolatie plaatst, onderzoeken we of vloer- of bodemisolatie mogelijk is.

In het kader van projectmatige woningverbetering is Ymere gestart met verduurzaming van 254 woningen in de Bouwmeesterbuurt (Almere). Daar is (onder meer) HR++-glas geplaatst in nieuwe kozijnen, zijn voor- en achterdeuren vernieuwd, en is alle gevelbeplating vervangen en geïsoleerd. De afronding is in 2024. Ook aan de Gelderse-kade (Amsterdam-Centrum) en het Hof van Descartes (Amsterdam Nieuw-West) zijn verduurzamingsprojecten gestart.

### Houtbouw is in opmars

Bouwen met hout is beter voor het milieu. Het is lichter en flexibeler, sneller en uiteindelijk goedkoper. Houtbouw is dan ook sterk in opkomst. Ymere sloot zich in 2021 aan bij de Green Deal Convenant Houtbouw. Hierin ligt het streven vast om vanaf 2025 jaarlijks minstens 20% van de gehele woningproductie in de Metropool-regio Amsterdam in hout uit te voeren. Het afgelopen jaar is veel energie gestoken in kennisontwikkeling, onder meer door een seminar en een training, ontwikkeld in samenwerking met het Centrum Hout. Daarnaast hebben we een aantal nieuwbouwprojecten geïdentificeerd die kansrijk zijn voor houtbouw.

### Veiligheid en gezondheid

Per 1 juli 2022 zijn in alle (huur)woningen rookmelders verplicht. Ymere was al in 2016 begonnen met de plaatsing ervan, in het kader van een convenant met de brandweer Amsterdam Amstelland. Dit jaar zijn 22.000 rookmelders in 12.000 woningen aangebracht. De afronding van de plaatsing van rookmelders in de resterende woningen is gepland medio 2023. Het brandveiligheidsbeleid van Ymere is aangescherpt en opnieuw vastgesteld. De vluchtveiligheid van bewoners heeft daarbij de hoogste prioriteit.

Om gezondheidsrisico's te beperken maken we verder werk van de aanpak van schimmel in woningen. Medewerkers van Ymere Service hebben een cursus aanpak schimmel en vochtproblemen gevolgd, teneinde bewoners goed voor te lichten en over de juiste maatregelen te kunnen adviseren.

Het programma 'Lood eruit' (loden drinkwaterleidingen) is in eerste helft van het jaar succesvol afgerond. In totaal zijn in twee jaar tijd bij ongeveer 3.100 woningen, met name in Amsterdam-Noord, achtergebleven loden waterleidingen op moeilijk bereikbare plekken verwijderd. De totale kosten bedragen circa 13,6 miljoen euro (circa 4.400 euro per woning).

### Klimaatadaptatie nemen we mee

Klimaatverandering heeft gevolgen voor de leefbaarheid. Ymere besteedt daar steeds meer aandacht aan. We hebben ons aangesloten bij de Groene Huisvesters, het Aedes-kennisplatform op dit gebied. Rond hitte (in woningen) en vergroening van tuinen wisselen we kennis en informatie uit.

Bij woningrenovatie in Bavodorp (Haarlem) hebben we allerlei klimaatadaptieve maatregelen genomen, zoals groene daken op schuren, plaatsing van regentonnen en aanplant van hagen in voortuinen. Ook doen we ervaring op met regenwaterbuffering. Als we gemeenschappelijke tuinen aanleggen of onderhouden, denken we altijd aan klimaatadaptieve maatregelen. Zo zorgen we voor meer gevarieerd groen, waterberging en bomen. Vaak leidt dit ook tot verbetering van de leefbaarheid en tot beter contact tussen burens.

In 2022 hebben we gemeenschappelijke tuinen bij zeven wooncomplexen gerenoveerd. We zijn gestart met de tuinaanleg bij acht complexen in Almere, Weesp, Haarlemmermeer en Amsterdam. Verder stimuleren we onze huurders om hun tuin te vergroenen. In 2022 namen we zowel in Amsterdam als Haarlemmermeer deel aan het Nederlands kampioenschap tegelwippen, onder het motto 'tegels eruit, groen erin'.

### Energieverbruik en CO<sub>2</sub>-uitstoot Ymere gedaald

Het energieverbruik van Ymere is ten opzichte van 2021 afgenomen. De CO<sub>2</sub>-uitstoot van de gebouwen, kantoren en vervoermiddelen van Ymere daalde daardoor ten opzichte van 2021 met 71 ton (411 ton in 2022, 482 ton in 2021). Vooral het verminderde aardgasverbruik is daar verantwoordelijk voor: in april sloot Ymere zich aan bij de landelijke campagne 'Zet de knop om'. De thermostaatknop van de kantoren ging naar maximaal 19 graden. Ook de vervanging van verouderde energie-installaties in onze kantoren droeg eraan bij.

Ymere ging aan de slag met het verder verduurzamen van de bedrijfsvoering. Voorbeelden zijn de verduurzaming van het wagenpark door de aanschaf van hybride poolauto's en de bestelling van elektrische servicebussen. Inmiddels hebben alle kantoren van Ymere minimaal het energielabel C.

### Vooruitblik 2023

We gaan in 2023 verder met de versnelde aanpak van de woningen met een E-, F-, en G-energielabel. Daarnaast starten we ook een aantal grote renovatie- en verduurzamingsprojecten, zoals aan de Tugelaweg in Amsterdam-Oost. Ook gaan we door met de renovatie van Bavodorp en Rozenprieel in Haarlem en de Bouwmeesterbuurt in Almere.

### Renovatie van de Van der Pekbuurt

Begin 2023 start Ymere de renovatie en verduurzaming van het noordelijk deel van de Van der Pekbuurt (Amsterdam-Noord). De woningen worden gerenoveerd, geïsoleerd en afgekoppeld van het aardgas. Ook komt er meer groen in tuinen en de openbare ruimte, en extra regenwateropvang. Het gaat in totaal om een renovatie van 1.123 woningen en 42 bedrijfsruimten. De renovatie gaat stap voor stap, steeds per 100 woningen. Alle bewoners kunnen terugkeren naar hun gerenoveerde woning, verhuizen naar een andere gerenoveerde woning in de buurt, of naar elders in de stad (met urgentie).

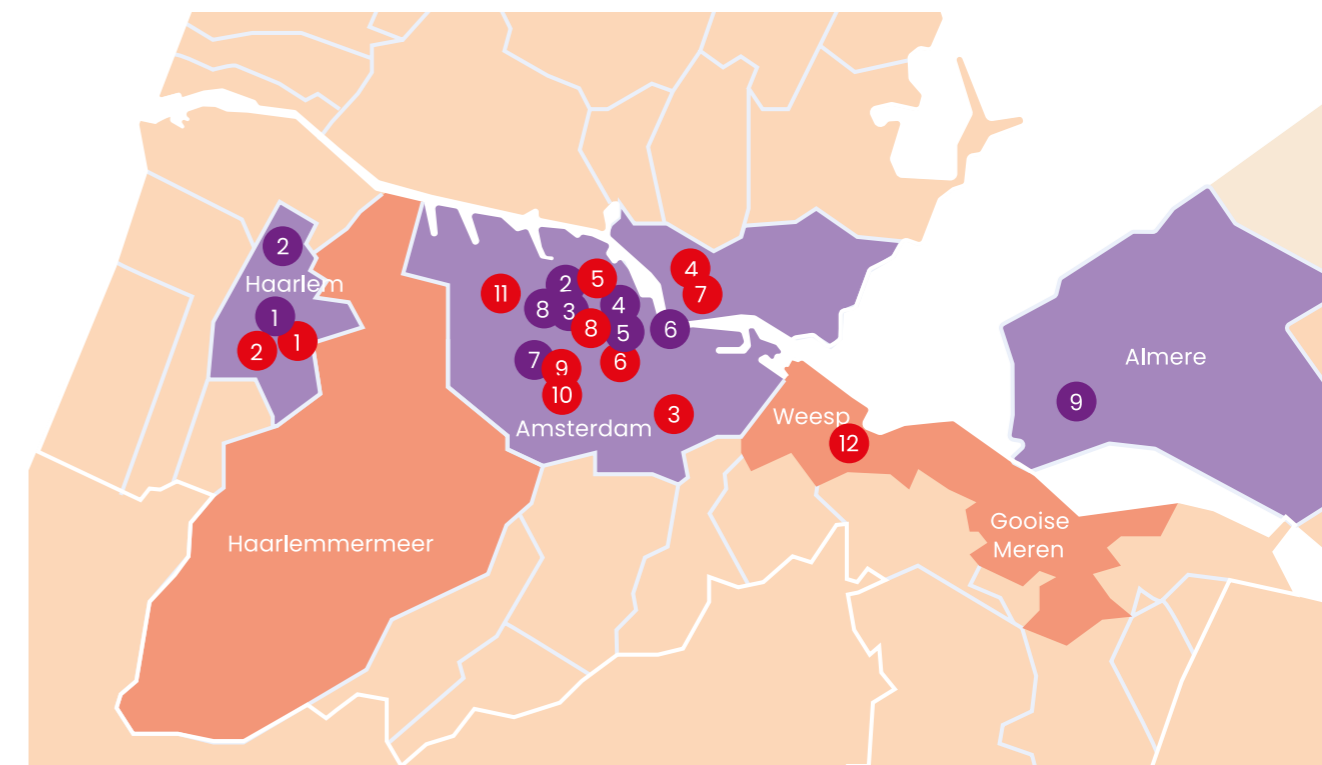
### Nieuw: zonnepanelen op gemengd bezit

Ook op gemengd bezit (VvE's) plaatst Ymere nu zonnepanelen. In 2022 is dat voor het eerst gebeurd in de complexen Merkelbach (Amsterdam-West) en President Brandstraat (Amsterdam-Oost). De betrokken woningeigenaren kopen hun zonnepanelen van leverancier Lederzon. Bij deze twee VvE's zijn 349 zonnepanelen geplaatst. In totaal plaatste Lederzon 571 panelen op VvE-daken.

### Renovatie Tuinkade Weesp afgerond

Aan de Tuinkade in Weesp heeft Ymere 52 sociale huurwoningen uit de jaren dertig grondig aangepakt. Met groot onderhoud en hoogniveau-renovatie is het wooncomfort sterk verbeterd. De woningen zien er nu weer goed uit. Bovendien zijn ze extra veilig en energiezuinig (label A). De historische charme is behouden en alle woningen zijn in de sociale huur gebleven. Eind 2022 hebben de bewoners er hun intrek genomen.

## Overzicht woningverbeteringen en renovatiewoningen 2022



### Renovatiewoningen

	Start bouw	Gereed
<b>Haarlem</b>		
1 Bavodorp	29	57
2 Rozenprieel	20	20
<b>Amsterdam</b>		
3 Dapper/Wagenaarstraat		22
4 Copekcabana		30
5 Zaandammerplein	10	10
6 Nieuwe Amstelstraat		3
7 Gentiaanbuurt		45
8 Prinsengracht	7	
9 Dusartstraat	17	
10 Frans Halsstraat	9	
11 Hof van Descartes	178	
<b>Weesp</b>		
12 Tuinkade		52
<b>Totaal</b>	<b>270</b>	<b>239</b>

### Projectmatige woningverbeteringen

	Start bouw	Gereed
<b>Haarlem</b>		
1 Sterrenbuurt		187
2 Junoplantsoen		24
<b>Amsterdam</b>		
3 Korte Marnixstraat		13
4 Keizersstraat	6	6
5 Rapenburgerstraat		22
6 Zeedijk	4	4
7 Vaarstraat	7	
8 Marnixstraat	10	
<b>Almere</b>		
9 Bouwmeesterbuurt		254
<b>Totaal</b>	<b>492</b>	<b>45</b>

Start bouw Gereed



## 2. De betaalbare stad Huurprijs passend bij het inkomen

Ymere is elke dag aan het werk voor huurders en woningzoekenden met een bescheiden inkomen. Het gaat om mensen die op de vrije markt geen betaalbare woning kunnen vinden. Ons streven is om de huren voor onze huidige en toekomstige huurders betaalbaar te houden. Tegelijkertijd willen we voldoende inkomsten genereren om te kunnen blijven investeren in ons bestaande bezit en in onze maatschappelijke opgaven, nu en later.

Het jaar 2022 was voor veel van onze huurders niet gemakkelijk. Inflatie leidde tot hogere prijzen, in de winkel en bij de energieleverancier. Des te meer reden om te werken aan betaalbaar wonen en het voorkomen van huurachterstanden. Bij de jaarlijkse huurverhoging hebben de laagste inkomens geen huurverhoging gehad.

Daarbij verloren we de balans niet uit het oog. Betaalbaarheid voor de huurders moet in evenwicht zijn met onze eigen investeringsruimte voor duurzaamheid, nieuwbouw en leefbaarheid. Werken aan een betaalbare stad doen we in samenwerking met de gemeenten en de Rijksoverheid.

### Onderzoek naar energiearmoede

Ymere heeft de omvang en concentratie van energiearmoede bij onze huurders onderzocht. Daaruit bleek dat energiearmoede in al onze woningen kan voorkomen. Het energielabel van de woning, de soort woning, de gezinssamenstelling en het inkomen: ze kunnen er allemaal toe leiden dat huurders problemen hebben met het betalen van de energierekening. Ook een gezin in een woning met energielabel A kan ermee worden geconfronteerd. Zeker als het gaat om een grote eengezinswoning in combinatie met een laag gezinsinkomen. Op basis van dit onderzoek hebben we de prioritering van onze onderhoudsprogrammering aangepast en geven we complexen met een E-, F-, of G-energielabel voorrang.

### Concrete hulp bij energiearmoede

Ymere wil huurders zoveel mogelijk helpen en ondersteunen bij het tegengaan van energiearmoede. We versnellen daarom onze aanpak van woningen met een E-, F- en G-energielabel (zie hoofdstuk 1). Daarnaast zijn twaalf nieuwe maatregelen geformuleerd. Eén daarvan is maatwerk voor huurders die door een hoge energierekening in de problemen komen. Verder is een bewustwordingscampagne gestart. Ook zetten we energiecoaches en zogenoemde fixers in voor onze huurders: medewerkers die kleine bespaarmaatregelen uitvoeren bij bewoners om energiearmoede tegen te gaan. De vraag naar deze coaches en fixers bleek groter dan het aanbod. Na een oproep onder huurders en eigen medewerkers om zelf energiecoach en/of fixer te worden, hebben veel mensen zich gemeld.

Bij de inzet van energiecoaches en fixers trekken we intensief samen op met de gemeenten en huurdersorganisaties. Een mooi voorbeeld is het complex Hoptille in Amsterdam Zuidoost. Daar staat een grote verbeteringsgreep op het programma, maar tot die tijd moeten de huurders wel goed de winter door. Energiecoaches en fixers (van een leer-werkbedrijf uit Amsterdam Zuidoost) gingen daarom van deur tot deur om tips voor energiebesparing te geven en (kleine) isolatiemaatregelen te treffen, zoals het aanbrengen van tochtstrips en radiatorfolie. Medewerkers van

Ymere zijn in de wijk Graan voor Visch in Haarlemmermeer geweest om in samenwerking met de Energiebank woningen te fixen. In De Kleine Die in Amsterdam-Noord deden we dat samen met Talent4Service en in Amsteldorp in Amsterdam-Oost is de Fixbrigade Amsterdam bij de bewoners langs geweest om de woningen te fixen.

#### Jaarlijkse huurverhoging bleef binnen de perken

In een jaar waarin alles (veel) duurder werd, hield Ymere de hoogte van de huren in het oog. Vanuit het principe ‘de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten’ hebben we waar mogelijk de laagste inkomens zoveel mogelijk ontzien bij de jaarlijkse huurverhoging.

In 2022 mocht van de Rijksoverheid bij sociale huurcontracten de gemiddelde huurverhoging (de ‘huursom’) niet boven 2,3% uitkomen. Anders dan in andere jaren mocht een individuele huurverhoging ook niet meer bedragen dan 2,3%. Binnen deze kaders heeft Ymere goede gesprekken gevoerd met huurdersorganisatie SHY. In de tabel hieronder wordt inzichtelijk gemaakt welke afspraken met huurdersorganisatie SHY zijn gemaakt. Het gaat hierbij om een absoluut bedrag of om een percentage, afhankelijk van de hoogte van de huur voor huurverhoging:

Hoogte huur voor huurverhoging	< € 300	€ 300 - € 442	€ 442 - € 763	> € 763
% of absoluut bedrag huurverhoging	€ 25	2,3%	2,2%	0,0%

Ook is afgesproken dat een kwetsbare groep 0% verhoging zal krijgen. Het gaat hierbij om circa 3.700 huishoudens die in 2021 op grond van hun inkomen een huurverlaging kregen.

De uitkomst: de huurverhoging voor sociale huurwoningen is conform deze afspraken toegepast. Daarnaast bereikten we overeenstemming over de toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Voor het eerst mocht deze huurverhoging 50 euro (voor de hoge middeninkomens) of 100 euro (voor de hoge inkomens) zijn. Ook bij de hoge middeninkomens vroegen we in veel situaties niet het maximum.

#### Meer bezwaren tegen de huurverhoging, maar cijfers zijn vertekend

Door de huurbevrozing voor alle sociale huren in 2021 hadden we dat jaar historisch weinig bezwaren tegen de huurverhoging (50). In 2022 hebben we in totaal 1.234 bezwaren tegen de huurverhoging ontvangen, 442 meer dan in 2020. Hiervan zijn 1.145 bezwaren ingediend door huurders met een sociaal huurcontract. De meeste hiervan (674) maakten bezwaar tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Veel van deze bezwaren (406) hebben we gegrond verklaard vanwege de peildatum van de Belastingdienst. Deze was vaak niet up to date in verband met een inkomens-terugval van de huurder.

De overige 89 bezwaren zijn ingediend door huurders met een geliberaliseerd huurcontract.

#### Overzicht bezwaren sociale huur

	Totaal ingediende bezwaren	Goedgekeurd	Afgewezen	Bezwaar door-gestuurd naar de huurcommissie
Inkomensafhankelijke huurverhoging	674	406	268	160
Standaard huurverhoging	471	23	448	93

#### Ymere verhuurde 320 vrijesectorwoningen, waarvan 203 in de middenhuur

In 2022 verhuurden we 320 vrijesectorwoningen (exclusief de woningen in Yvastgoed). Daarvan waren er 203 (63%) met een huur tot 1.068 euro, in de middenhuur. 94% van onze middenhuurwoningen verhuurden we aan een doorstromer uit

de sociale sector en/of huishoudens met een middeninkomen (tussen 38.000 en 51.000 euro). In totaal verhuurden we 68 vrijesectorwoningen aan doorstromers die een sociale huurwoning achterlieten bij Ymere of een andere woningcorporatie.

#### Toewijzing woningen aan lage inkomens

We verhuurden 3.619 sociale zelfstandige huurwoningen, waarvan 98% aan huishoudens met een inkomen binnen de Europese norm (tot 40.024 euro voor alleenstaanden en tot 44.196 euro voor huishoudens van twee of meer personen). We verhuurden 73% van onze woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (maximale maandhuur 678,66 euro). Van deze woningen verhuurden we bijna 100% aan huishoudens met een inkomen tot 24.075 euro voor alleenstaanden en tot 32.675 euro voor meerpersoonshuishoudens.

#### Vooruitblik 2023

##### Meer middeldure huur

In Samen thuis, de strategie Ymere 2022+, hebben we bepaald dat ons middenhuursegment wordt uitgebreid. We hebben daarom het label van 560 woningen in het duurdere vrije huursegment omgezet naar het middenhuursegment. Als deze woningen vrijkomen, is de maximale huurprijs 1.068 euro. Ze zijn daarmee bereikbaar en betaalbaar voor de middeninkomens.

Per 1 januari 2023 laten we daarnaast een grotere groep tot onze middenhuurwoningen toe. Tot een inkomen van circa 70.000 euro kunnen woningzoekenden nu met voorrang op een middenhuurwoning van Ymere reageren. Na oplevering van de gerenoveerde drie laatste portiekflats in De Punt (Osdorp) zal één flat (54 woningen) volledig in het middensegment worden verhuurd.

De renovatie start eind 2023.

##### Huurbeleid: aanpassen van de huren, voor betaalbare en veerkrachtige wijken

Ymere streeft naar een (on)gedeelde stad: een stad waar mensen elkaar kennen en ontmoeten, scheidslijnen minder scherp zijn en de tweedeling tussen arm en rijk wordt tegengegaan (zie ook hoofdstuk 4). In de meest kwetsbare buurten (die we identificeren met onze Buurtmonitor) streven we naar een meer gedifferentieerde bevolkingssamenstelling.

In deze wijken wijzen we sociale huurwoningen met een huur tussen de tweede aftoppingsgrens (678 euro) en de liberalisatiegrens (763 euro) daarom meer toe aan de iets hogere inkomens. Het gaat om 150 woningen per jaar extra. In de betere buurten gaat eenzelfde aantal woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens juist naar de lagere inkomens. Per gemeente blijven we wel voldoen aan lokale prestatieafspraken.

#### Dertiende maand

Energiearmoede heeft niet alleen te maken met de woning, maar ook met het inkomen van de huurder. In gesprekken over de jaarlijkse huurverhoging kwam dit aan de orde. Samen met huurdersorganisatie SHY kwamen we tot de conclusie dat we op korte termijn iets moesten doen voor onze huurders met een variabel energiecontract.

In Den Haag hebben we gezamenlijk gepleit voor een dertiende maand huurtoeslag voor de laagste inkomens. Dat is indirect gelukt. Onze acties werkten op de achtergrond wel degelijk door. Alle huishoudens kregen in november en december 190 euro. Op Prinsjesdag 2022 werd aangekondigd dat de huurtoeslag zal worden verhoogd. Omgerekend gaat het alsnog om een dertiende maand.



### 3. De dynamische stad Bouwen aan (de uitbreiding van) de stad

Het woningtekort in het werkgebied van Ymere loopt nog altijd op. Het is een grote uitdaging om die wooncrisis aan te pakken. Het vraagt niet alleen om meer nieuwe woningen, maar ook om efficiënter gebruik van het bestaande bezit. Zo kunnen huidige huurders van Ymere goed en betaalbaar wonen, maar helpen we ook meer woningzoekenden aan een woning.

Samenstelling voorraad per eind 2022

	2022 <sup>(1)</sup>			2021		
	Totaal	DAEB	niet-DAEB <sup>(2)</sup>	Totaal	DAEB	niet-DAEB <sup>(2)</sup>
Zelfstandige huurwoningen	72.114	65.005	7.109	72.733	65.566	7.167
Onzelfstandige wooneenheden	1.726	1.699	27	1.732	1.705	27
Intramuraal	994	936	58	994	936	58
Garages en parkeerplaatsen	5.800	610	5.190	6.063	605	5.458
Maatschappelijk onroerendgoed	118	118	0	122	122	0
Bedrijfsonroerendgoed	2.081	19	2.062	2.176	17	2.159
<b>TOTAAL</b>	<b>82.833</b>	<b>68.387</b>	<b>14.446</b>	<b>83.820</b>	<b>68.951</b>	<b>14.869</b>

1 Het totaal van eind 2022 en de getoonde onderverdeling is conform de dVi-rapportage over 2022

2 niet-DAEB bevat ook eenheden die in de dochteronderneming zijn ondergebracht



## Veranderingen in de voorraad 2022

Bezit	Woongelegenheden		Intramuraal	Garages/ parkeer- plaatsen	Maat- schappelijk onroerend goed	Bedrijfs- onroerend- goed	Totaal
	zelfstandig	onzelfstandig					
<b>Per 31/12/2021</b>	<b>72.732</b>	<b>1.732</b>	<b>994</b>	<b>6.063</b>	<b>122</b>	<b>2.177</b>	<b>83.820</b>
Verkopen <sup>(3)</sup>	-1.086	-1		-285	-2	-92	-1.466
Sloop <sup>(4)</sup>							0
Opleveringen <sup>(4)</sup>	410			13		5	428
Omlabeling segmenten <sup>(5)</sup>	11			-1		-10	0
Samenvoeging <sup>(5)</sup>	2	-7			-1		-6
Transformatie/splitsing <sup>(5)</sup>	12	2		5	-1	2	20
Terugkoop koopgarant <sup>(5)</sup>	33			1			34
Overig <sup>(6)</sup>				4		-1	3
<b>Per 31/12/2022</b>	<b>72.114</b>	<b>1.726</b>	<b>994</b>	<b>5.800</b>	<b>118</b>	<b>2.081</b>	<b>82.833</b>

Met veel inzet en energie werkt Ymere elke dag aan vermindering van het woningtekort en effectieve benutting van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast willen we nieuwbouw voor de middeninkomens toevoegen, waar dat een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid van onze buurten. We zoeken daarvoor de samenwerking op met de gemeenten in onze regio en met de Rijksoverheid. Ook in 2022 is daar weer veel werk van gemaakt.

### De druk op de woningmarkt blijft hoog

In ons werkgebied zoeken maar liefst 160.000 mensen naar een (andere) sociale huurwoning. Samen met gemeenten, andere woningcorporaties en zorginstellingen doen we wat we kunnen om zoveel mogelijk mensen aan een woning te helpen. Onze sociale huurwoningen bieden we aan via Woningnet en Woonservice (Haarlem). We wijzen ze in 2022 toe op basis van inschrijftijd en directe bemiddeling. In 2023 worden de toewijzingsregels in Amsterdam en omgeving aangepast. Mensen die dringend een woning nodig hebben en actief zoeken, maken dan meer kans op een woning.

Het bezit is in 2022 met 987 eenheden afgenomen en dat wordt als volgt verklaard:

#### Woningen

- In 2022 zijn 1.086 zelfstandige woningen (inclusief 18 verkoop koopgarant) en 1 onzelfstandige woning verkocht. Deze zelfstandige woningen zijn onder te verdelen in 205 reguliere verkopen bestaand bezit, 5 bloot eigendom, 7 renovatie- en 869 woningen bij de complexmatige verkoop (voornamelijk Muiden/Muiderberg en Heerhugowaard).
- In 2022 heeft er geen sloop plaatsgevonden. Wel zijn er verschillende opleveringen geweest, te weten: Overhoeks De Jakoba (136), Groeneweg Woudweg Vijfhuizen (35), Tudorpark, Deelplan 5a Bouwveld 22 (47), Buiksloterham De Goudvink (93), Tudorpark, Deelplan 4 Bouwveld 18 (39) en de Flexwoningen in Nieuw Vennep (60). Hier zijn in totaal 410 zelfstandige eenheden aan ons bezit toegevoegd.
- Ten slotte zijn per saldo 53 woningen toegevoegd aan ons bezit door terugkoop koopgarant (+33), omlabeling van bedrijfs-onroerendgoed naar zelfstandige huureenheden (+11), samenvoegingen (-5) en splitsingen (+14).

#### BOG/parkeerplaatsen/MOG

- In 2022 zijn 285 parkeerplaatsen, 2 MOG-eenheid en 92 BOG-eenheden via de reguliere verkoop verkocht. Het MOG-bezit is verder met 2 afgenomen (1 samenvoeging, 1 transformatie). Verder is het BOG-bezit door opleveringen (+5), omlabeling van segmenten (-10), transformaties (+2) en overig (-1) met 4 afgenomen. Ten slotte zijn door opleveringen (+13), transformatie/splitsing (+5), het opvoeren van oude parkeergarages (+4), 1 terugkoop koopgarant en een omlabeling (-1) in totaal 22 parkeereenheden toegevoegd aan het bezit.

## Verhuur zelfstandige woningen 2022

Woningnet/Woonservice	2.417
Directe bemiddeling	1.202
<b>Totaal</b>	<b>3.619</b>

### Fors aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd

Naast veel opgeleverde nieuwbouwprojecten heeft Ymere in 2022 ook diverse nieuwe projecten in aanbouw genomen. In Overhoeks (Amsterdam-Noord) is De Jakoba opgeleverd, een complex met 136 sociale huurwoningen. We zijn daar ook gestart met de bouw van De August (175 woningen). In 2023 starten we met De Louise (113 woningen) en de Brinktoren (met 112 woningen voor Ymere). Verderop in Amsterdam-Noord verrijst een nieuwe woonwijk met 1.800 woningen op het voormalige buiten-sportpark Elzenhagen. Ymere bouwt hier ruim 200 sociale huurappartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens en gezinnen. De oplevering van de eerste 59 sociale huurwoningen is begin 2023. In Buiksloterham is de Goudvink opgeleverd (93 sociale huurwoningen). In dit complex wordt medio augustus 2023 ons nieuwe regiokantoor Noord gehuisvest.

Flexwoningen Oosterdreef in Nieuw -Vennep



Op het Centumeiland (IJburg) zijn we gestart met de bouw van in totaal 114 sociale huurwoningen, verdeeld over drie gebouwen. De komende tien jaar bouwen we daar nog eens 900 woningen. In de Houthaven (Amsterdam-West) is de bouw begonnen van 82 sociale huurwoningen in woongebouw De Zusjes.

In Nobelhorst (Almere) leverden we – in de vof Nobelhorst samen met Dura Vermeer – 76 koopwoningen op. Ook zijn we daar gestart met de bouw van 18 nieuwe sociale huurwoningen. Komende jaren gaat Ymere in Nobelhorst nog eens zo'n 180 sociale huurwoningen ontwikkelen voor een- en tweepersoonshuishoudens (fase 3).

In Tudorpark (Haarlemmermeer) heeft Ymere 78 twee- en driekamerappartementen en 8 eengezinswoningen opgeleverd. We zijn hier bovendien gestart met de bouw van 62 twee- en driekamerappartementen. In 2023 volgt de bouw van nog eens 54 appartementen en 16 eengezinswoningen. Verder zijn in de Haarlemmermeer 35 sociale nul-op-de-meter huurappartementen aan de Groeneweg/Woudweg opgeleverd, voornamelijk bestemd voor senioren. In de regio Haarlem gaat Ymere in 2023 diverse nieuwbouwprojecten opleveren zoals Slachthuishof (19 sociale huurwoningen) en Rozenprieel (16 sociale huurwoningen).

#### **Stijgende bouwkosten vraagt om slimme oplossingen**

Veel nieuwbouwactiviteiten dus, maar bij onze nieuwbouwambities worden we uitgedaagd door een gebrek aan locaties en sterk stijgende bouwkosten. Dat laatste heeft vooral te maken met een tekort aan bouwmaterialen, grondstoffen en personeel, deels door de nasleep van de coronacrisis, deels door de oorlog in Oekraïne. Ook bouwregelgeving op het gebied van (onder andere) duurzaamheid leidt tot (soms forse) prijsstijgingen.



Ymere biedt al deze uitdagingen het hoofd door onze beproefde samenwerking met co-makers. Daardoor is wederzijds de continuïteit gewaarborgd. Ook deze co-makers worden echter met prijsstijgingen en personeelstekorten geconfronteerd. Desondanks lukt het ons om onze productiestroom, voor nu, te waarborgen. We verzinnen samen slimme oplossingen. Zoals bij Overhoeks (Amsterdam-Noord): met prefab bouw-elementen bouwen we daar efficiënt, snel en daardoor toch kosteneffectief.

#### **Flexwonen**

In 2022 leverden we 60 flexwoningen – permanente woningen op een tijdelijke locatie – op aan de Oosterdreef in Nieuw-Vennep. De eerste sleutel werd uitgereikt in aanwezigheid van minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting (zie highlight). Met flexwoningen kunnen we snel in de enorme woningbehoefte voorzien. Ze worden in principe maximaal 15 jaar op één locatie geëxploiteerd en daarna elders geplaatst. Ymere neemt deel aan de NH Bouwstroom om het woningtekort aan te pakken en de bouwkosten beheersbaar te houden. Samen met collega-woningcorporaties, gemeenten en ontwerpers onderzoeken we hoe we woningen conceptueel, modulair en seriematig – en daardoor snel – kunnen realiseren, met herhaalbare, flexibele oplossingen. In november is hiervoor een intentieovereenkomst ondertekend. Bestuurders van de aangesloten woningcorporaties en bouwpartners hebben daarin de ambities en afspraken vastgelegd, vooral gericht op snel en innovatief bouwen.

#### **Doorstroming op de woningmarkt bevordert**

Op verschillende manieren werkten we aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Zo hebben we een doorstroomberegeling voor huishoudens die verhuizen naar een vrijesectorwoning (zie hoofdstuk 2). Daarnaast bevorderen we (samen met gemeenten) dat huurders met voorrang kunnen doorstromen naar een andere huurwoning. Meestal zijn dat oudere huurders die kleiner en gelijkvloers willen wonen, en zo een grote huurwoning achterlaten. In totaal verhuisden 73 huurders via deze voorrangsregelingen. Daarmee kwamen grote huurwoningen vrij. In een nieuw appartementencomplex in Vijfhuizen verhuurdten we van de 35 nieuwe woningen er 15 aan Vijfhuizenaren die een grote eengezinswoning achterlieten. Via de koopvoorrangsregeling voor sociale huurders verkochten we 23 woningen aan kopers die een sociale huurwoning achterlieten. In Weesp schreven we alle huurders van 65+ aan voor een wooncoachgesprek. 100 huurders zochten contact met onze wooncoach. Naast de goede gesprekken, doorverwijzingen naar het WMO-loket of hulp bij Woningnet, zijn 17 mensen – met hulp van de wooncoach – verhuisd naar een meer passende woning.

#### **We voegen woningen toe door zolderbergingen te verbouwen tot woningen**

Steeds vaker voegen we op een innovatieve manier woningen aan onze voorraad toe. Bijvoorbeeld door bedrijfsruimten, garages of zolderbergingen te verbouwen. In Geuzenveld (Amsterdam-West) zijn we in september gestart met de renovatie van 144 woningen in het Hof van Descartes. Hier realiseren we 34 extra woningen door zolderbergingen en garages te verbouwen. Na oplevering zijn deze bestemd voor jongeren en senioren. In de zomer zijn aan het Zaandammerplein (Amsterdam-West) 10 gerenoveerde woningen opgeleverd die eerst werden verhuurd aan een jeugdzorginstelling. Verbouwing van de zolder leverde 2 extra (duurzame) woningen op.

#### **We verkochten ons woningbezit in Gooise Meren**

Ymere verkocht haar complete woningbezit (780 woningen) in Muiden en Muiderberg (gemeente Gooise Meren) aan woningcorporatie Het Gooi en Omstreken. Verder bleven onze (complexgewijze) woningverkoop beperkt. We verkochten 205 zelfstandige woningen (291 in 2021). De verkoop aan Het Gooi en Omstreken past in onze strategie. Die bepaalt dat we niet-woningbezit (bedrijfsruimtes) en woningen buiten het kerngebied van de Metropoolregio Amsterdam verkopen. De verkoopopbrengsten investeren we in de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen en renovatie en verduurzaming van onze bestaande woningvoorraad. In 2022 verkochten we met name in Amsterdam

(maar ook in Haarlem) een aantal bedrijfsgebouwen en parkeergarages die niet passen in onze doelstellingen. Daarnaast deden we gronden en gebouwen in Leiden, Alkmaar en Heerhugowaard van de hand.

De totale desinvestering voor Yvastgoed B.V. is € 12,9 miljoen. Deze heeft voornamelijk betrekking op de Timorschool (€ 7,5 miljoen) en op Garage Notweg (€ 3,7 miljoen).

### Vooruitblik 2023

#### Veel nieuwbouwplannen

Ymere heeft forse nieuwbouwambities. Onze nieuwbouwproductie willen we de komende jaren opschroeven naar 650 woningen per jaar. De grootste inspanningen doen we in Amsterdam (Overhoeks, Buiksloterham, Foodcenter, IJburg). In Haarlemmermeer ronden we Tudorpark af en starten we de bouw van het naastgelegen Victoriapark. Daarnaast willen we samen met marktpartijen het gebied Nieuw-Vennep West en Cruquius (Haarlemmermeer Westflank) ontwikkelen. De komende tien jaar levert dat ongeveer 12.000 nieuwe woningen op, waarvan 30% in de sociale huur. In Haarlem werken we actief aan nieuwbouwplannen in de ontwikkelzones Zuidwest en Oostpoort. In 2024 moet de bouw hier starten. In Almere begint fase 3 van Nobelhorst, terwijl een nieuwbouwproject bij station Oostvaarders begint in 2023-2024.

#### De woningtoewijzing verandert

Op 16 januari 2023 is een nieuw systeem voor woningtoewijzing in de Stadsregio Amsterdam gelanceerd. De toewijzing van sociale huurwoningen gaat nu anders. De inschrijfduur is niet meer alleen bepalend. Mensen die actief een woning zoeken kunnen 1 punt per maand sparen door actief op woningen te reageren. Daarnaast is per maand 1 situatiepunt beschikbaar voor mensen die een woning zoeken omdat ze een relatiebreuk én kinderen hebben, voor mensen die als gezin bij een ander inwonen, of voor problematisch thuiswonende jongeren.

Ymere verwacht dat het effect van dit systeem in de tweede helft van 2023 merkbaar wordt. Wie dringend een woning nodig heeft en actief op zoek is, maakt dan ook echt meer kans op de krappe woningmarkt.

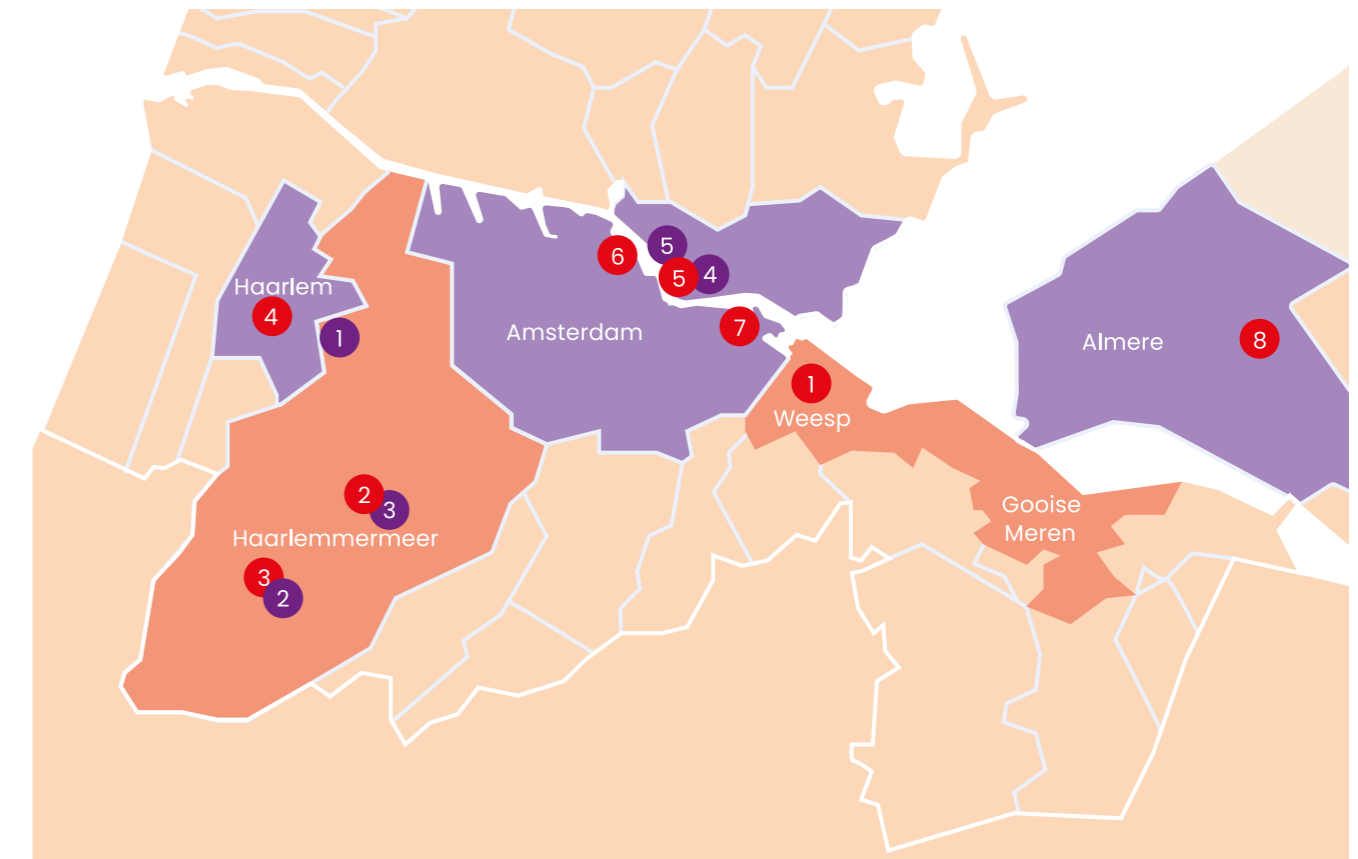
#### Minister De Jonge eerste bezoeker nieuwe bewoners flexwoningen Nieuw-Vennep

Op 12 december bezocht minister Hugo de Jonge (Volkshuisvesting) de gloednieuwe flexwoningen van Ymere aan de Oosterdreef in Nieuw-Vennep. De Jonge maakte met enkele bewoners een rondgang door de straat.

Ymere ontwikkelde hier binnen een jaar 60 betaalbare sociale huurwoningen voor (her)starters, spoedzoekers en statushouders. De woningen komen uit de huizenfabriek van Homes Factory (Klundert) en werden op een dieplader naar hun bestemming vervoerd.

De bouwkwaliteit van de woningen is vergelijkbaar met die van een standaard nieuwbouwhuis: goed ontworpen, uitstekend geïsoleerd, duurzaam, snel gebouwd én verplaatsbaar. De fabrieksmatige productie leidt nauwelijks tot stikstofuitstoot.

## Overzicht oplevering en start nieuwbouw 2022



#### Start nieuwbouw sociale huur

<b>Weesp</b>		
1	Kostverlorenstraat	8
<b>Haarlemmermeer</b>		
2	Tudorpark	78
3	Westerdreef	40
<b>Haarlem</b>		
4	Slachthuishof	19
<b>Amsterdam</b>		
5	Overhoeks	400
6	Houthavens	83
7	Centrumeiland	104
<b>Almere</b>		
8	Nobelhorst	18
<b>Totaal gestart</b>		<b>750</b>

#### Oplevering nieuwbouw sociale huur

<b>Haarlemmermeer</b>		
1	Groeneweg Woudweg Vijfhuizen	35
2	Oosterdreef Nieuw Vennep	60
3	Tudorpark	86
<b>Amsterdam</b>		
4	Overhoeks	136
5	Buiksloterham	93
<b>Totaal opgeleverd</b>		<b>410</b>

Flexwoningen: Woningen met een permanente kwaliteit op een tijdelijke locatie.

Turn key: Woningen die door een andere partij zijn ontwikkeld en door Ymere sleutelklaar worden afgenomen.



## 4.

## De ongedeelde stad

### Huidige en toekomstige generaties kunnen goed wonen

**Wonen:** het is meer dan een dak boven je hoofd. Wonen doe je in een buurt, samen met anderen. In een leefbare buurt is plek voor iedereen. Daar kennen en ontmoeten mensen elkaar, zijn scheidlijnen minder scherp en wordt de tweedeling tussen arm en rijk tegengegaan. In sommige buurten is extra inzet nodig om dat te realiseren.

Ymere levert een bijdrage aan de veerkracht van de buurten waarin we veel bezit hebben. We werken aan wonen met begeleiding en ondersteuning, zorgen ervoor dat mensen in onze complexen prettig wonen, en we zoeken nadrukkelijk samenwerking met andere partijen.

#### Werken aan leefbare, veilige buurten

In 2022 heeft Ymere gewerkt aan veel leefbaarheidsprojecten in alle regio's. Ze zijn allemaal bedoeld om mensen prettiger en veiliger te laten wonen. In Almere Stad Centrum zijn we doorgeslagen met onze integrale wijkaanpak. In nauw overleg met onze huurders hebben we portiekentrees verbeterd. Deze interventie heeft huurders een veiliger gevoel gegeven.

In Amsterdam Zuidoost was onze focus gericht op het 'schoon, heel en veilig' maken van portieken, balkons en bergingsingangen. Ook is daar de BuurtWerkkamer in gebruik, waarin steeds meer (sterke én kwetsbare) bewoners elkaar ontmoeten en steunen. Het initiatief wordt gefinancierd door alle woningcorporaties in Zuidoost. In Amsterdam-Noord hebben we diverse projecten uitgevoerd gericht op kwetsbare huurders in de Van der Pekbuurt en Gentiaanbuurt. We deden dit samen met het buurtteam van de gemeente. Ook proberen we hier de instroom van kwetsbare bewoners te beperken.

In de wijk De Punt in Amsterdam Nieuw-West hebben we een inbraakpreventieproject uitgevoerd. Alle eengezinswoningen in de wijk zijn voorzien van inbraakwerende middelen.

In het Rozenprieel in Haarlem heeft Ymere initiatieven genomen om contact aan te knopen met moeilijk bereikbare bewoners. Dat is gelukt. We hebben extra veel energie gestoken in het betrekken van bewoners bij het maken van afspraken over de schoonmaak, het gebruik van de algemene ruimten en het maken van plannen voor de uitstraling van enkele complexen. Ook hebben we (samen met onze huurders) kunst- en groenprojecten uitgevoerd. Hiermee hebben we het contact met huurders vastgehouden en omgezet in een constructieve samenwerking.

Om ervoor te zorgen dat problemen van huurders sneller worden opgelost, zijn we in 2022 gestart met de versterking van de wijkteams. Deze teams krijgen meer mandaat en gaan intensiever samenwerken met partners in de buurt.

#### Voldoende plek voor kwetsbare groepen

In alle gemeenten heeft Ymere afspraken gemaakt om huurwoningen beschikbaar te stellen voor bijzondere doelgroepen: statushouders, bewoners die uitstromen uit de maatschappelijke opvang/beschermd wonen, en woningzoekenden met een urgentieverklaring. De afspraken vloeien voort uit de taakstelling die de gemeenten krijgen van het Rijk. De oorlog in Oekraïne en de asielcrisis kwamen daar nog bij, waardoor de druk op het beschikbaar stellen van woningen groter wordt. In alle gemeenten

hebben we onze doelstelling weer behaald. De druk op de leefbaarheid van de complexen lijkt echter wel groter te worden. Voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang werken we samen met zorgpartijen. In 2022 leverden we een nieuw wooncomplex op in Amsterdam-Noord: de Goudvink in Buiksloterham. Van de 93 woningen verhuren we er 20 aan zorginstelling HVO Querido. In de omgeving heeft HVO Querido nog eens 11 woningen. De zorgorganisatie zet een *communitybuilder* in om laagdrempelig contact tussen alle burens – en daarmee een prettig samenleven – te bevorderen.

#### Directe bemiddelingen

##### Woningen toegewezen aan doelgroepen

Woningen toegewezen aan doelgroep	Amsterdam	Haarlemmermeer	Almere	Haarlem	Weesp
Uitstroom maatschappelijke opvang/ beschermd wonen	175	24	20	25	1
Urgentie	71	99	40	31	8
Statushouders	172	70	38	28	6
Maatwerk	79	23	8	43	5

#### Beeldkwaliteit Algemene Ruimte aangepakt na 'APK'

In 2021 heeft Ymere een aantal metingen gedaan om de (beeld)kwaliteit van algemene ruimten (BAR) in onze complexen te bepalen. Op basis van die metingen deden onze wijkbeheerders het afgelopen jaar in totaal 96 interventies. Dat heeft duidelijk succes. Al onze wijkbeheerders beoordelen de beeldkwaliteit nu op basis van een eenduidige systematiek. De genomen maatregelen zijn snel zichtbaar en leveren direct een bijdrage aan een prettiger en leefbaarder woonomgeving, zoals schilderwerk van liften, extra schoonmaak van portieken en gevelreiniging. Ook dit jaar zijn weer 20 BAR-schouwen gedaan, in aanwezigheid van bewonerscommissies en de huurdersorganisatie. In 2023 gaan we hiermee door.

#### Woningen voor vluchtelingen uit Oekraïne

Na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne heeft Ymere op korte termijn tijdelijke huisvesting gecreëerd voor 150 vluchtelingen. Dat deden we op verzoek van een aantal gemeenten. Hiervoor is een aantal leegstaande bedrijfspanden ingezet, voornamelijk voor de periode van een jaar. Deze bedrijfspanden zouden worden getransformeerd naar woningen, maar dat is nu even uitgesteld.

#### Goede cijfers: minder woonfraude, minder overlast, historisch lage huurachterstand

Ymere maakt veel werk van de aanpak van woonfraude. Daardoor komen huurwoningen vrij voor huurders die er wél recht op hebben. Aan het begin van het jaar werden we hierbij nog beperkt door de coronamaatregelen. Over het gehele jaar vorderde Ymere 282 verhuurde woningen terug wegens fraude, een lichte daling vergeleken met 2021 (295).

Het totaal aantal overlastmeldingen was 2.194. Dat is 438 minder dan in 2021 (2.632). De daling is opvallend na de stijgende lijn van de afgelopen vier jaar. Een mogelijke verklaring is dat mensen minder thuis zijn gaan werken na opheffing van de coronabeperkingen. We merken wel dat de complexiteit van de meldingen toeneemt. Bij de aanpak van overlast werkt Ymere samen met gemeenten, politie, zorginstellingen en buurtbemiddeling. Op grond van (ernstige) overlast moesten we helaas overgaan tot 10 huisuitzettingen. Om deze uitzettingen te voorkomen maken we gebruik van gedragsaanwijzingen, zorgregelingen en directe bemiddeling van overlastgevendende huurders naar een andere woning, met aanvullende voorwaarden.

De huurachterstand bij Ymere was historisch laag. In januari was deze 1,10% (ofwel 4.970 huurders), in december 2022 nog slechts 0,93% (3.964 huurders). Bij de invordering van achterstallige huur gaat Ymere uit van 'sociaal incasseren': we zorgen dat we snel in contact komen met onze huurders, om de problemen te bespreken en met de huurder te kijken naar een oplossing. Zo willen we voorkomen dat de huurachterstanden en mogelijk andere schulden groter worden.



We leveren maatwerk om tot passende betaalfspraken te komen. Dankzij Vroegsignalering en Eropaf-meldingen voerden we regelmatig overleg met buurtteam-medewerkers. Eind 2022 is Ymere in Amsterdam gestart met een spreekuur voor huurders met betalingsachterstanden. Ook werken we met gemeenten, huurders- en maatschappelijke organisaties samen om energiearmoede tegen te gaan. We doen dit door energiecoaches en fixbrigades in te zetten (zie hoofdstuk 2). Door de zogenoemde laatste kans-contracten konden we een aantal ontruiming voorkomen. Uiteindelijk moesten we overgaan tot 4 ontruiming wegens huurschuld.

### Vooruitblik 2023

#### Buurtselectie

Ymere heeft een buurtmonitor ontwikkeld. Hiermee kunnen we de leefbaarheid van buurten vergelijken op basis van een aantal verantwoord gekozen indicatoren, gebaseerd op zowel objectieve data vanuit CBS, Woningnet en Woonzorgwijzer, als op subjectieve data uit het HIRA-onderzoek ('Huren in Regio Amsterdam', zie hierna). Daarnaast is voor alle buurten bepaald of Ymere een substantieel aandeel in de woningvoorraad heeft. Op basis daarvan zijn we (mede) aanspreekbaar op de leefbaarheid van buurten, en/of kunnen we daar verschil maken. Op basis van de buurtmonitor en onze positie selecteren we een aantal buurten waar de leefbaarheid onder druk staat. Daarvoor ontwikkelen we in 2023 een integrale aanpak om de leefbaarheid te verbeteren.

#### Bewonersonderzoek 'Huren in Regio Amsterdam' (HIRA)

In 2023 komen de data beschikbaar van de tweede editie van ons bewonersonderzoek. Het wordt uitgevoerd in samenwerking met de andere woningcorporaties binnen de AFWC. Zodoende krijgen we gezamenlijk meer dan 60.000 reacties (waarvan Ymere meer dan 18.000) met een response rate van ruim 30%. De uitkomsten gaan we gebruiken voor verschillende thematische analyses en onderzoeken, maar bijvoorbeeld ook structureel voor de actualisatie van onze Buurtmonitor, de jaarlijkse gebiedsplannen van Wonen, en het beheer van onze complexen.

#### Prettig wonen doen we samen

Bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen volgt Ymere de preventieve aanpak 'Prettig Wonen Doen We Samen'. We zorgen ervoor dat de nieuwe bewoners vroegtijdig kennis kunnen maken met elkaar en met hun gebouw, waarna er gezamenlijke woonafspraken kunnen worden gemaakt. Zo creëren we betrokkenheid en eigenaarschap en kunnen de gemeenschappelijke ruimten schoon, heel en netjes blijven.

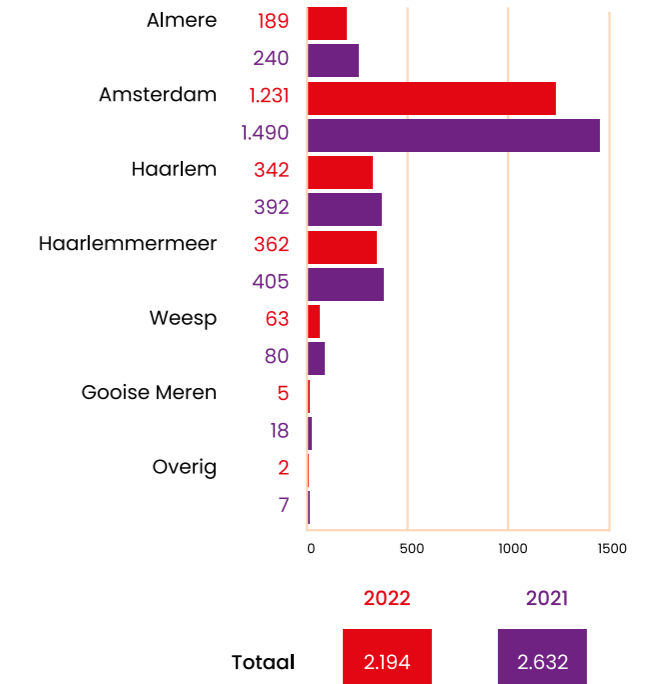
In de zomer zijn twee nieuwbouwprojecten opgeleverd in de Haarlemmermeer: De Vorst in Tudorpark Hoofddorp (47 appartementen) en complex Groeneweg/Woudweg in Vijfhuizen (35 appartementen). Bewoners van De Vorst konden met elkaar kennismaken, hun woning bezichtigen en in gesprek gaan over afspraken rond (onder meer) het stallen van fietsen op de galerij en de plek waar kinderen kunnen spelen. De afspraken zijn vastgelegd op een woonafsprakenbord.

In Vijfhuizen kenden vele bewoners elkaar al, waardoor afspraken eenvoudig tot stand kwamen.

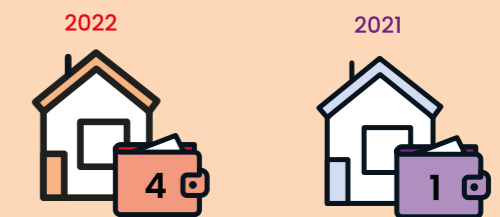
De aanpak Prettig Wonen Doen We Samen is na twee maanden geëvalueerd. De resultaten waren positief. Vooral de kennismaking met de burens voorafgaand aan de huurcontractondertekening werd zeer gewaardeerd.

### Aantal overlastmeldingen 2022

Bij de aanpak van overlast werken we nauw samen met partners als gemeenten, politie en zorginstellingen. In 2022 waren in totaal 438 meldingen minder dan in 2021.



### Huisuitzettingen als gevolg van huurschuld 2022



### Bestrijding woonfraude 2022

Door woonfraude aan te pakken, maken wij huurwoningen vrij voor huurders die daar recht op hebben.





## 5.

# Wat dit van onze organisatie vraagt

## Samen maken we verschil

Ymere werkt aan een duurzame, betaalbare, dynamische en ongedeelde stad. Daarvoor zetten we al onze energie, passie, kennis en kunde in. We willen denken zoveel mogelijk verbinden aan doen. Zo versterken we onze uitvoerings- en innovatiekracht. We kunnen meer en betere resultaten behalen als we nog slimmer (samen)werken met elkaar en met anderen: huurders, collega-corporaties, co-makers en maatschappelijke partners.

### Ymere lanceerde een nieuwe strategie

In 2022 heeft Ymere *Samen Thuis* gelanceerd, de nieuwe (geactualiseerde) ondernemingsstrategie. De strategie is in nauwe samenspraak met onze omgeving ontwikkeld. Collega's, huurders, woningzoekenden, gemeenten, co-makers, andere woningcorporaties en (maatschappelijke) partners hebben in verschillende fases actief met ons meegedacht. Ook de raad van commissarissen was actief betrokken bij het proces. De ondernemingsraad van Ymere en de huurdersorganisatie (SHY) zijn wekelijks uitgenodigd om deel te nemen aan een voortgangsoverleg. Uiteindelijk is gezamenlijk bepaald welke maatschappelijke opgaven de komende periode prominent op onze agenda moeten staan. Al snel werd duidelijk dat deze opgaven een gezamenlijke aanpak vereisen.

Het resultaat is een breed gedragen strategie waarin inhoudelijk een verschuiving van prioriteiten is te zien, terwijl veel ook hetzelfde blijft. De urgente en belangrijke missie van Ymere verandert niet. Prioriteit krijgen de komende jaren onder meer verduurzaming, nieuwbouw en leefbaarheid.

*Samen Thuis* is het eind van een proces, maar vooral een nieuw begin. Vanaf nu komt het aan op de uitvoering: de vertaling van de uitgangspunten in ons dagelijks werk. Alles is erop gericht dat zoveel mogelijk mensen met een bescheiden inkomen daadwerkelijk een goed thuis vinden in de Metropoolregio Amsterdam.

### Nationale prestatieafspraken gemaakt

De verhuurderheffing is vanaf 2023 afgeschaft. In verband daarmee hebben Aedes en de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening afspraken gemaakt over (onder andere) nieuwbouw en verduurzaming door woningcorporaties. Daarvoor zijn extra financiële middelen vrijgemaakt. Voor Ymere gaat het netto om circa 64 miljoen euro per jaar. Conform landelijk gemaakte afspraken zullen we met de gemeenten en lokale huurdersorganisaties prestatieafspraken maken over de inzet van dit geld. De extra inzet zal voornamelijk gaan naar de versnelde aanpak van woningen met een E-, F- en G-energielabel, meer onderhoud aan onze woningen, en aan een structurele verlaging van de huur (naar 550 euro per maand, prijspeil 2020) voor huurders met een inkomen tot maximaal 120% van het sociaal minimum. In 2022 is van die 64 miljoen euro al 11,8 miljoen euro uitgegeven aan extra onderhoud van onze woningen.

### Ontwikkelingen in de huurdersparticipatie

Ymere wil huurders eerder betrekken bij renovatieprojecten. Hierdoor zijn ze beter geïnformeerd en betrokken, zodat latere stappen soepeler kunnen gaan. In het kader van een pilot is in twee toekomstige projecten gewerkt met een nieuwe participatierichtlijn. De richtlijn is opgesteld door huurdersvertegenwoordigers en

Ymere samen. In 2023 krijgt dit een vervolg. We gaan deze werkwijze implementeren in al onze projecten.

De gemeente Weesp is gefuseerd met de gemeente Amsterdam. Onze twee huurdersorganisaties in Weesp, WMM en de Vechtstroom, gaan samenwerken met de Huurdersvereniging Ymere Amsterdam (HYA). Gezamenlijk hebben Ymere en HYA de samenwerking het afgelopen jaar geprofessionaliseerd. Voor onderlinge communicatie en overleg is een leidraad opgesteld. Een goed gesprek op hoofdlijnen staat daarbij centraal.

#### Huurderstevredenheid: Ymere scoorde B op de Aedes-benchmark

Huurders van Ymere waardeerden onze dienstverlening rond 'betrekken van de woning' in 2022 met het cijfer 7,2. Voor reparaties (dagelijks onderhoud) kregen we een 7,6, en voor de dienstverlening rond het opzeggen van de huur een 7,7. Bij elkaar opgeteld levert dat een B-score op. Dat is in lijn met onze doelstelling voor 2022. Ymere onderzocht daarnaast wat huurders vinden van de ondersteuning van onze woonmakelaars en servicemonteurs. Ook zij kregen een goed rapportcijfer: gemiddeld 7,8.

#### Bedrijfslasten: Ymere scoorde A op de Aedes-benchmarkscore

In de Aedes-benchmark 2022 (over 2021) heeft Ymere een A-oordeel gekregen voor het prestatieveld 'beïnvloedbare bedrijfslasten'. Dat betekent dat we bij de beste 33% woningcorporaties behoren met de laagste beïnvloedbare bedrijfslasten. Dit zijn bedrijfslasten die corporaties direct kunnen beïnvloeden, zoals kosten van personeel, kantoorruimte en ICT.

De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn over 2021 bij Ymere ten opzichte van 2020 gedaald met 6,1% (van 806 naar 757 euro per vhe), terwijl deze in de sector gemiddeld juist zijn gestegen met 3,7% (van 846 naar 877 euro per vhe). De afname van onze beïnvloedbare bedrijfslasten komt vooral door lagere automatiseringskosten en minder externe inhuur.

#### Effectieve dienstverlening en optimaliseren van de bedrijfsprocessen

Enkele processen bij Finance & Reporting zijn geoptimaliseerd, onder meer door robotisering. Repeterende processen automatiseren we waar mogelijk. Foutgevoelige processen worden gestandaardiseerd. Hierdoor komt er meer tijd vrij voor inhoudelijke werkzaamheden. Zo kan bijvoorbeeld onze robot, 'BobbY', inmiddels onze mailbox met ingekomen facturen uitlezen, bankafschriften verwerken en de periodeafsluiting doen. Robotisering is overigens geen doel op zich. Het is een hulpmiddel om processen te verbeteren en fouten te voorkomen. Verder hebben we het basissysteem voor het verhuurmutatieproces vervangen, aangezien het oude systeem niet meer voldeed.

#### Personeel

We konden de coronaperiode gelukkig achter ons laten. Hybride werken is vanaf nu de standaard. We hebben veel nieuw beleid en regelingen ingevoerd die het werken bij Ymere aantrekkelijk maken en houden. De arbeidsmarktcommunicatie is versterkt. Er is een nieuw opleidingsbeleid ontwikkeld en een nieuw on-boardingprogramma is in ontwikkeling.

Ymere introduceerde een vooruitstrevend vervoersmobiliteitsbeleid met een gebruiksvriendelijke app. Belangrijk wapenfeit was verder de aanpassing van de gesprekscyclus, met meer aandacht en ruimte voor de medewerker.

Het ziekteverzuim was in 2022 5,5% (3,9% in 2021). Het verzuimcijfer is behoorlijk gestegen en is qua verloop ook veel grilliger dan voorgaande jaren. Dit is in lijn met de landelijke cijfers, waarbij ook Ymere een groei ziet in psychisch verzuim en de impact van corona en griep. Er is een verzuimbeleid ontwikkeld dat bijdraagt aan preventie en goede begeleiding bij ziekte.

In 2022 zijn er 52 meldingen gedaan van agressie tegen medewerkers (45 in 2021). Het agressie- en geweldsprotocol is mede daarom aangepast, en er zijn trainingen gegeven om medewerkers weerbaar te maken.

#### Medewerkersbetrokkenheidsonderzoek: resultaten positief

Het medewerkersbetrokkenheidsonderzoek 2022 liet zien dat Ymere op alle thema's een 'goed' scoort. Onze medewerkers gaven aan dat zij trots zijn op hun collega's, op de samenwerking, en op de visie en doelen van de organisatie. Verbeterpunten zijn er

ook: de beloning en waardering, de werkdruk en de communicatie. Deze verbeter- en actiepunten zijn inmiddels besproken en uitgewerkt.

Tijdens het jaar is al het nodige verbeterd: allerlei vergoedingen zijn verhoogd, zoals de vervoersmobiliteits- en thuiswerkvergoeding. Daarnaast wordt er structureel een eindejaarsuitkering van 1.000 euro bruto toegekend. Er is meer aandacht voor onderlinge verbinding en de werkgroep Diversiteit en Inclusie kwam van de grond. Ook kreeg werkdruk aandacht in de 'week van werkdruk naar werkplezier'.

#### Ook Ymere kampt met krapte op de arbeidsmarkt

Net als andere werkgevers merkt Ymere dat de arbeidsmarkt krap is. Sommige vacatures kunnen we moeilijk vervullen. Bij co-makers en leveranciers zien we hetzelfde beeld. Ook is het verloop bij Ymere groot. Toch slagen we erin om goede mensen aan te trekken. Ymere groeide in aantal collega's en onze vacatures werden gemiddeld net iets sneller vervuld dan vorig jaar. We bedenken creatieve oplossingen om personeel te werven. Een mooi voorbeeld is de succesvolle open avond voor service-monteurs, in november. De opkomst was hoog, het leverde veel geïnteresseerden op en uiteindelijk hebben we 4 nieuwe collega's aangenomen.

#### Diversiteit en inclusie

Ymere wil een werkgever zijn waarbij iedereen zich thuis voelt. De werkgroep Diversiteit en inclusie heeft allerlei activiteiten ontplooid om de bewustwording en betrokkenheid rond deze thema's te vergroten. Vragen over inclusie zijn opgenomen in het medewerkersbetrokkenheidsonderzoek. Ook is regelmatig inspiratie en informatie gedeeld via intranet en yammer. Onze vacatureteksten kregen een andere, inclusievere toon. In december heeft de directieraad besloten dat het vanaf 2023 mogelijk is om een nationale feestdag te ruilen voor een andere feestdag, zoals het Suikerfeest, Diwali of Ketu Koti. Het hoogtepunt was de Dag van de Diversiteit, op 4 oktober, met een gevarieerd programma en een hoge opkomst.

#### Belangrijkste HR-cijfers

	2022	2021	Norm
Bezetting – Fte intern	902	855	898
Verzuim-	5,5%	3,9%	4,5%
Verloop	13,9%	12,8%	

#### Vooruitblik 2023

##### Nieuwe prestatieafspraken voor Amsterdam en Haarlemmermeer

In Amsterdam en Haarlemmermeer gaan we nieuwe prestatieafspraken maken voor de periode 2024-2027. De huidige meerjarige afspraken lopen eind 2023 af. De voorbereidingen zijn inmiddels gestart. Met gemeenten, huurdersorganisaties en andere woningcorporaties voeren we overleg over wat nodig is en wat we kunnen doen om een goed thuis voor mensen met een bescheiden inkomen in de Metropool-regio Amsterdam mogelijk te maken.

In de andere kerngemeenten, Haarlem en Almere, maken we alleen aanvullende prestatieafspraken over de inzet van middelen die vrijgekomen zijn na de afschaffing van de verhuurderheffing. Ymere zet extra in op de aanpak van woningen met een E-, F- of G-energielabel.



### Onderhoud in Haarlemmermeer is verbeterd na signalen huurders

In Haarlemmermeer kreeg Ymere van de huurdersvereniging signalen dat het reparatieonderhoud te wensen overliet. Als er meerdere problemen tegelijk speelden en/of meerdere co-makers tegelijk betrokken waren, liep het proces niet goed. Er werd geklaagd over slechte communicatie, vertraging en soms zelfs een gebrek aan oplossingen.

Samen met de huurdersvereniging hebben we de problemen onderzocht en geanalyseerd. Ook hebben we woningcorporatie Woonstad Rotterdam bezocht, die bekend staat om haar goede scores voor reparatieonderhoud. Uiteindelijk is een verbeteringstraject gestart, waarbij volledig transparant om inbreng van huurders is gevraagd. Deze openheid van zaken werd sterk gewaardeerd.

### MijnYmere verder ontwikkeld

In 2021 is het huurdersportaal MijnYmere gelanceerd. Het eerste jaar is uitgetrokken voor introductie bij de huurders en het verhelpen van kinderziekten. Vanaf begin 2022 konden huurders veelvoorkomende vragen over huur, onderhoud of betalingen direct regelen of online aanvragen. Afgelopen jaar hebben we belangrijke mijlpalen bereikt: 42% van de huurders heeft nu een account, 15% van alle reparatieverzoeken wordt online ingediend. In 2022 is het portaal op enkele kerngebieden verder ontwikkeld. Een belangrijk punt is de extra beveiliging van huurdergegevens met tweefactorauthenticatie. Huurders kunnen hierdoor hun betaalgegevens inzien en een betalingsregeling treffen bij huurachterstand.

In 2023 streven we ernaar dat het merendeel van de huurders een account heeft in MijnYmere en dit ook actief gebruikt. Op die manier kan de huurder eenvoudige zaken zelf online afhandelen.

### Geschillenadviescommissie behandelde iets meer dossiers

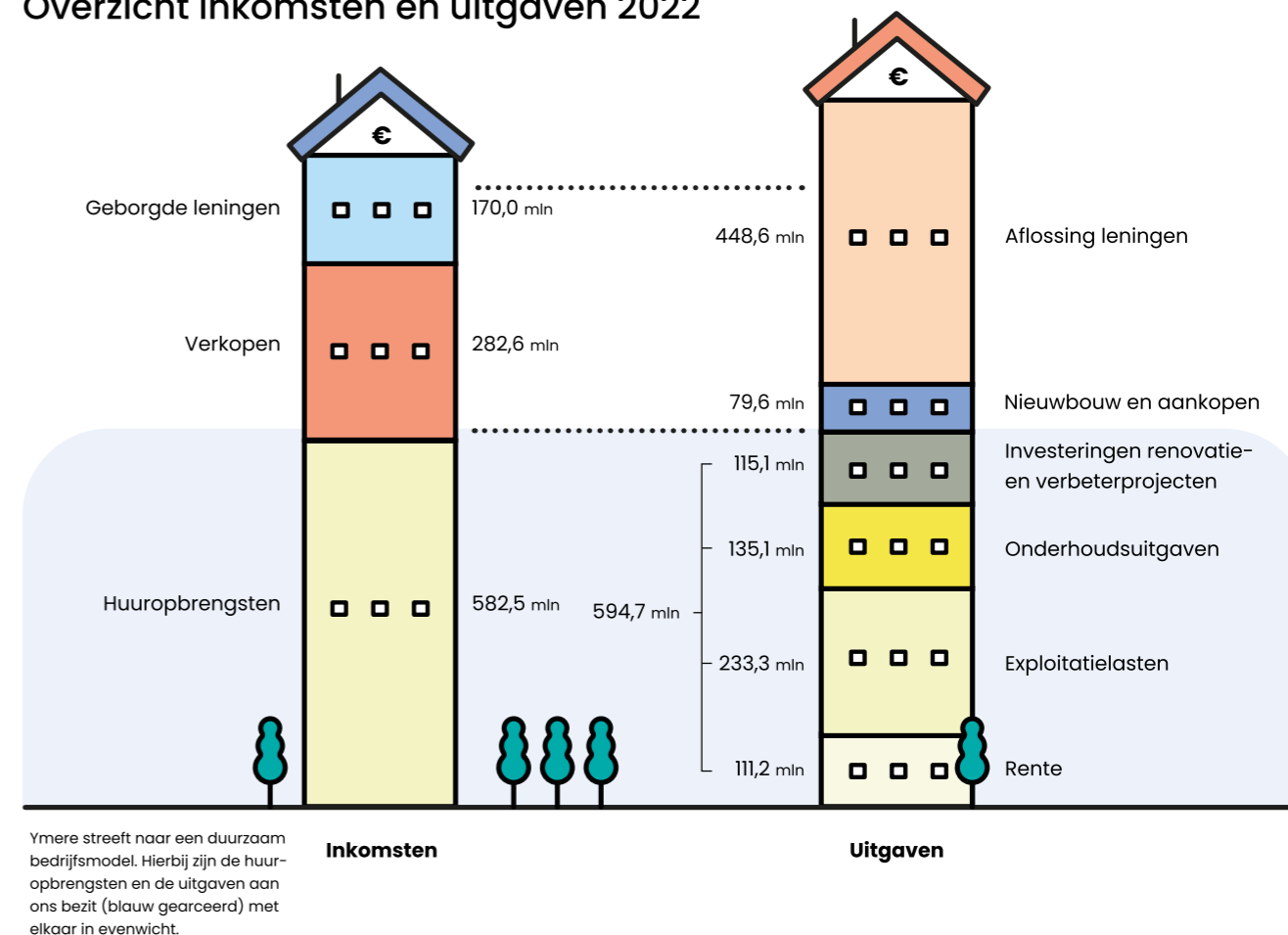
Als een huurder niet tevreden is over de manier waarop Ymere een klacht afhandelt, kan het geschil worden voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie. In 2022 heeft deze 26 dossiers in behandeling genomen (2021: 18). In 7 zaken die in 2021 bij de commissie zijn aangebracht, is in 2022 uitspraak gedaan; 6 van deze zaken zijn tijdens een zitting behandeld. In 14 van de aangebrachte zaken heeft de commissie uitspraak gedaan. De directieraad van Ymere heeft alle uitspraken van de Geschillenadviescommissie overgenomen.

### Resultaten Klachten en Procesverbetering: minder klachten

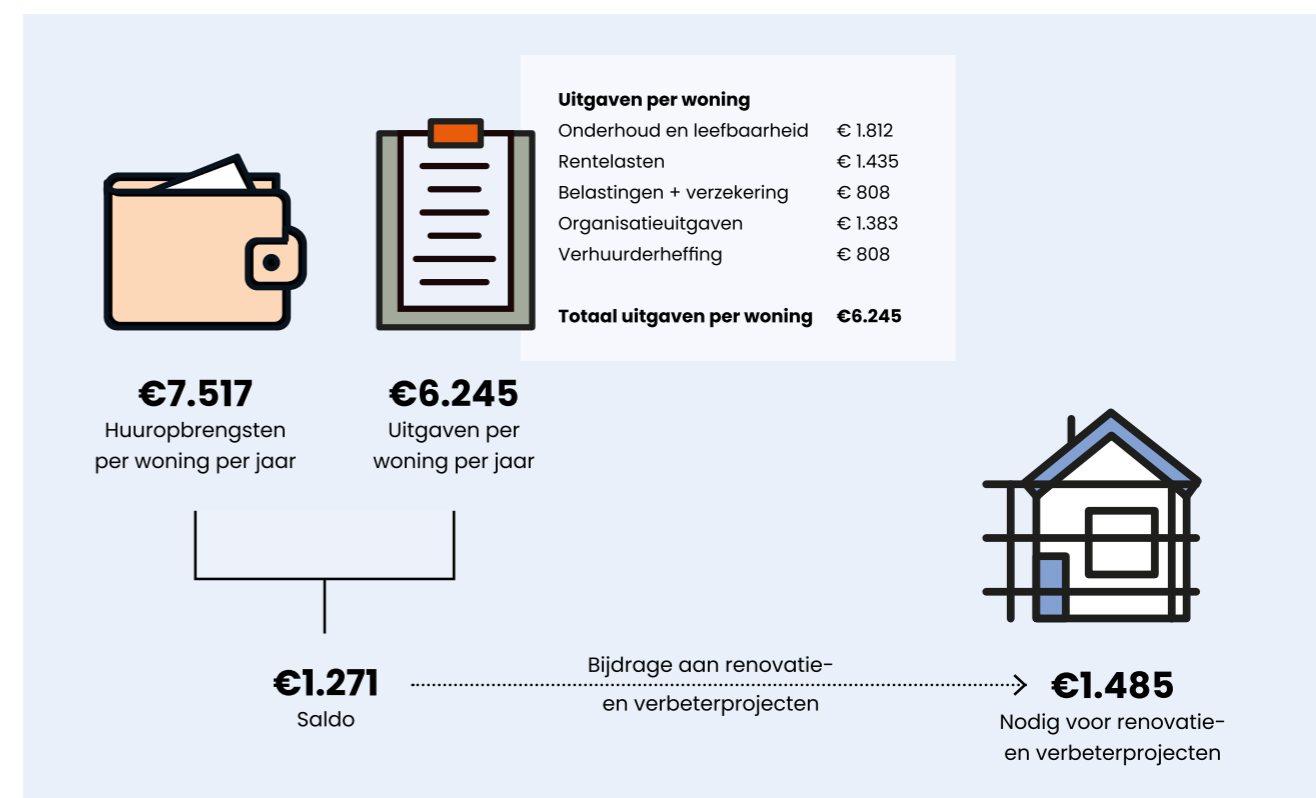
De afdeling Klachten en Procesverbetering kreeg in 2022 857 klachten over de dienstverlening van Ymere. Dat zijn er 162 minder dan in 2021 (1.019) en 54 minder dan in 2020 (911). De trend was hoog aan het begin van het jaar, maar daalde eerst gestaag en vervolgens sterk in het laatste kwartaal.

Net zoals voorgaande jaren hadden de meeste klachten te maken met woningonderhoud. De doorlooptijd is gemiddeld 40 dagen. Langere doorlooptijden worden veroorzaakt door langere leveringstermijnen van materialen en de personeelstekorten bij onze co-makers. Begin 2022 speelde ook nog de nasleep van de coronabeperkingen mee. In 2023 zullen de doorlooptijden naar verwachting lang blijven.

## Overzicht inkomsten en uitgaven 2022



## Inkomsten en uitgaven per woning 2022



# Deel

# III

**Verantwoording  
over de bedrijfs-  
voering in 2022**



## 6. Goed bestuur

De stichting Ymere heeft een directieraad. De statutaire directie maakt deel uit van de directieraad en is eindverantwoordelijk voor het beleid van Ymere.

### 6.1 Samenstelling en nevenfuncties directieraad

#### Samenstelling directieraad in 2022

Naam en geboortjaar	Functie	Portefeuille
Erik Gerritsen (1962)	Voorzitter directieraad Voorzitter statutaire directie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategie en Beleid</li> <li>• Portefeuillevernieuwing</li> <li>• Verhuur en Wonen</li> <li>• Communicatie</li> <li>• Directiestaf</li> <li>• HR&amp;O en Facilitair</li> </ul>
Hélène Pragt (1966) (Tot 15 juli 2022)	Lid statutaire directie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finance &amp; Reporting</li> <li>• Vastgoedbeheer</li> <li>• Cluster informatievoorziening</li> </ul>
Chester Bal (1978) (Vanaf 18 juli 2022)	Directeur	Finance & Reporting
Viviane Regout (1972) (Tot 1 maart 2022)	Directeur	Portefeuillevernieuwing
Klaartje Molthof (1979) (Vanaf 1 mei 2022)	Directeur	Portefeuillevernieuwing
Martijn Ubink (1979) (Vanaf 18 juli 2022)	Directeur	Strategie en Implementatie
Jeroen Mennink (1973)	Directeur	Vastgoedbeheer
Dory Louwerens (1961)	Directeur	Verhuur en Wonen

#### Nevenfuncties directieraad

De leden van de directieraad van Ymere bekleedden in 2022 de volgende relevante nevenfuncties. Deze personen ontvangen hiervoor geen vergoeding, tenzij met een \* aangegeven. De nevenfuncties zijn niet in strijd met de daarvoor geldende wet- en regelgeving.

## Nevenfuncties leden directieraad in 2022

Naam	Nevenfuncties
Erik Gerritsen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid redactieraad ICT &amp; Health</li> <li>Lid raad van toezicht stichting IKONE</li> <li>Gastdocent aan de Erasmus Universiteit* en bij diverse andere opleidingen</li> <li>Lid raad van commissarissen Amsterdam Skills Centre For Health Sciences B.V.</li> <li>Lid visionary board Fit4Surgery</li> </ul>
Hélène Pragt	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid raad van toezicht Artis (Natura Artis Magistra)</li> <li>Voorzitter Stichting Vrienden Ymere</li> <li>Lid WSW deelnemersraad</li> </ul>
Dory Louwerens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid (vanaf maart 2022) en voorzitter Stichting Vrienden van Ymere (vanaf juli 2022)</li> </ul>
Viviane Regout	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid partnerraad Master of City Development</li> <li>Lid bestuur NEPROM</li> <li>Voorzitter commissie duurzaamheid van de NEPROM</li> <li>Docent leergang projectontwikkeling van de NEPROM*</li> <li>Lid bestuur Stichting Vrienden Ymere</li> </ul>
Klaartje Molthof	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid raad van commissarissen N.V. Luchthaven Teuge*</li> </ul>
Jeroen Mennink	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestuurslid bij het Platform RGS (Resultaatgericht Samenwerken)</li> </ul>
Chester Bal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penningmeester Zwemvereniging O.E.Z.A.</li> </ul>
Martijn Ubink	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestuurslid Blauwe Kamer, tijdschrift voor landschapsarchitectuur en stedenbouw</li> </ul>

### Permanente Educatie (PE)

Corporatiebestuurders zijn verplicht tot permanente educatie (PE). Door het volgen van opleidingsactiviteiten moeten ze tussen 1 januari 2020 en 31 december 2022 108 PE-punten halen.

Aedes werkt voor de telling met een driejaarsperiode. De PE-periode start in het jaar van de benoeming. Indien een bestuurder in de loop van een jaar benoemd is, wordt de PE-verplichting naar rato vastgesteld. Hélène Pragt was tot 15 juli 2022 lid statutaire directie. Het jaar 2022 telt voor haar voor 6/12 mee. Dit betekent dat het door haar te behalen aantal punten is vastgesteld op 90. Vanaf 1 juni 2021 is Erik Gerritsen in dienst getreden als voorzitter directieraad en statutaire directie. Het jaar 2021 telt voor hem dus voor 7/12 mee. Eind 2023 moet Erik Gerritsen dus 93 punten hebben behaald.

### Aantal behaalde PE-punten

Naam	2022	2021	2020	Totaal
Erik Gerritsen	89	3	nvt	92
Hélène Pragt	3	43	58	104

### Gezamenlijk functioneren

De statutaire directie bespreekt het gezamenlijk functioneren ten minste tijdens het jaarlijkse beoordelingsgesprek. De uitkomsten worden gedeeld tijdens het jaarlijks te voeren beoordelingsgesprek van de leden van de statutaire directie met de raad van commissarissen. De terugkoppeling daarover gebeurt via de remuneratiecommissie.

## 6.2

## Governance

Governance gaat over de manier waarop een organisatie wordt bestuurd. Belangrijke factoren voor goede governance zijn onder andere de cultuur, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie. Ymere onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode Woningcorporaties 2020 en voldoet aan deze code. Ymere beschikt voor wat betreft de verschillende typen aanbestedingen en inkopen over inkoopbeleid, een heldere procuratieregeling en ondersteunende afdelingen in de uitvoering (onder andere bij contractmanagement bij Vastgoedbeheer en het inkoopplatform binnen Stafafdelingen).

### Statutaire directie

Ymere heeft een statutaire directie, bestaande uit twee statutair directeuren. Sinds 15 juli 2022 was één van de posities vacant. Om de vacature in te vullen heeft de governance- en remuneratiecommissie een selectiecommissie gevormd. De commissie is begeleid door een wervingsbureau. Per 1 februari 2023 zijn beide posities weer vervuld. De statutair directeuren zijn gezamenlijk vertegenwoordigingsbevoegd en ook volgens onze procuratieregeling zijn zij in een aantal situaties gezamenlijk bevoegd. In de periode dat er slechts sprake was van één statutair directeur, heeft er in alle situaties een lid van de directieraad intern meegetekend voor akkoord, waar normaal gesproken sprake zou zijn geweest van gezamenlijke bevoegdheid van de statutaire directie.

### Intern toezicht

Het interne toezicht is belegd bij de raad van commissarissen. De raad van commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de statutaire directie en de algemene gang van zaken in de Stichting Ymere. De raad adviseert daarnaast de statutaire directie gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van statutaire directeuren, en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden van de statutaire directeuren vast. De raad van commissarissen geeft de externe accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Ymere elke vier jaar laat uitvoeren.

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. Specifieke commissies adviseren de raad over onderwerpen binnen hun taakgebied en bereiden de besluitvorming van de raad voor. De toegevoegde waarde van de raad komt vooral in onderstaande taken tot uitdrukking, zoals opgenomen in de visie op toezicht en besturen Ymere:

1. Zorgen dat geschikte bestuurder(s) aan het roer (blijven) staan en passend worden beloond;
2. Zorgen voor de noodzakelijke evenwichtige *checks and balances* in de governance;
3. Toetsen of de organisatie in control is, enerzijds voor wat betreft financiële risico's, anderzijds voor wat betreft leiderschap en bedrijfsvoering;
4. Waar nodig versterken van het 'van buiten naar binnen kijken' en bieden van aanvullende perspectieven, nodig om de afweging van meervoudige belangen te beoordelen.

### Extern toezicht

Ymere heeft te maken met de volgende verschillende externe toezichthouders:

- De **Autoriteit woningcorporaties (Aw)** is de belangrijkste toezichthouder. De Aw houdt toezicht op het gedrag en de integriteit van woningcorporaties en op hun financiële beheer. Daarnaast ziet de Aw toe op de realisatie van de volkshuisvestelijke prestaties van Ymere. De Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben hun samenwerking de afgelopen jaren geïntensiveerd om het toezicht op de sector effectiever en efficiënter te maken.

In 2022 heeft Aw een onderzoek uitgevoerd naar Ymere. De basis daarvoor was het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW, waarbij de Aw zich richt op de governance van Ymere en het WSW op ons bedrijfsmodel. Gezamenlijk beoordelen zij de financiële continuïteit. De risico-inschatting voor Ymere is laag gebleken op vrijwel alle onderdelen van het beoordelingskader. Er is geen aanleiding om nader onderzoek uit te voeren.

- De **Autoriteit Consument en Markt (ACM)** houdt toezicht op de naleving van de regels voor het markttoezicht (zoals het verbod op kartelafspraken) en op misbruik van economische machtsposities.
- De **Autoriteit Persoonsgegevens (AP)** ziet toe op de naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
- De **Autoriteit Financiële Markten (AFM)** ziet toe op de uitvoering van de regelgeving voor de afhandeling van derivatentransacties.

Behalve de genoemde toezichthouders spelen ook de volgende partijen een rol in het toezicht:

- De **Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWM)**. In aanvulling op het bovengenoemde externe toezicht visiteert een visitatiecommissie Ymere eens in de vier jaar. Een externe, onafhankelijke organisatie beoordeelt dan hoe we ons werk doen. Het visitatierapport van 2019 over de periode 2015-2018 en de reactie van Ymere werden gepubliceerd op de website van Ymere, [www.ymere.nl](http://www.ymere.nl).
- De **externe accountant, BDO**, controleert in opdracht van de raad van commissarissen de jaarrekening van Ymere en overige verantwoordingen zoals voorgeschreven in de Woningwet. De accountant rapporteert aan de statutaire directie en de raad van commissarissen over de bevindingen.
- Het **Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)** zorgt ervoor dat Ymere tegen gunstige voorwaarden geld kan lenen door garanties te verstrekken aan financiers. Deze garanties worden alleen verstrekt als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan ten aanzien van de kasstroom en de kwaliteit van het onderpand. Als 'hoeder van de borg' ziet het WSW erop toe dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Ook collega-corporaties, gemeenten, huurdersorganisaties of andere belanghebbenden kunnen ons aanspreken op ons functioneren.

#### **Compliance**

Compliance is 'het geheel van maatregelen dat zich richt op de implementatie, naleving, toetsing en handhaving van externe wet- en regelgeving, alsmede op interne procedures en gedragsregels om te voorkomen dat de reputatie en integriteit van Ymere worden aangetast.' Bij Ymere is het management verantwoordelijk voor compliance. De gehele directieraad draagt zorg voor een systeem van risico-management en personele bezetting dat compliance mogelijk maakt en faciliteert.

De Compliance Officer (CO) voert de regie over compliance binnen Ymere. Hij of zij doet dit door toezicht te houden op de manier waarop managers omgaan met de naleving van aan integriteit gerelateerde wet- en (interne) regelgeving. De CO spreekt de managers hierop aan, geeft ongevraagd en gevraagd adviezen en monitort de naleving van deze wet- en (interne) regelgeving. Daarnaast ziet de CO toe op integer handelen in de organisatie. Hierover rapporteert de CO aan de directieraad en de raad van commissarissen.

#### **Voldoen aan eigen regelgeving**

Ymere stimuleert medewerkers om verantwoordelijkheid te nemen en initiatief te tonen. We streven ernaar om ze hiervoor de ruimte en de gereedschappen te geven om dit zo goed mogelijk te doen. Uitgangspunt daarbij is dat we elkaar vertrouwen waar het kan, maar ook maatregelen treffen wanneer het noodzakelijk is.

#### **Conflicterende belangen**

Ymere hecht grote waarde aan een duidelijke scheiding tussen werk en privé. De integriteitscode besteedt hier speciale aandacht aan. Medewerkers die namens Ymere contracten met leveranciers mogen sluiten voor een bedrag van 50.000 euro of meer, is gevraagd om opgave te doen van eventuele familie of anderen in de naaste omgeving die werken bij zakelijke relaties van Ymere. Zo'n situatie zou kunnen leiden tot conflicterende belangen.

#### **Naleving wet- en regelgeving**

##### **Woningwet**

Ymere is in 2021 gestart met het creëren van bewustzijn rondom de wijzigingen van de Woningwet per 1 januari 2022. In dat kader is een kennisquiz voor de leden van de directieraad verzorgd. De voornaamste aanpassingen van de Woningwet zijn geïnventariseerd en binnen de organisatie is daarop initiatief van Juridische Zaken aandacht aan besteed. Zo heeft een van de juristen een workshop gegeven over de aangepaste verkoopregel. Daarnaast is op intranet een infographic geplaatst waarin de gewijzigde regelgeving in een oogopslag zichtbaar is. Bij Portefeuillevernieuwing zijn de ontwikkelaars geïnformeerd over de tijdelijke schorsing van artikel 44C en de mogelijkheden die dat biedt. Daarnaast verzorgt Juridische Zaken om de acht weken een quiz voor de organisatie, waarbij ook de regelgeving uit de Woningwet betrokken wordt.

##### **Privacy & Security**

Het bewustzijn ten aanzien van privacy is de afgelopen jaren vergroot. Hierdoor ontstaan er ook meer vragen in de organisatie rond de verwerking van persoonsgegevens. Ymere besteedt doorlopend aandacht aan het bewustzijn van medewerkers over dit onderwerp. Alle nieuwe medewerkers doorlopen verplicht een e-learning over privacy. De e-learning is in 2022 geüpdatet en sluit nu beter aan op de doelgroep.

In 2022 zijn er geen aanvullende maatregelen op het gebied van security geïmplementeerd. Er worden teampresentaties gegeven om medewerkers up-to-date te houden over het thema security en er zijn voorbereidingen gestart voor gebruik van een doorlopend bewustzijnsplatform: KnowBe4. Het KnowBe4-platform wordt gebruikt om securitytrainingen te geven en phishing-campagnes te realiseren. Dit om de awareness op het gebied van phishing te vergroten en (indien noodzakelijk) aanvullende trainingen te geven, specifiek voor phishing. Begin 2023 wordt het Cloud Security Center geïmplementeerd.

De Europese Commissie heeft het Privacy Shield met de Verenigde Staten ongeldig verklaard. Hierdoor mogen Europese bedrijven geen data meer opslaan op Amerikaanse servers. Ymere staat in principe niet toe dat data op Amerikaanse servers terechtkomen, maar bij de implementatie van SailPoint (Identity & Access Management) hebben wij hiervoor een passende waarborg (artikel 46 AVG) getroffen in de vorm van het afsluiten van een Standard Contractual Clauses, opgesteld door de Europese Commissie. Zo wordt gewaarborgd dat deze leverancier voldoet aan de GDPR. Inmiddels is de Europese Unie in onderhandeling met de Verenigde Staten over een nieuw Privacy Shield.

##### **Interne meldingen**

Ymere heeft een eigen privacy/security officer. De aandacht voor privacy heeft geleid tot meer interne meldingen. Er zijn geen meldingen bij de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) gedaan, omdat de ernst van de melding (een datalek) daartoe geen aanleiding gaf. Voor zover noodzakelijk en mogelijk zijn betrokkenen wier gegevens zijn gelekt, op de hoogte gesteld. Daarnaast is beoordeeld of het datalek aanleiding zou moeten geven tot aanpassing van werkprocessen. Op bepaalde onderdelen heeft dit tot aanscherping geleid.

#### Aantal meldingen datalekken

Jaar	Aantal interne meldingen	Aantal meldingen AP
2020	29	1
2021	38	0
2022	38	0

De meest gemelde typen datalekken zijn het delen van te veel of foutieve gegevens aan betrokkenen en foutief verzonden e-mails. De meest voorkomende gelekte gegevens zijn – net als vorig jaar – naam-, adres- en woonplaatsgegevens, e-mailadressen en telefoonnummers.

#### Contact met Autoriteit Persoonsgegevens (AP)

Er is in 2022 geen contact geweest met de AP omdat daar geen aanleiding toe was.

#### Toelichting niet-financiële informatie voor organisaties van openbaar belang (OOB)

Ymere is met ingang van 1 januari 2020 gekwalificeerd als organisatie van openbaar belang (OOB). Grote woningcorporaties (met gedurende het boekjaar gemiddeld meer dan 500 werknemers) moeten met ingang van het verslagjaar 2020 ook niet-financiële informatie opnemen in het jaarverslag. Deze voorschriften voor de niet-financiële verklaring zijn opgenomen in het ‘Besluit bekendmaking niet-financiële informatie’ van 14 maart 2017 en vastgelegd in RJ 400.208. Deze bepalingen zijn op Ymere van toepassing.

#### Inhoud niet-financiële informatie

Volgens het besluit bevat de niet-financiële verklaring tenminste mededelingen over de volgende thema's:

1. Het bedrijfsmodel in een korte beschrijving. Dit betreft een algemene beschrijving van de kernprocessen en activiteiten van Ymere, teneinde de verdere niet-financiële informatie in de juiste context te plaatsen.
2. Het beleid (waaronder de toegepaste zorgvuldigheidsprocedures, alsmede de resultaten van dit beleid) ten aanzien van de thema's (i) milieu-, sociale en personeelsaangelegenheden, (ii) eerbiediging van mensenrechten, en (iii) bestrijding van corruptie en omkoping.
3. De voornaamste materiële risico's met betrekking tot de onderwerpen genoemd in onderdeel b in verband met de activiteiten, waaronder (indien relevant en evenredig) de zakelijke betrekkingen (*business relationships*), producten of diensten van de rechtspersoon die waarschijnlijk negatieve effecten hebben op deze onderwerpen, en hoe de rechtspersoon deze risico's beheert.
4. Niet-financiële prestatie-indicatoren die van belang zijn voor de specifieke bedrijfsactiviteiten.

#### Overzichtstabel in bijlage 5

De hiervoor genoemde thema's zijn in dit bestuursverslag toegelicht. In bijlage 5 is een overzichtstabel opgenomen met op hoofdlijnen een toelichting op de betreffende thema's. Daarin is ook aangegeven waar het bestuursverslag nader ingaat op het thema.

#### Integriteit

De kern van het integriteitsbeleid van Ymere is dat integer handelen duidelijke regels vergt. Tegelijkertijd vereist het een bedrijfscultuur waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. De directie vindt het van groot belang dat medewerkers zelf de verantwoordelijkheid durven te nemen voor hun activiteiten. Dit vanuit de ervaring dat de werkelijkheid complexer en afwisselender is dan je vooraf in regels kunt vangen.

Regels met betrekking tot integriteit zijn onder meer vastgelegd in:

- de **Integriteitscode Ymere**. Deze code geeft regels met betrekking tot integer handelen en is te vinden op [www.ymere.nl](http://www.ymere.nl).
- de **Gedragcode relaties op het werk**. Deze code is opgesteld om te voorkomen dat een intieme, affectieve en/of familierelatie op de werkvloer leidt tot een onwenselijke en/of onwerkbaar situatie.
- de **Meldingsregeling vermoeden misstanden Ymere**. Deze regeling biedt medewerkers de mogelijkheid om zonder gevaar voor hun rechtspositie melding te doen van (vermeende) misstanden. Er ligt een wetsvoorstel bescherming klokkenluiders bij de Tweede Kamer. Met dit wetsvoorstel wil de regering de Europese Richtlijn ter Bescherming van Klokkenluiders implementeren in de Nederlandse wet. Zodra de implementatiewet van kracht wordt, past Ymere haar regeling hierop aan.
- de **Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag en de Klachtenregeling ongewenst gedrag**. In 2022 is er 13 keer melding gedaan in het kader van de regeling Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag (2021: 7; 2020: 6). De meldingen waren zeer divers van aard. Melders gaven zonder uitzondering aan blij te zijn hun verhaal kwijt te kunnen. Voor sommigen was dat voldoende, anderen gingen het gesprek aan met hun leidinggevenden. Geen van de meldingen heeft geleid tot een onderzoek van de klachtencommissie.
- het **Beleid integriteitsgevoelige functies**. Dit beleid biedt handvatten om integriteitsgevoelige functies in kaart te brengen en geeft manieren aan waarop de kwetsbaarheid kan worden beperkt. In 2022 heeft Ymere de integriteitsgevoelige functies in kaart gebracht. Monitoring van naleving van het beleid integriteitsgevoelige functies Ymere zal, naast de review van het document, in 2023 plaatsvinden.
- de **Governancecode woningcorporaties 2020**. In deze code zijn vijf principes verder uitgewerkt: een open cultuur met ruimte voor reflectie en tegenspraak; verantwoording afleggen en aanspreekbaar zijn; blijven leren; openstaan voor dialoog; bewustzijn en beheersing van risico's. De vernieuwde code geeft bestuur en commissarissen de opdracht ervoor te zorgen dat de onderliggende principes van betekenis zijn voor iedereen die bij Ymere werkt. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie dragen met hun gedrag bij aan de gewenste organisatiecultuur. In 2021 is er één klacht ontvangen van de Commissie Governancecode woningcorporaties. De Commissie heeft een verzoek van een huurder ontvangen. De klacht is in behandeling bij de Commissie.
- de **Gedragcode van de Vereniging Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM-gedragcode)**. Periodiek wordt een analyse van integriteitsrisico's gemaakt. Indien nodig nemen we op basis van die analyse aanvullende maatregelen. Bij gesprekken in het kader van de beoordelingscyclus komt het onderwerp integriteit aan de orde op het niveau van de individuele medewerker.

In 2022 heeft de Compliance Officer 13 meldingen ontvangen; 10 meldingen hadden betrekking op medewerkers. Als gevolg van deze meldingen hebben 2 medewerkers een formele maatregel (VSO) opgelegd gekregen.

#### Aantal meldingen bij de Compliance Officer

Jaar	Aantal meldingen	Waarvan meldingen betreffende medewerkers
2020	16	12
2021	5	3
2022	13	10

Ymere besteedt permanent aandacht aan integer handelen in de organisatie door hierover met medewerkers in gesprek te gaan. Waar nodig passen we processen aan. Als sprake is van fraude, doet Ymere aangifte.

Andere getroffen maatregelen in 2022 om integriteit bespreekbaar te maken:

- de Compliance Officer geeft een presentatie over integriteit voor nieuwe medewerkers;
- het onderwerp staat minstens eenmaal per jaar op de agenda van ieder werkoverleg;
- een dilemmaworkshop integriteit is beschikbaar;
- een dilemmaspel is beschikbaar voor het management om met praktijkvoorbeelden het onderwerp bespreekbaar te maken;
- integriteit is een vast onderwerp van gesprek tijdens de performancecyclus. Hierbij wordt onder andere ingegaan op nevenfuncties.

## 6.3

# Ondernemingsraad

### Samenstelling Ondernemingsraad

De huidige Ondernemingsraad 2021-2023 (OR) is op 15 december 2020 geïnstalleerd na een geslaagde, voornamelijk digitale, verkiezingscampagne. De OR van Ymere bestaat uit dertien zetels. In 2022 zijn er vier OR leden gestopt. Daarvoor zijn vier nieuwe OR leden teruggekomen. De raad is daarmee volledig bezet. De OR wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. De zittingstermijn is drie jaar. In december 2023 zullen de volgende verkiezingen plaatsvinden.

### Scholing

De OR heeft in januari een succesvolle teamdag gehad. In april heeft de raad een tweedaagse training gevolgd waarbij de focus lag op de wet op de ondernemingsraden (WOR) en teamvorming. De nieuw toegetreden OR-leden hebben een WOR-training gevolgd en de nieuwe voorzitter en vicevoorzitter volgden de training 'leiding geven aan de OR'. Daarnaast hebben OR-leden verschillende congressen, workshops en informatiebijeenkomsten bezocht.

### Achterbanraadpleging

De OR heeft in de zomermaanden actief de achterban geraadpleegd via de OR on Tour. Tijdens deze tour is de OR langs alle 7 regiokantoren gegaan en zijn aanvullende sessies gehouden voor het klantcontactcentrum en Ymere Service. De uitkomsten van deze achterbanraadpleging zijn op dit moment onderwerp van gesprek met onze bestuurder.

### Besluitvorming Ondernemingsraad

De OR en de voorzitter van de statutaire directie zijn zeven keer in een overlegvergadering bijeengekomen. In twee vergaderingen is de algemene gang van zaken besproken; deze vergaderingen werden ook deels bijgewoond door leden van de raad van commissarissen (het zogenoemde Artikel 24-overleg). Voordrachtcommissaris Louise van Deth was in september 2022 aanwezig bij een OR-vergadering en sloot een aantal keer informeel aan bij het overleg van het dagelijks bestuur van de OR.

- De OR is in 2022 nauw betrokken geweest bij gesprekken over het scholingsbeleid (Learning & Development), Diversiteit & Inclusie, de nieuwe mobiliteitsregeling en het VGW-(Arbo-)beleid. De OR heeft regelmatig overleg met de vitaliteitsspecialist en de HR&O-adviseur die namens de statutaire directie direct contact hebben met de OR.
- In 2022 heeft Hélène Pragt Ymere verlaten. De OR is betrokken geweest bij de totstandkoming van het profiel voor de nieuwe kandidaat statutair directeur. De raad bracht vervolgens advies uit over de te benoemen nieuwe kandidaat statutair directeur.

- De raad is uitvoerig betrokken geweest bij de totstandkoming van de Ymere Strategie 2022+. Alle medewerkers konden input leveren voor de ontwikkeling van de nieuwe strategie. Hiermee is het uitgangspunt 'Samen maken we de toekomst van Ymere' in dit traject volledig geslaagd. De OR heeft besloten geen verder advies te geven.
- De OR behandelde twee adviesaanvragen:
  - Advies kandidaat statutaire directie
  - Advies sluiting pand Azië
- In onderstaande gevallen heeft de OR geen gebruik gemaakt van zijn adviesrecht. De OR kon zich vinden in de voorgenomen wijzigingen:
  - Ymere Strategie 2022+
- De OR behandelde elf instemmingsverzoeken:
  - Tijdelijke mobiliteitsregeling
  - Mobiliteitsregeling
  - Learning & Development
  - Agressie- en geweldsprotocol
  - Herzien (VGW-) Arbobeleid
  - Persoonsalarmering
  - Regeling betaald ouderschapsverlof
  - Privacybeleid (nog niet afgerond)
  - Gesprekscyclus (nog niet afgerond)
  - Verplichte vrije dagen (nog niet afgerond)
  - Feestdagen ruilen (nog niet afgerond)
- De OR heeft de volgende initiatiefvoorstellen ingediend:
  - Eindejaarsuitkering (gehonoreerd)
  - Vitaliteitsbudget
  - Internetvergoeding
  - Meer zit-sta-bureaus
- De overige besproken thema's, onderwerpen en zaken die de OR ter informatie heeft ontvangen zijn onder andere:
  - Financiële jaarstukken en Jaarverslag Ymere 2021
  - Onderlinge samenwerking en samenwerkingsafspraken over organisatie-wijzigingen
  - Ziekteverzuim en preventie
  - Vitaliteit en thuiswerken/corona
  - Jaarverslag Vertrouwenspersoon en Jaarverslag VGW-commissie

# 7.

# Risicomanagement

## 7.1

## Risicomanagement

Ymere vindt het belangrijk om de risico's te kennen die onze doelstellingen kunnen beïnvloeden. Wij streven ernaar om die risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. Het beheersen van risico's begint bij het risicobewustzijn van de medewerkers. Als ze zich bewust zijn van risico's in hun dagelijks werk, kunnen ze vooral nieuwe risico's herkennen en deze vroegtijdig beheersbaar maken.

Risico nemen hoort bij een gezonde organisatie. Het maken van fouten hoort bij een lerende organisatie. De statutaire directie is eindverantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is: de zogenaamde risicobereidheid ('risk appetite').

Ymere heeft als woningcorporatie een duidelijke wettelijke opdracht. Die moet worden gerealiseerd, aangevuld met eigen doelstellingen. Er zijn risico's die de realisatie van deze doelstellingen in gevaar kunnen brengen. Zowel de doelstellingen als de risico's moeten worden gemanaged: zaken mogen niet aan het toeval worden overgelaten. In dit kader heeft Ymere in 2022 het Risk & Control Framework (RCF) verder ontwikkeld.

Risico's zien wij als de kans op een gebeurtenis met een effect op het realiseren van onze missie en/of de strategieën waarmee we onze doelstellingen willen halen. Als het moeite kost om binnen de kaders te blijven, heeft dit ook effect op onze doelstellingen. Het RCF geeft inzicht in de gevoeligheid en kwetsbaarheid van de bedrijfsprocessen.

Voor de risicosturing zijn met name de risico's met een substantiële impact op onze reputatie of financiële situatie van belang. Er zijn ook risico's die niet direct door Ymere te beïnvloeden zijn, zoals de stijging van salarissen, bouwkosten en inflatie. Deze niet-beheersbare risico's volgen we. We beïnvloeden ze waar mogelijk door middel van de lobby in Den Haag, door voldoende buffervermogen aan te houden om dit soort risico's op te vangen, en door voldoende anticiperend vermogen in onze organisatie en een actieve sturing op het Financieel MeerjarenPlan. In dat plan wordt het effect van deze risico's doorgerekend zodra ze zich voordoen.

### Ontwikkelingen in 2022

In 2022 heeft Ymere zich verder hoofdzakelijk gericht op beïnvloedbare risico's. Hierbij hebben we gekeken naar de eventuele kansen die een risico met zich meebrengt, waardoor het volledige beheersen (mitigeren) van een risico niet altijd noodzakelijk is. Met het managen van de risico's, ofwel het uitvoeren van de beheersmaatregelen, beogen wij de risico's te beperken tot een aanvaardbaar niveau.

Om zichtbaar in control te zijn bij de risico's die Ymere loopt, zijn elk tertiaal risicosessies met alle managementteams gehouden. In deze sessies zijn de ingeschatte risico's besproken en zonodig herijkt. Eventuele nieuwe risico's zijn onderkend en bevindingen uit de toetsing door de tweede lijn zijn teruggekoppeld. De uitvoering van deze risicosessies is vastgelegd, zodat kan worden vastgesteld dat Ymere ook dit jaar 'zichtbaar in control' is.

De onderstaande tabel geeft de belangrijkste veranderingen van de toprisico's in vergelijking met het RCF 2022 weer.

Toprisico's 2022	Trend	Toelichting
<b>Portefeuillestrategie:</b> Het risico dat de doelstelling op het gebied van nieuwbouw niet wordt gehaald	▲	<p>De invasie van Rusland in Oekraïne heeft de prijzen van grondstoffen (bouwstoffen, voeding, etc.) en brandstoffen (aardolie en gas) verder laten stijgen. Door deze prijsstijgingen is de inflatie opgelopen tot recordhoogte, wat een effect teweegbrengt op de financiële, energie- en huizenmarkt. Voor Ymere betekent dit dat de kosten voor onderhoud aan verhuureenheden, (her-) ontwikkelingen en achterblijvende huurbetalingen op de korte en middellange termijn toenemen.</p> <p>Ook leidt de asielproblematiek mogelijk tot een grotere (bouw-)opgaaf van grote tijdelijke complexen.</p> <p>Verder is sprake van onzekerheid over de landelijke prestatieafspraken. Het is onduidelijk of wordt voldaan aan de randvoorwaarden en wat de consequenties zijn als de afspraken niet worden gehaald. Door de druk op het behalen van de aantallen bestaat het risico dat de kwaliteit van de bouw onder druk komt te staan.</p> <p>De combinatie van de gestegen inkooprijzen en de druk op de woningmarkt zorgen voor een verhoogd risico dat de doelstellingen rondom de portefeuillestrategie mogelijk later worden behaald dan gepland. Uiteindelijk heeft dit niet geleid tot vertraging in de start en opleveringen van de nieuwbouw in 2022. Er zijn meer bouwprojecten gestart dan begroot en het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2022 is conform de begroting.</p>
<b>Nieuwbouw:</b> Het risico dat de projectbegroting wordt overschreden (in kosten, tijd of rendementsdoelstelling), doordat op te leveren projecten duurder uitvallen of meer tijd vergen	▲	<p>De inflatie leidt tot hogere kosten, waardoor nieuwbouw minder betaalbaar is geworden. Ook is het lastiger om de huren betaalbaar te houden. Hierdoor stijgt het risico dat de kosten van de projectbegroting worden overschreden.</p> <p>Het risico dat nieuwbouw in tijdsplanning wordt overschreden neemt toe door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vertragingen door lockdowns in toeleverende landen</li> <li>- Capaciteitsgebrek bij de gemeente voor het afgeven van de benodigde vergunningen door de strengere eisen rondom de uitstoot van stikstof.</li> </ul> <p>Daarnaast dreigen leveranciers van energie door de Wet Collectieve Warmtevoorziening te stoppen met de aanleg van stadsverwarming, waardoor Ymere niet meer kan voldoen aan een deel van de duurzaamheidsmaatregelen of veel meer moet investeren. Grilligheid van nutsbedrijven kan eveneens effect hebben op de planning, omdat benodigde nutsvoorzieningen <i>last minute</i> – ondanks gemaakte afspraken – niet altijd tijdig worden geregeld.</p> <p>Het risico dat de rendementsdoelstelling wordt overschreden neemt eveneens toe. Onzekerheden naar aanleiding van overheidsmaatregelen in relatie tot de huur in de vrije sector en middenhuur vormen een bedreiging voor de nieuwbouwplannen. Commerciële partijen vallen af door de voorgenomen kabinetsplannen, omdat middenhuur vaak niet meer rendabel te bouwen is. Investerings in middenhuurwoningen kunnen niet met geborgd geld worden geleend.</p> <p>Aan de andere kant kunnen kansen ontstaan, omdat het aanbod van projecten toeneemt en de prijs daalt door de regelgeving rond middenhuur. Het is de vraag of dit het toegenomen risico geheel compenseert.</p>
<b>Personeelsbestand:</b> Het risico dat het personeelsbestand niet voldoende is (zowel kwantitatief als kwalitatief) om de doelstellingen van Ymere te halen	▲	<p>Het tekort aan personeel is in een deel van 2022 opgelopen, maar in de laatste maanden nam het af. Het personeelsbestand per ultimo 2022 is per saldo gegroeid in aantal. Vacatures worden gemiddeld sneller vervuld dan in 2021. Voor een aantal specifieke functies blijven tekorten bestaan. De krapte wordt ook opgelost met interne doorstroom. Die is bij Ymere bovengemiddeld.</p> <p>Er zijn veel junior medewerkers in dienst getreden. Daardoor moet tijd worden besteed aan scholing en inwerken. Een aandachtspunt daarbij is inwerken van nieuwe medewerkers vanuit hybride werken.</p> <p>De tendens om van baan te wisselen stijgt in toenemende mate. De inflatie remt deze stijgende tendens op dit moment nog af, omdat medewerkers zoeken naar zekerheid. De forse (cao-)loonsverhogingen in andere sectoren, zichtbaar sinds het najaar, kunnen een negatief effect op de corporatiesector hebben. Daar is de cao-loonsverhoging voor 2023 afgesproken voordat de inflatie begon te stijgen. Ymere blijft de ontwikkelingen volgen.</p> <p>Daarnaast bestaat een risico op tekort aan het inhuren van specifieke expertise. De doorontwikkeling van interne projecten kan daardoor vertraging oplopen.</p>

In 2022 is bij alle processen een Integriteitsrisicoanalyse uitgevoerd (IRA). Hierbij zijn ook de beheersmaatregelen geïnventariseerd. De volgende stap is de beoordeling van deze maatregelen op effectiviteit, zodat het netto risico kan worden vastgesteld. Verder zal een IRA voor procesoverstijgende inkopen worden uitgevoerd.



## 7.2

### Risicoprofiel en risicobereidheid

Voor de identificatie en waardering van risico's heeft Ymere in 2022 het risicoprofiel geactualiseerd. Hierin zijn de risico's opgenomen uit de jaarlijkse risicoanalyse. Het gaat dan om mogelijke gebeurtenissen die impact kunnen hebben op het halen van onze doelstellingen.

Risicobereidheid wordt bepaald door de combinatie van risicovolwassenheid en risicofilosofie. In 2022 is de risicobereidheid van Ymere opnieuw vastgesteld. Door onze mate van volwassenheid zijn wij in staat adequaat te reageren op veranderingen c.q. risico's. Daar komt bij dat de sector voor een omvangrijke maatschappelijke opgave staat. Dit heeft geleid tot een grotere bereidheid om risico's te accepteren.

Op basis van deze nieuwe risicobereidheid zijn de risicostatements herschreven. De risicobereidheid verschuift hierdoor: van 'kritisch' naar 'neutraal'. Ymere weegt kansen en risico's tegen elkaar af en neemt op basis daarvan een weloverwogen keuze. Op het gebied van integriteit en fraude blijft een kritische risicobereidheid wel van toepassing.

Ymere hanteert de volgende risicostatements. Ze zijn vertaald naar risicobereidheid per risicocategorie.

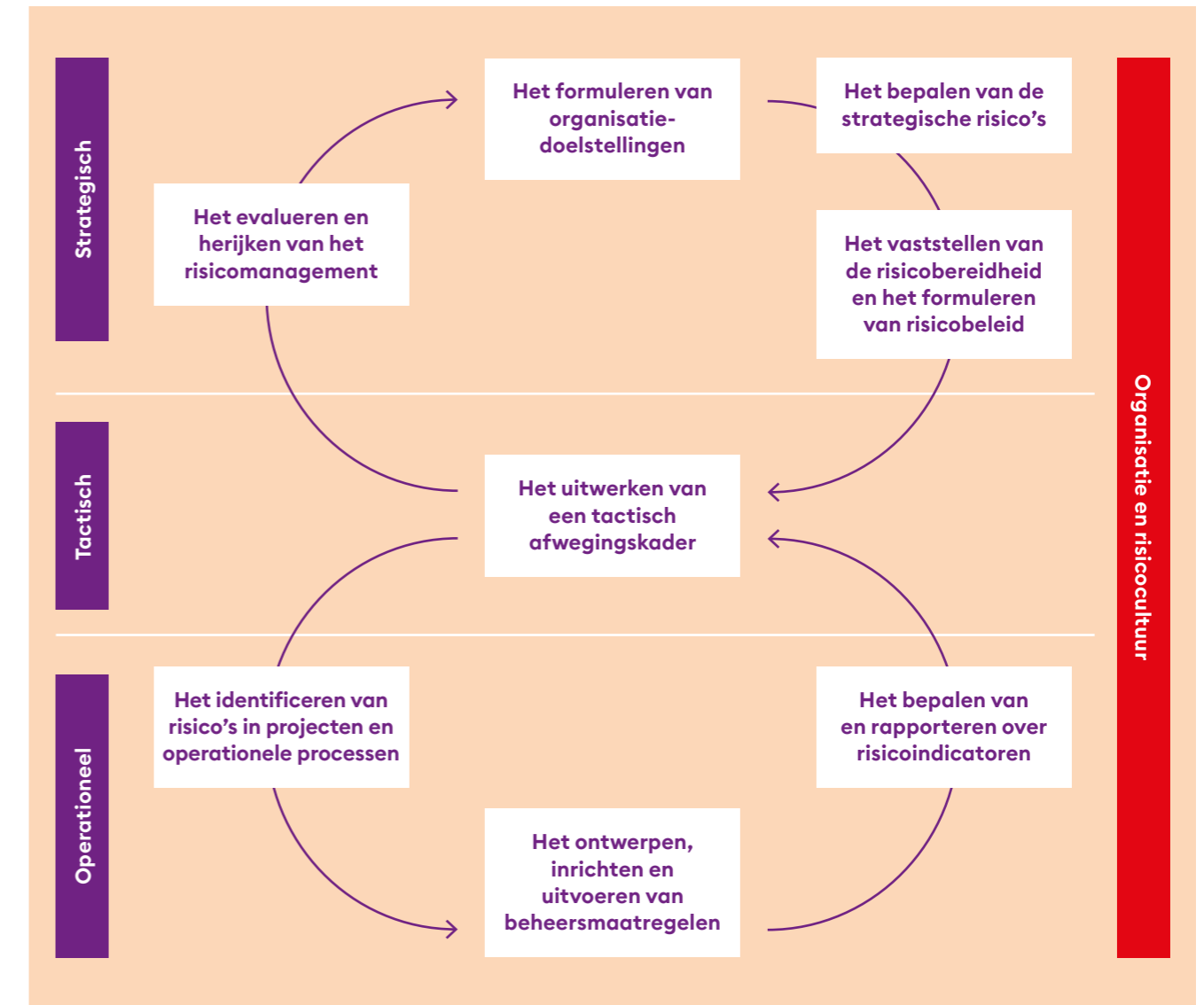
Risicocategorie	Risicobereidheid	Risicostatements
Strategisch	Gebalanceerd	Ymere neemt bewuste en weloverwogen risico's binnen bandbreedtes, om haar doelstellingen te halen.
Operationeel/ Tactisch/ Projectontwikkeling	Gebalanceerd	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onze primaire verantwoordelijkheid jegens de huurders is het leveren van een goede woning. Continuïteit van de dienstverlening aan onze klanten, ongeacht de omstandigheden, is hiervoor van belang. We streven ernaar de risico's die deze continuïteit in gevaar kunnen brengen zoveel mogelijk te beperken.</li> <li>- Wij stimuleren onze co-makers om te innoveren. Nieuwe technieken rollen we echter pas groot uit na bewezen effectiviteit in de praktijk. Dit testen we bijvoorbeeld via kleine, gerichte pilotprojecten.</li> <li>- Op het gebied van veiligheid doen wij ons best om risico's te vermijden die huurders en interne en externe werknemers in gevaar kunnen brengen.</li> <li>- Voor de overige operationele risico's geldt dat we risico's bewust en weloverwogen kunnen accepteren.</li> <li>- Het kader voor bouwprojecten bij Ymere is het investeringsstatuut. Daarin zijn de randvoorwaarden en de wijze van besluitvorming rond projectontwikkeling opgenomen. Het investeringsstatuut geeft ook weer hoe projectrisico's worden beheerd.</li> <li>- Ten aanzien van projectrisico's binnen VGB en PV geldt verder dat verliezen of tegenvallers in de realisatiefase van meer dan € 500.000 of 10% van de projectbegroting niet acceptabel zijn.</li> <li>- Wat betreft illegale/onbekende werknemers op de bouw geldt het volgende: onze aannemers moeten iedereen kennen die namens hen te werk gesteld is op de bouw. Bij constatering van een overtreding krijgt een aannemer één keer een waarschuwing.</li> </ul>
Financieel	Gebalanceerd	Ymere werkt met maatschappelijk kapitaal en met leningen die geborgd zijn door het WSW, gemeenten en het Rijk. Om geborgd te blijven lenen moet Ymere voldoen aan de financiële parameters die het WSW en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) hebben opgesteld. Ymere is niet bereid om financiële risico's te lopen die het voldoen aan deze parameters in gevaar brengen.
Compliance	Gebalanceerd	Ymere streeft ernaar te voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. Speciale aandacht hebben we voor de Woningwet en de bijbehorende wet- en regelgeving. Als Ymere, om welke reden dan ook, niet voldoet aan wet- en regelgeving, moet de directieraad hiervan op de hoogte zijn.
Integriteit en fraude	Kritisch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ten aanzien van fraude: het uitgangspunt is dat Ymere geen fraude van haar werknemers, huurders of partners accepteert. Fraude is echter nooit helemaal uit te sluiten. Ook bij fraudepreventie hoort een kosten-batenanalyse. Bij fraudedetectie onderneemt Ymere altijd actie.</li> <li>- Ten aanzien van integriteit: Ymere en haar medewerkers dienen integer te handelen. Dit wordt gestimuleerd en ondersteund.</li> </ul>

## 7.3

### Risicomanagementsysteem

Het is belangrijk om de risico's die realisatie van onze doelstellingen kunnen bedreigen te onderkennen en zo nodig te beheersen. We streven ernaar om deze risico's tijdig in beeld te brengen en zonodig maatregelen te treffen om de invloed ervan in lijn te brengen met onze risicobereidheid. Voor Ymere is risicomangement daarmee vooral een middel om onze strategie en doelstellingen te realiseren.

Om goed risicomangement mogelijk te maken, doorlopen we een continu risicomangementproces. Met dit systeem identificeren, analyseren en beheersen we risico's op strategisch, tactisch en operationeel niveau.



- **Risico-identificatie en -waardering**  
Risico's zijn bekend en structureel geïnventariseerd en geactualiseerd. Dit gebeurt met de procesdirecteuren en de managementteams van de processen. Deze risico's leggen we vervolgens vast in het risicoprofiel. Gesprekken met de verschillende belanghebbenden, zoals gemeenten, huurdersverenigingen en toezichthouders

en vertegenwoordigers in de gehele Ymere-organisatie (waaronder de verschillende managementteams van de processen) zijn hier mede input voor.

- **Risicobereidheid**  
Dit geeft aan welke risico's voor Ymere acceptabel zijn en wanneer Ymere bijstuurt. Deze bereidheid is voor de risico's in het risicoprofiel vertaald naar risicolimieten.
- **Risicomanagementstrategie**  
Op basis van de waardering is bepaald of Ymere het risico accepteert, dan wel of het risico moet worden beheerst en welke beheersmaatregelen daarvoor zijn bedacht.
- **Risicobeheersing**  
De procesdirecteuren en hun managers zijn verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van de maatregelen ter beheersing van de geïdentificeerde risico's. Zij zijn ook verantwoordelijk voor het identificeren en beheersen van de afdelingsrisico's binnen de primaire processen en in de (bouw)projecten.
- **Risico's bewaken en rapportage**  
Managers stellen vast dat risico's binnen hun afdeling goed worden beheerst. Ook voert Ymere een intern controleprogramma uit voor de belangrijkste beheersmaatregelen (key controls). De externe accountant wordt betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne controle. Per tertiaal krijgen de directieraad en de raad van commissarissen een rapportage (geïntegreerd in de tertiaalrapportage) over de ontwikkeling in de toprisico's en over de bevindingen uit de interne controle. Wat ging goed? Wat ging fout? Welke acties zijn ondernomen om de risicobeheersing te verbeteren? En wat is de trend per risico? De belangrijkste veranderingen zijn toegelicht bij 'Ontwikkelingen in 2022'.
- **Evalueren en herijken risicomanagement**  
Jaarlijks stellen we het risicomanagementbeleid met de risicobereidheid opnieuw vast. De input voor deze aanpassing kan ook komen van verschillende belanghebbenden, zoals de managementletter van de accountant, de oordeelsbrieven van de toezichthouder of het WSW, en uit de uitkomsten van interne controles.
- **Risicocultuur**  
De organisatiecultuur van Ymere is de hoeksteen van de risicobeheersingsomgeving. Ymere heeft veel aandacht voor cultuurverandering en soft controls. De nadruk ligt hierbij op:
  - aandacht besteden aan draagvlak voor de risicobeheersing bij het management;
  - bevorderen van openheid en transparantie;
  - verantwoordelijkheid nemen en samenwerken.
- **Organisatie**  
Ymere heeft haar organisatie ingericht volgens het three lines of defence-model.

#### Three lines of defence

1 <sup>st</sup> line	2 <sup>nd</sup> line	3 <sup>rd</sup> line
<b>Management</b>	<b>Risicomanagement &amp; Interne Controle</b>	<b>Internal Audit</b>
Dagelijks risicobeheer in de processen. Monitoren en rapporteren over de effectiviteit van de beheersmaatregelen	Coördineren, monitoren en ondersteunen van lijnmanagement bij risicomanagement en vaststellen van de werking van de belangrijkste beheersmaatregelen met interne controles en procesaudits	Aanvullende zekerheid geven en toetsing over de werking en uitvoering 1 <sup>st</sup> en 2 <sup>nd</sup> line door uitvoeren audits

## 7.4

## Risico's

Sommige risico's liggen boven de risicobereidheid. Die monitoren we in de risicorapportage met het oog op de trendontwikkeling hiervan en de verbetering van de risicobeheersing.

De belangrijkste risico's staan hieronder. Ze doen zich nooit allemaal tegelijkertijd voor en ook niet direct vanaf het begin van het jaar. Omdat er een correlatie tussen risico's bestaat en we eenzijdig kijken naar risico's (negatief) en niet naar kansen (positief), zegt de optelsom van alle risicosommen op zichzelf niet veel. Vandaar dat we scenarioanalyses uitvoeren om het effect van risico's op onze financiële meerjarenbegroting te toetsen. Voor zover in de toelichting hieronder ook de financiële impact wordt weergegeven, gaat dat om de mogelijke afwijking ten opzichte van de actuele meerjarenbegroting.

#### Toprisico's Ymere voor 2022

Risico	Toelichting	Beheersmaatregel	Inherent Risico	Restrisico
<b>Onzekerheid over klimaatakkoord/ Nationale ambities n.a.v. klimaat en 'aardgasloos' versneld</b>	Onzekerheid over klimaatakkoord / Nationale ambities n.a.v. klimaat en 'aardgasloos' versneld	- Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting - Monitoren ontwikkelingen - Extern financieren duurzaamheidsinstallaties - Lobbyen	Midden	Midden
<b>Beperking maximum huurprijs stijging</b>	Een beperking van de maximum huurprijsstijging (variant geen huurverhoging voor alle huurders) leidt automatisch tot lagere huuropbrengsten. Dit is het risico dat de huurontvangsten lager uitvallen dan waar we in onze meerjarenbegroting rekening mee houden. Mogelijk effect ruim € 32 miljoen over de periode 2022-2026 (cumulatief)	Monitoren ontwikkelingen	Midden	Midden
<b>Bouwkosteninflatie is hoger dan de bouw- en onderhoudsindex</b>	Bouwkostenstijging meerjarig op 5%, waardoor we met dezelfde investeringsruimte minder aantallen nieuwbouw kunnen doen	- Monitoren ontwikkelingen - Wijzigen/beperken nieuwbouw - Renovatie en onderhoudsplanning	Midden	Midden
<b>Frauderisico</b>	Risico dat een interne of externe fraudeur Ymere financiële en/of reputatieschade berokkent	- Hard controls (AO/IB), functiescheiding/ IT-general controls) - Soft controls (veel aandacht voor integriteit, integriteitscode) - Continue aandacht voor beheersmaatregelen en 'zero tolerance- beleid'.	Laag	Laag
<b>Portefeuillestrategie</b> Het risico dat doelstelling op het gebied van beschikbaarheid niet worden gehaald	Het risico dat Ymere niet voldoet aan haar doelstellingen voor beschikbaarheid wordt gezien als een wezenlijk aandachtspunt	- Realisatie prestatieafspraken - Portefeuillestrategie - Strategische cockpitsturing - Hold-/sell-analyse - Pijlijnsturing	Midden	Midden
<b>Datakwaliteit</b> Onjuiste of onvolledige gegevens in (stam) data door fouten bij bulkmutatie	Correcte data zijn van groot belang. Dit is de basis is voor bruikbare sturingsinformatie, en betrouwbare verantwoordingsinformatie. Daarnaast kan de Aw handhavend optreden op het aspect 'datakwaliteit'	- Invoer- en volledigheidscntrole bij import van (stam)data - Kwaliteitscontrole stamdata en transactiedata - Benoemen data-eigenaren en invullen verdere dataverantwoordelijkheden	Midden	Midden

Risico	Toelichting	Beheers- maatregel	Inherent Risico	Restrisico
<b>Inkooprisico</b> Onrechtmatige of ondoelmatige inkoop	Het inkooprisico (o.a. op het gebied van ongunstige voorwaarden, integriteit en naleving inkoopbeleid) is een risico dat niet één specifiek proces raakt, maar is een breed risico voor alle processen van Ymere en daarmee een belangrijk risico voor Ymere als geheel	- Verplichtingen aangaan cf. procuratieregeling - Advies inkoopplatform boven € 100.000 - Inkoop cf. inkoopbeleid - Offerte als onderbouwing bij inkoop - Controle ION's door FA/PA - Controle op juiste btw-verwerking	Midden	Midden
<b>Nieuwbouw</b> PV Projectbegroting wordt overschreden (in kosten, tijd of rendementsdoelstelling)	Bij nieuwbouw gaat het bij Ymere vaak om langlopende projecten van grote financiële omvang, wat inherent daardoor ook omvangrijke risico's met zich meebrengt. Voor start bouw bestaat vooral het risico dat een project duurder uitvalt dan begroot en/of niet blijkt te voldoen aan het norm-rendementskader	- Projectbeheersing op basis van de I/D-procedure - Naleving normrendementskader - Vroegtijdige betrokkenheid co-makers	Midden	Midden
<b>VvE</b> Onvoldoende middelen in de VvE om de MJOB uit te voeren inclusief duurzaamheidsambitie	Ymere participeert in relatief veel VvE's. Hoewel de jaarlijkse bijdrage aan deze VvE's relatief beperkt is, bestaat er wel een substantieel risico dat (mede gezien de toenemende duurzaamheidsambities) de middelen in deze VvE's onvoldoende zijn om de MJOB uit te voeren	Controle MJOB en jaarcijfers	Midden	Midden
<b>Dagelijks onderhoud</b> Het risico dat dagelijks onderhoud (RO + MO) of prestatie niet wordt geleverd, door geen heldere budget kaders (budget over- en onder-schrijding) Waardoor reparatie-onderhoud (RO) en Mutatieonderhoud (MO) niet binnen budget wordt uitgevoerd en het werk niet wordt uitgevoerd daar waar planmatig onderhoud nodig is	Een uitsplitsing van de kosten-bewaking bij VGB levert een specifiek risico op dat reparatieonderhoud (RO) en mutatieonderhoud (MO) niet binnen budget wordt uitgevoerd of dat de prestatie niet wordt geleverd (m.n. bij afkoop van het onderhoud)	- Controle huurmakelaar in de woning - Evaluatie kwaliteitsniveau o.v.v. deelwaarnemingen - Verdienmodel co-makers / eenheidsprijzen: kostenbeheersing - Eindinspecties	Midden	Midden
<b>Duurzaamheid</b> Duurzaamheidsopgave wordt niet gehaald	Op het gebied van duurzaamheid neemt de omvang toe, daarmee groeien ook de risico's (programmabeheersing) en de behoefte aan een goede interne beheersing. Daarnaast bestaat het risico dat de duurzaamheidsopgave niet wordt gehaald	- Programmering duurzaamheid	Midden	Midden
<b>Veiligheid bewoners</b> Het risico dat de veiligheid van bewoners onvoldoende geborgd wordt, door veiligheidsincidenten. Daardoor kan financiële of reputatieschade ontstaan	De actualiteit laat zien dat er op het gebied van veiligheid risico's zijn. Deze kunnen als veiligheidsincidenten worden gezien, hoewel ze qua aard wel verschillend structureel van aard zijn (de afgelopen jaren: asbest, galerijflats, gevelinspecties, nu: loden leidingen)	- Crisismanagement - Begroten onvoorzien onderhoud	Midden	Midden
<b>Personeelsbestand</b> Het risico dat het personeelsbestand niet voldoende kwantitatief als kwalitatief is om de doelstellingen van Ymere te halen. Het risico ontstaat doordat SPP onvoldoende wordt ingezet. Dit kan leiden tot improductiviteit, hogere kosten en het niet behalen van onze doelstellingen	Als belangrijk risico wordt gezien dat het personeelsbestand van Ymere niet aansluit bij de competentie-behoefte van de organisatie. In de veranderende wereld waar digitalisering steeds belangrijker wordt is dit een belangrijk aandachtspunt	- Strategische personeelsplanning (SPP) - Analyse van de inhuur van externe expertise - Aantrekken van voldoende personeel - Bewaking welzijn van werknemers	Midden	Midden

Risico	Toelichting	Beheers- maatregel	Inherent Risico	Restrisico
<b>Fiscaliteit</b> Het risico dat niet wordt voldaan aan de fiscale wet- en regelgeving, doordat er onjuiste aangiften worden ingediend, waardoor er een slechte relatie met de Belastingdienst ontstaat en/of boetes worden opgelegd	Ymere onderkent verschillende fiscale risico's op het gebied van vooral de BTW, de VPB en de verhuurderheffing	- FZ-controle BTW-aangiften - Beoordeling en controle van de VPB-aangifte door FZ en Tax clearance door belastingadviseur - FZ-controle op aangifte verhuurderheffing	Midden	Midden
<b>FMP</b> Het risico dat Ymere niet in staat is om de (jaar-) begroting en de/-prognose te realiseren, doordat uitgaven en inkomsten niet juist zijn begroot, wat leidt tot overschrijding en onder-schrijding van de begroting / FMP en of onjuiste besluitvorming	Inherent zonder FMP is de kans groot dat activiteiten worden geïnitieerd die financieel niet haalbaar zijn en waarvoor dus geen cashflowdekking beschikbaar is. Restrisico is dat Ymere wordt geconfronteerd met uitgaven die niet begroot zijn	- Maandelijks rapportage en bijsturing - Maandelijks liquiditeitsprognose	Hoog	Midden



## Fraude en onregelmatigheden

De directie van Ymere is zich bewust van het inherente frauderisico dat Ymere, zowel intern als extern, loopt bij het uitvoeren van de dienstverlening. In ons risk control framework zijn frauderisico's onderkend en ingeschat. Voor deze risico's zijn interne beheersmaatregelen ingericht die periodiek worden gemonitord. In 2022 is een integriteitsrisicoanalyse uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat alle integriteitsrisico's reeds onderkend en beheerst worden door ons risk control framework.

Externe partijen moeten erop kunnen vertrouwen dat Ymere en haar medewerkers op een betrouwbare, eerlijke en zorgvuldige manier zaken doen. Daarom is er een integriteitscode opgesteld. De code heeft als doel dat medewerkers en opdrachtnemers hun handelen in een bepaalde situatie goed afwegen. Met het hanteren van de integriteitscode wil Ymere een proces van bewustwording en dialoog op gang brengen en houden. Normen veranderen en ontwikkelen zich in de tijd.

De gedragscode relaties op het werk is onderdeel van de integriteitscode. De gedragscode is gericht op het voorkomen van een onwenselijke en/of onwerkbare situatie in het geval van een intieme, affectieve en/of familierelatie tussen medewerkers. Medewerkers die de organisatie, volgens de procuratieregeling, voor € 50.000 of meer kunnen binden, vragen wij jaarlijks om een opgave te doen van familie of mensen in de naaste omgeving die werken bij zakelijke relaties van Ymere (verklaring conflicterende belangen). Daarnaast moeten nevenfuncties worden gemeld.

Onze (financiële) processen kenmerken zich door de aanwezigheid van functiescheiding. Hiermee voorkomen we dat slechts één persoon ongecontroleerd transacties of verplichtingen kan aangaan, autoriseren, verwerken en afwickelen en toegang heeft tot activa.

Ondanks alle beheersingsmaatregelen resteert het risico dat het management of de directie maatregelen doorbreekt. Ook bestaat het risico op spanning tussen medewerkers. Transparante besluitvorming, de governancestructuur, een open cultuur waarbij we elkaar durven aan te spreken, de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon om niet-integer handelen (anoniem) te melden en periodieke interne en externe audits op de naleving van beheersingsmaatregelen moeten eraan bijdragen dat de zogenoemde *override of controls* wordt gesignaleerd.

## Vooruitblik 2023

De aanpak 'Ymere zichtbaar in control' heeft tot mooie resultaten geleid. De eerste lijn pakt vol de verantwoordelijkheid. De controles worden in de processen uitgevoerd met ondersteuning van de business controllers en vanuit financial control in de tweede lijn. De evaluatie 2022 van de *key risico's* is uitgevoerd. Dit heeft niet geleid tot nieuwe *key risico's*. Ook zijn vier risico's afgevallen. Het Risk en Control Framework is geactualiseerd.

Het risico dat achterstallig onderhoud niet wordt ingelopen doordat er onvoldoende financiële middelen beschikbaar worden gesteld, is voor 2023 geen *key risico* meer. Het risico vervalt deels door het vrijkomen van extra financiële middelen, deels doordat het risico al is opgenomen in andere risico's. Verder is een deel van dit risico niet beheersbaar.

Ook de risico's op onjuiste toepassing van huurverhoging, salarisbetalingen en het niet voldoen aan de eisen van Aw/WSW zijn voor 2023 geen *key risico* meer. Door de toegenomen risicobereidheid zijn deze risico's als afdelingsrisico ingedeeld.

Ymere zet doorontwikkeling van de interne controle en risicobeheersing voort. Daarbij zien we risicobeheersing als een continu proces, dat integraal onderdeel is van onze bedrijfsvoering. In 2023 zullen we ons hier dan ook onverminderd voor blijven inzetten. Aangezien de beheersing steeds beter op orde is, is het optimaliseren van de controles en vastleggingen een belangrijk aandachtspunt voor komend jaar. We zullen kritisch kijken naar wat echt moet worden gecontroleerd en vastgelegd. Ook gaan we na waar we controles iets kunnen verlichten, zonder in te boeten op de risicobeheersing.

Daarnaast zetten wij in op een combinatie van *hard en soft controls* om zo het risicobewustzijn bij al onze medewerkers te vergroten. Ymere onderkent het belang van een sterke risicocultuur en *soft controls* als onderdeel van goed en proactief risicomanagement. In 2022 is onderzocht wat gewenst en ongewenst gedrag is bij de *key controls*. In 2023 gaan we hiermee door. We stellen een plan op om een beweging op gang te brengen waarbij handelen voortvloeit uit gefundeerd vertrouwen. Een belangrijk onderdeel is het meten van en steunen op *soft controls*. De uitvoering van dit plan zal naar verwachting meerdere jaren in beslag nemen.



# 8. Financiële continuïteit

## 8.1 Financiële positie

Ymere wil als financieel gezonde corporatie maximale volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties leveren. Dit betekent dat wij onze bedrijfsvoering en ambities voortdurend toetsen aan de financiële continuïteit van onze organisatie. Daarbij kijken we naar:

1. Ymere is financieel gezond. Hierbij hanteren wij de ratio's en grenswaarden zoals deze in het voorjaar 2020 zijn toegevoegd aan het gezamenlijke beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en Waarborgingsfonds Sociale Woningbouw (WSW):
  1. Interest coverage ratio (liquiditeit); maakt inzichtelijk of Ymere voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen (ICR minimaal 1,4).
  2. Loan-to-value (vermogen); maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie (LTV: maximaal 85% op basis van beleidswaarde).
  3. Solvabiliteit (vermogen); geeft inzicht in de eigen vermogenspositie (op basis van beleidswaarde), rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie (minimaal 15%).
  4. Dekkingsratio (onderpand); beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen (maximaal 70% op basis van marktwaarde).
2. Ymere stuurt op rendement door middel van rendementseisen op investeringsprojecten (IRR en BAR).
3. Ymere heeft een gezond operationeel resultaat. Ymere past het duurzame bedrijfsmodel toe. De huurinkomsten worden daarbij ingezet voor het onderhoud van het bestaande bezit en verkoopopbrengsten plus leningen voor het verwerven van nieuw bezit.

### Wettelijke kaders

De Aw beoordeelt jaarlijks alle woningcorporaties en onderzoekt daarbij of de corporatie voldoet aan de vereisten op het gebied van governance, integriteit, rechtmatigheid, sturing en beheersing en financiële continuïteit. Daarbij bekijkt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw toetst integraal. Dat betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld.

In haar integrale beoordeling over 2022 concludeerde de Aw dat de risico-inschatting voor Ymere op bijna alle onderdelen van het beoordelingskader laag is en dat er geen aanleiding is voor interventies of aanvullende toezichtafspraken. Op het thema 'volkshuisvestelijk belang' behaalt Ymere een middelmatige score. Dit als gevolg van de grote uitdagingen in de regio. Ten aanzien van 'governance' concludeert de Aw dat er geen zorg is over de kwaliteit en continuïteit van het bestuur, ondanks de wisseling van beide bestuurders.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelt jaarlijks de kredietwaardigheid van woningcorporaties. De externe financiering voor maatschappelijke investeringen en herfinancieringen wordt geborgd door het WSW. Het WSW stelt een maximum borgingsplafond van € 3,5 miljard, ongeacht de financiële robuustheid of onderliggende omvang van de portefeuille van de woningcorporatie. Hierdoor worden we begrensd in onze investeringsruimte. Het geborgde leningvolume van Ymere zit onder deze grens. Het WSW heeft in 2022 een borgbaarheidsverklaring voor Ymere afgeven.

### Financierbaarheid

De financierbaarheid van Ymere wordt aan de hand van een aantal kengetallen getoetst aan de normen van de Aw en het WSW voor het verslagjaar 2022. In de tabel hieronder is de toets op geconsolideerd niveau met de normen zichtbaar gemaakt. Onderliggend worden er echter normen gesteld aan de separate onderdelen (Daeb, niet-Daeb etc.).

	norm	2022	2021
Operationele kasstroom voor rente		215	221
Renteuitgaven		111	115
<b>ICR</b>	<b>&gt;1,40</b>	<b>1,93</b>	<b>1,91</b>
Operationele kasstroom voor rente DAEB		147	151
Renteuitgaven DAEB		102	92
<b>ICR DAEB</b>	<b>&gt;1,40</b>	<b>1,43</b>	<b>1,65</b>
Beleidswaarde		9.642	9.549
Vreemd vermogen		2.775	3.054
<b>Loan-to-value</b>	<b>&lt;85%</b>	<b>28,8%</b>	<b>32,0%</b>
Eigen vermogen (beleidswaarde)		7.176	6.776
Balans totaal (beleidswaarde)		10.788	10.577
<b>Solvabiliteit (beleidswaarde)</b>	<b>&gt;15%</b>	<b>66,5%</b>	<b>64,1%</b>
Eigen vermogen (marktwaarde)		15.477	16.056
Balans totaal (marktwaarde)		19.088	19.857
<b>Solvabiliteit (marktwaarde)</b>	<b>&gt;50%</b>	<b>81,1%</b>	<b>80,9%</b>

### Continuïteit

Ymere is financieel gezond en heeft de (financiële) risico's van haar vastgoedposities (grond, onderhanden projecten en te verkopen woningen) goed in beeld. Ook is er voldoende financiële buffer om tegenvallers op te vangen. Daarom is sprake van een veronderstelling van continuïteit.

Ymere heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Dit wordt onder andere geborgd door het opstellen van een financieel meerjarenplan, het vaststellen van kpi's en het monitoren van beide. In ons reglement financieel beheer en beleid hebben wij vastgelegd op welke wijze wij onze financiële continuïteit borgen. In ons meerjarenbeleid richten we ons daarbij op maximale volkshuisvestelijke prestaties – passend binnen onze financiële kaders en de beoordelingsnormen van de Aw en het WSW. De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn in de tabel hierboven toegelicht.

Ymere heeft met banken en andere kredietverstrekkers financieringsafspraken gemaakt. In 2022 was geen sprake van een schending van afspraken of convenanten. Op basis van ons financieel meerjarenplan is onze verwachting dat Ymere ook in de (nabije) toekomst blijft voldoen aan de convenantseisen, en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te blijven voldoen. Op grond hiervan is de directie van mening dat de continuïteit van Ymere is gewaarborgd.

#### Duurzaam bedrijfsmodel

Ymere past het duurzame bedrijfsmodel toe, waarbij de huurinkomsten worden ingezet voor het onderhoud van het bestaande bezit. In de tabel hieronder wordt inzichtelijk gemaakt dat dit grotendeels lukt.

	2022	2021
Operationele kasstroom	105	107
Investing in bestaand bezit	-115	-113
<b>Saldo</b>	<b>-10</b>	<b>-6</b>

## 8.2 Resultaatontwikkeling 2022

#### Op basis van categoriale indeling

x € 1.000.000	2022	2021	Vershil
Opbrengst uit verhuur	608	596	12
Netto opbrengst verkoop bestaand bezit	20	51	-31
Netto opbrengst projectontwikkeling	1	6	-5
Overige opbrengsten	16	16	0
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	<b>646</b>	<b>669</b>	<b>-24</b>
Bedrijfslasten	-380	-414	34
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>266</b>	<b>255</b>	<b>11</b>
Financiële baten en lasten	-96	-107	11
<b>Operationeel bedrijfsresultaat</b>	<b>170</b>	<b>148</b>	<b>22</b>
Waardeveranderingen financiële vaste activa	11	-0	11
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-70	-63	-7
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-756	3.210	-3.966
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-645</b>	<b>3.296</b>	<b>-3.941</b>
Vennootschapsbelasting	66	-13	80
<b>Resultaat na belasting</b>	<b>-579</b>	<b>3.282</b>	<b>-3.861</b>

Het resultaat over 2022 van € -579 miljoen bestaat met name uit waardedaling van het vastgoed (€ -756 miljoen). Deze waardedaling is ongerealiseerd en leidt pas tot een kasstroom na verkoop van ons bezit. De waardedaling tast daarom ons investeringsvolume of andere maatschappelijke uitgaven niet aan.

Het operationele bedrijfsresultaat (€ 165 miljoen) is € 17 miljoen hoger dan het operationele bedrijfsresultaat 2021. De bedrijfsopbrengsten zijn € 24 miljoen lager (zie separate onderbouwing), de bedrijfslasten zijn € 30 miljoen lager dan in 2021, hoofdzakelijk veroorzaakt door de volkshuisvestelijke bijdrage in 2021 van € 39,2 miljoen vanwege de leningruil met woningcorporatie Vestia en verlaging van de verhuurderheffing met € 25 miljoen. Ook zijn de volgende kostenposten gestegen: onderhoudskosten (€ 16,5 miljoen), lonen & salarissen (€ 6,3 miljoen), lasten servicecontracten (€ 4,2 miljoen), zakelijke lasten (€ 4,7 miljoen) en de kosten voor extern personeel (€ 2,1 miljoen).

De opbrengst uit verhuur is in 2022 € 12 miljoen hoger dan in 2021. Deze toename bestaat voornamelijk uit de reguliere huurverhoging en woningverbetering, harmoniseren van huren bij nieuwe verhuringen. Ook hebben we nieuwe woningen in exploitatie genomen.

De belastingdruk is flink afgenomen als gevolg van de flinke toename van de latentie voor de verliesverrekening ten opzichte van 2021. Dit wordt veroorzaakt doordat we medio 2022 overeenstemming hebben bereikt met de Belastingdienst over de fiscale verwerking van onze derivatenportefeuille.

#### Netto opbrengsten verkoop bestaand bezit

In 2022 zijn 1.466 eenheden verkocht, bestaande uit 1.086 zelfstandige woningen (217 individueel en 869 complexmatig) en 1 onzelfstandige woning, 285 garages/parkeerplaatsen, 92 bedrijfsonroerendgoed-objecten en 2 maatschappelijk onroerend goed-objecten. Dit is conform ons beleid vertaald in het Financieel MeerjarenPlan. In 2022 is een bruto verkoopopbrengst gerealiseerd van in totaal € 278 miljoen (2021: € 142 miljoen), waarop een bedrag van bijna € 6,7 miljoen aan directe verkoopkosten in mindering is gebracht.

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

In 2022 is een dalende trend te zien in de vastgoedmarkt. De totale omvang van de woningportefeuille (Stichting Ymere en Yvastgoed BV) is met ruim € 757 miljoen gedaald naar een waarde van € 17,9 miljard. De totale waardedaling inclusief alle (des)investeringen betreft 4,7%. De ongerealiseerde waardedaling betreft 4,0%. De negatieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van de oorlog in Oekraïne, de stijgende rente, de economische onzekerheid en de hoge prijsinflatie. De waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille bestaan uit de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van vastgoed en de overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille betreffen het indirecte rendement van de portefeuille. Dit indirecte rendement wordt bepaald door de waardemutatie in het jaar af te zetten tegen de gemiddelde waarde van het vastgoed in verhuurde staat. De ontwikkeling van het indirecte rendement is in lijn met de vergelijkbare indices bij commerciële verhuurders in onze regio. De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen de onrendabele top op onze investeringen. Ymere neemt haar onrendabele top bij interne besluitvorming.

#### Netto opbrengsten projectontwikkeling

Het resultaat op projectontwikkeling betreft de omzet minus de kostprijs van deze omzet van nieuwbouwoopwoningen. De omzet wordt genomen naar rato van voortgang van de bouw en de verkopen binnen een project (bouwstand x verkoopstand). De ontwikkeling van nieuwbouwoopwoningen past niet bij onze strategie, maar wij ronden de lopende projecten (voortvloeiend uit aangegane verplichtingen uit het verleden) nog wel af. We richten ons op huurwoningen in het sociale segment. Alleen als er een expliciete volkshuisvestelijke reden is en als het onpraktisch of niet mogelijk is om het aan een marktpartij over te laten, ontwikkelen we niet-DAEB-vastgoed. Per situatie bekijken we of en hoe lopende activiteiten kunnen worden overgedragen of afgerond. In 2022 leverden we 83 nieuwbouwoopwoningen op (2021: 32). Deze opleveringen vloeien voort uit aangegane verplichtingen uit het verleden.

### Financiële baten en lasten

Het resultaat uit financiële baten en lasten is met € 11 miljoen verbeterd tot € 96 miljoen negatief als gevolg van het vervroegd doorzakken van swaps met een breakclausule in 2022 en een afgenomen omvang van de leningportefeuille.

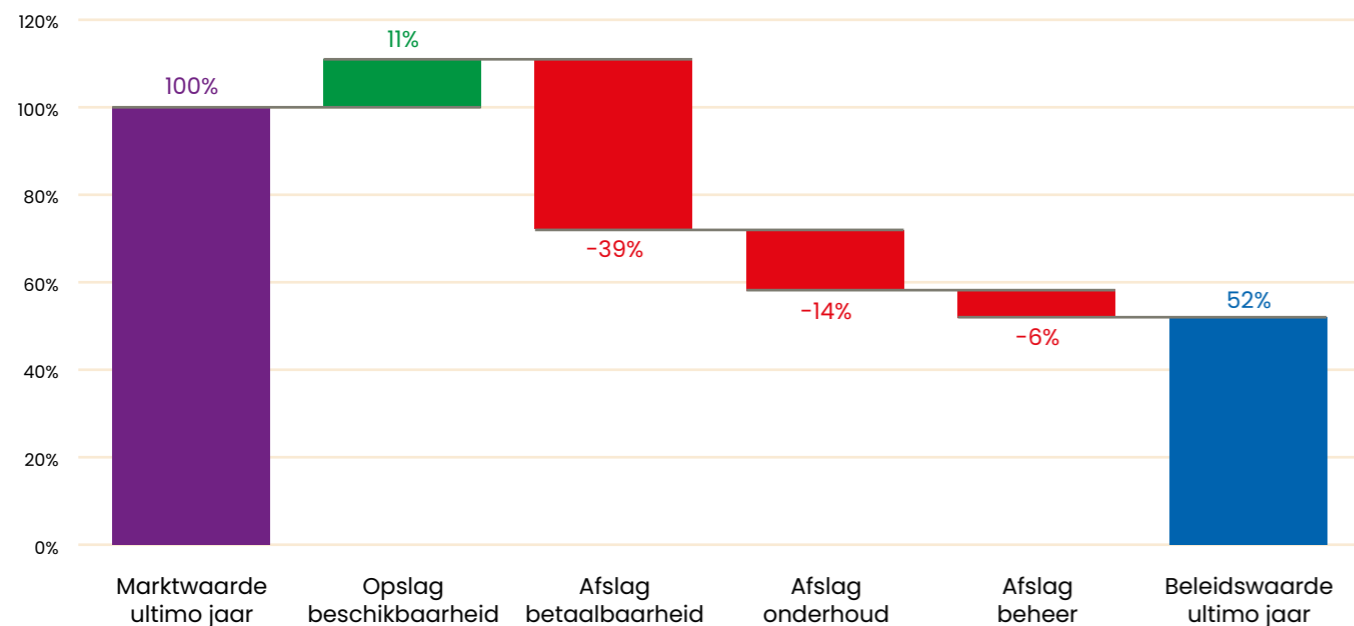
## 8.3

### Realiseerbaarheid waarde van ons vastgoed

Uitgangspunt voor de verslaglegging is de marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde is een inschatting door taxateurs van de marktprijs bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat. De marktwaarde wordt gebaseerd op marktconforme uitgangspunten voor verhuur en beheer. In de praktijk hebben woningcorporaties echter geen marktconforme kasstromen. De waarde van het vastgoed zal daarom lager liggen, net als het eigen vermogen. Het eigen vermogen (op basis van marktwaarde) wordt namelijk 'beklemd' door maatschappelijke prestaties. De beleidswaarde toont afgeleid van de marktwaarde een waarde waarbij rekening wordt gehouden met deze maatschappelijke prestaties. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die zo ontstaat, is de beleidswaarde. De beleidswaarde is bepaald conform de uitgangspunten zoals opgenomen in het handboek marktwaarde.

#### Van marktwaarde naar beleidswaarde



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

#### Stap 1: beschikbaarheid (doorexpluiten)

We zorgen ervoor dat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn. Over de omvang van de sociale woningvoorraad maken we afspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties. Hierdoor is het rekenen met de zogenoemde uitpondwaarde, zoals in de marktwaarde het uitgangspunt is, niet mogelijk. In de beleidswaarde wordt het gehele bezit daarom op basis van 'doorexploratie' gewaardeerd. In de beleidswaarde wordt echter de eindwaarde niet op basis van een ingeschatte exit yield berekend in jaar 15 (zoals in de marktwaardering), maar op basis van een eeuwigdurende exploitatie tegen markthuur. Bij de huidige lage disconteringsvoet en de hoge markthuur en groeivoet daarvan levert dit een eindwaarde op die in veel complexen (bijvoorbeeld in Amsterdam) hoger ligt dan het in de marktwaarde gehanteerde uitpondscenario met een ingeschatte exit yield in jaar 15.

Verder vindt er in stap 1 een correctie plaats op de overdrachtskosten. Conform het handboek worden de overdrachtskosten niet ingerekend in de beleidswaarde, maar dus wél toegerekend aan de marktwaarde. Bij de beleidswaardeberekening van 2021 waren de overdrachtskosten in jaar 15 nog 9%, waardoor de verhoging naar 11,4% een positief effect heeft in de toename van de beleidswaarde in stap 1. Door de stijging van de disconteringsvoet en het afnemen van de markthuren is het positieve effect van deze stap uiteindelijk kleiner geworden dan vorig jaar.

Stap 1 leidt door de rekenregels van het handboek in combinatie met een relatief lage disconteringsvoet tot een opslag van € 1,85 miljard (11%) (2021: € 2,74 miljard). In werkelijkheid zijn de huren die wij vragen uiteraard veel lager dan de markthuur, deze correctie wordt in stap 2 gemaakt.

#### Stap 2: betaalbaarheid (huur)

Om voldoende sociale woningen beschikbaar te houden en om qua toewijzing aan de wettelijke vereisten te voldoen, is de maximaal te vragen huur begrensd. Deze valt in de meeste situaties lager uit dan de markthuur. We hebben een gematigde huurverhoging en een passende toewijzing toegepast. Hiermee geven we invulling aan onze maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid. Ymere biedt woningen aan met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten. Dit in tegenstelling tot een geliberaliseerde woning (niet bestemd voor de middeninkomens) die tegen de markthuur wordt verhuurd. Tot vorig jaar zorgde de verhuurderheffing in deze stap ook voor een extra afslag van circa € 2 miljard. Deze vervalt in de beleidswaardeberekening van 2022. Doordat de streefhuur lager is dan de markthuur ligt de waarde in deze stap € 6,69 miljard (39%) lager (2021: € 9,50 miljard).

#### Stap 3: kwaliteit (onderhoud)

Om voldoende sociale woningen op lange termijn beschikbaar te houden, hebben we een onderhoudsbeleid dat gericht is op deze lange termijn. Onze eigen onderhoudsnorm ligt hoger dan de marktnorm die is gebaseerd op de instandhouding van de komende 15 jaar. De marktwaarde komt daardoor 14% lager te liggen. We hebben een relatief ouder en ander type bezit dan de markt (waaronder ook monumenten) en we houden woningen (veel) langer in exploitatie, waardoor we (vooral) met onze materiaalkeuze, de onderhoudscyclus van planmatig onderhoud en de inzet van ons werkapparaat andere keuzes maken dan alleen een minimale instandhouding.

#### Stap 4: beheer (beheerkosten)

Het exploiteren van de sociale woningvoorraad zorgt naast de reguliere beheerkosten voor extra uitgaven. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Ymere. Onze beheernorm ligt hoger dan de marktnorm, omdat we extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer. Door rekening te houden met onze werkelijke beheerkosten, slaan we 6% van de marktwaarde af.

### Effect beleidswaarde op eigen vermogen

De beleidswaarde ligt 1% hoger dan vorig jaar (€ 9,64 miljard t.o.v. € 9,55 miljard). Deze stijging wordt in positieve zin veroorzaakt door het wegvallen van de verhuurderheffing. Negatieve effecten zijn de stijging van de disconteringsvoet, gelijkblijvende streefhuren, stijging van de onderhoud en beheerlasten.

Op basis van de beleidswaarde maken we inzichtelijk welk deel van het eigen vermogen bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van de woningportefeuille in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen en bedraagt € 8,3 miljard. Dit impliceert dat 48% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

De waardebeoordeling van het vastgoed is terug te vinden in de marktwaarde en de beleidswaarde. Daarbij willen we benadrukken dat het geen exacte wetenschap is. Tegelijkertijd is het de grootste post waarvan Ymere een inschatting moet maken. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde is deze aan fluctuaties onderhevig. Aan de hand van een sensitiviteitsanalyse is het effect van een hogere disconteringsvoet, een lagere streefhuur en een hogere beheer- en onderhoudsnorm getoetst. Hieruit blijkt dat met name een aanpassing van de disconteringsvoet een grote verandering in de beleidswaarde tot gevolg kan hebben. Zie voor een verdere toelichting hoofdstuk 10.1.1 Vastgoedbeleggingen in de jaarrekening.

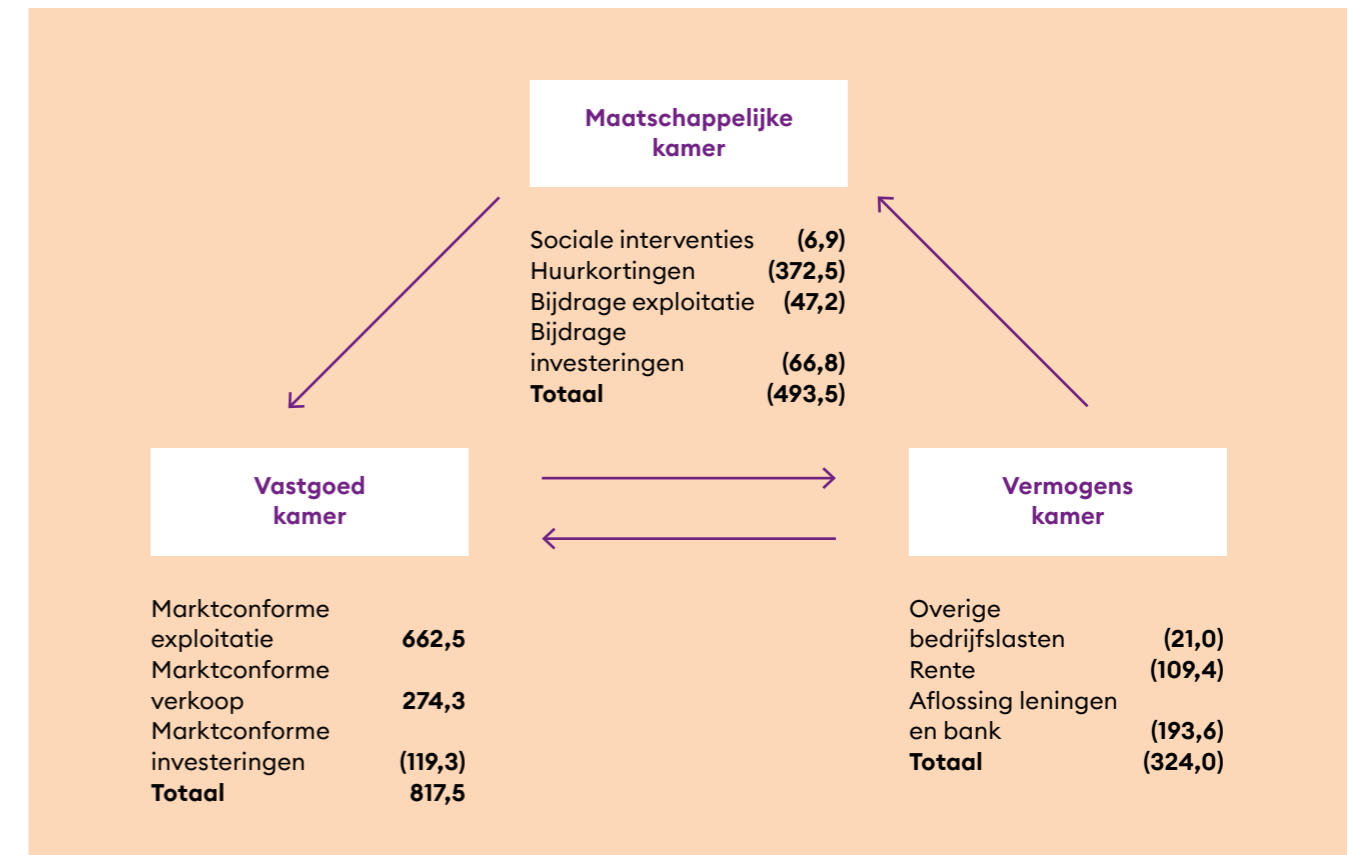


## 8.4

## Prestaties DrieKamerModel

Om onze missie te vervullen maken we voortdurend een afweging tussen onze maatschappelijke ambities (effectiviteit), het rendement van ons vastgoed (efficiëntie) en een financieel gezonde organisatie (financiële continuïteit). Aan de hand van het voor woningcorporaties ontwikkelde DrieKamerModel maken we de verschillende geldstromen ten behoeve van deze drie ambities zichtbaar. Zo maken we inzichtelijk welke afweging we hebben gemaakt om onze maatschappelijke bijdrage van € 494 miljoen te realiseren.

### Driekamermodel (x € 1.000.000)



### Maatschappelijke kamer

Het realiseren van onze maatschappelijke ambities vindt plaats in de Maatschappelijke kamer. Deze kamer is verantwoordelijk voor de effectieve besteding van het budget dat we beschikbaar stellen via de Vermogenskamer. Dit maatschappelijke budget zetten we in voor leefbaarheid, voor het realiseren van betaalbare woningen voor onze primaire doelgroep door middel van huurleningen (ten opzichte van de markthuur), een bijdrage aan de exploitatie en een bijdrage aan investeringen.

Vanuit de Vermogenskamer (zie hierna) is in 2022 € 494 miljoen (2021: € 514 miljoen) beschikbaar gesteld aan de Maatschappelijke kamer. Het grootste gedeelte van de maatschappelijke bijdrage komt doordat we woningen verhuren tegen een betaalbare huurprijs in plaats van tegen de huurprijs die op de vrije markt voor de woning kan worden gevraagd. In totaal gaat het om een huurlening van



€ 373 miljoen ten opzichte van de markthuur (2021: € 429 miljoen). We besteedden € 6,9 miljoen aan leefbaarheid en sociale interventies (2021: € 7,8 miljoen). Daarnaast besteedden we € 47 miljoen (2021: € 18 miljoen) aan onderhoud en beheer en hebben we € 67 miljoen als bijdrage gegeven aan onrendabele investeringen (2021: € 59 miljoen).

#### Vastgoedkamer

Het realiseren van een efficiënte exploitatie en de transformatie van ons vastgoed vindt plaats in de Vastgoedkamer. In de Vastgoedkamer streven we naar een marktconform rendement en marktconforme kosten. Vanwege onze maatschappelijke ambities is dit niet altijd wenselijk; we kiezen niet voor een maximaal rendement, maar in plaats daarvan voor het geven van huurkortingen of het maken van extra beheerkosten. In die gevallen compenseert de Maatschappelijke kamer de mindere opbrengsten of hogere uitgaven.

Het marktconforme rendement in de Vastgoedkamer bedraagt in 2022 € 663 miljoen (2021: € 707 miljoen). De marktconforme investeringen in de Vastgoedkamer bedragen € 119 miljoen (2021: € 129 miljoen). De opbrengst vanuit verkoop bedraagt € 274 miljoen (2021: € 162 miljoen).

#### Vermogenskamer

Het behouden van de financiële continuïteit is de verantwoordelijkheid van de Vermogenskamer. Hierin bewaken we onze kasstromen; we zorgen dat we niet meer uitgeven dan beschikbaar is, zodat we borgbaar blijven voor het WSW. Ook sturen we in de Vermogenskamer op de gewenste ontwikkeling van ons vermogen en de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. Deze verhouding moet gezond zijn, zodat we financiële risico's kunnen opvangen.

De Vermogenskamer ontvangt dividend van de Vastgoedkamer. Dit zetten we in voor het behouden van financiële continuïteit, voor het aan de Vastgoedkamer beschikbaar stellen van budget voor het marktconforme deel van de investeringen, voor nieuwbouw en renovatie, en voor het beschikbaar stellen van maatschappelijk budget voor de Maatschappelijke kamer.

Het ontvangen dividend (som van de marktconforme exploitatie en verkoop) bedraagt in 2022 € 936 miljoen (2021: € 869 miljoen). Het ontvangen dividend is hoger omdat de verkoopopbrengsten hoger zijn als gevolg van de verkoop van ons bezit in de gemeente Gooise Meren. In de Vermogenskamer neemt het leningvolume af met € 279 miljoen. De liquide middelen dalen met € 85 miljoen. Hiermee komt het saldo aflossingen, leningen en bank uit op € 194 miljoen (2021: € 79 miljoen), betaling van de rentelasten (€ 109 miljoen versus € 114 miljoen in 2021) en overige bedrijfslasten die vorig jaar hoger waren door de eenmalige correctie overname Vestia-lening (€ 21 miljoen versus € 33 miljoen in 2021). De marktconforme investeringen komen uit op € 119 miljoen (2021: € 129 miljoen), en voor het maatschappelijke budget voor de Maatschappelijke kamer resulteert € 494 miljoen (2021: € 514 miljoen).

## 8.5

## Treasury

De treasuryactiviteiten van Ymere beogen zowel de lange- als de kortetermijn-financiering concernbreed te borgen, binnen aanvaardbare risicogrenzen en tegen zo laag mogelijke kosten. De activiteiten omvatten cashmanagement, financieringsbeleid en (rente) risicomanagement.

Ymere heeft in het reglement financieel beleid en beheer (RFBB) en in het treasury-statuut de uitgangspunten en verantwoordelijkheden vastgelegd. Daarnaast beschikt Ymere over een financieringsstrategie, een treasurybeleidsplan, een treasuryjaarplan en een treasury manual. Een uitgebreide toelichting op de leningen en derivaten is opgenomen in de jaarrekening.

#### Leningen

In 2022 is het volume van opgenomen leningen gedaald van € 3.050 miljoen naar € 2.771 miljoen. De daling is veroorzaakt door aflossingen, mogelijk gemaakt door positieve kasstromen en enkele complexmatige verkopen, waaronder het vastgoed in Gooise Meren. In 2022 is € 449 miljoen aan leningen afgelost en € 170 miljoen aan leningen opgenomen.

Een groot gedeelte van de leningenportefeuille is gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Eind 2022 betrof dit € 2.591 miljoen (2021: € 2.868 miljoen). Naast deze opgenomen leningen borgt het WSW de liquiditeitsbuffer en het niet-opgenomen deel van een lening. Een bedrag van € 150 miljoen ruimte is in bestaande leningen gealloceerd als liquiditeitsbuffer. Ymere heeft eind 2022 nog een bedrag van € 20 miljoen niet opgenomen uit een gecontracteerde lening. Het totale WSW-geborgde volume per eind 2022 bedraagt daardoor € 2.761 miljoen.

Naast bovengenoemde leningen bezit Ymere ook de obligolening: een faciliteit op naam van Ymere, ten dienste van de solvabiliteit van het WSW. Indien nodig kan het WSW hieruit trekken. Eind 2022 bedraagt de obligolening € 79 miljoen (eind 2021: € 82 miljoen).

Als zekerheid voor de WSW-borging heeft Ymere in 2021 een beperkte volmacht afgegeven van € 8,4 miljard. De volmacht houdt in dat het WSW de mogelijkheid heeft om voor een maximumbedrag van € 8,4 miljard hypotheek te vestigen op DAEB-vastgoed van Ymere.

#### Beleggingen (deposito)

Ymere heeft geen actief beleggingsbeleid. Sinds 1995 heeft Ymere één deposito in portefeuille dat binnen de richtlijnen van de Aw classificeert als belegging. Het deposito is € 18,2 miljoen groot, heeft een looptijd tot 2025 en heeft een rente van 8,2%.

#### Derivaten

Om het renterisico van herfinancieringen en nieuwe investeringen te reduceren, heeft Ymere tot in 2011 rentederivaten afgesloten. Ymere heeft uitsluitend interest rate swaps (payer) in portefeuille. Per eind 2022 bestaat de portefeuille uit 37 (2021: 55) lopende contracten, afgesloten bij vijf verschillende banken. Het totaal nominaal bedrag van de door Ymere afgesloten interest rate swaps eind 2022 is € 824 miljoen (2021: € 1.350 miljoen). De nominaal gewogen gemiddelde rente van de interest rate swaps bedraagt 3,96%.

De derivatenportefeuille heeft per 31 december 2022 een indicatieve negatieve marktwaarde van € 69 miljoen negatief (2021: € 491 miljoen negatief). De grote marktwaardestijging is met name veroorzaakt doordat een aantal swaps vervroegd zijn beëindigd (doorgezakt in vastrentende leningen) en door de sterke rentestijging in 2022. Ymere voldoet per eind 2022, net zoals in de voorgaande jaren, aan de vereisten van de stresstest van de Aw. Als onderliggende overeenkomst heeft Ymere met de banken ISDA-agreements afgesloten. Ymere is geen *credit support annexes* overeengekomen en heeft geen contracten met mogelijkheden tot *margin calls*.

### Breakclausules

Een gedeelte van de interest rate swaps betreft contracten met een breakclausule in de toekomst. Ymere heeft in 2022 vijf interest rate swaps met een breakclausule laten doorzakken in vastrentende leningen. In 2022 heeft Ymere haar derivatenportefeuille van derivaten met een breakclausule geherstructureerd door met name de looptijd van de breaks te spreiden in de tijd. Per 31 december 2022 heeft Ymere nog 8 derivatencontracten (zie tabel hieronder) met een breakclausule in 2024, 2025 en 2026. Deze breakclausules zijn afgesproken met een mandatory early termination break.

Het nominale bedrag van deze derivaten met breakclausules bedraagt eind 2022 € 200 miljoen (2021: € 360 miljoen). De marktwaarde per breakdatum op basis van de rentecurve van 31 december 2022 bedraagt € 31 miljoen negatief.

#### Breakclausules (per 31 december 2022)

jaar	nominaal bedrag	aantal irs	marktwaarde
2024	75	3	-11
2025	50	2	-8
2026	75	3	-12
<b>Totaal</b>	<b>200</b>	<b>8</b>	<b>-31</b>

(waardes= per breakdatum) (bedragen \* € 1 mln)

### Liquiditeitsbuffer

De buffer is opgebouwd om te kunnen voldoen aan de liquiditeitsconsequenties van derivaten met een breakclausule, rekening houdend met een 2% rentedaling, conform externe regelgeving.

De hoogte van de benodigde liquiditeitsbuffer wordt vooral bepaald door de verwachte marktwaarde op de contractuele breakdatum. De werkelijke marktwaarde op breakdatum is bepalend voor de omvang van de benodigde liquiditeiten. Per eind 2022 is de liquiditeitsbuffer € 150 miljoen groot. Deze liquiditeitsbuffer is naar verwachting voldoende. De buffer is opgebouwd uit het niet-opgenomen gedeelte van variabele hoofdsomleningen.

Het uitoefenen van breakclausules leidt in principe tot een uitbetaling van de marktwaarde. In 2022 heeft Ymere vijf interest rate swaps met een mandatory break laten doorzakken in vastrentende leningen. Hiermee is het liquiditeitsrisico voor Ymere aanzienlijk verminderd.

## 8.6

## Verbindingen en dochterbedrijven

Om de risico's in ontwikkelingsprojecten te verkleinen heeft Ymere in het verleden een holdingstructuur opgericht. In 2017 kwam hier Yvastgoed bij. In Yvastgoed is een klein deel van ons bezit ondergebracht. Het gaat om woningen, bedrijfsruimtes en parkeerplaatsen die niet aansluiten bij ons werk op basis van onze strategie. Besluitvorming inzake oprichting, beheer of verbreken van verbindingen vindt plaats conform het beleid dat is vastgelegd in het verbindingenstatuut, dat in 2017 door de raad van commissarissen is goedgekeurd.

Wij hebben aan de Aw toegezegd dat wij verdergaan met het opschonen van de verbindingenstructuur. In dit kader hebben wij in 2022 een drietal verbindingen (GEO Beheer B.V., Groenord C.V. en Waterstad Beheer B.V.) ontbonden.

Een overzicht met alle verbindingen is opgenomen in de bijlage bij de jaarstukken. Onze verbindingen met enige omvang staan weergegeven in het onderstaande overzicht.

#### Overzicht verbindingen met enige omvang

	Totaal		%	Aandeel Stichting Ymere		Activiteitengebied
	Balans-Totaal (mln)	Leningen van derden		Balans-Totaal (mln)	Leningen van derden	
GEM Spiegelhout CV	25,0	0,0	25,00%	6,3	0,0	Almere
Ontwikkelingsmij 023 CV	3,2	0,0	25,00%	0,8	0,0	Haarlem
Vof Graanhuis	2,7	0,0	50,00%	1,4	0,0	Beinsdorp
Beinsdorp CV	3,4	0,0	33,33%	1,1	0,0	Beinsdorp
VOF Tudorpark	6,6	0,0	50,00%	3,3	0,0	Hoofddorp
<b>Totaal</b>	<b>40,9</b>	<b>0,0</b>		<b>12,9</b>	<b>0,0</b>	

Ymere heeft deze samenwerkingsverbanden met derden gevormd om onroerend goed te verwerven, te ontwikkelen en te verkopen. Voor de activiteiten van de verbindingen geldt dat ze zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen. Voor projecten waarbij nog sprake is van de bouw van koopwoningen, geldt dat deze doorgaans niet eerder in aanbouw worden genomen dan wanneer 70% is verkocht. De samenwerkingsverbanden worden gefinancierd door Ymere Holding B.V. en haar dochters.

Behalve in de deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, neemt Ymere deel in deelnemingen waarin het belang van zeer beperkte financiële betekenis is. Deze worden in het onderstaande overzicht weergegeven.

#### Overzicht van deelnemingen Ymere met zeer beperkt financieel belang

	2022	2022	2021	2021	Activiteit
	x € 1 mln	%	x € 1 mln	%	
Stadsherstel Amsterdam NV	0,3	0,6%	0,3	0,6%	Vastgoedexploitatie
Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV	0,0	41,1%	0,0	41,1%	Exploitatie woonwagenstandplaatsen
Woningnet NV	0,7	17,9%	0,7	17,9%	Woonruimteverdeelsysteem
NV Zeedijk	0,2	2,8%	0,2	2,8%	Vastgoedexploitatie
De Woningbouw Holding BV	0,0	100,0%	0,0	100,0%	Energielevering
De Woningbouw Energie BV	0,0	100,0%	0,0	100,0%	Energielevering
<b>Totaal</b>	<b>1,3</b>		<b>1,3</b>		

**Samen Thuis**

Ymere heeft samen met belanghebbenden en medewerkers de nieuwe strategie Samen Thuis vastgesteld. Op dit moment wordt gewerkt aan de implementatie ervan. In hoofdlijnen heeft de nieuwe strategie betrekking op de belangrijke opgaven in ons verzorgingsgebied, te onderscheiden in 'De duurzame stad', 'De dynamische stad', 'De betaalbare stad' en 'De (on)gedeelde stad'. Om deze opgaven te realiseren hebben wij onze belanghebbenden en onze medewerkers nodig. Dit is verwoord in de vijfde pijler, 'Onze organisatie'.

Voor 2023 zijn binnen de strategie een aantal prioriteiten benoemd. Dit helpt om focus aan te brengen en succesvol te zijn. De prioriteiten zijn:

1. Duurzame stad: lager energieverbruik voor huurders met een slecht energielabel door versnelling van aanpak van de E-, F- en G-energielabels
2. Dynamische stad: verminderen van het woningtekort door focus op versneld realiseren van flexwoningen
3. (On)gedeelde stad: veerkrachtige buurten door optimaliseren van interne en externe samenwerking
4. Onze organisatie: effectieve dienstverlening door een verbetering van ons verhuurmutatieproces en reparatieonderhoud.
5. Onze organisatie: huurdersgericht werken door eigenaarschap te vergroten ('los op of schaal op').

Om de sturing en monitoring van de doelstellingen te ondersteunen zijn strategische KPI's vastgesteld.

**Meer ruimte voor aanpak wooncrisis**

In onze regio is er sprake van een grote disbalans tussen opgaven en middelen. De enorme vraag naar betaalbare woningen en het relatief oude bezit maken dat de opgaven in deze regio groter zijn dan gemiddeld. Het goede nieuws is dat de politiek heeft ingezien dat er wat met de verhuurderheffing moest gebeuren om de wooncrisis aan te pakken. In 2022 is besloten om met ingang van 2023 de verhuurderheffing volledig af te schaffen.

Hiertegenover staat dat er nationale prestatieafspraken zijn gemaakt om vast te leggen waaraan de vrijgekomen middelen zullen worden besteed. Voor Ymere betekent dit een jaarlijks bedrag van bruto circa € 82 miljoen (prijsspeil 2022). Na aftrek van de VPB resteert circa € 61 miljoen. Dit bedrag zal deels worden besteed aan een structurele verlaging van de huur (naar € 575 per maand met ingang van 1 juli 2023) voor huurders met een inkomen tot maximaal 120% van het sociaal minimum (verwachte impact: circa € 12 miljoen op jaarbasis) en een gematigde huurverhoging gebaseerd op de cao-index +/- 0,5%. Daarnaast zal versneld worden begonnen met uitfasering van ongeveer 8.000 woningen met energielabel E, F en G (circa € 35 miljoen per jaar), geven we meer uit aan onderhoud van het bestaande bezit (€ 10 miljoen per jaar), verhogen we de uitgaven voor leefbaarheid met € 1 miljoen per jaar en maken we € 4 miljoen per jaar vrij voor de bemensing van de versnellingsopgave rond de aanpak van de E-, F- en G-labels.

In de laatste maanden van 2022 is de inflatie nog harder gestegen dan verwacht tijdens het maken van de meerjarenbegroting. De inflatieverwachting voor 2023 is tevens verder verslechterd. Daarnaast zien we dat de hogere inflatie slechts beperkt kan worden doorgerekend door de nieuwe regels voor de jaarlijkse huurverhoging. Hierdoor blijven de inkomsten achter, terwijl de kosten stijgen. Het voornemen om én

betaalbare huren te garanderen én te kunnen voldoen aan de nationale prestatieafspraken wordt hiermee stevig onder druk gezet. Met het ministerie is afgesproken dat we in 2024 de afspraken zullen herijken. Wij dringen erop aan om dit eerder te doen, gezien de fors gewijzigde marktomstandigheden. De spanning kan worden opgelost door het fiscale instrumentarium voor corporaties te herijken.

**Ymere stuurt op passend en betaalbaar wonen (betaalbare stad)**

Conform de nationale prestatieafspraken wordt vanaf 1 juli 2023 voor ongeveer 14.500 van onze huurders de huur verlaagd naar € 575. Ook wordt een gematigde huurverhoging ingerekend. Voor huishoudens met een laag inkomen geldt immers voorlopig een maximale huurverhoging ter hoogte van de cao-index minus 0,5%. En die index ligt aanzienlijk lager dan de huidige prijsinflatie. Daarnaast blijven we ons inzetten voor betaalbare woningen passend bij het inkomen van onze huidige en toekomstige huurders (passend toewijzen). In individuele gevallen passen we indien gewenst maatwerk toe.

**Ymere investeert in het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad (duurzame stad)**

Bij de nationale prestatieafspraken is een versnellingsopgave afgesproken voor het bestaande bezit. Wij investeren de komende vijf jaar gemiddeld € 145 miljoen per jaar in de verbetering van ons bestaand bezit en in duurzaamheid. In de planperiode worden ruim 4.000 woningen verbeterd door middel van renovatie en projectmatige woningverbetering. Investeren in duurzaamheid worden overwegend in combinatie met woningverbetering of renovatie uitgevoerd.

Tegelijkertijd zien we dat we dat er additioneel budget nodig is voor regulier onderhoud om de bestaande woningvoorraad kwalitatief op peil te houden. Daarom hebben wij in de komende periode voor circa € 60 miljoen extra onderhoudsuitgaven ingerekend en circa € 70 miljoen extra voor renovatieprojecten. Daarmee zien we de conditiescore (CVO) van ons bezit de komende jaren langzaam toenemen, met als doelstelling dat in 2030 85-90% van het bezit een goede CVO-score heeft.

**Ymere maakt werk van beschikbaarheid in ons kerngebied (dynamische stad)**

We zetten ons er hard voor in om nieuwe woningen toe te voegen aan onze woningvoorraad. In de komende periode investeren we ruim € 200 miljoen per jaar, waarmee we bijna 3.900 nieuwbouwwoningen (waaronder ook flexwoningen en middeldure huurwoningen) toevoegen aan onze woningportefeuille. Aangezien we meer nieuwbouwwoningen toevoegen dan dat we woningen verkopen of slopen, neemt onze sociale woningvoorraad binnen ons kerngebied de komende jaren naar verwachting toe met 2.455 woningen (inclusief flexwoningen). Tegelijkertijd zijn we wel afhankelijk van gemeenten voor het beschikbaar stellen van locaties. Maar ook stijgende kosten van productie, beschikbare bouwcapaciteit en krapte op de arbeidsmarkt zijn van invloed op de mate waarin we onze doelen kunnen verwezenlijken.

**Ymere zet zich in voor verbeteren leefbaarheid ((on)gedeelde stad)**

In de strategie Samen Thuis 2022+ is aanvullend budget opgenomen om de leefbaarheid te verbeteren in wijken waar dat nodig is. Vanaf 2024 is € 1 miljoen additioneel beschikbaar voor extra maatregelen. Wij pakken de problematiek integraal aan binnen onze wijkteams. Daarbij zoeken we nadrukkelijk de samenwerking op met partners.

**Onze organisatie**

Door de hoge prijsinflatie stijgen de bouw- en onderhoudskosten harder dan onze huuropbrengsten. Dit zet uiteraard onze mogelijkheden onder druk. Het wordt de uitdaging om met minder middelen uiteindelijk wel dezelfde resultaten te behalen. Dit vraagt om meer innovatie in de woningbouw, betaalbaarder bouwen en aandacht voor efficiënte bedrijfsprocessen en digitalisering. Tegelijkertijd moeten we onze apparaatskosten goed in balans brengen met onze ambities, én oog hebben voor het behoud van goede medewerkers. Als werkgever willen en moeten we aantrekkelijk blijven in deze krappe en turbulente arbeidsmarkt.

### Ontwikkeling financiële kengetallen

Onderstaande tabel toont de verwachte ontwikkeling van onze geconsolideerde kengetallen per jaar in de komende periode.

#### Geprognosticeerde Financiële kengetallen Ymere (per jaar)

		2023	2024	2025	2026	2027
ICR geconsolideerd	Min. 1,4	2,70	2,74	2,64	2,67	2,64
ICR DAEB	Min. 1,4	2,22	2,21	2,15	2,19	2,17
Loan-to-value beleidswaarde (geconsolideerd)	Max. 85%	27%	27%	28%	29%	30%
Solvabiliteit beleidswaarde (geconsolideerd)	Min. 15%	68%	67%	67%	66%	65%
Dekkingsratio marktwaarde (geconsolideerd)	Max. 70%	17%	17%	18%	18%	19%

De ICR laat de komende jaren een licht dalend verloop zien, doordat de kosten sneller stijgen dan de opbrengsten. De grootste kostenstijgingen zijn VPB, onderhoud en rentelasten. Tot voor kort liet de ICR een verbetering zien omdat de rentelasten daalden en de verhuurderheffing is komen te vervallen. Doordat de rente in 2022 hard is gestegen, wordt dit voordeel komende jaren niet meer verwacht.

We hebben drie financieringsbronnen: operationele kasstroom (huur minus kosten), verkopen en nieuwe leningen. Dit zijn communicerende vaten. Minder verkopen betekent bijvoorbeeld meer lenen, wat gelet op de begrenzing van het geborgde leenplafond beperkt mogelijk is. Een lagere huurverhoging of meer uitgaven aan onderhoud of leefbaarheid betekent dat we zelf minder uit ons operationeel resultaat kunnen financieren en we daarom meer moeten lenen of minder kunnen investeren. Het totale leningenvolume stijgt van 2023 tot en met eind 2027 met € 400 miljoen. In deze € 400 miljoen is rekening gehouden met het verdwijnen van de liquiditeitsbuffer in 2026. Hierna is er nog een financieringsruimte van € 220 miljoen, waarna de grens van het WSW-borgingsplafond wordt bereikt.



# Deel IV

**Verslag raad van  
commissarissen**



# Verlag raad van commissarissen

## Inleiding

Net als vorig jaar kijkt de raad van commissarissen terug op een bijzonder en turbulent jaar. De beperkingen rondom de coronapandemie waren nog maar nauwelijks achter de rug, of de energiecrisis brak uit. Dat raakte de huurders van Ymere enorm. Mensen met lage inkomens krijgen immers de zwaarste klappen als iets opeens (veel) duurder wordt.

De betaalbaarheid van de energiekosten voor de huurders was dan ook een onderwerp van zorg voor de raad van commissarissen. Aan de energietarieven zelf kon Ymere uiteraard niets doen, maar de raad zag wel – met instemming – dat er snel en voortvarend werk werd gemaakt van verduurzaming, woningisolatie en allerlei andere maatregelen. Er werden fixteams ingezet om kleine bespaarmaatregelen uit te voeren bij bewoners die in energiearmoede leven. Waar mogelijk werd ook directe hulp geboden. Het probleem is daarmee niet opgelost, ook niet nu de overheid een prijsplafond voor energiekosten heeft ingesteld. Verduurzaming van woningen kost tijd en is vaak ingewikkeld, zeker nu Ymere én de co-makers en andere aannemers van Ymere problemen ondervinden op het gebied van personeel en materiaalkosten.

Ymere heeft in 2022 veel gepresteerd. Niet alleen op het gebied van duurzaamheid, maar ook op het gebied van nieuwbouw, onderhoud en leefbaarheid. Ook is een vernieuwde strategie gelanceerd, Samen Thuis. Het was het resultaat van grondige voorbereiding en een open proces waarbij veel mensen en partijen werden betrokken. De nieuwe strategie geeft op een heldere manier richting aan het handelen van Ymere in de komende jaren. Aandacht voor de bestaande voorraad heeft er vanzelfsprekend een belangrijke plaats in gekregen. De versnelde aanpak van woningen met E-, F- en G-energielabels is een belangrijk element in de nieuwe strategie.

De raad is blij met de ambities die Ymere in de vernieuwde strategie heeft geformuleerd. Er wordt meer geld vrijgemaakt voor verduurzaming en nieuwbouw, uiterst belangrijk gezien de energie- en woningcrisis. Ook intensificeert Ymere de inspanningen voor onderhoud en betaalbaarheid. Alles is gericht op goed wonen in een duurzame, betaalbare, dynamische en ongedeelde stad. Het plaatsen van permanente woningen op een tijdelijke locatie, het zogenoemde flexwonen, neemt daarin een speciale plaats in. In 2022 zijn diverse projecten opgeleverd. Het laat zien hoe Ymere snel iets kan doen aan acute woningnood, zonder in te leveren op kwaliteit. De raad van commissarissen heeft er sterk op aangedrongen om hierbij enig risico te accepteren. Het Rijk heeft inmiddels de contouren geschetst van een financiële garantstelling voor nieuwe projecten ten behoeve van de restructurering bij flexwonen.

Nog niet in de strategie staan de afspraken die de corporatiesector met het kabinet Rutte-IV heeft gemaakt over de extra taken van woningcorporaties in relatie tot de afschaffing van de verhuurderheffing. Van woningcorporaties wordt veel verwacht, maar de komende jaren zal moeten blijken wat wel en niet mogelijk is. Het zal ongetwijfeld nog voor enige spanning zorgen.

Het blijft niet bij ambities. De raad stelt vast dat er ook veel aandacht is voor de uitvoering. Dat is goed, want hierop komt het de komende jaren aan. De uitvoering zal flink wat vragen van iedereen bij Ymere, net als van de samenwerkingspartners. De raad zal bovengemiddeld scherp toezien op de voortgang van de uitvoering. Alle leden van de raad zijn 'ambassadeur' van een van de pijlers van de strategie.

# 9. Besturen en toezichthouden

De raad van commissarissen en de statutaire directie hebben in 2020 samen een visie op toezicht en besturen opgesteld. Deze visie sluit aan bij de Governancecode Woningcorporaties 2022. Uitgangspunt van de visie is het grote belang van goed bestuur (governance) en dat de raad van commissarissen en het bestuur slagvaardig en betrouwbaar kunnen handelen, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid.

De raad van commissarissen houdt toezicht op de totstandkoming en de realisatie van het beleid door de statutaire directie, en op de algemene gang van zaken in Stichting Ymere. De raad is werkgever van de statutaire directie en staat deze met raad terzijde. Dit doet de raad vanuit een sterk omgevingsbewustzijn, met oog voor een steeds veranderende maatschappelijke context.

De raad heeft een goede samenwerkingsrelatie met de statutaire directie hoog in het vaandel staan. Met de statutaire directie werkt hij samen vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid.

In 2022 heeft Ymere een nieuwe strategie vastgesteld, Samen Thuis. Om de visie op toezicht en besturen te laten aansluiten op de gewijzigde strategie zal de visie worden vernieuwd.

De relevante stukken met betrekking de governance van Ymere staan op [www.ymere.nl](http://www.ymere.nl).

## Legitimatie

De raad van commissarissen handelt als intern toezichthouder op basis van de bevoegdheden die in de statuten en de wet zijn omschreven. In de reglementen van de raad van commissarissen en van de commissies van de raad wordt de werkwijze van de raad nader beschreven.

De commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad van commissarissen voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de raad onverlet.

## 9.1 Governancecode woningcorporaties 2022

De Governancecode woningcorporaties van Aedes/VTW geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code ook richting aan de manier waarop de statutaire directie en de raad van commissarissen functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over de resultaten. De Governancecode wordt door de statutaire directie en door de raad van commissarissen als geheel en elk van de commissarissen individueel onderschreven.

Stichting Ymere voldoet ook in 2022 aan de Governancecode.

In de raad van commissarissen is governance meer specifiek belegd bij de governance-remuneratiecommissie.

## Raad van commissarissen in toezichthoudende rol

### 9.2 Toezicht op de strategie

Tot de taken van de raad van commissarissen behoort de bewaking van de uitvoering van en advisering over de ondernemingsstrategie van Ymere. Om de voortgang en realisatie van deze strategie te kunnen volgen, is deze strategie vertaald in strategische KPI's. Over deze KPI's wordt gerapporteerd in de tertiaalrapportages die in de raad ter bespreking komen.

In 2022 is de raad van commissarissen, samen met de medewerkers van Ymere, de ondernemingsraad en de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere, nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling van de nieuwe strategie. De kick-off in 2021 werd gevolgd door verschillende strategiesessies van de raad met de directieraad. Deze sessies stonden onder leiding van de directeur Strategie & Implementatie. De input uit elke sessie is gebruikt bij de verdere ontwikkeling van de strategie. De nieuwe strategie is in de vergadering van de raad op 23 juni 2022 goedgekeurd.

De raad van commissarissen is na de goedkeuring van de strategie tijdens de daaropvolgende vergadering meegenomen in de implementatie hiervan en de vaststelling van de prioriteiten voor 2023. Leden van de raad gaven aan dat zij elk graag ambassadeur zouden willen zijn van een van de prioriteiten. Daarop is de volgende verdeling gemaakt:

- Versneld aanpakken EFG-labels: Gertjan Lankhorst
- Flexwonen: Karin de Graaf
- Veerkrachtige wijken: Marja Elsinga
- Reparatieonderhoud: Gala Veldhoen
- Verhuurmutatie: Rishi Santokhi
- 'Los op/schaal op' en onnodige bureaucratie: Louise van Deth

### 9.3 Toezicht op prestatieafspraken

De Woningwet vraagt van Ymere om prestatieafspraken te maken in de gemeenten waarin de woningcorporatie (substantieel) bezit heeft. Ymere streeft naar zoveel mogelijk meerjarige afspraken. Dat geeft voor langere tijd helderheid en leidt tot meer efficiency. In 2022 zijn er geen nieuwe prestatieafspraken gemaakt. Wel zijn er aanvullende afspraken over de vrijvallende middelen door de afschaffing van de verhuurderheffing in 2022 gemaakt. De raad is hierover geïnformeerd.

In de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer lopen de huidige afspraken eind 2023 af. In Almere en Haarlem lopen de prestatieafspraken respectievelijk door tot en met 2024 en 2025.

In verband met de volledige afschaffing van de verhuurderheffing moet Ymere met gemeenten en lokale huurdersorganisaties afspraken maken over de inzet van extra middelen die hierdoor vrijkomen. In Amsterdam en Haarlemmermeer wordt dit betrokken bij de nieuwe meerjarige prestatieafspraken. In Almere en Haarlem maakt Ymere – boven op de huidige meerjarige afspraken – aanvullende prestatieafspraken.

## Toezicht op beheersing van financiële en operationele prestaties

De raad van commissarissen ontvangt ieder jaar ter goedkeuring de begroting voor het volgende jaar en het financieel meerjarenplan (FMP) voor de komende vijf jaar. Dit FMP is de financiële vertaling van de strategie. Het vormt elk jaar de basis voor de prognose aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De raad van commissarissen kan input geven op het FMP of de kaders daarvan. Het vroegtijdig aanhaken van de raad van commissarissen gaf de organisatie tijd om het FMP – voor zover nodig – hierop aan te passen. In de vergadering van 8 december 2022 is het FMP voor 2023-2027, inclusief de begroting voor 2023, goedgekeurd.

Op basis van de tertiaalrapportage is na ieder tertiaal in de vergaderingen van de raad van commissarissen (en daarvoor in de auditcommissie) uitgebreid gesproken over de financiële situatie van Ymere en de operationele prestaties. Hierdoor krijgt de raad goed inzicht in de stand van zaken en in de ontwikkelingen waarmee Ymere wordt geconfronteerd. Ook spreekt de raad aan de hand van deze rapportages over de operationele maatschappelijke prestaties van Ymere.

De auditcommissie en de voorzitter van de raad van commissarissen krijgen daarnaast maandelijks informatie over de ontwikkeling van de belangrijkste financiële en operationele cijfers en de sturing hierop.

### Jaarrekening en jaarverslag 2022

De auditcommissie heeft de concept-jaarrekening, het concept-jaarverslag 2022 en het accountantsverslag besproken met de statutaire directie en de accountant. De jaarstukken zijn in de aansluitende vergadering van de raad van commissarissen van 23 maart 2023 vastgesteld.

### Meerjareninvestering/planning besluiten (vastgoed)projecten

Op grond van artikel 26 van de Woningwet heeft de raad van commissarissen een goedkeuringsrecht voor het doen van investeringen boven € 3 miljoen. De raad heeft ook goedkeuringsrecht bij verkoop van vastgoed boven € 10 miljoen. De raad geeft actief invulling aan dit goedkeuringsrecht.

De raad krijgt inzicht in programmabesluiten van projecten die naar verwachting in het daaropvolgende jaar ter goedkeuring zullen worden voorgelegd. Alle projecten tussen € 3 en € 7,5 keurt de raad van commissarissen vooraf goed. Achteraf ontvangt de raad hiervan een rapportage. Indien noodzakelijk geeft de raad zijn goedkeuring opnieuw. Projecten van meer dan € 7,5 miljoen worden individueel aan de raad voorgelegd. De projecten worden vooraf door de commissie vastgoed besproken en voorzien van een advies aan de raad. In overleg met de raad van commissarissen is een aanvullende procedure ingericht. Besluiten die door de marktontwikkelingen (gestegen bouwkosten en lange aanlevertijden) buiten de toegestane afwijkingsgrenzen vallen en opnieuw goedkeuring van de raad nodig hebben, kunnen daardoor versneld worden behandeld. In deze procedure geeft de vastgoedcommissie schriftelijke toestemming en wordt het besluit achteraf in de eerstvolgende vergadering ter bekrachtiging aan de raad van commissarissen voorgelegd.

### Reglement financieel beleid en beheer

De directie actualiseert eens in de drie jaar haar governancestukken. In 2022 was er vanuit dit oogpunt aandacht voor het Reglement Financieel Beleid en Beheer. De eisen in het reglement hebben onder meer betrekking op de uitgangspunten van het financieel beleid en beheer, de organisatie en de jaarlijkse monitoring en de betrokkenheid van het interne toezicht op het beheer. Ook worden regels gesteld voor beleggingen en derivaten. De raad heeft deze geactualiseerde versie in de juni-vergadering goedgekeurd.

## Toezicht op risicobeheersing

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. De statutaire directie is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing. De raad van commissarissen houdt hier toezicht op door de risico's te beoordelen en te bespreken die door Ymere, het WSW, de Aw en de accountant zijn benoemd. Ook spreekt de raad een keer per jaar buiten de aanwezigheid van de statutaire directie met de internal auditor. Het risicoprofiel van Ymere wordt op basis van het Risk en Control Framework (RCF) besproken. Dit profiel en de risicobereidheid van Ymere is in de auditcommissie uitgebreid besproken en vervolgens door de raad goedgekeurd. Rapportage over de trend en de beheersing van de toprisico's vindt gedurende het jaar plaats in de tertiaalrapportages.

De accountant meldt in de managementletter 2022 dat de risicobeheersing van Ymere van hoog niveau is.





## Toezicht op treasury

Het reglement financieel beheer en beleid, het treasurystatuut en het treasury-beleidsplan geven de structuur en uitgangspunten aan voor de treasuryactiviteiten van Ymere.

In de auditcommissie worden ook het treasuryjaarplan en de rapportages besproken, zodat er overzicht van en inzicht in de treasuryactiviteiten is. Ook geeft de auditcommissie de raad van commissarissen advies over de derivaten met breakclausules die de raad moet goedkeuren.

## Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Tijdens alle raadsvergaderingen is er expliciet aandacht voor het onderwerp 'Huurder en Wonen'. Onderwerpen die in 2022 specifieke aandacht kregen waren de huurverhoging, het flexwonen, overlast, het huurdersportaal 'Mijn Ymere', energiearmoede, leefbaarheid, het verhuurmutatieproces en de aanpak van EFG-labels. In de commissie vastgoed bespreekt de raad thema's op het gebied van portefeuillevernieuwing, woningbouwlocaties en woningbouwprogramma's. Het gaat daarbij onder meer om verschillende projectinvesteringen rond nieuwbouw en renovatie. Ook de verkoop van woningbezit hoger dan € 10 miljoen wordt behandeld.

Aan de commissie vastgoed zijn presentaties gegeven over de Amsterdamse Warmtemotor en de projecten rond Flexwonen. Flexwonen heeft in 2022 sowieso veel aandacht van de commissie vastgoed gekregen.

De maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties van Ymere komen aan bod tijdens de behandeling van de tertiaalrapportages, het FMP en de begroting in de raad.

## Toezicht op verbindingen

In het belang van risicospreiding en de overzichtelijkheid van de organisatie vindt een deel van de activiteiten van Ymere niet plaats in de Stichting Ymere, maar in andere rechtspersonen of samenwerkingsverbanden. Het Verbindingenstatuut vormt het kader voor de beslissingen van Ymere rond het aangaan, beheren en verbreken van relaties met andere rechtspersonen en vennootschappen. Dit Verbindingenstatuut is in lijn met de Woningwet.

Er is sprake van een eenheid van bestuur in de stichtingen en verbindingen. Zo zijn de statuten van de Stichting Ymere en haar dochters zodanig ingericht dat de statutaire directie van de stichting en de raad betrokken zijn bij belangrijke besluitvorming over projecten, ongeacht in welke entiteit het project wordt gerealiseerd.

De directie legt de totale verbindingenstructuur voor tijdens de behandeling van het jaarverslag/jaarrekening. De raad van commissarissen keurt daarbij formeel de ontbindingen in het betreffende verslagjaar goed. Het beleid van Ymere is erop gericht om verbindingen niet langer dan nodig is, te laten bestaan.

## Toezicht op klachtenafhandeling

De raad van commissarissen vindt de manier waarop Ymere klachten afhandelt belangrijk. De leden stellen hier dan ook regelmatig vragen over. Het jaarverslag van de Geschillenadviescommissie van Ymere is ter kennisname aangeboden aan de raad van commissarissen.

## Toezicht op dialoog met belanghouders

De raad van commissarissen heeft zich tijdens de verschillende vergaderingen door de statutaire directie van Ymere mondeling laten informeren over de contacten tussen Ymere en de statutaire directie en de verschillende belanghouders. Los van het feit dat het goed is om van belanghouders te horen hoe zij Ymere beoordelen, is dit volgens de raad bij uitstek een onderwerp dat door de statutaire directie moet worden behandeld. De raad wil de statutaire directie hierbij niet voor de voeten lopen, maar zou in de te actualiseren visie op toezicht en besturen wel graag een visie op de dialoog met de belanghouders willen zien terugkomen.

Los van de informatie die de raad van commissarissen tijdens de vergaderingen van de statutaire directie ontvangt, hebben commissarissen zelf ook contact met belanghouders. Zo zijn leden van de raad in 2022 aanwezig geweest bij de sessie met de belanghouders rondom de nieuwe strategie. Door te luisteren en gesprekken aan te gaan, hebben zij de input van de verschillende belanghouders op de nieuwe strategie kunnen betrekken bij hun eigen oordeelsvorming.

In het kader van het 20-jarig jubileum van de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) was Ymere gastheer van een bijeenkomst. Daarin werd met een aantal belanghouders (overheden, huurders, toezichthouders) een gesprek gevoerd over de dilemma's die de raad tegenkomt bij de uitvoering van zijn toezichthoudende taken.

Verschillende leden van de raad zijn het afgelopen jaar aanwezig geweest bij de oplevering van projecten waar ook huurders aanwezig waren. Ook sloten leden van de raad in augustus aan bij het bezoek van een delegatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in Haarlem/Haarlemmermeer.

De raad van commissarissen heeft ook contacten met collega commissarissen in het werkgebied over de gezamenlijke opgave en het toezicht houden op samenwerkingsverbanden. Leden van de raad hebben onder andere de bijeenkomst van de AFWC over samenwerkingsafspraken en dilemma's bij de bouwopgave bijgewoond en de sessie Governance in netwerksamenwerkingen / NH Bouwstroom. In dit kader kan het aansluiten bij de Toezichtcharter NH Bouwstroom over toezicht houden op het samenwerkingsverband NH Bouwstroom, gezien worden.

### Huurdersorganisatie

Het contact met de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) verloopt in de regel via de commissarissen die op voordracht van de SHY zijn benoemd. Eén keer per jaar ontmoeten de voltallige raad van commissarissen en de SHY elkaar. In het overleg van dit jaar is gesproken over de stijgende energieprijzen en de gevolgen hiervan voor de huurders, huurbetalingsproblemen bij huurders en de manier waarop Ymere dit aanpakt, en de nieuwe ondernemingsstrategie. De commissarissen die zijn benoemd op voordracht van de SHY wonen in ieder geval twee keer per jaar het overleg voor alle bestuursleden van de aangesloten lokale huurdersorganisaties, de zgn. Stichtingsraad, van de SHY bij. Marja Elsinga heeft op

25 mei en 16 november het overleg van de Stichtingsraad bijgewoond. Gala Veldhoen was bij de vergadering in november ook aanwezig. In principe hebben de commissarissen op voordracht van de SHY eenmaal per jaar een informeel overleg met leden van de SHY. Door privé-omstandigheden heeft dit overleg in 2022 niet plaatsgevonden.

#### Ondernemingsraad

Twee leden van de raad sluiten twee keer per jaar aan bij het algemene deel van de overlegvergadering van de ondernemingsraad (OR) met de statutaire directie. De voorzitter van de raad van commissarissen en de commissaris op voordracht van de OR sluiten in ieder geval een keer aan bij een van beide vergaderingen. Deze vergaderingen zijn altijd in maart en september.

Op 24 maart sloten Gertjan Lankhorst en Marja Elsinga aan bij de overlegvergadering. Op 15 september waren Louise van Deth en Rishi Santokhi aanwezig. Louise van Deth, die op voordracht van de OR benoemd is, heeft op 8 september een OR-beraad bijgewoond. Daarnaast heeft zij een aantal keren informeel gesproken met het dagelijks bestuur van de OR.

## 9.11

### Toezicht op functioneren externe accountant

De accountant van Ymere heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2021 gecontroleerd. De accountant sloot ten behoeve van de bespreking hiervan aan bij de vergadering van de auditcommissie in maart. De leden van de auditcommissie hebben die dag ook – in afwezigheid van de statutaire directie – met de accountant gesproken. Het controleplan 2022 van de accountant is, na bespreking in de auditcommissie met de accountant, besproken en vastgesteld in de raad. De managementletter, waarin de tussentijdse bevindingen van de interim controle van de accountant worden weergegeven, is besproken met de accountant in de auditcommissie.

BDO verzorgt de accountantscontrole vanaf 2016. In 2022 is een evaluatie uitgevoerd van het functioneren van deze accountant over 2021. BDO is beoordeeld aan de hand van een scoringsmatrix, met een schaal van 1 (onvoldoende) tot en met 5 (heel goed). De leden van de auditcommissie, de leden van de statutaire directie, de directeur Finance en Reporting en de Manager Financial Control & Risk vulden de evaluatie in met een 4,4 als resultaat. Hiermee stellen de statutaire directie en de raad van commissarissen vast dat zij bovengemiddeld tevreden zijn over het functioneren van de accountant.

## 10.

# Verslag over de invulling van de werkgeversrol

De raad van commissarissen vervult de werkgeversrol voor de leden van de statutaire directie.

### 10.1

### Beoordelingskader en beoordeling statutaire directie

De raad besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de leden van de statutaire directie. Jaarlijks stelt de raad van commissarissen een beoordelingskader vast voor de leden van de statutaire directie. Dit kader is bedoeld als leidraad voor het gesprek tussen de raad van commissarissen en de leden van de statutaire directie.

#### Beoordeling

Gedurende het jaar hebben de leden van de raad contacten met leden van de directieraad, de huurdersorganisaties, de accountant en de ondernemingsraad. De raad van commissarissen neemt de inhoud van deze gesprekken mee bij de beoordeling van de leden van de statutaire directie. De raad heeft het functioneren van de statutaire directie beoordeeld. De leden van de statutaire directie hebben toestemming gekregen voor de verschillende nevenfuncties die ze uitoefenen.

### 10.2

### Bezoldiging statutaire directie

Voor 2022 heeft Ymere voor de bezoldiging van de leden van de statutaire directie de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toegepast.

Naam, functie	Periodiek	Beloningen
	betaalde beloningen	betaalbaar op termijn
	2022	2022
<b>Statutaire directie</b>		
Erik Gerritsen, voorzitter directieraad / statutair directeur (vanaf 1 juni 2021)	196.940	19.058
Hélène Pragt, lid directieraad / statutair directeur (tot 15 juli 2022)	130.016	12.603
<b>Totaal statutaire directie</b>	<b>326.957</b>	<b>31.661</b>

In 2022 of eerder zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan statutaire directeuren.

De governance- en remuneratiecommissie bepaalt de hoogte van de bezoldiging. Deze moet passen binnen het bezoldigingsbeleid dat door de raad is vastgesteld. Dit beleid is gepubliceerd op de website van Ymere. De bezoldiging op jaarbasis bedraagt echter nooit meer dan is toegestaan volgens de WNT.

## 10.3

### Werving lid statutaire directie

Hélène Pragt is sinds 15 juli 2022 geen lid meer van de statutaire directie. Om de vacature in te vullen heeft de governance- en remuneratiecommissie een selectiecommissie gevormd, bestaande uit Karin de Graaf (voorzitter), Rishi Santokhi en Erik Gerritsen. De commissie is begeleid door een wervingsbureau.

Voor de werving is het functie- en kandidaatprofiel geactualiseerd. Het profiel is opgesteld op basis van de volgende input:

- gesprekken met de leden van de raad van commissarissen;
- een gesprek met de voorzitter van de statutaire directie;
- een gesprek met de leden van de directieraad;
- gesprekken van de leden van de raad van commissarissen met de ondernemingsraad;
- informatie uit het algemene functieprofiel en algemene documentatie ten aanzien van de rol van statutair bestuurder bij Ymere.

Vervolgens is de vacature uitgezet en heeft het wervingsbureau actief kandidaten uit het eigen netwerk benaderd. Op basis van de reacties is aan de selectiecommissie uiteindelijk een shortlist van vijf kandidaten gepresenteerd. Met vier van deze kandidaten heeft de selectiecommissie een eerste gesprek gevoerd. Na deze eerste ronde heeft de commissie een eindkandidaat geselecteerd. Deze kandidaat, Marike Bonhof, heeft vervolgens een verdiepend gesprek gevoerd met Erik Gerritsen, voorzitter van de statutaire directie.

In de tweede ronde heeft zij drie afzonderlijke gesprekken gevoerd met leden van de ondernemingsraad, de leden van de directieraad en de overige leden van de raad van commissarissen. Vervolgens is Marike Bonhof door de selectiecommissie ter benoeming voorgedragen aan de raad van commissarissen. De ondernemingsraad heeft positief over haar benoeming geadviseerd.

In de vergadering van de raad van commissarissen op 27 oktober heeft de raad besloten de Autoriteit woningcorporaties te vragen om een zogenoemde Zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid te geven ten aanzien van de voorgenomen benoeming van Marike Bonhof. Op 2 december heeft de Minister een positieve zienswijze afgegeven. In de vergadering van 8 december 2022 heeft de raad van commissarissen Marike Bonhof tenslotte per 1 februari 2023 benoemd tot lid van de statutaire directie van Ymere.

## 10.4

### Organisatiecultuur en integriteit

De raad van commissarissen hecht grote waarde aan een open organisatiecultuur en transparantie. De contacten die leden van de raad van commissarissen hebben met de directieraad, de ondernemingsraad, de medewerkers en het management bewerkstelligen dat de raad hierover tevreden is.

Integer handelen staat hoog in het vaandel van de raad van commissarissen. Alle leden van de raad hebben daarom de *Integriteitsverklaring raad van commissarissen* ondertekend. Hierin wordt de Integriteitscode van Ymere onderschreven. Deze code en de 'Meldingsregeling vermoeden misstanden' staan op de website van Ymere. Integriteitsissues staan standaard als bespreekpunt op de agenda van de raadsvergaderingen. In 2022 waren er geen integriteitsissues voor leden van de raad van commissarissen.

Elke commissaris heeft naar het oordeel van de raad zijn functie in 2022 onafhankelijk uitgeoefend. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals omschreven in de Governancecode woningcorporaties 2020. Ook deden zich in het verslagjaar bij de besluitvorming door de raad van commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Noch de leden van de raad noch de leden van de statutaire directie hebben mogelijk strijdige belangen gemeld.



## 11. Verslag over de invulling van de klankbordfunctie

De raad van commissarissen heeft een signaal- en klankbordfunctie voor de statutaire directie. De commissarissen moeten, zowel individueel als collectief, in staat zijn de statutaire directie met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

Deze klankbordfunctie wordt gevraagd en ongevraagd uitgeoefend. Dat gebeurt – onder andere – in de discussies bij de behandeling van strategische onderwerpen tijdens de vergaderingen van de raad en zijn commissies, tijdens de strategiesessies met de directieraad, tijdens presentaties aan de raad door leden van de directieraad of medewerkers van Ymere en door het stellen van vragen buiten de vergaderingen om. Door weg te blijven van de dagelijkse hectiek kan de raad het gehele spectrum overzien en aan de besluiten van de statutaire directie extra kracht geven. Zodoende is de raad voldoende in staat om actief bij te dragen aan het proces van strategische besluitvorming en het agenderen van maatschappelijk relevante onderwerpen.

De commissarissen spreken 1 à 2 keer per jaar afzonderlijk en informeel met Erik Gerritsen, voorzitter van de directieraad. Deze gesprekken worden ook gebruikt om met elkaar te sparren over diverse onderwerpen.

De raad van commissarissen heeft zijn klankbordfunctie optimaal kunnen inzetten bij de ontwikkeling van de strategie van Ymere. De raad is dan ook blij dat hij actief is betrokken bij dit proces en dat de input van de raad door Ymere serieus is genomen.

## 12. Over de raad van commissarissen van Ymere

### 12.1

### Profielschets raad van commissarissen

De raad van commissarissen heeft voor de benoeming van zijn leden een profielschets opgesteld en zorgt ervoor dat de samenstelling van de raad hierop aansluit. In de profielschets staat onder andere dat het belangrijk is dat de raad als geheel over diverse kwaliteiten beschikt, zonder dat elk afzonderlijk lid van de raad over alle kwaliteiten hoeft te beschikken. De leden moeten elkaar qua competenties aanvullen, in goede harmonie met elkaar kunnen werken, maar elkaar ook kritisch kunnen aanspreken.

De raad van commissarissen hecht er waarde aan dat wordt gestreefd naar een raad die divers en inclusief is. Onder diversiteit verstaat de raad allerlei kenmerken van een persoon, zichtbaar en onzichtbaar, zoals gender, leeftijd, culturele achtergrond, inzetbaarheid, opleidingsachtergrond, persoonlijkheid, religieuze achtergrond en seksuele oriëntatie.

Bij iedere benoeming bekijkt de raad of de profielschets nog actueel en passend is, en of deze moet worden aangepast. In verband met de herbenoeming van Gala Veldhoen is de profielschets van 15 januari 2021 herbevestigd tijdens de vergadering van 23 juni 2022. De gehele profielschets van de raad van commissarissen van Ymere is te vinden op [www.ymere.nl](http://www.ymere.nl).

De samenstelling van de raad van commissarissen voldoet aan het niet-bindende streefquotum van de Wet bestuur en toezicht (Wbt) van ten minste 30% vrouwen en ten minste 30% mannen in de raad van commissarissen.

De raad is van mening dat de profielschets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed uitgebalanceerd aanwezig zijn in de raad van commissarissen.

#### **Benoemingen**

De leden van de raad van commissarissen worden benoemd voor een termijn van maximaal vier jaar. Ze kunnen daarna één keer voor een periode van maximaal vier jaar worden herbenoemd. Kandidaten die worden voorgedragen voor benoeming moeten voldoen aan de criteria zoals weergegeven in de vastgestelde profielschets.

#### *Gala Veldhoen*

De eerste termijn van Gala Veldhoen loopt op 14 februari 2023 af. Zij heeft kenbaar gemaakt een tweede termijn te ambiëren. De raad van commissarissen en de statutaire directie van Ymere hebben aangegeven dat zij graag zien dat Gala Veldhoen voor een tweede termijn aanblijft. Het profiel, de competenties, de geschiktheidsmatrix en het voornemen tot (her)benoeming zijn in de vergadering van 23 juni 2022 behandeld en voor zover nodig vastgesteld. De ondernemingsraad heeft een positief advies gegeven voor de herbenoeming.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft op 23 november 2022

een positieve zienswijze afgegeven. De raad van commissarissen heeft vervolgens in de vergadering van 8 december 2022 besloten om Gala Veldhoen te benoemen tot lid van de raad van commissarissen en voorzitter van de governance- en remuneratiecommissie voor een tweede termijn van vier jaar, vanaf 15 februari 2023.

In verband met de procedure rond de benoeming voor een tweede termijn heeft Gala Veldhoen (op grond van de bepaling van artikel 2 van het reglement van de commissies van de raad van commissarissen Ymere) haar voorzitterschap van de governance- en remuneratiecommissie tijdelijk moeten neerleggen. Karin de Graaf is in de vergadering 23 juni 2022 tijdelijk benoemd tot voorzitter van de governance- en remuneratiecommissie. Ze heeft deze functie tot 8 december 2022 bekleed.

#### Trainee

De raad van commissarissen heeft in zijn vergadering van 9 december 2021 aangegeven dat hij telkens voor de duur van een jaar een trainee wil laten aansluiten bij de vergaderingen van de raad en de commissies (met uitzondering van de governance- en remuneratiecommissie). Na gesprekken in het voorjaar van 2022 is Vicky Kouri als trainee aangenomen. Zij sloot vanaf 23 juni 2022 aan bij de vergaderingen.

## 12.2

### Samenstelling raad van commissarissen

In het overzicht hieronder staan alle personen die lid waren van de raad van commissarissen in 2022. Ook staan de functies genoemd die elk lid bekleedt naast het lidmaatschap van de raad. Zoals gevraagd in artikel 30 lid 6 van de Woningwet bekleeden commissarissen geen functies die onverenigbaar zijn met hun functie als commissaris van Ymere.

Onder de noemer 'Profiel' staat de specifieke deskundigheid van elk lid. De nummers corresponderen met de volgende toelichting:

- 1 deskundigheid op het gebied van de verhuur en exploitatie van onroerend goed
- 2 deskundigheid op het gebied van projectontwikkeling
- 3 deskundigheid op het gebied van sociale verhuur en de maatschappelijke aspecten die bij verhuur, exploitatie en projectontwikkeling van belang zijn
- 4 deskundigheid op het gebied van management- en organisatieontwikkeling en human resource management
- 5 deskundigheid op het gebied van compliance
- 6 financieel-economische deskundigheid
- 7 juridische deskundigheid
- 8 bestuurlijke/politieke/sociale deskundigheid
- 9 ervaring met ondernemerschap
- 10 kennis van IT/relevante technologische ontwikkelingen
- 11 deskundigheid op het gebied van participatie, communicatie en marketing klantencontacten en andere thema's die voor huurders van belang zijn
- 12 deskundigheid ten aanzien van personele en organisatorische thema's en andere thema's die voor personeelsleden van belang zijn
- 13 deskundigheid op het gebied van duurzaamheid/energietransitie

#### Samenstelling raad van commissarissen Ymere tussen 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022

##### Louise van Deth

<b>Geboortejaar</b>	1956	
<b>Profiel</b>		4, 6, 8 en 12
<b>Educatie</b>	PE-punten in verslagjaar	5 (en 5 punten uit 2021)
<b>Benoeming</b>	Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn	1 oktober 2020
	Einde huidige termijn	1 oktober 2024
	Herbenoembaar	Ja
	Op voordracht	Ondernemingsraad
<b>Functie raad van commissarissen</b>	Lid	1 oktober 2020
<b>Commissie raad van commissarissen</b>	Lid auditcommissie	1 oktober 2020
<b>Nevenfuncties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid raad van advies ING Bank Nederland</li> <li>• Penningmeester Stichting Videma</li> <li>• Voorzitter Samenwerkende Hulporganisaties / Giro555</li> <li>• Lid raad van toezicht Nationaal Muziekinstrumenten Fonds</li> <li>• Voorzitter Raad van Toezicht CNV Vakmensen</li> <li>• Penningmeester Stichting in Aeternum</li> </ul>	
		tot 1 oktober 2022

##### Marja Elsinga

<b>Geboortejaar</b>	1964	
<b>Profiel</b>		1, 2,3, 4, 8 en 11
<b>Educatie</b>	PE-punten in verslagjaar	15
<b>Benoeming</b>	Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn	1 januari 2021
	Einde huidige termijn	1 januari 2025
	Herbenoembaar	Ja
	Op voordracht	Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere
<b>Functie raad van commissarissen</b>	Lid	1 januari 2021
<b>Commissie raad van commissarissen</b>	Lid commissie vastgoed	1 januari 2021
<b>Nevenfuncties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogleraar Housing Institutions &amp; Governance, faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft</li> <li>• Lid bestuur netwerk Conceptueel Bouwen</li> <li>• Associate Editor Housing &amp; Society, Taylor &amp; Francis</li> <li>• Visiting professor, College of Architecture and Urban Planning, Tongji University, Shanghai, China</li> <li>• Lid Wetenschappelijke Board, Platform 31</li> </ul>	
		Tot 1 januari 2023 Tot 1 januari 2023

Samenstelling raad van commissarissen Ymere tussen 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022

**Karin de Graaf**

<b>Geboortejaar</b>	1962
<b>Profiel</b>	1, 2, 3, 5, 6, 8 en 9
<b>Educatie</b>	PE-punten in verslagjaar 18
<b>Benoeming</b>	Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn 1 februari 2018
	Einde 2 <sup>e</sup> termijn 1 februari 2026
	Herbenoembaar Nee
	Op voordracht Nee
<b>Functie raad van commissarissen</b>	Vicevoorzitter 1 april 2021
<b>Commissie raad van commissarissen</b>	Voorzitter commissie vastgoed 1 februari 2018
	Voorzitter governance- en remuneratiecommissie Vanaf 23 juni 2022 tot 8 december 2022
<b>Nevenfuncties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur / DGA Karin de Graaf Advies en Management BV</li> <li>• Directeur / aandeelhouder G&amp;G Vastgoedmatching BV</li> <li>• Vicevoorzitter raad van commissarissen Wonen Midden-Delfland</li> <li>• Voorzitter raad van toezicht Stichting Biesieklette</li> <li>• Voorzitter bestuur Centrum Groepswonen</li> <li>• Lid VTW Vestia werkgroep</li> <li>• Lid bestuur Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties</li> </ul>
	Tot 18 januari 2022 9 juni 2022

**Gertjan Lankhorst**

<b>Geboortejaar</b>	1957
<b>Profiel</b>	4, 5, 6, 8, 12 en 13
<b>Educatie</b>	PE-punten in verslagjaar 12
<b>Benoeming</b>	Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn 1 januari 2020
	Einde huidige termijn 1 januari 2024
	Herbenoembaar Ja
	Op voordracht Nee
<b>Functie raad van commissarissen</b>	Voorzitter 1 januari 2020
<b>Commissie raad van commissarissen</b>	Lid governance- en remuneratiecommissie 1 januari 2020
<b>Nevenfuncties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter Vereniging voor Energie, Milieu en Water</li> <li>• Voorzitter bestuur CIEP</li> <li>• Voorzitter Strategische Adviesraad TNO EnergieTransitie</li> <li>• Lid raad van commissarissen WintershallDea Nederland NV</li> <li>• Lid raad van commissarissen WintershallDea Noordzee BV</li> <li>• Voorzitter Hanze University Foundation</li> <li>• Voorzitter raad van commissarissen Noordelijke Ontwikkelingsmaatschappij</li> </ul>
	Tot 7 maart 2022

Samenstelling raad van commissarissen Ymere tussen 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022

**Rishi Santokhi**

<b>Geboortejaar</b>	1974
<b>Profiel</b>	3, 5, 6 en 10
<b>Educatie</b>	PE-punten in verslagjaar 4 (en 3 punten uit 2021)
<b>Benoeming</b>	Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn 1 oktober 2021
	Einde huidige termijn 1 oktober 2025
	Herbenoembaar Ja
	Op voordracht Nee
<b>Functie raad van commissarissen</b>	Lid 1 oktober 2021
<b>Commissie raad van commissarissen</b>	Voorzitter auditcommissie 1 oktober 2021
<b>Nevenfuncties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Global CFO &amp; lid van de Global Executive Board van Aegon Asset Management</li> <li>• Lid raad van commissarissen en lid audit commissie financiën bij woningcorporatie Mitros</li> <li>• Lid raad van toezicht Stichting ROC Amsterdam Flevoland</li> </ul>
	tot 1 juni 2022 vanaf 1 december 2022

**Gala Veldhoen**

<b>Geboortejaar</b>	1971
<b>Profiel</b>	3, 5, 7, 8 en 11*
<b>Educatie</b>	PE-punten in verslagjaar 4
<b>Benoeming</b>	Aanvang 1 <sup>e</sup> termijn 15 februari 2019
	Einde 2 <sup>e</sup> termijn 15 februari 2027
	Herbenoembaar Nee
	Op voordracht Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere
<b>Functie raad van commissarissen</b>	Lid
<b>Commissie raad van commissarissen</b>	Voorzitter governance- en remuneratiecommissie tot 23 juni 2022 en vanaf 8 december 2022
<b>Nevenfuncties</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lid Eerste Kamer der Staten-Generaal</li> <li>• Lid raad van toezicht Stichting Paradiso</li> <li>• Lid klachtencommissie Vereniging Rembrandt</li> <li>• Voorzitter raad van toezicht Hogeschool van Amsterdam</li> </ul>

\*m.u.v. specifieke kennis op het gebied van marketing en communicatie

Het functioneren van de raad van commissarissen wordt jaarlijks geëvalueerd. De zelfevaluatie voor 2022 heeft onder externe begeleiding plaatsgevonden samen met de statutaire directie.

- Tijdens de zelfevaluatie kwamen onder andere de volgende onderwerpen aan bod:
- Diversiteit en inclusie, en de wens van de raad om nog meer aandacht aan deze onderwerpen te besteden.
  - Verplichte agendaonderwerpen naast inhoudelijke thema's. De vergaderingen zijn minder jachtig doordat ze langer duren en doordat stukken die vooraf in de raadscommissies zijn behandeld nog meer gecondenseerd kunnen worden behandeld. In iedere vergadering komt minimaal een inhoudelijk thema aan bod.
  - Een harmonieus raad van commissarissen-team. Dit betekent niet dat de leden van de raad elkaar niet zouden kunnen aanspreken. Er zijn punten die tot discussies leiden en er kunnen verschillen van inzicht zijn. De leden ervaren onderling respect.

De leden participeren actief in de zelfevaluatie, staan open voor reflectie en investeren in educatie en in de werkwijze van de raad als team. De leden van de raad geven aan prettig samen te werken en niet het gevoel te hebben dat zij zaken niet zouden kunnen zeggen.

De raad van commissarissen onderschrijft het Reglement Permanente Educatie van de VTW. Tijdens de zelfevaluatie bespreekt de raad de nieuwverworven kennis en inzichten en checkt hij of de leden van de raad de vereiste 5 PE-punten hebben behaald.

Volgens het protocol nevenfuncties bespreekt de raad van commissarissen tijdens deze vergadering de functies die door de leden van de raad van commissarissen worden uitgeoefend en het verwachte tijdsbeslag van deze functies voor de individuele leden. Voor 2022 is geconstateerd dat de functies van de commissarissen geen nadelige gevolgen hebben voor het lidmaatschap van de raad van commissarissen van Ymere.

Ymere juicht het toe als medewerkers hun kennis en ervaring ook elders in de maatschappij inzetten door het vervullen van nevenfuncties, mits dit uiteraard niet ten koste gaat van de hoofdtaak. Voor nevenfuncties van leden van de statutaire directie en commissarissen is toestemming nodig van de raad van commissarissen, waarbij wordt bekeken of de nevenfunctie niet te veel tijd in beslag neemt en of het nadelig kan zijn voor de belangen van Ymere of tot (een schijn van) belangenverstrengeling kan leiden.

## Bezoldiging raad van commissarissen 2022

In juni 2022 heeft de algemene ledenvergadering van de VTW ingestemd met het voorstel van het bestuur voor een verruimde overgangsregeling en hardheidsclausule in de VTW-beroepsregel 2022. Dit houdt in dat de maxima in de klassen I en J voor zittende en nieuwe commissarissen worden bevroren op het niveau van 2021 (plus een WNT-indexering). De raad van commissarissen heeft vervolgens in overeenstemming hiermee de bezoldiging voor 2022 voor de leden op € 21.600 en voor de voorzitter op € 32.400 vastgesteld.

Ontvangen honorarium (bruto, in €)	2022
Louise van Deth	21.600
Marja Elsinga	21.600
Karin de Graaf	21.600
Gertjan Lankhorst	32.400
Rishi Santokhi	21.600
Gala Veldhoen	21.600
<b>Totaal</b>	<b>140.400</b>

Dit besluit is in lijn met het bezoldigingsbeleid dat door de raad van commissarissen is vastgesteld.

## Vergaderingen raad van commissarissen

In 2022 zijn vier reguliere vergaderingen en drie extra vergaderingen gehouden in aanwezigheid van de statutaire directie. Voorafgaand aan de vergaderingen houdt de raad van commissarissen standaard een intern beraad.

De leden van de raad namen deel aan alle vergaderingen, met uitzondering van Rishi Santokhi die verhinderd was voor de vergadering in oktober.

Rond het strategietraject zijn de raad van commissarissen en de directieraad vier keer bijeengekomen om de diverse stadia van de ontwikkeling van de nieuwe strategie onder leiding van de directeur Strategie en Implementatie met elkaar te bespreken. De directeur Finance en Reporting sloot ook bij deze bijeenkomsten aan.

Een overzicht van de vergaderingen, met de bijbehorende verantwoording, is als bijlage toegevoegd.

### Vergaderingen commissies raad van commissarissen

Op basis van het Reglement raad van commissarissen Ymere zijn drie commissies ingesteld. Deze drie commissies handelen op basis van het Reglement commissies raad van commissarissen Ymere. Alle leden van de raad hadden in 2022 zitting in een van de commissies van de raad. De commissies hebben geen besluitvormende bevoegdheden, met uitzondering van de governance- en remuneratiecommissie. Zij adviseren de raad van commissarissen.

#### 1. De governance en selectie-, beoordelings- en remuneratiecommissie

Deze commissie adviseert de raad van commissarissen onder meer over de benoeming, beloning en arbeidsvoorwaarden van de leden van de statutaire directie en de commissarissen. De governance- en remuneratiecommissie geeft advies en is daarnaast bevoegd om de beoordeling vast te stellen van de individuele leden van de statutaire directie en de statutaire directie als geheel. Dit doet zij nadat de leden van de raad van commissarissen om hun oordeel over het functioneren is gevraagd. Ook stelt de governance- en remuneratiecommissie het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de leden van de statutaire directie vast of past deze aan, voor zover dit salaris en/of de aanpassing ervan past binnen het bezoldigingsbeleid dat de raad van commissarissen heeft vastgesteld.

Voor wat betreft het governancedeel van de commissie rapporteert de commissie haar bevindingen en aanbevelingen aan de raad onder andere op het gebied van actualiteiten op het gebied van governance, werking van de integriteitscode, de meldingsregeling vermoeden misstanden en de verantwoording van de governance in het jaarverslag.

In deze commissie hebben namens de raad Gala Veldhoen (voorzitter) en Gertjan Lankhorst zitting. In verband met de herbenoeming van Gala Veldhoen nam Karin de Graaf tijdelijk de rol van lid en voorzitter over.

De governance- en remuneratiecommissie kwam in 2022 in aanwezigheid van de voorzitter van de directieraad tweemaal bijeen. Het lid van de statutaire directie sloot aan bij de maart-vergadering. Samen met een extern wervings- en selectiebureau heeft de commissie dit jaar de werving en selectie voor een nieuw lid voor de statutaire directie uitgevoerd en de herbenoeming van Gala Veldhoen ter hand genomen en afgerond.

De governance- en remuneratiecommissie bespreekt jaarlijks het door de leden van de statutaire directie aantal behaalde PE-punten.

## 2. De auditcommissie

De auditcommissie is ingesteld om de raad van commissarissen bij te staan in zijn controlerende taak en toezichhoudende rol. De auditcommissie rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen op financieel gebied, de interne beheersing, het risicoprofiel, het financieringsbeleid en het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

De auditcommissie kwam in 2022 vier keer bijeen. Rishi Santokhi (voorzitter) en Louise van Deth zijn lid van deze commissie vanuit de raad van commissarissen.

Het lid van de statutaire directie en de directeur Finance & Reporting wonen de vergaderingen altijd bij. In verband met het vertrek van Hélène Pragt, lid van de statutaire directie, sloot de voorzitter van de directieraad vanaf juli aan bij de vergaderingen van de auditcommissie. Afhankelijk van de onderwerpen schuiven betrokken medewerkers aan. Aansluitend op de vergadering van de auditcommissie waarin de jaarstukken worden behandeld, overlegt de commissie in afwezigheid van de directie met de accountant.

In de vergaderingen komen onder andere de verschillende tertiaalrapportages, de jaarstukken, de stukken van de accountant, (herstructurering van) derivaten en breakclausules, het risicoprofiel, de interne controle-rapportages en het internal audit-jaarplan aan bod. Het financieel meerjarenplan 2023-2027 is diverse malen aan de orde geweest bij de vergaderingen van de auditcommissie.

## 3. De commissie vastgoed

De commissie vastgoed rapporteert aan de raad van commissarissen over haar bevindingen en aanbevelingen op het gebied van portefeuillevernieuwing en vastgoedbeheer, waaronder de risicobeheersing van projectontwikkeling, de opbouw van de projectontwikkelingsportefeuille en het acquisitie-, onderhouds- en duurzaamheidsbeleid. Karin de Graaf (voorzitter) en Marja Elsinga hebben namens de raad zitting in deze commissie.

De voorzitter van de directieraad, de directeur Portefuillevernieuwing en de directeur Vastgoedbeheer zijn aanwezig bij de vergaderingen.

Tijdens iedere vergadering van de commissie vastgoed worden de project-investeringen boven € 3 miljoen besproken. Ook is er een update van de stand van zaken van lopende projecten.

Deze commissie heeft in 2022 vijf keer vergaderd en twee keer buiten vergadering een positief advies gegeven.

## 4. Gemeenschappelijke vergadering auditcommissie en commissie vastgoed

Eenmaal per jaar vindt een gemeenschappelijke vergadering plaats van de auditcommissie en de commissie vastgoed. Daarbij komt de investeringsbegroting aan de orde. Op basis van het advies van deze gecombineerde vergadering heeft de raad eind 2022 algemene goedkeuring gegeven voor projecten tussen € 3 en € 7,5 miljoen in 2023.

## 5. Ad hoc-commissie visitatie

Ad hoc stelt de raad van commissarissen commissies en of werkgroepen in rond specifieke onderwerpen. In 2022 is in verband met de visitatie in 2023 de ad hoc-commissie visitatie ingesteld. Deze commissie heeft in 2022 eenmaal vergaderd en toen een keuze gemaakt voor de methodiek van de visitatie. Ook is het plan van aanpak voor de selectie van een visitatiebureau goedgekeurd. Gertjan Lankhorst, Gala Veldhoen en Marja Elsinga zitten samen met Erik Gerritsen in deze commissie.

## 6. Andere overleggen

Periodiek overleggen de voorzitter en de vicevoorzitter van de raad samen met de voorzitter statutaire directie en de secretaris van de raad. In dit overleg worden de agenda en de vergaderingen van de raad van commissarissen voorbereid.





## 13. Tot slot

### 13.1 Vooruitblik 2023

Vooruitkijken is altijd met onzekerheid en onduidelijkheid omgeven. Maar dit jaar is dat misschien wel meer dan ooit het geval. Onzekerheid over geopolitieke ontwikkelingen, energieprijzen, inflatie en de ontwikkeling van de woningmarkt raken iedereen. Ze raken zeker ook het werkkterrein van Ymere. Bij al die onzekerheid ligt er in ieder geval een heldere strategie op tafel die richting geeft aan het handelen van de organisatie. Het vele werk dat daarin is gestoken, is uiterst zinvol geweest, zeker in een onzekere periode. De raad verwacht de resultaten te zien: in de vorm van een versnelling bij nieuwbouw, bij onderhoud en verduurzaming, en in (nog) meer aandacht voor het welbevinden van de huurders van Ymere. Zoals eerder opgemerkt, zat de uitvoering van de strategie veel van de Ymere-medewerkers en de samenwerkingspartners vragen. De raad krijgt echter bemoedigende signalen dat dit nu al gebeurt. Kort geformuleerd: het gaat de goede kant op. De strategie leeft echt. De raad kijkt daarom met vertrouwen uit naar het komende jaar en de jaren daarna.

### 13.2 Verklaring jaarrekening 2022

In de vergadering van de raad van commissarissen op 23 maart 2023 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) van de Stichting Ymere met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de raad van commissarissen op 23 maart 2023 het jaarverslag en de jaarrekening vastgesteld die door de statutaire directie is opgesteld. De raad heeft bij het vaststellen van de jaarrekening decharge verleend aan de statutaire directie en aan de raad van commissarissen.

### 13.3 Dankwoord

De raad van commissarissen wil graag de SHY (Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere), de statutaire directie, de overige leden van de directieraad, de ondernemingsraad en alle medewerkers van Ymere bedanken voor hun inzet gedurende het afgelopen verslagjaar. Door de inzet van alle betrokkenen is een mooi resultaat behaald voor Ymere en kon de raad zijn taak goed uitvoeren. Daarnaast richten wij op deze plaats een warm woord van dank aan H el ene Pragt, lid statutaire directie, die medio 2022 de organisatie heeft verlaten. De raad heeft grote waardering voor haar grote inzet en vakbekwaamheid. Ymere staat er mede dankzij haar goed voor. Gelukkig is in Marike Bonhof een goede opvolger gevonden.

## 13.4 Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de raad van commissarissen:

Amsterdam, 23 maart 2023

Louise van Deth

Marja Elsinga

Karin de Graaf, vicevoorzitter

Gertjan Lankhorst, voorzitter

Rishi Santokhi

Gala Veldhoen

# Jaar- rekening

## 1.

# Geconsolideerde Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)  
(x € 1.000.000)

Activa	Ref	31-12-2022	31-12-2021
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie	10.1.1	15.111	15.849
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.1.1	2.831	2.979
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.1.1	193	197
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.1.1	81	80
Grondposities	10.1.2	57	53
		<b>18.273</b>	<b>19.159</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	10.2.1	45	48
		<b>45</b>	<b>48</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen	10.3.1	1	1
Latente belastingvorderingen	10.3.2	76	5
Leningen u/g	10.3.3	3	3
Overige effecten	10.3.3	18	18
Overige vorderingen	10.3.3	485	362
		<b>584</b>	<b>390</b>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>18.902</b>	<b>19.597</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Voorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop	10.4	25	26
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	10.4	0	1
Overige voorraden	10.4	1	1
		<b>26</b>	<b>28</b>
<b>Vorderingen</b>			
Latente belastingvorderingen	10.3.2	19	6
Huurdebiteuren	10.5.1	5	6
Debiteuren koopwoningen	10.5.2	2	1
Overige vorderingen	10.5.3	3	4
Overlopende activa	10.5.4	5	5
		<b>34</b>	<b>21</b>
Liquide middelen		<b>126</b>	<b>211</b>
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>186</b>	<b>260</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>19.088</b>	<b>19.857</b>

(voor resultaatbestemming)  
(x € 1.000.000)

Passiva	Ref	31-12-2022	31-12-2021
<b>Groepsvermogen</b>			
Eigen vermogen	10.6	16.056	12.774
Resultaat boekjaar	10.6	-579	3.282
		<b>15.477</b>	<b>16.056</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen	10.7.1	29	41
		<b>29</b>	<b>41</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	10.8.1	3.182	3.208
Derivaten	10.8.2	3	14
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.8.3	171	175
Waarborgsommen	10.8.4	7	7
		<b>3.363</b>	<b>3.403</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	10.8.1	113	243
Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet	10.9.1	3	4
Schulden aan leveranciers		9	10
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.9.2	19	17
Onderhanden projecten	10.9.3	1	2
Overige schulden	10.9.4	2	2
Overlopende passiva	10.9.5	73	79
		<b>220</b>	<b>357</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>19.088</b>	<b>19.857</b>

## 2.

## Geconsolideerde Winst-en-verliesrekening over 2022

(x € 1.000.000)

	Ref	2022	2021
Huuropbrengsten	11.1	583	572
Opbrengsten servicecontracten	11.2	25	24
Lasten servicecontracten		-28	-24
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.3	-42	-38
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.4	-176	-155
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.5	-100	-120
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>262</b>	<b>259</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		7	24
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		-6	-18
Toegerekende organisatiekosten	11.6	-1	-1
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>0</b>	<b>5</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.7	278	142
Toegerekende organisatiekosten	11.7	-2	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	11.7	-259	-93
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>17</b>	<b>46</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.8	-70	-63
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	11.8	-757	3.202
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		1	8
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-826</b>	<b>3.147</b>
Opbrengst overige activiteiten		2	2
Kosten overige activiteiten		-2	-2
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>11.9</b>	<b>-6</b>	<b>-46</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>11.10</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		11	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	11.13	7	6
Rentelasten en soortgelijke kosten	11.13	-103	-113
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-85</b>	<b>-107</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>-646</b>	<b>3.296</b>

(x € 1.000.000)

	Ref	2022	2021
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	11.15	66	-13
Aandeel in resultaat deelnemingen		0	0
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>		<b>-579</b>	<b>3.282</b>
<b>Resultaat na belastingen (totaalresultaat)</b>		<b>-579</b>	<b>3.282</b>

## 3.

Geconsolideerd Kasstroomoverzicht  
over 2022

(x € 1.000.000)

Directe methode	Ref	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>			
Huren		583	574
Vergoedingen		26	25
Overige bedrijfsontvangsten		1	3
Renteontvangsten		2	1
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>		<b>611</b>	<b>603</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
Erfpacht		-1	-1
Personeelsuitgaven		-66	-59
Onderhoudsuitgaven		-135	-125
Overige bedrijfsuitgaven		-109	-106
Renteuitgaven		-111	-115
Sectorspecifieke heffing		-1	-2
Verhuurderheffing		-58	-83
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-5	-6
Vennootschapsbelasting		-19	0
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>		<b>-505</b>	<b>-496</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<b>105</b>	<b>107</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>			
<b>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</b>			
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden		270	140
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)		8	8
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden		3	14
Verkoopontvangsten grond		15	17
<b>Saldo materiële vaste activa ingaande kasstroom</b>		<b>296</b>	<b>179</b>
<b>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</b>			
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-70	-65
Uitgaven woonverbetering, woon- en niet woongelegenheden		-115	-117
Uitgaven nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden		-7	-10
Uitgaven aankoop woongelegenheden (VOV)		-9	-9
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden		0	0
Aankoop		-1	-2
Investeringen overig		-1	-4
Externe kosten bij verkoop		-6	-5
<b>Saldo materiële vaste activa uitgaande kasstroom</b>		<b>-208</b>	<b>-212</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</b>		<b>88</b>	<b>-33</b>

(x € 1.000.000)

Directe methode	Ref	2022	2021
<b>Financiële vaste activa ingaande kasstroom</b>			
Ontvangsten overig		0	7
Uitgaven overig		0	-1
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</b>		<b>0</b>	<b>5</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteit</b>		<b>88</b>	<b>-28</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>			
Opgenomen door WSW geborgde lening		170	75
Opgenomen niet door WSW geborgde lening		0	150
		<b>170</b>	<b>225</b>
<b>Saldo financieringsactiviteit ingaande kasstroom</b>			
Aflossing door WSW geborgde lening		-448	-253
Aflossing niet door WSW geborgde lening		-1	-20
<b>Saldo financieringsactiviteit uitgaande kasstroom</b>		<b>-449</b>	<b>-273</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<b>-279</b>	<b>-48</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>		<b>-85</b>	<b>31</b>
<b>Liquide middelen per 1-1</b>		<b>211</b>	<b>179</b>
<b>Liquide middelen per 31-12</b>		<b>126</b>	<b>211</b>

## 4. Algemeen

### 4.1 Algemeen

Woningcorporatie Ymere is een stichting met de status van 'toegelaten instelling' op het gebied van de volkshuisvesting. Zij is actief in de metropoolregio Amsterdam, met name in de gemeenten Almere, Amsterdam, Haarlem, Haarlemmermeer, Alkmaar en Leiden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Amsterdam, de feitelijke vestigingsplaats is Jollemanhof 21 te Amsterdam. De Stichting is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder dossiernummer 41212857. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

### 4.2 Groepsverhoudingen

Stichting Ymere staat aan het hoofd van de Ymere-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening gesproken wordt gesproken over Ymere wordt hiermee bedoeld Stichting Ymere en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

### 4.3 Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van Stichting Ymere en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend. In het algemeen betreft het deelnemingen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in verbindingen voor zover eenzelfde invloed op het beleid kan worden uitgeoefend als door elk der overige participanten. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Ymere. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde Winst-en-verliesrekening is van correctie van de grondslagen afgezien. De in de consolidatie begrepen entiteiten zijn:

Ter verduidelijking is een grafisch overzicht opgenomen van de holdingstructuur (zie bijlage).

De in de consolidatie begrepen entiteiten zijn:		deelname in kapitaal	consolidatie
1.	<b>Yvastgoed BV, Amsterdam</b>	100%	100%
2.	<b>Ymere Holding BV, Amsterdam</b>	100%	100%
2.1	Ymere Ontwikkeling BV, Amsterdam		100%
2.1.1	<b>Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere II BV, Amsterdam</b>		100%
2.1.1.1	V.o.f. Hofmakerij, Amsterdam		50,00%
2.1.2	<b>Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere IV BV, Amsterdam</b>		100%
2.1.2.1	V.o.f. Tudorpark, Amsterdam		50,00%
2.1.3	<b>Nieuwe Land BV, Amsterdam</b>		100%
2.1.3.1	GEM Spiegelhout CV, Amsterdam		24,00%
2.1.3.2	Nieuw Waterlandplein CV, Amsterdam		48,00%
2.1.3.3	Beinsdorp CV, 's Gravenhage		33,00%
2.1.3.4	Ontwikkelingsmaatschappij 023 CV, Haarlem		24,00%
2.1.4	<b>Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere VIII BV, Amsterdam</b>		100%
2.1.4.1	V.o.f. De Stadstuinen, Haarlem		50,00%
2.1.5	<b>Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere XII BV, Amsterdam</b>		100%
2.1.5.1	V.o.f. Nieuweramstel, Amsterdam		50,00%
2.1.6	<b>Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere XIX BV, Amsterdam</b>		100%
2.1.6.1	V.o.f. Nobelhorst, Amsterdam		50,00%
2.1.6.2	V.o.f. IbbA Ymere, Amsterdam		50,00%
2.1.7	<b>Werkmaatschappij Projectontwikkeling Ymere XX BV, Amsterdam</b>		100%
2.1.7.1	V.o.f. Graanhuis, Amsterdam		50,00%
2.1.8	<b>Ymere Management BV, Amsterdam</b>		100%
2.1.9	<b>Waterstad 3 Beheer BV, Amsterdam</b>		20,00%
2.1.10	<b>GEM Spiegelhout Beheer BV, Amsterdam</b>		25,00%
2.1.10.1	GEM Spiegelhout CV, Amsterdam		4,00%
2.1.11	<b>Nieuw Waterlandplein Beheer BV, Amsterdam</b>		50,00%
2.1.11.1	Nieuw Waterlandplein CV, Amsterdam		4,00%
2.1.12	<b>023 Beheer BV, Haarlem</b>		25,00%
2.1.12.1	Ontwikkelingsmaatschappij 023 CV, Haarlem		4,00%
2.1.13	<b>Beinsdorp Beheer BV, 's Gravenhage</b>		33,33%
2.1.13.1	Beinsdorp CV, 's Gravenhage		1,00%
2.2	<b>Ymere Wonen BV, Amsterdam</b>		100%
2.2.1	V.o.f. Zona Matadero, Velsbroek		33,33%

#### Buiten de consolidatie blijven (gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs indien van toepassing):

1.	Stadsherstel Amsterdam NV, Amsterdam	0,60%
2.	Woonwagenstandplaats Kennemerland BV, Haarlem	41,10%
3.	Woningnet NV, Utrecht	17,90%
4.	NV Zeedijk, Amsterdam	2,80%
5.	De Woningbouw Holding BV, Weesp	100%
6.	De Woningbouw Energie BV, Weesp	100%
7.	Stichting Vrienden Ymere	0%

Deze verbindingen zijn niet geconsolideerd deels omdat geen sprake is van een groepsrelatie, en voor het overige omdat deze afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis zijn.

Intercompany transacties, intercompany winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd, voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

De entiteiten Geo Beheer BV, Groenord CV en Groep Waterstad 3 CV zijn in 2022 ontbonden c.q. geliquideerd vanwege beëindiging van activiteiten.

## 4.4

### Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Ter beperking van de risico's ontwikkelt Ymere niet-DAEB projecten in samenwerkingsverbanden met derden. Die samenwerkingen worden geconsolideerd in de jaarcijfers van Ymere. De samenwerkingsverbanden zijn aangegaan in VOF/CV/BV-structuren. De financiële risico's die met de ontwikkelingen in de samenwerkingsverbanden samenhangen zijn in beperkt tot maximaal de kapitaalbreng en de ter beschikking gestelde financiering door Stichting Ymere.

De samenwerkingen zijn in het verleden gevormd met als doelstelling het verwerven, ontwikkelen en verkopen van onroerend goed. De activiteiten van de verbindingen zijn gebaseerd op volkshuisvestelijke overwegingen en daarmee passend binnen de mogelijkheden en grenzen die de Woningwet daaraan stelt. Vanuit onze strategie 2016+ bespreken we onze bijdrage in deze deelnemingen met onze partners. Daarnaast worden projecten doorgaans niet eerder aanbesteed dan nadat 70% van de te realiseren koopwoningen bij voorintekening zijn verkocht. De risico's bij uitvoering van projecten worden zoveel mogelijk beperkt door contractueel vooraf overeengekomen betalingsafspraken.

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening. De oprichtings-/overnamedatum is het moment waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of het equivalent hiervan dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen onderneming vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen. 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 overheersende zeggenschap wordt overgedragen. De BV/CV-constructies worden in gezamenlijkheid proportioneel geconsolideerd.

## 4.5

### Afrondingen

In de jaarrekening kunnen afrondingsverschillen voorkomen tussen de opgenomen tabellen en de bijbehorende toelichtingen.

## 4.6

### Stelselwijziging/Schattingswijziging

In 2022 hebben zich geen stelsel- en schattingswijzigingen voorgedaan.

## 4.7

### Presentatiewijzigingen

Tot en met 2021 zijn de RVV-kortingen op de verhuurderheffing verwerkt in het saldo van de verhuurderheffing in de resultatenrekening. Voortvloeiend uit de uitspraak van de Hoge Raad in 2022 zijn deze kortingen in 2022 in mindering gebracht op de betreffende investeringen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

In 2022 is met terugwerkende kracht de herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden toegevoegd aan de herwaarderingsreserve. Tot en met 2021 is hier geen herwaarderingsreserve voor gevormd. De vergelijkende cijfers zijn hierop niet aangepast.

## 4.8

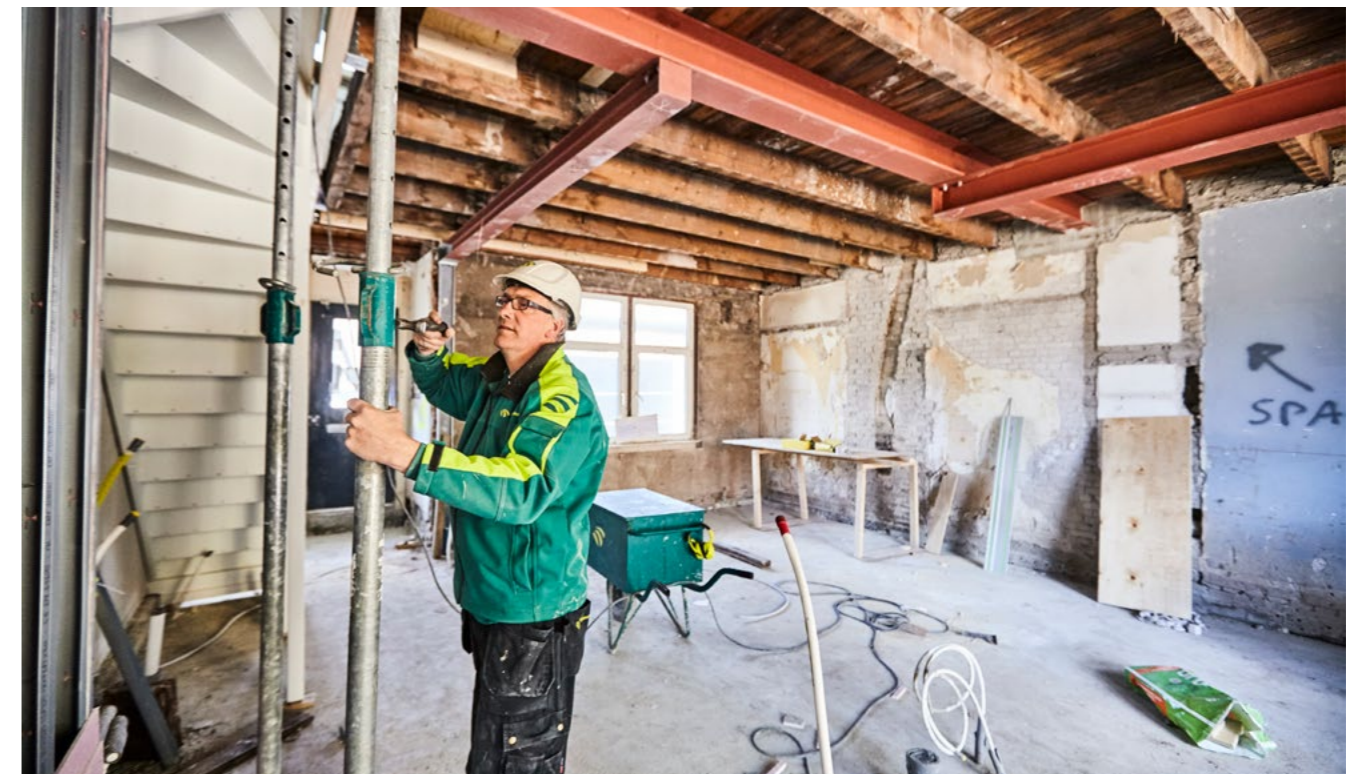
### Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de Statutaire Directie van Ymere 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 jaarrekeningposten.

## 4.9

### Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.



## 5. Grondslagen voor waardering van activa en verplichtingen

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2022, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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.

Wanneer activa of verplichtingen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 88,90%/11,10% (2021: 88,83%/11,17%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

#### 5.1.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

#### 5.1.3 Verwerking verplichtingen

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 en/of met haar verbonden partijen 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.

#### 5.1.4 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

#### 5.1.5 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en

verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar 5.13.

### 5.2

#### 5.2.1

### Vastgoedbeleggingen

#### Algemene uitgangspunten

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

#### Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoedbeleggingen noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

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 van groot onderhoud

Op basis van RJ645.202 wordt de verwerking van uitgaven in vastgoed in exploitatie na eerste verwerking op basis van artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 voorgeschreven. Daardoor worden onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Ymere verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar vastgoedbeleggingen als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. Dit betekent dat uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed worden verwerkt. 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.

#### Verplichtingen tot herstel

Voor verplichtingen tot herstel na afloop van het gebruik van het actief (ontmantelingskosten) wordt een voorziening getroffen voor het verwachte bedrag op het moment van activering. Dit bedrag wordt verwerkt als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het materieel vast actief.



### Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

1. daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
2. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
3. terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
4. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

### 5.2.2

#### Onroerende zaken in exploitatie

Algemene uitgangspunten van Vastgoedbeleggingen (zie paragraaf 5.2.1) zijn ook van toepassing op onroerende zaken in exploitatie, tenzij in deze paragraaf 5.2.2 anders is vermeld.

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op basis van het goedgekeurde en definitieve scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen tussen de DAEB en niet-DAEB tak geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed.

Ymere hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.



### Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten inclusief renovaties en ingrijpende verbouwingen en de direct hieraan toerekenbare kosten.

### Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Rtiv) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde – Actualisatie peildatum 31 december 2022, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

### Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

### Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Btiv). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteer scenario van toepassing.

Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploteer scenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploteer scenario. Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het Btiv, voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Woningen met 148 of minder WWS-punten mogen pas in het achtste jaar na aanschaf uitgepond worden. Deze verkooprestricties zijn verwerkt conform de Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

#### Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro-economische parameters:

Parameters woonegelegenheden	2023	2024	2025	2026
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging	-2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Instandhoudingsonderhoud per vhe - zorgeneenheid	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW	o.b.v. VTW
Beheerkosten - EGW	481	481	481	481
Beheerkosten - MGW	472	472	472	472
Beheerkosten - studenteneenheid	445	445	445	445
Beheerkosten - zorgeneenheid	435	435	435	435
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2021)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurindex contracturen geregeleerde woningen	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%
Huurstijging contracturen geliberaliseerde woningen	3,90%	2,60%	2,30%	2,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans		Gemiddeld 5,5%		
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet		Gemiddeld 5,6%		

In het doorexploteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woonegelegenheden bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid (2021: € 555) De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (tot en met 31 december 2022) en 11,4% (vanaf 1 januari 2023) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud		€ 6,50 per m <sup>2</sup> BVO exclusief BTW		
Mutatieonderhoud		€ 10,90 per m <sup>2</sup> BVO exclusief BTW		
Marketing		14% van de marktjaarhuur		
Beheerkosten - bedrijfsmatig onroerend goed		3% van de markthuur op jaarbasis		
Beheerkosten - Maatschappelijk onroerend goed		2% van de markthuur op jaarbasis		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2021)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet		Gemiddeld 6,7%		

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% (tot en met 31 december 2022) en 11,4% (vanaf 1 januari 2023) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheid	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats		€ 60, - per parkeerplaats per jaar		
Instandhoudingsonderhoud - garagebox		€ 202, - per garagebox per jaar		
Beheerkosten - parkeerplaats		€ 30, - per parkeerplaats per jaar		
Beheerkosten - garagebox		€ 41, - per garagebox per jaar		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari 2021)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet		Gemiddeld 6,1%		

#### Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt minimaal 1/3 deel van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – [www.nrvt.nl](http://www.nrvt.nl)), waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht. Ymere maakt gebruik van 3 taxateurs. De taxaties worden uitgevoerd conform NRVT rapportage vereisten voor een full taxatie volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Dit betekent dat elk derde deel van de onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw volledig wordt getaxeerd. Het overige 2/3 deel wordt ook door een externe taxateur gewaardeerd volgens een markttechnische update.

### *Toepassing vrijheidsgraden*

De hieronder beschreven vrijheidsgraden zijn toegepast:

- **Markthuur**  
De markthuur betreft de huurwaarde waarvoor een woning in de vrije huursector aangeboden wordt op peildatum 31-12-2022. De markthuur wordt bepaald met behulp van marktinformatie over referentietransacties in de vrije sector huurmarkt. De markthuur wordt gebruikt als huurwaarde na mutatie, ter inschatting van de toekomstige huurkasstroom in het doorexplotatie scenario van de marktwaardering.
- **Markthuurstijging na 2022**  
Voor de markt huurstijging hanteren wij de generieke parameters die zijn vastgesteld naar aanleiding van het overleg tussen Amsterdamse corporaties, taxateurs en accountants. Langjarige inflatie wordt als uitgangspunt genomen m.u.v. jaar 1 (2022). Voor 2022 wordt de voornoemde markthuurtabel gehanteerd.
- **Exit yield**  
De automatische berekening wordt als vertrekpunt gehanteerd voor de bepaling van de eindwaarde. Wanneer alle taxatieparameters op complexniveau zijn vastgesteld, wordt de automatisch berekende eindwaarde beoordeeld op plausibiliteit. Bij een niet-marktconforme eindwaarde wordt hiervan beredeneerd afgeweken door middel van het toepassen van een marktconforme exit yield. In de woningportefeuille van Ymere wordt de exit yield overwegend als vrijheidsgraad gebruikt in de waardering op marktwaarde in verhuurde staat.
- **Leegwaarde**  
De leegwaarde betreft de marktwaarde in leegstaande op peildatum 31-12-2022. Deze waardering wordt opgesteld met behulp van marktinformatie over referentietransacties in de particuliere koopmarkt. De leegwaarde wordt gebruikt ter inschatting van potentiële verkoopopbrengsten in het uitpond scenario van de marktwaardering.
- **Leegwaardestijging**  
Voor de leegwaardestijging hanteren wij de generieke parameters die zijn vastgesteld naar aanleiding van het overleg tussen Amsterdamse corporaties, taxateurs en accountants.
- **Disconteringsvoet**  
Wij hanteren een disconteringsvoet die bestaat uit:
  1. De risicovrije rente, gelijk aan de risicovrije rente uit de basisversie (handboek 2022: 0,09%)
  2. Een sector opslag, bepaald in samenspraak met taxateurs, deze wijkt af van de sectoropslag uit de basisversie (+ 5,01%).
  3. Een locatie specifieke opslag van minimaal 0,00% en maximaal 1,25%, gebaseerd op locatie gebonden marktrisico's.
  4. Een object specifieke opslag van minimaal 0,00% en maximaal 0,60%, gebaseerd op complex gebonden objectrisico's.
  5. Een object specifieke opslag van -0,25% indien een woningcomplex groter is dan 20 eenheden en de wettelijk bepaalde 7-jaars verkoop restrictie van toepassing is.
  6. Een object specifieke dynamische opslag voor de toekomstige kasstroomontwikkeling gebaseerd op de contract/markthuur verhouding (door exploiteren) of huur/leegwaarde verhouding (uitponden) in relatie tot de verwachte mutatiegraad. Van minimaal -0,60% en maximaal 1,45%.

Daarnaast kan nog een specifieke marktopslag worden toegepast. Deze wordt gebruikt wanneer er via de disconteringsvoet nog specifieke risico's in de waarde moeten worden doorberekend die niet in de kasstromen tot uiting komen.

- **Mutatie- en verkoopkans**  
Het vertrekpunt van de mutatie- en verkoopkans is gelijk aan de gemiddelde mutatiekans over de afgelopen 5 jaar. Hiervan wordt in samenspraak met de taxateur afgeweken. Het besluit van 27 maart 2017 tot wijziging van het Btiv, voegt nieuwe regelgeving toe voor de verkoop van corporatiebezit. Deze verkooprestricties zijn verwerkt conform de Best Practices vrijheidsgraden behorende bij het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- **Onderhoud**  
Wij hanteren de Vastgoed Taxatiewijzer (VTW) van Koëter, waarin verschillende woningtypes worden onderscheiden. Per woningtype is een norm-onderhoudsbedrag vastgesteld op basis van referentie woningen uit de VTW. Deze normbedragen worden aangepast door middel van een factor wanneer de omvang van de woning afwijkt van de omvang van de referentiewoning uit de VTW. De factor kan variëren van 0.4 tot 1.25. Voor monumenten wordt er standaard een opslag van 0.25 gedaan op de factor. De schatting van onderhoudskosten in de marktwaardering wordt gebaseerd op marktconforme kostennormen, ontleend aan marktinformatie over vastgoedexploitatiekosten over verschillende vastgoedtypen. Conform het Handboek wordt er onderscheid gemaakt in onderhoudskosten in het uitpondscenario en het doorexplotatie scenario. In dit laatste scenario wordt uitgegaan van hogere gemiddelde onderhoudskosten die passen bij een langere exploitatietermijn. De schatting van de onderhoudskosten in de beleidswaarde wordt gedaan op basis van het onderhoud dat Ymere de komende 15 jaren gemiddeld begroot heeft.
- **Technische splitsingskosten**  
Splitsingskosten zijn relevant in het uitpondscenario. Deze kosten dienen gemaakt te worden voordat verkocht wordt en dienen derhalve bij t=0 te worden opgenomen. Technische splitsingskosten zijn de kosten die worden gemaakt ten behoeve van de nadere voorwaarden, die voortvloeien uit de afgegeven splitsingsvergunning door de gemeente. Het gaat hierbij niet om onderhoudskosten, maar om de aanvullende eisen die in het kader van de splitsing dienen te worden gerealiseerd
- **Bijzondere omstandigheden**  
Een reguliere marktwaardering gaat uit van het hoogste exploitatie- of uitpondscenario. Hier wordt van afgeweken indien er sprake is van publiek- of privaatrechtelijke afspraken met een derde partij die rusten op het vastgoed. Doorgaans betreffen dit juridische afspraken met gemeenten over het langjarig verplicht (sociaal) door exploiteren van het woningbezit. Op het bezit waar dergelijke afspraken van toepassing zijn, worden de taxaties hierop gecorrigeerd.
- **Erfpacht**  
Voor de waardering van het bezit is niet alleen de eigen status als woningcorporatie en relevante erfpachtvoorwaarden van de corporatie (als fictieve "verkopende partij" volgens de definitie van marktwaarde) van belang, maar ook de status en de relevante erfpachtvoorwaarden van de potentiële kopers. Potentiële kopers kunnen uiteraard andere woningcorporaties zijn maar ook marktpartijen zoals onder andere (institutionele) beleggers en buitenlandse investeerders. Deze laatste partijen kunnen het bezit niet onder de erfpachtvoorwaarden van woningcorporaties exploiteren. In de waardering van het bezit waarop erfpacht van toepassing is, is rekening gehouden met voorwaarden die voor potentiële kopers relevant zijn.

### *Uitgaven na eerste verwerking*

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Bij de bepaling van de marktwaarde wordt rekening gehouden met achterstallig onderhoud.

#### Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde, op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

#### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Ymere en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. In het werkgebied van Ymere liggen de verkoopprijzen relatief hoog waardoor in de marktwaarde het verkoopscenario een maximale marktwaarde kan opleveren. Door het uitpondscenario niet mee te nemen komt de marktwaarde bijna € 1,3 miljard lager te liggen (7,5%). Deze afslag verwacht je ook terug te zien in stap 1. In de beleidswaarde wordt echter de eindwaarde niet op basis van een ingeschatte exit yield berekend in jaar 15 (zoals in de marktwaardering), maar op basis van eeuwigdurende doorexplotatie tegen markthuur. Bij de huidige lage disconteringsvoet en de hoge markthuur en groeivoet daarvan, levert dit een eindwaarde op die in veel complexen (bijvoorbeeld in Amsterdam) hoger ligt dan het uitpondscenario met een ingeschatte exit yield in jaar 15. In de beleidswaarde betekent deze andere methode om tot een eindwaarde te komen, een opslag op de marktwaarde van € 1,85 miljard (11%). Pas bij stap 2 wordt de markthuur aangepast naar de sociale, hierdoor is de eindwaarde die in stap 2 wordt berekend lager dan bij stap 1.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. In het werkgebied van Ymere liggen de markthuren relatief hoog. De markthuur ligt gemiddeld op € 1.063, terwijl de maximale sociale huurprijs in 2022 ligt op € 763. Daarnaast biedt Ymere woningen aan met verschillende huurprijzen om ook verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur te huisvesten. De gemiddelde huur die wij bij mutatie voor een sociale huurwoning (DAEB) vragen ligt op € 653. Daarnaast houden we oog voor betaalbaarheid waardoor de jaarlijkse huurstijging gemiddeld lager is dan wettelijk is toegestaan. Als we uitgaan van de streefhuur in plaats van de markthuur en een beperkte huurstijging dat wordt gerekend bij het verhuren van sociale huurwoningen, dan is er sprake van een afslag van bijna € 6,7 miljard.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Ymere en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenbegroting voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Alleen minimale instandhouding van ons vastgoed zou volgens marktnormen met gemiddeld € 1.610 per woning kunnen. Als wij onze kosten die samenhangen met vastgoedbeheer en het gewenste kwaliteitsniveau als uitgangspunt nemen geven wij gemiddeld ruim € 2.340 per woning uit. Wij hebben relatief ouder en ander type bezit dan de markt (waaronder ook monumenten) en wij houden woningen langer in exploitatie waardoor we met onze materiaalkeuze, de onderhoudscyclus van planmatig onderhoud en de inzet van ons werkapparaat andere keuzes maken dan alleen minimale instandhouding.

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten 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 Ymere en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Onze beheernorm ligt hoger dan de marktnorm omdat wij extra uitgaven hebben ten behoeve van langjarige exploitatie, passend toewijzen, leefbaarheid en sociaal beheer.

Voor zover afwijkend van de 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- en beheeractiviteiten) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van het Rtiv. Ymere heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

#### 5.2.3

#### Onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden

Ymere verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Ymere onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Ymere het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Ymere een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Ymere 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:
  - Bij een waardedaling: als overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
  - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- 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 waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.
- Als de vastgestelde leegwaarde van de woning na aftrek van de contractuele korting per balansdatum hoger is dan de boekwaarde op moment van herclassificatie wordt het verschil verwerkt in de herwaarderingsreserve.



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' en voor zover van toepassing gecorrigeerd in de herwaarderingsreserve.

#### 5.2.4

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

##### *Typering*

Dit betreft nieuwbouw- of sloop/nieuwbouw projecten die bij oplevering zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde DAEB of niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

##### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering. In geval van sloop/nieuwbouw wordt de dan geldende marktwaarde van het oude vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde ingebracht. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde.

#### 5.2.5

##### *Mutatie reële waarde*

Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie als vastgoedbelegging worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Mutaties in de reële waarde van Vastgoed in ontwikkeling worden binnen het eigen vermogen afzonderlijk als 'niet-gerealiseerde herwaardering' bijgehouden en in de toelichting op het eigen vermogen vermeld.

##### **Grondposities**

Ingenomen grondposities worden gewaardeerd tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of lagere actuele waarde. Op het moment dat de grondposities in ontwikkeling worden genomen, vindt overheveling plaats naar Onroerende zaken in ontwikkeling / onderhanden projecten / onderhanden werk en worden de rente en de bijkomende kosten geactiveerd. Tot die tijd worden de rentelasten ten laste van het resultaat gebracht.

Waardevermeerdering van de grondposities als gevolg van een herwaardering worden verwerkt in het resultaat evenals de terugneming van een waardevermindering van een grondpositie die voorheen als last was verwerkt in de winst-en-verliesrekening. De terugneming van een waardevermindering in de winst-en-verliesrekening is niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief zou zijn verantwoord.

Als de grondposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de boekwaarde, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

### 5.3

## Materiële vaste activa

#### 5.3.1

##### **(On-)roerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

De onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie (eigen gebruik) worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde. Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

### 5.4

## Financiële vaste activa

#### 5.4.1

##### **Deelnemingen**

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 er van 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 waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Ymere 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, ten grote van (het aandeel van Ymere) in dit negatieve eigen vermogen. De voorziening wordt eerst in mindering gebracht op een eventuele vordering op de deelneming.

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. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

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

#### 5.4.2

#### Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Voor tijdelijke verschillen die voortvloeien uit herwaardering van activa wordt conform artikel 2: 390 lid 5 BW géén latentie gevormd.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd. Met ingang van het boekjaar 2022 kunnen verrekenbare verliezen niet langer verdampen.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen inzake groepsmaatschappijen, deelnemingen en joint ventures binnen de fiscale eenheid, tenzij de Stichting in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijke verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde, de belastinglatenties worden contant gemaakt tegen de netto-rente. Als disconteringsvoet voor de contant making is de rentevoet van de leningenportefeuille ad 3,33% (2021: 3,59%) genomen verminderd met 25,8% vennootschapsbelastingdruk. De netto rente bedraagt derhalve 2,47% (2021: 2,66%).

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen van significante tot de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting behorende deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden (kostenfactoren).

Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden.

#### 5.4.3

#### Effecten en leningen

##### Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering

##### Overige effecten

Effecten worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De onder effecten opgenomen deposito's worden gewaardeerd tegen nominale waarde, overige beleggingen tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde.

#### 5.4.4

##### Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij een eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

##### Amortisatie rente leningen u/g (boeterente)

In verband met vervroegd aflossen van langlopende leningen o/g is rente geactiveerd en wordt daarmee toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Het deel van de afkoopsom welke boven de nominale waarde van het financieel actief uitkomt, wordt geactiveerd. Deze geamortiseerde rente wordt daarna toegerekend aan het restant van de looptijd van de nieuwe lening. Deze methode is toegepast op zowel de vervroegd afgeloste leningen o/g die daarna zijn geherfinancierd als voor de afloop van de swap in combinatie met de fixatie van de gekoppelde roll-over lening.

#### 5.4.5

##### Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt Ymere 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 Ymere 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 financieel actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

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

## 5.5

### Vorraden

#### 5.5.1

##### 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 alsmede de in overeenstemming met paragraaf 6.3.11 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 incurantheid van de voorraden.

#### 5.5.2

##### 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 incurantheid van het vastgoed.

#### 5.5.3

##### Overige voorraden

Waardering van voorraden grond- en hulpstoffen ten behoeve van klachtenonderhoud vindt plaats tegen vaste verrekenprijzen. Tevens wordt rekening gehouden met een aftrek voor mogelijke incurantheid gebaseerd op verwachte lagere opbrengstwaarde.

## 5.6

### Onderhanden projecten

Onderhanden projecten in opdracht van derden (*verkochte koopwoningen uit projectontwikkeling*) worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectopbrengsten (bestaande uit de gerealiseerde projectkosten en toegerekende winst; zie hiervoor de grondslag in paragraaf 6.1.2). Indien van toepassing, worden hierop de verwerkte verliezen en reeds gedeclareerde termijnen in mindering gebracht. Indien het saldo van alle onderhanden projecten negatief is, worden onderhanden projecten gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Uitgaven voor projectkosten voor nog niet verrichte prestaties worden opgenomen onder de voorraden.

## 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 kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder kasgeldleningen en rekeningcourantkrediet onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## 5.9

### Groepsvermogen

Het groepsvermogen wordt in hoofdstuk 10.6 toegelicht.

#### 5.9.1

##### Herwaarderingsreserve

Voor de niet-gerealiseerde waardevermeerderingen van vastgoedbeleggingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden.

## 5.10

### 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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichting 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.

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.

#### 5.10.1

##### Voorziening onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen 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 het verschil tussen de stichtingskosten en de marktwaarde in verhuurde staat van het betreffende project.

Uitgaven die betrekking hebben op toekomstige herstructureringen, waarvan de feitelijke verplichtingen dan wel de in rechte afdwingbare verplichtingen zijn aangegaan, binnen een complex met bestaande onroerende zaken in exploitatie, worden betrokken in de waardering van dit complex. Indien de afwaardering uit hoofde van de verwachte uitgaven hoger is dan de boekwaarde van het complex waartoe de onroerende zaak behoort dan wordt dit complex op nihil gewaardeerd en een voorziening getroffen.

## 5.11

## Schulden

### 5.11.1

#### Leningen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. De langlopende schulden worden gepresenteerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als rentelast 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. In de extendible / tijdvakleningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord. Het effect van de dergelijke contractuele bepalingen wordt meegenomen in de effectieve rentevoet.

Het kortlopende deel van de langlopende leningen, de aflossingsverplichting voor de komende 12 maanden, is opgenomen onder de kortlopende schulden.

### 5.11.2

#### Terugkoopverplichting woningen Verkocht onder Voorwaarden

In het kader van de woningen verkocht onder voorwaarden heeft Ymere een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. 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. Zie ook paragraaf 5.2.3.

### 5.11.3

#### Waarborgsommen

De waarborgsommen worden bij de eerste verwerking verwerkt tegen reële waarde. Jaarlijks wordt over de verstrekte waarborgsom rente bijgeschreven.

## 5.12

## Leasing

### 5.12.1

#### Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Stichting Ymere 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.

## 5.13

## Financiële instrumenten

### 5.13.1

#### Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten. Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

### 5.13.2

#### Derivaten

Ymere maakt gebruik van rentederivaten om renterisico's af te dekken. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financieel instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financieel instrument hedge-accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast, wordt er door Ymere een voorziening getroffen voor een eventuele reële waarde van het derivaat die lager is dan de kostprijs.

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

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

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst-en-verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge-accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedge-resultaten als volgt plaats:
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge-accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off-balance of op de balans.
  - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst-en-verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst-en-verliesrekening overgebracht.

### 5.13.3

#### In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') stelt Ymere vast of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

- 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; en
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument niet tegen reële waarde wordt gewaardeerd met verwerking van de reële waardeveranderingen in het resultaat.



Voor zover het afgescheiden derivaat niet kan worden aangewezen als onderdeel van een hedge-relatie en hedge-accounting kan worden toegepast (zie hierna onder “Derivaten aangehouden voor hedging doeleinden”) wordt het afgescheiden derivaat geclassificeerd als “Overige derivaten”.

In enkele leningovereenkomsten zijn bepalingen opgenomen waarbij de lening verstrekker het recht heeft om op een tijdstip in de toekomst de rentevoet vast te stellen op een vast rentepercentage of de op dat moment geldende marktrente. Geconcludeerd is dat dit recht kwalificeert als een embedded derivaat (‘geschreven optie’) met eigen kenmerken die niet voldoende aansluiten op de kenmerken van de leningovereenkomst en afgescheiden moet worden. Dit betekent tevens dat het derivaat niet kwalificeert voor een hedge-relatie resp. hedge-accounting; het derivaat wordt verwerkt als “overige derivaten”.

#### 5.13.4

##### Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.



## 6.

### 6.1

## Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het 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 ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra ze voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde:

- Vastgoedbeleggingen zijnde niet-DAEB vastgoed in exploitatie;
- Vastgoedbeleggingen zijnde DAEB vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden;
- Afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument.

Wanneer kosten of opbrengsten volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk de niet-DAEB-tak toegerekend. Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 88,90%/11,10% (2021: 88,83%/11,17%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Ymere meerdere activiteiten heeft geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categorale indeling.

De functionele resultatenrekening maakt onderscheid in de volgende activiteiten:

1. Verhuur- en beheeractiviteiten: hieronder wordt o.a. verstaan huuropbrengsten, resultaat op servicekosten en overige opbrengsten.
2. Onderhoudsactiviteiten: alle lasten met betrekking tot onderhoud.
3. Ontwikkelactiviteiten: resultaat vanuit omzet projectontwikkeling, verkoop van gronden en nieuwbouw.
4. Resultaat uit verkoopactiviteiten: opbrengsten en kosten vanuit verkoop bestaand bezit, dispositie en renovatie.
5. Overige activiteiten: hier worden o.a. opbrengsten en kosten van extern VvE beheer en indien van toepassing ontvangen saneringsbijdrage verantwoord.
6. Leefbaarheid: alle lasten met betrekking tot leefbaarheid.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Ymere. Bij de kosten is 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 de kostenplaatsmethode voor zover toepasbaar, voor het overige deel vindt toerekening plaats op basis van verdeelsleutels (gebaseerd op het aantal fte's).

#### 6.1.1

##### Opbrengstverantwoording

Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van zelf vervaardigde of van derden verkregen goederen worden in het verslagjaar verwerkt indien aan alle volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a Alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de goederen zijn overgedragen aan de koper;
- b De voortgezette betrokkenheid bij de verkochte goederen is niet zodanig dat Ymere feitelijk kan beschikken over die goederen en daarmee kan besluiten over

- de aanwending van die goederen;
- c Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- d Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Ymere zullen toevloeien;
- e De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt met betrekking tot de transactie kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.
- f De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Opbrengsten met betrekking tot het verlenen van diensten worden verwerkt naar rato van de verrichte prestaties. Het resultaat kan betrouwbaar worden geschat indien aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- a Het bedrag van de opbrengst kan op betrouwbare wijze worden bepaald;
- b Het is waarschijnlijk dat de economische voordelen met betrekking tot de transactie Ymere zullen toevloeien;
- c Op betrouwbare wijze kan de mate waarin de dienstverlening op de balansdatum is verricht worden bepaald;
- d De reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien kunnen op betrouwbare wijze worden bepaald.

## 6.1.2

### Projectopbrengsten en projectkosten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten (zie ook 5.6), waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten van de reeds verkochte woningen verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

## 6.2

### 6.2.1

### 6.2.2

### 6.2.3

### 6.2.4

### 6.2.5

### 6.2.6

## Bedrijfsopbrengsten

### Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het huurprijsbeleid dat door Ymere is ontwikkeld binnen de Rijkskaders, onder aftrek van derving oninbaarheid.

### Opbrengsten servicecontracten

Deze post betreft vergoedingen die Ymere ontvangt van haar huurders voor servicekosten, inclusief de te verrekenen servicekosten, en vergoedingen voor het serviceabonnement, onder aftrek van derving oninbaarheid. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Overheidsbijdragen

Onder deze post worden bijdragen of subsidies (niet zijnde BWS-subsidies of investeringsubsidies) verantwoord van (lokale) overheden.

### Opbrengst verkoop bestaand bezit

Onder deze post wordt de verkoopopbrengst van huurwoningen onder aftrek van de toegerekende verkoopkosten verantwoord. Deze opbrengsten onder aftrek van de toegerekende verkoopkosten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De opbrengsten uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting woningen VOV, en wordt jaarlijks met inachtnaam van de contractvoorwaarden gewaardeerd (zie 5.2.3 en 5.11.2).

De desinvestering van deze verkochte woningen wordt apart verantwoord tegen de marktwaarde in verhuurde staat.

### Netto-omzet projectontwikkeling

Gefactureerde omzet van de in het boekjaar opgeleverde projecten.

### Wijzigingen in voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten

Onder deze post worden de wijzigingen opgenomen in de posten Vastgoed bestemd voor de verkoop (opgenomen onder de Voorraden) en Onderhanden projecten. Bij realisatie van een verkoop wordt de boekwaarde direct voorafgaand aan de verkoop teruggenomen op deze regel.

Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet mutatie onderhanden werk en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar

kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de kostprijs van de omzet. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

#### 6.2.7

##### Geactiveerde kosten

De toe te rekenen interne directe kosten ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling worden hier verantwoord.

## 6.3

### Bedrijfslasten

#### 6.3.1

##### Afschrijvingen

Afschrijvingen hebben alleen betrekking op roerende en onroerende activa ten dienste van de exploitatie (eigen gebruik). Over de roerende en onroerende activa wordt volgens de lineaire methode afgeschreven op basis van de te verwachten economische gebruiksduur. Er wordt geen rekening gehouden met een restwaarde.

#### 6.3.2

##### Kosten uitbesteed werk projectontwikkeling

Onder deze post wordt de kostprijs van (verkochte) koopwoningen verantwoord.

#### 6.3.3

##### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde (marktwaarde in verhuurde staat) ten opzichte van de waarde gebaseerd op de boekwaarde.

#### 6.3.4

##### Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuur-eenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa en/of vastgoedbeleggingen.

#### 6.3.5

##### Lonen, salarissen en sociale lasten

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

#### 6.3.6

##### Pensioenlasten

Ymere 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. Ymere heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.

- Ymere heeft voor 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, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Ymere betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald.
- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo december 2022 was de dekkingsgraad van het pensioenfonds 129% (2021: 126%). De beleidsdekkingsgraad was per ultimo december 2022 133,7% (2021: 118,8%). Hiermee wordt voldaan het aan de minimaal vereiste dekkingsgraad van 104,3% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB).

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Ymere.

De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

#### 6.3.7

##### Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangevane 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 kosten van het eigen servicebedrijf. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van het servicebedrijf opgenomen onder de kostensoorten lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten. De kosten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

#### 6.3.8

##### Leefbaarheid

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op uitgaven in de leefbaarheid van de woonomgeving in ruime zin. Het betreft uitgaven waar tegenover geen huurverhoging of levensduurverlenging staat en waar geen (gedeeltelijke) activering tegenover staat.

#### 6.3.9

##### Overige bedrijfslasten

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

#### 6.3.10

##### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreft de wijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen die reeds aan het begin van het boekjaar in bezit waren. De waardeveranderingen ten gevolge van investeringen in het jaar en de terugname van waardeveranderingen uit het verleden worden verwerkt via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder de bedrijfslasten.

#### 6.3.11

##### Financiële baten en lasten

##### Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. (Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

### 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.

### Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

De geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening als bouwrente als onderdeel van de rentebaten verantwoord.

### 6.3.12

### Vennootschapsbelasting

Vanaf 1 januari 2008 is Ymere integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Aedes en de Belastingdienst hebben het overleg over de interpretatie en toepassing van de vennootschapsbelastingplicht waarmee corporaties sinds 1 januari 2008 te maken hebben afgerond. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO-2). In deze VSO-2 zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Ten overvloede melden wij dat de VSO-2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd door de Belastingdienst. Hier zal vanaf 2023 rekening mee worden gehouden.

De post vennootschapsbelasting in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de geraamde over het boekjaar te betalen of terug te vorderen 'acute' belasting vermeerderd of verminderd met de mutatie in de balansposten latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. De acute 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 en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten.

Baten en lasten respectievelijk kasstromen van significante tot de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting behorende deelnemingen die in de consolidatie zijn betrokken, worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden (kostenfactoren). Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het gewogen aandeel verhuureenheden.

Dit resultaat is in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening opgenomen. Zie ook 5.4.2.

## 7.

## Financiële instrumenten en risicobeheersing

Als basis voor het beheer van financiële instrumenten en renterisico's hanteert Ymere het Reglement Financieel Beleid en Beheer, het treasurystatuut en het treasurybeleidsplan. Tussentijdse wijzigingen in regelgeving worden verwerkt in het treasuryjaarplan. In het treasurystatuut en treasurybeleidsplan zijn de randvoorwaarden vastgelegd waarbinnen Ymere mag opereren. In het jaarplan, dat wordt goedgekeurd door de Statutaire Directie en wordt voorgelegd aan de Auditcommissie van de raad van commissarissen, worden jaarlijks specifiek de activiteiten op het gebied van Treasury van Ymere benoemd. De activiteiten worden bewaakt door een Treasurycommissie, die ten minste 4 keer per jaar bijeenkomt. Binnen het treasurybeleid van Ymere dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband is met de financieringspositie. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Sinds 2012 zijn geen nieuwe derivatenposities afgesloten waarmee Ymere zich houdt aan de voorschriften, zoals opgenomen in het financieel reglement inzake gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De volgende financiële risico's zijn relevant voor Ymere:

### Valutarisico

Ymere is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico. Ymere kent geen materiële debiteuren- en crediteurenposities in vreemde valuta.

### Beleggingsrisico

Ymere heeft geen actief beleggingsbeleid. De regelgeving rondom beleggingen, opgenomen in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, is geïntegreerd in het treasurystatuut.

### Renterisico

Ymere loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten, met name over de onder de Financiële Vaste Activa vermelde Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. Ymere maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Over vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Ymere risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde (toekomstige) variabel- rentende schulden (schulden aan banken) heeft Ymere renteswaps gecontracteerd, zodat per saldo een vaste rente wordt betaald. Per financieringsbesluit maakt Ymere een bewuste keuze voor het aantrekken van een lening tegen vaste rente of voor een lening tegen variabele rente, rekening houdend met de aanwezige rente-instrumenten waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen, zijn vastgelegd in het treasurystatuut en in het treasurybeleidsplan en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd spreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. In de gewenste vervalkalender wordt rekening gehouden met het maximale renterisico in enig jaar, conform afspraken met het WSW.

Bij een hypothetische stijging met onmiddellijke inwerking op alle variabele contracten van de marktrente met 1% (100 basispunten) neemt de te betalen rente onder gelijk-blijvende omstandigheden in een jaar met € 8 miljoen toe. Door het afdekken van het renterisico is dit bedrag voor 2023 teruggebracht naar minder dan € 1 miljoen. Dit betekent dat nagenoeg alle variabele leningen afgedekt zijn.

### Kredietrisico

Ymere heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Ymere maakt gebruik van meerdere banken, gemeentes en institutionele beleggers als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Criteria om met tegenpartijen zaken te doen zijn formeel vastgelegd in het treasurybeleidsplan en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

### Liquiditeitsrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Ymere zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Met de ING Bank heeft Ymere afspraken gemaakt over een kredietfaciliteit voor liquiditeiten van € 100 miljoen, waarvan € 50 miljoen committed is.

De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord en in een maandelijkse liquiditeitsprognose gerapporteerd.

Ymere beschikt ultimo 2022 over een liquiditeitsbuffer van € 150 miljoen. Van de totale leningenportefeuille is € 2.591 miljoen geborgd door het WSW. Inclusief € 170 miljoen in de vorm van niet opgenomen ruimte in gecontracteerde leningen, waarvan € 150 miljoen ten behoeve van de liquiditeitsbuffer, borgt het WSW een volume van € 2.761 miljoen aan leningen.

Ymere heeft acht swaps met een breakclausule. De uitoefendata hiervan liggen tussen medio 2024 en medio 2026. Dit betekent dat Ymere, op basis van het Btiv en in het kader van de stresstest van de Autoriteit Woningcorporaties, tussen medio 2023 en medio 2026 dient te beschikken over een liquiditeitsbuffer om liquiditeitsrisico's op te vangen.

### Beschikbaarheidsrisico

Ymere heeft haar financiële meerjarenplan zodanig opgesteld dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering voor de langere termijn gecontinueerd wordt. Ymere voldoet daarmee in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door het WSW en andere financiële stakeholders worden gehanteerd.

Omdat Ymere minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Ymere doorlopend op zoek naar andere bronnen voor langetermijn-financiering.

### Reële waarde van financiële instrumenten

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

## 8.

# Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig BW2 Titel 9 en voor woningcorporaties specifieke en algemene wet- en regelgeving (zie paragraaf 5.1.1) opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoedbeleggingen, reële waarde;
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering;
- Verwerking fiscaliteit.

### 8.1.1

#### Vastgoedbeleggingen – vastgoed

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs.

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat.

Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (Rtiv) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) – Actualisatie peildatum 31 december 2022, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode). Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de vrijheidsgraden, welke daarmee het belangrijkste schattingselement betreffen in de bepaling van de marktwaarde. De gehanteerde vrijheidsgraden zijn nader toegelicht bij de waarderingsgrondslagen van Onroerende zaken in exploitatie (paragraaf 5.2.2.).

### 8.1.2

#### 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 Ymere 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 Ymere rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase 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.

### 8.1.3

#### Verwerking fiscaliteit + Voorzieningen

De berekening van de fiscale positie is in overeenstemming met de fiscale wet- en regelgeving, vaststellingsovereenkomst (VSO-2) en afspraken die met de fiscus gemaakt zijn. Ten overvloede melden wij dat de VSO-2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd door de Belastingdienst. Hier zal vanaf 2023 rekening mee worden gehouden.

## Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Deze methode gaat uit van een weergave van kasstromen onderverdeeld naar activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen.

De ingaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft naast de huur- en vergoeding (servicecontracten) ontvangsten uit overige bedrijfsontvangsten. Ook de interest ontvangsten op de financiële vaste activa zijn hier opgenomen.

De uitgaande kasstroom van de operationele activiteiten betreft de betaalde erfpacht, personeels-, onderhouds-, overige bedrijfs- en rente uitgaven (interest op lening- en derivatenportefeuille en borgstellingsvergoeding WSW). Van de overige bedrijfsuitgaven worden de sectorspecifieke heffing, de verhuurderheffing en de uitgaven voor leefbaarheid als aparte kasstroom in beeld gebracht.

De investeringsactiviteiten zijn gecategoriseerd in kasstromen betreffende materiële vaste activa en financiële vaste activa.

Onder de materiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de verkoopontvangsten bestaand bezit opgenomen, waarbij de verkoopontvangsten van woongelegenheden VOV als aparte kasstroom inzichtelijk is gemaakt. Bij de verkoopontvangsten bestaand bezit zijn tevens de ontvangsten uit hoofde van renovatie verkopen verantwoord. Als aparte ingaande kasstroom zijn de ontvangsten van de verkoop van nieuwbouw projecten, alsook de verkoopontvangsten van grond verantwoord.

De materiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgaven aan nieuwbouw huur, uitgaven woningverbetering en uitgaven nieuwbouw koop. Ook de aankoop van woongelegenheden VOV, aankoop van grond, uitgaven aan ICT en inventaris (investeringen overig) en de externe kosten bij verkoop zijn hier opgenomen. Deze laatste bestaat uit de woninggebonden- en complexmatige verkoopkosten.

Onder de financiële vaste activa ingaande kasstroom van de investeringsactiviteiten zijn de ontvangsten uit hoofde van verkoop uit deelnemingen en de verkoopontvangsten betreffende ontwikkelrechten opgenomen. De financiële vaste activa uitgaande kasstroom van de investeringsactiviteiten betreft de uitgave omtrent de overname van lening(en).

De kasstromen uit hoofde van de financieringsactiviteiten zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom van leningen WSW geborgd en niet door WSW geborgd.



# 10. Toelichting op de geconsolideerde Balans per 31 december 2022

## 10.1 Vastgoedbeleggingen

### 10.1.1 Vastgoedbeleggingen

x € 1.000.000	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie			Grondposities	Totaal 2022
					Bruto	Voorziening	Netto		
<b>Aanschafwaarde per 1 januari</b>	<b>4.873,6</b>	<b>1.320,1</b>	<b>6.193,7</b>	<b>106,8</b>	<b>209,7</b>	<b>-91,0</b>	<b>118,7</b>	<b>91,1</b>	
Herwaarderingen	10.982,6	1.676,6	12.659,2	90,1					
Cumulatieve waardeveranderingen	-42,0	-20,7	-62,7					-37,7	
Correctie aanschafwaarde bestaand bezit (RJ645)	110,7	3,6	114,3		-114,3		-114,3		
Correctie voorziening OT bestaand bezit (RJ645)	-75,7	-0,2	-75,9			75,9	75,9		
<b>Boekwaarde per 1-1</b>	<b>15.849,2</b>	<b>2.979,4</b>	<b>18.828,6</b>	<b>196,9</b>	<b>95,4</b>	<b>-15,1</b>	<b>80,3</b>	<b>53,4</b>	<b>19.159,2</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>									
Investerings	125,1	5,3	130,4		82,5		82,5		212,8
Herclassificaties van en naar onroerende zaken VOV	0,5	0,0	0,5	-0,5					
Desinvesteringen	-200,1	-39,2	-239,3		-3,8		-3,8		-243,1
Overboeking van en naar voorraden	-15,3	-2,6	-17,9	-6,5					-24,4
Mutatie als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-641,6	-115,1	-756,7	3,5				3,5	-749,6
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	71,7	3,9	75,5		-75,5		-75,5		0,0
Overboeking tbv sloop/nieuwbouw	0,0	0,0	0,0				0,0		0,0
Overboeking onrendabele top opgeleverde projecten	-14,5	-2,0	-16,6			16,6	16,6		0,0
Overige overboekingen	-7,2	11,2	4,0	-0,3	-4,0		-4,0		-0,3
Presentatie voorziening onrendabele top gestarte projecten	-57,0	-9,0	-66,0			-15,0	-15,0		-81,1
Overgang DAEB-Niet-DAEB	0,4	-0,4	0,0						
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-738,2</b>	<b>-148,0</b>	<b>-886,2</b>	<b>-3,8</b>	<b>-0,8</b>	<b>1,6</b>	<b>0,8</b>	<b>3,5</b>	<b>-885,7</b>

x € 1.000.000	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal vastgoed in exploitatie	Vastgoed verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling ten behoeve van eigen exploitatie			Grondposities	Totaal 2022
					Bruto	Voorziening	Netto		
<b>Aanschafwaarde per 31 december</b>	<b>5.015,9</b>	<b>1.314,7</b>	<b>6.330,6</b>	<b>102,1</b>	<b>94,6</b>	<b>-13,6</b>	<b>81,1</b>	<b>91,1</b>	<b>6.604,8</b>
Herwaarderingen	10.114,4	1.536,8	11.651,2	91,0					11.742,2
Cumulatieve waardeveranderingen	-43,4	-22,4	-65,8						
<b>Marktwaarde vastgoed in exploitatie</b>	<b>15.087,0</b>	<b>2.829,0</b>	<b>17.916,0</b>						
Aanschafwaarde bestaand bezit (RJ645)	103,3	6,2	109,5						
Voorziening OT bestaand bezit (RJ645)	-79,3	-3,9	-83,1					-34,1	-117,2
<b>Boekwaarde per 31-12</b>	<b>15.111,0</b>	<b>2.831,3</b>	<b>17.942,4</b>	<b>193,0</b>	<b>94,6</b>	<b>-13,6</b>	<b>81,1</b>	<b>57,0</b>	<b>18.273,5</b>

Gedurende het jaar is er voor € 0,4 miljoen overgegaan van niet-DAEB naar DAEB.

#### Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde € (mln)	Effect op marktwaarde in %
Inflatie	2,55%	1,00%	257,9	1,5%
		-1,00%	-227,7	-1,3%
Leegwaarde index	1,73%	1,00%	661,5	3,8%
		-1,00%	-605,9	-3,5%
Disconteringsvoet	5,58%	1,00%	-1.547,2	-9,0%
		-1,00%	1.752,2	10,2%
Mutatiegraad	5,51%	*110%	282,1	1,6%
		* 90%	-305,0	-1,8%

In 2022 zijn de woningoppervlakten in de marktwaardering conform de NEN-2580 standaard. Het effect van de aanpassing op de marktwaardering per 31 december 2021 wordt geschat op ongeveer +/- 1% (€ 187 miljoen).

De gemiddelde leegwaarde van de woningen stijgt met 1,95%.

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 82.752 verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde op basis van de meest recente WOZ beschikking bedraagt € 23,4 miljard.

In het boekjaar werd ter zake van onroerende zaken in ontwikkeling € 4,2 miljoen bouwrente geactiveerd. De gehanteerde gemiddelde rentevoet is 4%.

Ymere heeft voor 2023 een verkoopprognose opgesteld waarin 375 onroerende zaken voor verkoop zijn geoordeeld. De geschatte directe opbrengstwaarde van deze onroerende zaken bedraagt circa € 133 miljoen.

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

Het onroerend goed is naast het beschikbare eigen vermogen grotendeels gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Ten behoeve van de borging door het WSW is ultimo 2022 € 8,4 miljard ingebracht als onderpand.

In 2022 zijn er 0 woningen verkocht onder voorwaarden uit het bestaande bezit en 0 woningen als nieuwbouw. Ymere heeft eind 2022 een portefeuille van in totaal 790 woningen (2021: 823 woningen) verkocht onder voorwaarden. De contracten zijn gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij geldt dat er sprake is van verleende kortingen van 25% en een terugkoopverplichting voor Ymere.

#### Beleidswaarde

##### *Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde*

Mede door de verslechterde economische omstandigheden is de marktwaarde in 2022 voor het eerst sinds jaren gedaald. De marktwaarde laat een waardedaling van 5% zien als gevolg van dalende markthuren en stijgingen van zowel de disconteringsvoet als de exit yield. De totale omvang van de woningportefeuille (Stichting Ymere en Yvastgoed BV) is met ruim € 0,85 miljard gedaald naar een waarde van € 17,2 miljard.

De negatieve waardeontwikkeling is het gevolg van een negatiever sentiment in de beleggingsmarkt als gevolg van onzekerheden over de algehele economische ontwikkeling, de stijgende rente in de kapitaalmarkt en de verdere regulering van de (midden)huursector.

##### *Van marktwaarde naar beleidswaarde*

In 2018 is door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de beleidswaarde geïntroduceerd. Uitgangspunt voor verslaglegging is marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde is een inschatting door taxateurs van de marktprijs bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat. De marktwaarde wordt gebaseerd op marktconforme uitgangspunten voor verhuur en beheer. In praktijk hebben corporaties echter geen marktconforme kasstromen. De waarde van het vastgoed zou daarom lager moeten liggen, net als het eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van marktwaarde wordt namelijk 'beklemd' door maatschappelijke prestaties. De beleidswaarde toont een waarde waarbij rekening wordt gehouden met deze maatschappelijke prestaties.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de berekening van de marktwaarde. De (lagere) waarde die ontstaat is de beleidswaarde.

##### *Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde*

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling

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

##### *Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie*

Per 31 december 2022 is in totaal € 11.408 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 12.659 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Ymere. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen, maatschappelijke ontwikkelingen en lokale afspraken die we met de gemeenten en huurdersvereniging maken over de ontwikkeling van de omvang van de sociale (DAEB) huurwoningvoorraad. 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 verkocht kunnen worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Ymere 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 de woningportefeuille in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van deze woningen en bedraagt bijna € 8,3 miljard. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2022		2021	
Woningportefeuille	x 1 miljoen euro	x 1 miljoen euro	x 1 miljoen euro	x 1 miljoen euro
<b>Marktwaarde verhuurde staat</b>		<b>17.208</b>		<b>18.057</b>
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	1.850		2.736	
Betaalbaarheid (huren)	-6.690		-9.497	
Kwaliteit (onderhoud)	-2.368		-1.501	
Beheer (beheerkosten)	-1.065		-979	
Beleidswaarde woningen		8.935		8.816
Vershil marktwaarde-beleidswaarde		-8.273		-9.241
Marktwaarde overig vastgoed	708		733	
<b>Beleidswaarde vastgoed in exploitatie</b>		<b>9.642</b>		<b>9.549</b>



Dit impliceert dat circa 54% (2021: 51%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Toelichting bij activa in exploitatie. Sensitiviteitsanalyse.  
Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten voor:	2022	2021
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,0%	4,8%
Streefhuur per maand per sociale huurwoning	653	654
Lasten onderhoud per jaar per woning	2.340	2.002
Lasten beheer per jaar per woning	1.113	1.055

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Parameter	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde (x 1 miljoen)	Effect in procenten
Disconteringsvoet	0,5%-punt hoger	-1.265	-14%
Disconteringsvoet	0,5%-punt lager	1.716	19%
Streefhuur	EUR 25 hoger	403	5%
Streefhuur	EUR 25 lager	-403	-5%
Onderhoudsnorm	EUR 100 hoger	-253	-3%
Onderhoudsnorm	EUR 100 lager	253	3%

### 10.1.2 Grondposities

Het verloop van de grondposities per bestemming is:

x € 1.000	Woningbouw	Agrarisch	Gemengd	Totaal
<b>Grondpositie per 1-1</b>	<b>7,7</b>	<b>36,1</b>	<b>9,6</b>	<b>53,4</b>
<b>Mutaties</b>				
Omzetting bestemming				0,0
Aankopen	0,0	0,0	0,0	0,0
Herwaardering grond	0,1	3,5	-0,1	3,5
Verkopen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0,1</b>	<b>3,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>3,5</b>
<b>Grondpositie per 31-12</b>	<b>7,8</b>	<b>39,6</b>	<b>9,6</b>	<b>57,0</b>

Op de grondposities is een voorziening in mindering gebracht van € 29,7 miljoen (2021: € 33,2 miljoen).

De oppervlakte van de posities is als volgt onderverdeeld per bestemming:

Hectare	Woningbouw	Agrarisch	Gemengd	Totaal
<b>Grondpositie per 1-1</b>	<b>18,6</b>	<b>168,0</b>	<b>0,9</b>	<b>187,5</b>
<b>Mutaties</b>				
Omzetting bestemming	0,0	0,0	0,0	0,0
Aankopen	0,0	0,0	0,0	0,0
Verkopen	0,0	0,0	0,0	0,0
Correctie	-0,3	1,1	-0,1	0,8
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-0,3</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,8</b>
<b>Grondpositie per 31-12</b>	<b>18,3</b>	<b>169,1</b>	<b>0,8</b>	<b>188,2</b>

## 10.2

### Materiële vaste activa

#### 10.2.1

#### Onroerende zaken ten dienste van exploitatie

Het verloop van de materiële vaste activa ten dienste van exploitatie is:

x € 1.000.000	Gebouwen	Verbouwingen / inventaris	Automatisering	Totaal
<b>Aanschafwaarde per 1 januari</b>	<b>64,5</b>	<b>1,8</b>	<b>17,1</b>	<b>83,4</b>
Cumulatieve afschrijving	-28,5	-0,9	-5,8	-35,2
<b>Boekwaarde per 1-1</b>	<b>36,0</b>	<b>0,9</b>	<b>11,3</b>	<b>48,2</b>
<b>Mutaties in het boekjaar</b>				
Investeringen	0,0	0,4	0,1	0,4
Desinvesteringen	0,0	0,0	0,0	0,0
Herrubricering aanschafwaarde	0,0	0,0	0,0	0,0
Afschrijvingen	-1,3	-0,1	-2,0	-3,5
Herrubricering cumulatieve afschrijvingen	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,2</b>	<b>-2,0</b>	<b>-3,0</b>
<b>Aanschafwaarde per 31 december</b>	<b>64,5</b>	<b>2,1</b>	<b>17,1</b>	<b>83,8</b>
Cumulatieve afschrijving	-29,8	-1,0	-7,8	-38,7
<b>Boekwaarde per 31-12-2022</b>	<b>34,7</b>	<b>1,1</b>	<b>9,3</b>	<b>45,1</b>

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

Grond	geen afschrijvingen
Gebouwen	lineair 50 jaar
Verbouwingen	lineair 10 jaar
Inventaris	lineair 10 jaar
Automatisering	lineair 5 jaar

Er zijn geen activa die een bijzondere waardeverandering hebben ondergaan.

## 10.3 Financiële Vaste Activa

### 10.3.1

#### Deelnemingen

De mutaties in de deelnemingen zijn in het volgende schema samengevat:

x € 1.000.000	2022	2021
<b>Deelnemingen per 1-1</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>
<b>Mutaties</b>		
Resultaat deelnemingen	0,0	0,0
Uitgekeerd dividend	0,0	0,0
Liquidatie deelnemingen	0,0	0,0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Deelnemingen per 31-12</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>

Deelnemingen die buiten de consolidatie blijven:

	x € 1 mln	%
Stadsherstel Amsterdam NV	0,3	0,60%
Woonwagenstandplaats Kennemerland BV	0,0	41,10%
Woningnet NV	0,7	17,90%
NV Zeedijk	0,2	2,80%
De Woningbouw Holding BV	0,0	100,00%
De Woningbouw Energie BV	0,0	100,00%
<b>Totaal</b>	<b>1,3</b>	

De reële waarde van de Financiële vaste activa benadert de boekwaarde.

### 10.3.2

#### Latente belastingvorderingen/voorziening

Het verloop van de latente belastingen is als volgt:

x € 1.000.000	2022	2021
<b>Boekwaarde per 1-1</b>		
Compensabele verliezen	5,7	23,9
Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille	4,9	0,0
Waarderingsverschil verkopen bestaand bezit	0,0	0,0
Voorziening latente belastingvordering	0,0	0,0
<b>Latente belastingvordering per 1-1</b>	<b>10,6</b>	<b>23,8</b>
<b>Mutaties</b>		
<i>Toevoegingen</i>		
Waardering Compensabele verliezen	108,6	2,9
Waarderingsverschillen Leningen/Swapportefeuille	0,0	4,9
Waarderingsverschillen verkopen bestaand bezit	0,0	0,0
<i>Onttrekkingen / vrijval</i>		
Verliescompensatie	-18,9	-21,1
Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille	-4,9	0,0
Waarderingsverschillen Verkopen Bestaand Bezit	0,0	0,0
Voorziening latente belastingvordering	0,0	0,0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>84,8</b>	<b>-13,2</b>
<b>Boekwaarde per 31-12</b>		
Compensabele verliezen	95,5	5,7
Waarderingsverschillen leningen/swapportefeuille	0,0	4,9
Waarderingsverschillen verkopen bestaand bezit	0,0	0,0
Voorziening latente belastingvordering	0,0	0,0
<b>Latente belastingvordering per 31-12</b>	<b>95,5</b>	<b>10,6</b>

De waardering compensabele verliezen is voor € 19,4 miljoen kortlopend gepresenteerd aangezien dit bedrag naar verwachting in 2023 wordt verrekend. De rest van de waardering compensabele verliezen zijn langlopend gepresenteerd.

De belastbare winst over 2022 bedraagt € 144,9 miljoen. Deze winst kan voor € 73,0 miljoen worden verrekend met de verliezen (rekening houdend met de nieuwe regels voor verliesverrekening per 2022). Het belastbaar bedrag bedraagt derhalve € 71,9 miljoen.

De opgebouwde fiscale verliezen worden naar verwachting op basis van de fiscale doorrekening van het financiële meerjarenplan volledig verrekend in de jaren tot en met 2028. Derhalve is een actieve latentie opgenomen voor de verliesverrekening.

In 2022 is de latentie voor de verliesverrekening ten opzichte van 2021 flink toegenomen. Dit wordt veroorzaakt doordat Ymere medio 2022 overeenstemming heeft bereikt met de Belastingdienst over de fiscale verwerking van onze derivatenportefeuille. Als gevolg hiervan nemen de verrekenbare verliezen toe. Hiermee is in de jaarrekening 2021 geen rekening gehouden, waardoor de latentie voor de verliesverrekening in 2022 ten opzichte van 2021 stijgt.

Het verschil tussen de fiscale waarde van de materiële vaste activa en de commerciële boekwaarde bedraagt circa 6,4 miljard (commercieel hogere waardering), waarvoor geen latentie is gevormd gegeven de naar verwachting lange termijn van realisatie.

Ook is geen latentie gevormd voor de voort te wentelen rente op grond van artikel 15b van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 (earningsstrippingmaatregel). Op basis van de fiscale doorrekening van het financiële meerjarenplan kan de voortgewentelde rente de komende jaren niet worden verrekend. De voort te wentelen rente bedraagt nominaal € 0,404 miljard.

Voor zover tijdelijke waarderingsverschillen en verliescompensatie niet in de waardering van de latente belastingvorderingen zijn verwerkt, bedragen deze nominaal in totaal € 0,71 miljard (2021: € 0,22 miljard).

### 10.3.3

#### Leningen en overige financiële vaste activa

De mutaties zijn in het volgende schema samengevat:

x € 1.000.000	Deposito's	Leningen derden	Amortisatie rente leningen	Totaal
<b>Boekwaarde per 1-1</b>	<b>18,1</b>	<b>3,4</b>	<b>361,7</b>	<b>383,3</b>
<b>Mutaties</b>				
Toevoegingen rente	0,0	0,3	0,0	0,3
Toevoegingen	0,0	0,0	133,2	133,2
Aflossingen	0,0	-0,5	0,0	-0,5
Afschrijvingen	0,0	0,0	-10,0	-10,0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>123,2</b>	<b>122,9</b>
<b>Boekwaarde per 31-12</b>	<b>18,2</b>	<b>3,2</b>	<b>484,9</b>	<b>506,2</b>

De leningen betreffen verstrekte startersleningen. Het deposito heeft een nominale waarde van € 18,2 miljoen, een rentepercentage van 8,2%, een looptijd tot 2025 en is niet direct opeisbaar. De leningen aan derden betreffen verstrekte startersleningen. De leningen hebben een looptijd langer dan een jaar.

Het bedrag onder "Amortisatie rente leningen" betreft het volgende: Ymere heeft ervoor gekozen om in de periode 2018 tot en met 2022 22 derivaten te laten doorzakken in vastrentende leningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn initieel gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het ongerealiseerde resultaat van de afgekochte renteswaps onder de overige vorderingen is opgenomen en is geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd.

## 10.4

### Voorraden

Deze voorraden zijn voor rekening en risico van Ymere en haar groepsmaatschappijen. Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop bestaat voor het grootste gedeelte uit de ontwikkelpositie VOF Tudorpark.

x € 1.000.000	2022	2021
Vastgoed bestemd voor verkoop	25,0	25,7
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0,3	1,2
Voorraad Servicebedrijf	0,9	0,9
<b>Totaal</b>	<b>26,2</b>	<b>27,8</b>

## 10.5

### Vorderingen

#### 10.5.1

#### Huurdebiteuren

x € 1.000.000	2022	2021
Huurdebiteuren tot 6 maanden oud	1,2	1,5
Huurdebiteuren ouder dan 6 maanden	6,0	7,0
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	-2,1	-2,5
<b>Totaal</b>	<b>5,1</b>	<b>6,0</b>

#### 10.5.2

#### Debiteuren koopwoningen

x € 1.000.000	2022	2021
Debiteuren koopwoningen	1,6	0,9
Voorziening dubieuze debiteuren koopwoningen	-0,1	-0,1
<b>Totaal</b>	<b>1,5</b>	<b>0,9</b>

#### 10.5.3

#### Overige Vorderingen

x € 1.000.000	2022	2021
Vorderingen op partners in verbindingen	2,5	3,5
Vorderingen uit hoofde van dienstverlening aan huurders en oud huurders	0,0	0,0
Overige	0,5	0,6
Voorziening oninbare vorderingen	0,0	0,0
<b>Totaal</b>	<b>3,0</b>	<b>4,0</b>

#### 10.5.4 Overlopende activa

x € 1.000.000	2022	2021
Nog te ontvangen rente	1,3	1,3
Vooruitbetaalde erfpacht	0,0	0,0
Overige transitoria	3,9	3,4
<b>Totaal</b>	<b>5,2</b>	<b>4,8</b>

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde. De vorderingen hebben een looptijd van < 1 jaar.

#### 10.6 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

#### 10.7 Voorzieningen

##### 10.7.1 Voorziening onrendabele investeringen

x € 1.000.000	2022	2021
Voorziening onrendabele investeringen per 1-1	40,8	50,4
<b>Mutaties</b>		
Toevoeging voorziening	79,9	78,8
Onttrekking voorziening	-60,5	-55,6
Vrijval voorziening	-24,3	-15,6
Mutatie voorziening naar onroerende zaken in ontwikkeling	-5,6	-13,7
Overige mutaties	-1,5	-3,5
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-12,0</b>	<b>-9,6</b>
<b>Voorziening onrendabele investeringen per 31-12</b>	<b>28,8</b>	<b>40,8</b>

Aan de voorziening worden de verlieslatende contracten op basis van de genomen investeringsbesluiten toegevoegd. In mindering gebracht worden de voorziene verlieslatende contracten van projecten met een debetstand. Deze worden gepresenteerd onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie of verkoop. De voorziening onrendabele investeringen heeft een looptijd van langer dan 1 jaar.

#### 10.8 Langlopende schulden

##### 10.8.1 Schulden aan banken

x € 1.000.000	2022	2021
<b>Schulden aan banken per 1-1</b>	<b>3.208,0</b>	<b>3.184,2</b>
Disagio	-401,2	-308,5
Kortlopend deel van de schulden aan banken	243,2	222,0
Leningenportefeuille per 1-1	3.050,0	3.097,7
<b>Mutaties</b>		
Nieuwe leningen	170,2	225,2
Aflossingen	-448,7	-272,9
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-278,5</b>	<b>-47,7</b>
Leningenportefeuille per 31-12	2.771,5	3.050,0
Kortlopend deel van de schulden aan banken	-112,9	-243,2
Disagio	523,2	401,2
<b>Schulden aan banken per 31-12</b>	<b>3.181,8</b>	<b>3.208,0</b>

x € 1.000.000	aflossings-termijn < 5 jaar	aflossings-termijn > 5 jaar	Totaal 2022
Leningen onder WSW-borging	439,6	2.151,0	2.590,6
Leningen - niet geborgd	45,5	135,4	180,9
<b>Totaal</b>	<b>485,1</b>	<b>2.286,4</b>	<b>2.771,5</b>

Ten behoeve van investeringen in commerciële verhuuractiviteiten zijn ook leningen aangetrokken die niet onder de borging van het WSW vallen. De totale leningen hebben een marktwaarde van € 3,6 miljard. De marktwaarde is vastgesteld op basis van een doorrekening van alle relevante leningmodaliteiten met de S45-midcurve uit Bloomberg van 30/12/2022. De omvang van het disagio van de nominaal op de balans opgenomen leningen is geconsolideerd € 523,2 miljoen. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichtingen bedragen € 112,9 miljoen. De gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille per 31-12-2022 is 3,33% (2021: 3,45%). Het rente- en looptijdenbeleid van Ymere is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen op de bestaande leningenportefeuille. De 'duration' van de gehele portefeuille inclusief de derivaten bedraagt 11,6 jaar (2021: 10,7 jaar).

Ymere heeft 10 basisrenteleningen van in totaal € 222,5 miljoen. De opslagherzieningen vinden plaats tussen 2023 en 2031.

In 2021 heeft een leningruil met woningcorporatie Vestia plaatsgevonden. Deze lening is initieel tegen reële waarde in de balans opgenomen. Het agio (verschil tussen nominale waarde en reële waarde) is opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 39 jaar vrij via de effectieve rente methode. De effectieve rente is 4,86%.

Het verloop van de langlopende leningen is als volgt:

x € 1.000.000	1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	6-10 jaar	11-20 jaar	Restant looptijd
Annuïtair	15.490	14.241	14.699	14.619	14.045	38.951	6.732	623
Fixe	47.400	3.000	15.000	18.000	33.538	267.066	458.918	981.242
Roll over	50.000	55.000	85.000	80.000	25.000	216.828	4.266	311.785
<b>Totaal</b>	<b>112.890</b>	<b>72.241</b>	<b>114.699</b>	<b>112.619</b>	<b>72.583</b>	<b>522.845</b>	<b>469.916</b>	<b>1.293.650</b>

Yvastgoed heeft een ongeborgde lening van ABN-Amro met een resterende hoofdsom van € 150 miljoen. Op basis van contractuele afspraken met de ABN-Amro dienen termijnen afgelost te worden zodra de Net Debt Yield ratio lager is dan de 10-jaars Nederlandse staatsrente vermeerderd met 5%. De Nederlandse staatsrente bedraagt per 30 december 2022: 2,8%. Dit vermeerderd met 5% resulteert in een percentage van 7,8%. De Net Debt Yield ratio 2022 bedraagt 6,34%, waardoor in 2023 per kwartaal € 375.000 per lening dient te worden terugbetaald. De aflossing is opgenomen onder de kortlopende schulden.

## 10.8.2 Derivaten

x € 1.000.000	2022	2021
<b>Derivaten per 1-1</b>	<b>13,6</b>	<b>13,5</b>
<b>Mutaties</b>		
Toevoeging	0,0	4,0
Onttrekking	-10,8	-3,9
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-10,8</b>	<b>0,1</b>
<b>Derivaten per 31-12</b>	<b>2,8</b>	<b>13,6</b>

De post Derivaten heeft betrekking op een gedeeltelijke ineffectiviteit van de derivaten in de hedge relatie en de negatieve waarde van de 'embedded derivatives'.

Ymere past kostprijs-hedgeaccounting toe op de derivatenportefeuille. Ymere past het generieke model toe waarbij het totaal van de nominale hoofdsom van de derivatenportefeuille wordt afgezet tegen het volume aan leningen met een variabele rente. De afgelopen jaren had Ymere een beperkte ineffectiviteit van de derivatenportefeuille. Dit is aan het einde van 2022 niet langer het geval.

Per ultimo 2022 is de omvang van de derivatenportefeuille kleiner dan die van de onderliggende leningen

Door het beëindigen van deze 'overhedge' situatie is de bijbehorende voorziening (€ 5 miljoen) op de balans eind 2022 vrijgevallen en ten gunste van het resultaat gebracht.

Ymere heeft in een aantal leningen zogenaamde embedded derivatives. Het betreft 6 extendible leningen met een totaal nominaal bedrag van € 27,5 miljoen. Door de hogere rente eind 2022 is de marktwaarde € 5,8 miljoen minder negatief. De marktwaarde ultimo 2022 bedraagt € 2,8 miljoen negatief (2021: € 8,6 miljoen negatief). De minder negatieve marktwaarde is ten gunste van het resultaat gebracht. Het effect op het enkelvoudige vermogen door de marktwaarde van de embedded derivatives bedraagt € 2,8 miljoen negatief.

Om het renterisico te reduceren maakt Ymere gebruik van bestaande rentederivaten. Ymere gebruikt daarbij uitsluitend Interest Rate Swap's (payer IRS's). Per ultimo 2022 bestaat de derivatenportefeuille uit 37 contracten afgesloten met 5 verschillende banken.

Ymere heeft per 31 december 2022 IRS's met een negatieve marktwaarde van € 69 miljoen (2021: negatief € 491 miljoen).

Met het totaal van de actieve IRS's ultimo 2022 is een bedrag van € 824 miljoen (2021: € 1.350 miljoen) gemoeid. De gewogen gemiddelde rente van de IRS's bedraagt 3,96% (2021: 3,96%).

De derivatencontracten laten zich als volgt specificeren:

x € 1.000.000	31-12-2022
actieve Caps	0,0
actieve IRS's (payers)	824,0
actieve IRS's (receivers)	0,0
<b>Totaal afgesloten derivaten</b>	<b>824,0</b>

De uitstaande nominale bedragen van afgesloten derivaten, zonder uitoefenen van de breakclausules, per ultimo jaar bedragen:

x € 1.000.000	
2023	779
2030	329
2040	200
2050	200
2052	0

In 8 IRS-contracten zijn breakclausules afgesproken: alle Mandatory Early Termination Breaks. De breaks worden van kracht in de jaren 2024 tot en met 2026. De nominale waarde van deze derivaten met breakclausules bedraagt ultimo 2022 € 200 miljoen en de marktwaarde bedraagt ultimo 2022 € 31 miljoen negatief.

Ymere heeft in 2022 een herzien plan van aanpak breakclausules opgesteld. Hierin staat beschreven hoe Ymere omgaat met de effectuering van breakclausules en met de wettelijk voorgeschreven liquiditeitsbuffer. Ymere heeft eind 2022 een liquiditeitsbuffer opgebouwd van € 150 miljoen, in de vorm van variabele hoofdsomleningen die nog niet volledig zijn opgenomen.

### 10.8.3

#### Terugkoopverplichting Woningen Verkocht onder Voorwaarden

De mutaties in het boekjaar zijn aan de activazijde verwerkt onder 10.1.1 Vastgoedbeleggingen.

x € 1.000.000	2022	2021
<b>1 januari</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	106,8	113,1
Waardeverminderingen / -vermeerderingen	68,4	45,4
<b>Langlopende verplichtingen per 1-1</b>	<b>175,2</b>	<b>158,5</b>
<b>Mutaties</b>		
Overdrachten	-4,4	-6,3
Waardeveranderingen	0,7	23,0
Overig	-0,3	0,0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-4,0</b>	<b>16,7</b>
<b>31 december</b>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	102,1	106,8
Waardeverminderingen / -vermeerderingen	69,1	68,4
<b>Langlopende verplichtingen per 31-12</b>	<b>171,1</b>	<b>175,2</b>

Ymere heeft eind 2022 in totaal 790 (2021: 823 woningen) woningen verkocht onder voorwaarden.

### 10.8.4

#### Waarborgsommen

Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

x € 1.000.000	2022	2021
<b>1 januari</b>		
Ontvangen waarborgsommen	4,5	3,9
Rente waarborgsommen	2,1	2,1
<b>Waarborgsommen per 1-1</b>	<b>6,5</b>	<b>5,9</b>
<b>Mutaties</b>		
Toegevoegde rente	0,1	0,2
Toegevoegde waarborgsommen	0,8	1,1
Uitbetaalde rente	-0,1	-0,2
Uitbetaalde waarborgsommen	-0,6	-0,5
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>
<b>31 december</b>		
Ontvangen waarborgsommen	4,7	4,5
Rente waarborgsommen	2,1	2,1
<b>Waarborgsommen per 31-12</b>	<b>6,8</b>	<b>6,5</b>

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders

ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en/of mutatiekosten. De waarborgsommen inclusief rente worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

## 10.9

### Kortlopende schulden

#### 10.9.1

##### Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet

Door de ING Bank is een rekeningcourantfaciliteit ter beschikking gesteld voor een totaalbedrag van € 100 miljoen, waarvan € 50 miljoen committed. Per balansdatum is binnen de rekeningcourantfaciliteiten € 0 opgenomen. De ING heeft daarnaast ook een garantiefaciliteit ter beschikking gesteld van € 10 miljoen voor het afgeven van bankgaranties.

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de Stichting.

De gepresenteerde kasgeldlening is een kasgeldlening van Stichting Vrienden Ymere met een looptijd tot 14 december 2023.

#### 10.9.2

##### Belastingen en premies sociale verzekeringen

x € 1.000.000	2022	2021
Te betalen BTW	17,8	15,8
Loonbelasting, Bedrijfsvereniging, pensioen en VUT-premies, overig	1,4	1,1
<b>Totaal</b>	<b>19,2</b>	<b>17,0</b>

#### 10.9.3

##### Onderhanden projecten

x € 1.000.000	2022	2021
Onderhanden projecten met een debet saldo	2,2	3,1
Onderhanden projecten met een credit saldo	-2,9	-5,0
<b>Totaal</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,9</b>

#### 10.9.4

x € 1.000.000	2022	2021
Gerealiseerde projectopbrengsten	136,8	119,9
Reeds gedeclareerde termijnen	-137,5	-121,8
<b>Totaal</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,9</b>

Dit betreffen de geconsolideerde cumulatieve saldi voor de per balansdatum nog lopende projecten.

#### 10.9.4

##### Overige schulden

x € 1.000.000	2022	2021
Overige schulden	2,5	1,8
<b>Totaal</b>	<b>2,5</b>	<b>1,8</b>

## 10.9.5

### Overlopende passiva

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

x € 1.000.000	2022	2021
Aanbesteed planmatig onderhoud	0,0	0,0
Transitorische rente	42,3	51,0
Vooruitontvangen huren	9,7	8,9
Te ontvangen facturen	0,0	0,0
Overige overlopende passiva	21,1	18,7
<b>Totaal</b>	<b>73,0</b>	<b>78,6</b>

## 10.10

### Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

- De verplichtingen voor operational lease voor het wagenpark bedragen € 0,9 miljoen, welke betrekking hebben op:
  - 2023: € 0,5 miljoen
  - 2024 – 2028: € 0,4 miljoen
- De verplichtingen voor operational lease voor de huur van kantoorpanden bedragen € 0,2 miljoen, welke betrekking hebben op:
  - 2023: € 0,1 miljoen
  - 2024 – 2028: € 0,1 miljoen
- Een kantoorpand wordt gehuurd voor een jaarlijkse verplichting van € 1,6 miljoen prijspeil 2023 met een looptijd tot en met mei 2025. Een deel van dit kantoorpand wordt onderverhuurd voor een bedrag van € 1,2 miljoen per jaar prijspeil 2023 met eveneens een looptijd tot en met mei 2025.
- Voor een totaal bedrag van € 172,5 miljoen zijn verplichtingen aangegaan met aannemers en architecten. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar.
- Voor een totaal bedrag van € 0,6 miljoen zijn er bankgaranties afgegeven.
- Bij bestemmingswijziging van verworven grondposities bestaat een verplichting tot nabetaling voor een totaal bedrag van € 10,3 miljoen.
- Stichting Ymere heeft voor € 330 miljoen aan variabele hoofdsomleningen aangetrokken. Hiervan is € 160 miljoen gestort en is € 170 miljoen nog niet opgenomen.
- Een langjarig deposito van € 18,2 miljoen is ten behoeve van de verstrekte rekeningcourantfaciliteit verpand.
- Ymere heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een faciliteit voor een obligolening. De hoofdsom is maximaal € 78.545.000. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Ymere niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas opportuun 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.
- Stichting Ymere vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting met haar groepsmaatschappijen.
- Ymere heeft met diverse gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperken de mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.
- Het WSW heeft middels een volmacht de mogelijkheid om hypotheek te vestigen op het onderpand van de door het WSW geborgde leningen.

## 10.11

### Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook de statutaire directieleden, RvC-leden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Ymere en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met haar deelnemingen heeft Ymere naast haar aandelenbelang deels ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

## 10.12

### Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.



## 11. Toelichting en specificatie Winst-en-verliesrekening

### 11.1 Huuropbrengsten

x € 1.000.000	2022	2021
Bruto huuropbrengst	592,1	582,5
Af: derving leegstand	-8,6	-9,6
Af: derving oninbaar	-0,5	-1,0
<b>Netto huuropbrengst</b>	<b>583,0</b>	<b>571,9</b>

De huuropbrengsten laten zich als volgt naar gemeente specificeren:

x € 1.000.000	2022	2021
Alkmaar	0,2	0,3
Almere	60,6	59,4
Amsterdam	342,0	310,9
Haarlem	65,5	64,0
Haarlemmermeer	108,8	106,5
Heemstede	0,8	0,7
Dijk & Waard	1,5	1,9
Leiden	0,8	0,7
Weesp	0,0	21,0
Muiden	1,8	5,5
Zaanstad	0,4	0,4
Overige	0,7	0,6
<b>Totaal</b>	<b>583,0</b>	<b>571,9</b>

De netto huuropbrengst is gewijzigd als gevolg van:

- Reguliere huurverhoging en woningverbetering tot een bedrag van € 8,5 miljoen.
- Het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen tot een bedrag van € 3,1 miljoen.
- Het harmoniseren van huren bij nieuwe verhuring tot een bedrag van € 2,3 miljoen.
- Het uit exploitatie nemen van woningen als gevolg van sloop, verkoop en samenvoegingen tot een bedrag van € 2,9 miljoen negatief.
- Overige mutaties tot een bedrag van € 0,2 miljoen positief.

### 11.2 Opbrengsten servicecontracten

x € 1.000.000	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	25,4	24,3
Af: derving leegstand / oninbaar	-0,5	-0,6
<b>Opbrengsten servicecontracten</b>	<b>24,9</b>	<b>23,7</b>

### 11.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

x € 1.000.000	2022	2021
Overige opbrengsten	1,2	1,7
Direct personeel	-19,4	-18,0
Toegerekend overhead pers kosten	-5,8	-5,3
Afschrijvingen	-1,9	-2,0
Overige bedrijfslasten	-5,3	-3,7
Toegerekende overige bedrijfslasten	-10,7	-10,3
<b>Lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>-41,9</b>	<b>-37,6</b>

### 11.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

x € 1.000.000	2022	2021
Onderhoudskosten	-138,2	-121,7
Direct personeel	-17,5	-15,5
Toegerekend overhead personeelskosten	-5,2	-4,5
Afschrijvingen	-1,0	-1,2
Overige bedrijfslasten	-4,4	-3,3
Toegerekende overige bedrijfslasten	-9,6	-8,9
<b>Lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b>-175,9</b>	<b>-155,1</b>

x € 1.000.000	2022	2021
Reparatieonderhoud	-23,1	-21,8
Mutatieonderhoud	-35,9	-32,3
Planmatig onderhoud	-41,4	-34,8
Contract onderhoud	-37,8	-32,8
<b>Onderhoudskosten</b>	<b>-138,2</b>	<b>-121,7</b>

### 11.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

x € 1.000.000	2022	2021
Gemeentebelastingen en verzekeringen	-40,3	-35,6
Erfpacht	-1,0	-1,0
Verhuurderheffing	-58,3	-83,2
<b>Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-99,6</b>	<b>-119,9</b>



## 11.6 Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling

x € 1.000.000	2022	2021
Direct personeel	-8,2	-6,4
Toegerekend overhead personeelskosten	-2,4	-1,9
Afschrijvingen	-0,4	-0,5
Overige bedrijfslasten	-2,6	-2,4
Toegerekende overige bedrijfslasten	-4,5	-3,7
Geactiveerde kosten eigen bedrijf	17,1	13,8
Toegerekende financieringskosten	0,0	0,0
<b>Toegerekende organisatiekosten in ontwikkeling</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,0</b>

## 11.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

x € 1.000.000	2022
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	277,8
Boekwaarde vastgoedportefeuille	259,4
<b>Boekresultaat verkopen vastgoedportefeuille</b>	<b>18,4</b>
Toegerekende organisatiekosten verkoop	-1,6
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>16,9</b>

In 2022 is een complexmatige verkoop gerealiseerd aan een andere toegelaten instelling en dit heeft geresulteerd in een boekverlies van € 25,7 miljoen. De verkoopprijs is in 2020 overeengekomen. De marktwaardestijging van de afgelopen 2 jaar is de voornaamste oorzaak van het negatieve boekresultaat.

x € 1.000.000	2022	2021
Direct personeel	-1,7	-2,1
Toegerekend overhead personeelskosten	-0,5	-0,6
Afschrijvingen	-0,1	-0,1
Overige bedrijfslasten	-0,4	-1,0
Toegerekende overige bedrijfslasten	-0,9	-1,2
Aandeel Renovatie verkoop naar Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2,0	2,6
<b>Toegerekende organisatiekosten verkoop</b>	<b>-1,6</b>	<b>-2,4</b>

## 11.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

x € 1.000.000	2022	2021
Verwerking van onrendabele toppen op huurprojecten	-76,1	-80,1
Terugname van eerder verantwoorde onrendabele toppen	3,0	12,0
Afwaarderingen en terugnames op koopprojecten	0,0	0,0
Afwaardering en terugnames op grondposities	2,8	4,6
<b>Overige waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>-70,3</b>	<b>-63,5</b>

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille van € 757 miljoen negatief betreffen de mutatie van de actuele waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie (2021: € 3.202 miljoen positief).

De totale vastgoedportefeuille is door niet-gerealiseerde waardeveranderingen afgenomen met 4,6%. De portefeuille bestaat uit zowel woningen, parkeren, bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed. De onderverdeling van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen naar type vastgoed is als volgt:

Segment	2022	2021
Woningen	-4,7%	21,9%
Parkeren	-3,6%	13,0%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	-3,5%	0,5%
<b>Gewogen gemiddelde</b>	<b>-4,6%</b>	<b>21,0%</b>

## 11.9 Overige organisatiekosten

x € 1.000.000	2022	2021
Overige organisatiekosten	-6,0	-46,3
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-6,0</b>	<b>-46,3</b>

De obligoheffing WSW van € 1,5 miljoen is in de overige organisatiekosten verantwoord. In 2021 heeft een leningruil met woningcorporatie Vestia plaatsgevonden. Het agio (verschil tussen nominale waarde en reële waarde) van € 39,2 miljoen is als eenmalige jaarlast in de winst-en-verliesrekening over 2021 verantwoord als overige organisatiekosten.

## 11.10 Leefbaarheid

x € 1.000.000	2022	2021
Leefbaarheid	-5,6	-5,8
Direct personeel	-1,1	-1,1
Toegerekend overhead personeelskosten	-0,3	-0,3
Afschrijvingen	-0,0	-0,1
Overige bedrijfslasten	-0,0	-0,0
Toegerekende overige bedrijfslasten	-0,6	-0,6
<b>Leefbaarheidsuitgaven</b>	<b>-7,7</b>	<b>-8,0</b>

x € 1.000.000	2022	2021
Fysiek	-2,2	-2,3
Sociaal	-3,4	-3,5
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-5,6</b>	<b>-5,8</b>

## 11.11 Afschrijvingen

x € 1.000.000	2022	2021
Gebouwen	-1,3	-1,3
Verbouwingen / inventaris	-0,1	-0,2
Automatisering	-2,0	-2,3
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>-3,5</b>	<b>-3,8</b>

De afschrijvingen zijn als volgt gealloceerd:

x € 1.000.000	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1,9	-2,0
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1,0	-1,2
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-0,4	-0,5
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteit)	-0,1	-0,1
Leefbaarheid	0,0	-0,1
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>-3,5</b>	<b>-3,8</b>

## 11.12 Personeelskosten

x € 1.000.000	2022	2021
Lonen en salarissen	-50,4	-45,4
Sociale lasten	-7,8	-7,3
Pensioenlasten	-6,5	-5,9
Overige personeelskosten incl. inhuur	-16,5	-13,5
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>-81,2</b>	<b>-72,0</b>

Het gemiddeld aantal voltijdse equivalenten (FTE) bedroeg gedurende het boekjaar 887 (2021: 829). Onderstaande tabel betreft de uitsplitsing naar bedrijvigheid:

Bedrijvigheid	FTE
Statutaire directie	2
Stafafdelingen	109
Verhuur en Wonen	312
Portefeuille Vernieuwing	94
Vastgoedbeheer	299
Finance & Reporting	71
<b>Totaal</b>	<b>887</b>

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

x € 1.000.000	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-32,0	-28,8
Lasten onderhoudsactiviteiten	-28,7	-24,9
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	-13,4	-10,3
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteit)	-2,7	-3,4
Leefbaarheid	-1,8	-1,8
Overige organisatiekosten	-2,6	-2,9
<b>Totaal personeelskosten</b>	<b>-81,2</b>	<b>-72,0</b>

## 11.13 Financiële baten en lasten

x € 1.000.000	2022	2021
<b>Rentelasten</b>		
Rente leningen	58,7	47,8
Rente derivatenportefeuille en overige rentelasten	44,4	65,0
<b>Totale rentelasten (A)</b>	<b>103,1</b>	<b>112,8</b>

x € 1.000.000	2022	2021
<b>Rentebaten</b>		
Rentebaten op financiële vaste activa	1,5	1,5
Rentebaten op vorderingen	1,3	0,2
Bouwrente	4,3	4,0
<b>Totale rentebaten (B)</b>	<b>7,1</b>	<b>5,6</b>
<b>Renteresultaat (B-A)</b>	<b>-95,9</b>	<b>-107,2</b>

## 11.14 Accountantshonoraria

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

x € 1.000.000	2022	2021
Controle van de jaarrekening	0,4	0,4
Andere controlewerkzaamheden	0,0	0,0
Fiscale advisering	0,0	0,0
Andere niet-controlediensten	0,0	0,0
<b>Totaal accountantshonoraria</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij de Stichting en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties).

Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).

## 11.15 Belastingen

Het wettelijke belastingtarief voor de vennootschapsbelasting is 25,8% (2021: 25%). De effectieve belastingdruk wordt in onderstaande tabel toegelicht.

x € 1.000.000	2022	2021
<b>Resultaat boekjaar</b>	<b>-579,4</b>	<b>3.282,4</b>
Vennootschapsbelasting	-66,3	13,2
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-645,8</b>	<b>3.295,6</b>
<b>Fiscaal andere behandeling van</b>		
Huuropbrengsten	-1,3	-1,2
Opbrengst verkoop bestaand bezit	53,7	23,9
Toevoegen HIR	-67,2	-77,9
Netto-omzet projectontwikkeling	0,0	-6,8
Afschrijvingen bestaand bezit tot bodemwaarde	-1,4	-3,0
Waardeveranderingen	63,6	55,4
Ongerealiseerde waardeveranderingen	755,6	-3.210,5
Mutatie FVA	-10,8	1,0
Onderhoudsinvesteringen	-82,7	-76,2
Afschrijving (dis-)agio op leningen en swaps	143,1	-4,5
Rentebaten	1,5	1,5
Overige bedrijfslasten	-27,5	6,2
<b>Totaal fiscaal andere behandeling</b>	<b>826,6</b>	<b>-3.292,1</b>
Niet aftrekbare rente ATAD	0,0	80,8
Aftrek vooruitgewentelde ATAD rente	-36,0	0,0
<b>Eliminatie fiscaal niet relevante posten</b>		
Resultaat deelnemingen	0,0	0,0
<b>Totaal eliminatie fiscaal niet relevante posten</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Fiscaal resultaat</b>	<b>144,9</b>	<b>84,3</b>
Verliesverrekening	-73,0	-84,3
Belastbaar bedrag	72,0	0,0
Acute belastingen	18,5	0,0
Voorziening latente belastingen	-84,9	13,2
<b>Vennootschapsbelasting</b>	<b>-66,3</b>	<b>13,2</b>

Het effectieve belastingtarief bedraagt 10,3%. De afwijking van het werkelijke tarief 25,8% wordt veroorzaakt door een fiscaal andere behandeling van commerciële kosten en opbrengsten (zie overzicht) en niet eerder gewaardeerde compensabele verliezen.

	2022	
	x € 1.000.000	%
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-645,8</b>	
Winstbelastinglast o.b.v. het lokale belastingtarief	-166,6	25,8%
Belastingeffect beperkt-aftrekbare kosten	0,1	0,0%
Impact niet opnemen latentie tijdelijke verschillen	218,2	-33,8%
Impact aftrek vooruitgewentelde ATAD-rente	-9,3	1,4%
Impact fiscale correctie op verliesverrekening zoals afgestemd met belastingdienst	-116,3	18,0%
Impact waarderen tegen contante waarde	7,7	-1,2%
Impact tariefsopstapje	0,0	0,0%
<b>Vennootschapsbelasting</b>	<b>-66,3</b>	<b>10,3%</b>

#### Opbrengst verkoop bestaand bezit

De fiscale waardering van de bestaande vastgoedportefeuille wijkt af van de waardering in de jaarrekening. In de jaarrekening wordt het bezit tegen marktwaarde gewaardeerd. Fiscaal is het bezit (indien reeds in bezit op de openingsbalans per 1 januari 2008) gewaardeerd op 70% van de WOZ-waarde 2009 dan wel (indien na 1 januari 2008 in ons bezit gekomen) tegen de aanschaffings- of kostprijs. Op deze waarde wordt vervolgens op fiscale grondslagen afgeschreven, rekening houdend met de fiscale bodemwaarde. Door de afwijkende waardering, wijkt het fiscale verkoopresultaat af van het verkoopresultaat in de jaarrekening. Het fiscale verkoopresultaat kan gedoteerd worden aan de herinvesteringsreserve. Het al dan niet doteren wordt jaarlijks bepaald op basis van de dan van toepassing zijnde situatie.

#### Resultaat projectontwikkeling

Sinds 1 januari 2008 is de vaststellingsovereenkomst (VSO2) van toepassing op gemengde projecten. De projecten die aan deze criteria voldoen zijn herkend naar de fiscale maatstaven.

#### Overige Waardeveranderingen vastgoedportefeuille en onrealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze post bestaat voornamelijk uit de onrendabele top die in de jaarrekening op (nieuw) ontwikkelde (sociale) huurwoningen wordt verantwoord. De onrealiseerde waardeveranderingen betreffen de mutatie van de actuele waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie. Fiscaal mogen dergelijke mutaties niet in aanmerking worden genomen. Deze posten zijn dan ook uit het fiscale resultaat verwijderd.

#### Afschrijvingen bestaand bezit

Fiscaal kan er worden afgeschreven op woningen, voor zover de fiscale boekwaarde boven de fiscale bodemwaarde van het vastgoed ligt (= 100% van de WOZ van het geldende boekjaar). In de jaarrekening wordt er niet afgeschreven op het vastgoed in exploitatie.

#### Onderhoudslasten

Naast 'reguliere' onderhoudslasten maakt Ymere ook kosten voor ingrijpend verbeteren, samenvoegen, energie-investeringen en woningverbeteringen. Fiscaal zijn de mogelijkheden om deze kosten ten laste van het resultaat te brengen ruimer dan in de jaarrekening. Dit leidt derhalve tot een verschil. Daarnaast wordt er een deel van de onderhoudskosten in de jaarrekening fiscaal geactiveerd. Dit resulteert ook in een verschil.

#### Afschrijving (dis)agio op leningen en swaps

De fiscale waardering van de leningen en swapportefeuille wijkt af van de waardering in de jaarrekening. Fiscaal zijn de financiële activa en passiva per 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. Het verschil met de nominale waarde (agio) wordt gedurende de looptijd van de leningen en swaps jaarlijks voor een deel in het fiscale resultaat verantwoord.

#### Resultaat deelnemingen

De post 'Resultaat deelnemingen' heeft geen invloed op de hoogte van het fiscaal resultaat. Deze post is fiscaal geëlimineerd.



## 12. Overige informatie

### 12.1 Werknemers

Het aantal werknemers in dienst van Stichting Ymere per 31 december 2022 was 973 (2021: 911). In voltijdse equivalenten (FTE) was dit 903 (2021: 855). Geen van de medewerkers is werkzaam buiten Nederland (2021: 0).

### 12.2 Bestuurders

De bezoldiging (periodiek betaalde beloningen + beloningen betaalbaar op termijn + uitkeringen wegens beëindiging dienstverband + variabele beloning) van de statutaire directie in 2022 is € 425.452.

De bedragen zijn inclusief sociale lasten, pensioenpremie, vakantietoeslag en ter beschikkingstelling van een auto.

Het totaalbedrag kan als volgt worden gespecificeerd:

Naam, functie	Periodiek betaalde beloningen		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband		Variabele beloning	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Statutaire directie</b>								
E. Gerritsen, Voorzitter directieraad/statutair directeur	196.940	111.200	19.058	10.713	0	0	0	0
<b>Totaal statutaire directie</b>	<b>196.940</b>	<b>111.200</b>	<b>19.058</b>	<b>10.713</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Voormalig statutaire directie</b>								
H. Pragt, Lid directieraad/statutair directeur	130.016	190.629	12.603	18.364	66.835	0	0	0
<b>Totaal voormalig statutaire directie</b>	<b>130.016</b>	<b>190.629</b>	<b>12.603</b>	<b>18.364</b>	<b>66.835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>	<b>326.957</b>	<b>301.829</b>	<b>31.661</b>	<b>29.077</b>	<b>66.835</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 12.3 Commissarissen

Ter zake van bezoldiging van commissarissen is in 2022 € 140.400 ten laste van het resultaat gebracht. De bezoldiging van de raad van commissarissen kan als volgt worden gespecificeerd:

	Ontvangen honorarium 2022 (bruto, in €)	2021
L. van Deth	21.600	20.900
M. Elsinga	21.600	20.900
K. de Graaf	21.600	20.900
G. Lankhorst	32.400	31.350
R. Santokhi	21.600	5.257
G. Veldhoen	21.600	20.900
<b>Totaal</b>	<b>140.400</b>	<b>120.207</b>

De Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) heeft in 2010 de 'Code voor de honorering van toezichthouders bij woningcorporaties' opgesteld. Vanaf 1 januari 2012 is deze code op alle commissarissen van toepassing.

### 12.4

### Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Per 1 januari 2015 is de WNT aangepast. Voor Woningcorporaties is de ingangsdatum van de nieuwe beloningsmaximum verschoven naar 1 januari 2016. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Ymere van toepassing zijnde regelgeving:

Bestuurders van Ymere vallen in schaal H met een bezoldigingsmaximum in 2022 van € 216.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% van het toepasselijke WNT-maximum en voor de overige leden 10% van het toepasselijke WNT-maximum.

#### Bezoldiging topfunctionarissen

##### 1. Leidinggevende topfunctionarissen

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

#### Gegevens 2022

bedragen x € 1	E. Gerritsen	H. Pragt
Functiegegevens	Voorzitter directieraad / Statutaire directie	Lid directieraad / Statutaire directie
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 29/8
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	196.940	130.016
Beloningen betaalbaar op termijn *	19.058	12.603
<b>Subtotaal</b>	<b>215.998</b>	<b>142.619</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000	142.619
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>215.998</b>	<b>142.619</b>
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		

Gegevens 2021

bedragen x € 1	E. Gerritsen	H. Pragt
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter directieraad / Statutaire directie</b>	<b>Lid directieraad / Statutaire directie</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/6 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Dienstbetrekking?	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	111.200	190.629
Beloningen betaalbaar op termijn *	10.713	18.364
<b>Subtotaal</b>	<b>121.913</b>	<b>208.993</b>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	122.537	209.000
<b>Totaal bezoldiging 2021</b>	<b>121.913</b>	<b>208.993</b>

Gegevens 2022

bedragen x € 1	J. Mennink	D.S.M. Louwerens	V.A.C. Regout	K. Molthof	C. Bal	M. Ubink
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid directieraad</b>	<b>Lid directieraad</b>	<b>Lid directieraad</b>	<b>Lid directieraad</b>	<b>Lid directieraad</b>	<b>Lid directieraad</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/01	1/5 - 31/12	15/7 - 31/12	15/7 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	ja	ja	ja
<b>Bezoldiging</b>						
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	191.252	195.300	15.384	117.930	63.945	57.336
Beloningen betaalbaar op termijn *	18.965	18.935	1.575	12.600	8.462	8.420
<b>Subtotaal</b>	<b>210.218</b>	<b>214.235</b>	<b>16.959</b>	<b>130.531</b>	<b>72.407</b>	<b>65.756</b>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000	216.000	18.345	144.986	100.603	100.603
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	<b>210.218</b>	<b>214.235</b>	<b>16.959</b>	<b>130.531</b>	<b>72.407</b>	<b>65.756</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling						

Gegevens 2021

bedragen x € 1	J. Mennink	D.S.M. Louwerens	V.A.C. Regout	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid directieraad</b>	<b>Lid directieraad</b>	<b>Lid directieraad</b>	<b>N.v.t.</b>	<b>N.v.t.</b>	<b>N.v.t.</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1	1	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>						
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	180.439	182.703	182.703	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn *	18.290	18.273	18.273	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Subtotaal</b>	<b>198.729</b>	<b>200.976</b>	<b>200.976</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	209.000	209.000	209.000	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Totaal bezoldiging 2021</b>	<b>198.729</b>	<b>200.976</b>	<b>200.976</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen, zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijk drempelbedrag hebben ontvangen.

\* De beloningen betaalbaar op termijn betreft het werkgeversdeel van de pensioen-reservering.

2. *Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen*  
 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2022

bedragen x € 1	H. Pragt	V.A.C. Regout
<b>Functiegegevens</b>		
Functie(s) bij beëindiging dienstverband	Lid directieraad / statutaire directie	Lid directieraad
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	1
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2022	2022
<b>Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband</b>		
<b>Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>	66.835	16.959
<b>Individueel toepasselijk maximum</b>	75.000	75.000
<b>Totaal uitkeringen wegens beëindiging dienstverband</b>	<b>66.835</b>	<b>16.959</b>
Waarvan betaald in 2022	66.835	16.959
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
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.

De uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband bestaan uit doorbetaling van salaris bij vrijstelling van werk en opleidingskosten.

3. *Toezichthoudende topfunctionarissen*

Gegevens 2022

bedragen x € 1	G. Lankhorst	K. de Graaf	G. Veldhoen	L. van Deth	M. Elsinga	R. Santokhi
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[LID]	[LID]	[LID]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	32.400	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<b>32.400</b>	<b>21.600</b>	<b>21.600</b>	<b>21.600</b>	<b>21.600</b>	<b>21.600</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

bedragen x € 1	G. Lankhorst	K. de Graaf	G. Veldhoen	L. van Deth	M. Elsinga	R. Santokhi
Functiegegevens	[VOORZITTER]	[LID]	[LID]	[LID]	[LID]	[LID]
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/10 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>						
Bezoldiging	31.350	20.900	20.900	20.900	20.900	5.257
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900	20.900	20.900	5.268

## 13. Enkelvoudige Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)  
(x € 1.000.000)

Activa	ref	31-12-2022	31-12-2021
<b>Vaste activa</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>			
DAEB vastgoed in exploitatie		15.111	15.849
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		2.213	2.332
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		193	197
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		77	60
Grondposities		12	9
		<b>17.605</b>	<b>18.447</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie		45	48
		<b>45</b>	<b>48</b>
<b>Financiële vaste activa</b>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	15.2.1	606	638
Latente belastingvorderingen		72	5
Leningen u/g	15.2.2	3	3
Overige effecten	15.2.2	18	18
Overige vorderingen	15.2.2	485	362
		<b>1.184</b>	<b>1.026</b>
<b>Totaal vaste activa</b>		<b>18.834</b>	<b>19.521</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorraden</b>			
Vastgoed bestemd voor verkoop		25	18
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop		0	0
Overige voorraden		1	1
		<b>26</b>	<b>19</b>
<b>Vorderingen</b>			
Latente belastingvorderingen		19	0
Huurdebiteuren		5	6
Vorderingen op groepsmaatschappijen	15.3.1	5	11
Overige vorderingen	15.3.2	0	1
Overlopende activa	15.3.3	2	2
		<b>31</b>	<b>20</b>
Liquide middelen		44	149
<b>Totaal vlottende activa</b>		<b>100</b>	<b>188</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>18.935</b>	<b>19.708</b>

(voor resultaatbestemming)  
(x € 1.000.000)

Passiva	ref	31-12-2022	31-12-2021
<b>Eigen Vermogen</b>			
Herwaarderingsreserve	15.4.1	11.742	12.659
Overige reserves	15.4.2	4.314	115
Resultaat		-579	3.282
<b>Totaal eigen vermogen</b>		<b>15.477</b>	<b>16.056</b>
<b>Voorzieningen</b>			
Voorziening onrendabele investeringen		29	41
		<b>29</b>	<b>41</b>
<b>Langlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	15.5.1	3.035	3.058
Derivaten		3	14
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		171	175
Waarborgsommen		5	5
		<b>3.214</b>	<b>3.252</b>
<b>Kortlopende schulden</b>			
Schulden aan banken	15.5.1	110	243
Kasgelden en rekening-courantkrediet		3	4
Schulden aan leveranciers		8	10
Schulden aan groepsmaatschappijen	15.6.1	1	10
Belastingen en premies sociale verzekeringen		19	17
Overige schulden	15.6.2	1	0
Overlopende passiva	15.6.3	73	76
		<b>215</b>	<b>360</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>18.935</b>	<b>19.708</b>



## 14. Enkelvoudige Winst-en-verliesrekening over 2022

(x € 1.000.000)

Voor resultaatbestemming	ref	2022	2021
Huuropbrengsten		560	550
Opbrengsten servicecontracten		23	22
Lasten servicecontracten		-26	-22
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-39	-35
Lasten onderhoudsactiviteiten		-172	-151
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-99	-120
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>246</b>	<b>243</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		3	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>3</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		245	138
Toegerekende organisatiekosten		-2	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-242	-90
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>1</b>	<b>46</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-68	-66
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-741	3.127
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		1	8
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-808</b>	<b>3.069</b>
Opbrengst overige activiteiten		2	2
Kosten overige activiteiten		-2	-2
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-6</b>	<b>-46</b>
<b>Leefbaarheid</b>		<b>-8</b>	<b>-8</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		11	0
Rentebaten interne lening		0	6
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		7	5
Rentelasten interne lening		0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		-102	-112
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>		<b>-84</b>	<b>-101</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>		<b>-655</b>	<b>3.202</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		71	-10
Aandeel in resultaat deelnemingen	15.8	5	90
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>		<b>-579</b>	<b>3.282</b>

## 15. Toelichting op Balans en Winst-en-verliesrekening

### 15.1 Algemeen

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de enkelvoudige jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk. Tenzij anders weergegeven wordt voor een toelichting op de enkelvoudige balans respectievelijk winst-en-verliesrekening verwezen naar hoofdstuk 10, 11 en 12.

In de enkelvoudige balans zijn enkele posten opgenomen die in de geconsolideerde balans niet voorkomen of substantieel afwijken. De belangrijkste zijn:

- De post deelnemingen is in de geconsolideerde balans verlaagd met de deelname in de nevenstructuur, hiervoor zijn de activa en passiva van de deelnemingen opgenomen in de geconsolideerde balans. Als gevolg van het consolideren vallen de posten vorderingen op groepsmaatschappijen en schulden aan groepsmaatschappijen tegen elkaar weg. Dit geldt ook voor de langlopende overlopende passiva.
- De onroerende zaken in exploitatie wijken enkelvoudig beperkt af van de geconsolideerde post. Dit wordt veroorzaakt doordat in drie van de dochtermaatschappijen vastgoed in exploitatie zit.
- Voor de posten die in de enkelvoudige jaarrekening niet substantieel afwijken, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening. Voor de beloningen bestuurders wordt verwezen naar de geconsolideerde jaarrekening.

#### 15.1.1

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de netto-vermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening.

Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 4.3 in de geconsolideerde jaarrekening.

#### 15.1.2

#### Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de vanaf pagina 126 opgenomen grondslagen op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

## 15.2

### Financiële Vaste Activa

#### 15.2.1

##### Deelnemingen

x € 1.000.000	2022	2021
<b>Deelnemingen per 1-1</b>	<b>637,7</b>	<b>573,8</b>
<b>Mutaties</b>		
Resultaat deelnemingen	4,6	89,9
Agio storting deelnemingen	-36,7	-26,0
Liquidaties	0,0	0,0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-32,1</b>	<b>63,9</b>
<b>Deelnemingen per 31-12</b>	<b>605,6</b>	<b>637,7</b>

De deelnemingen laten zich als volgt specificeren:

x € 1.000.000	2022	%
Ymere Holding BV	118,4	100,00%
Yvastgoed BV	485,9	100,00%
<b>Totaal groepsmaatschappijen</b>	<b>604,3</b>	
Stadsherstel Amsterdam NV	0,3	0,60%
Woonwagenkamp Kennemerland BV	0,0	41,10%
Woningnet NV	0,7	17,90%
NV Zeedijk	0,2	2,80%
De Woningbouw Holding BV	0,0	100,00%
De Woningbouw Energie BV	0,0	100,00%
<b>Totaal overige deelnemingen</b>	<b>1,3</b>	
<b>Totaal</b>	<b>605,6</b>	

De statutaire vestigingsplaats van alle deelnemingen is Amsterdam met uitzondering van de volgende:

Woningnet NV is gevestigd in Utrecht, De Woningbouw Holding BV is gevestigd in Weesp.

Ultimo 2017 is Yvastgoed BV als gevolg van het door de Aw goedgekeurde scheidingsvoorstel opgericht. Hierin is een (beperkt) deel van ons niet-DAEB vastgoed ondergebracht.

#### 15.2.2

##### Leningen en overige financiële vaste activa

x € 1.000.000	Deposito's	Leningen	Amortisatie rente leningen	Totaal
<b>Boekwaarde per 1-1</b>	<b>18,2</b>	<b>2,8</b>	<b>361,7</b>	<b>382,7</b>
<b>Mutaties</b>				
Toevoegingen rente	0,0	0,3	0,0	0,3
Toevoegingen	0,0	0,0	133,2	133,2
Aflossingen	0,0	0,0	0,0	0,0
Afschrijvingen	0,0	0,0	-10,0	-10,0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0,0</b>	<b>0,3</b>	<b>123,2</b>	<b>123,5</b>
<b>Boekwaarde per 31-12</b>	<b>18,2</b>	<b>3,1</b>	<b>485,0</b>	<b>506,2</b>

De leningen betreffen verstrekte startersleningen. Het deposito heeft een nominale waarde van € 18,2 miljoen, een rentepercentage van 8,2%, een looptijd tot 2025 en is niet direct opeisbaar. De leningen aan derden betreffen verstrekte startersleningen. De leningen hebben een looptijd langer dan een jaar.

Het bedrag onder "Amortisatie rente leningen" betreft het volgende: Ymere heeft ervoor gekozen om in de periode 2018 tot en met 2022 22 derivaten te laten doorzakken in vastrentende leningen. Hierdoor zijn nieuwe leningen ontstaan met een hogere rente dan de marktrente. Deze nieuwe leningen zijn initieel gewaardeerd op marktwaarde, waarbij het ongerealiseerde resultaat van de afgekochte renteswaps onder de overige vorderingen is opgenomen en is geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd.

## 15.3

### Vorderingen

#### 15.3.1

##### Vorderingen op groepsmaatschappijen

x € 1.000.000	2022	2021
Ymere Holding BV	0,4	6,4
Yvastgoed	3,1	2,6
Ymere Ontwikkeling BV	0,0	0,9
De Woningbouw Energie BV	1,0	1,0
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>4,5</b>	<b>10,9</b>

### 15.3.2 Overige vorderingen

x € 1.000.000	2022	2021
Nog te factureren inzake projecten	0,0	0,0
Vordering op gemeenten	0,0	1,4
Overige vorderingen	0,3	0,0
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>0,3</b>	<b>1,4</b>

De vorderingen hebben een looptijd korter dan een jaar.

### 15.3.3 Overlopende activa

x € 1.000.000	2022	2021
Nog te ontvangen rente	1,3	1,3
Vooruitbetaalde erfpacht	0,0	0,0
Overige transitoria	0,2	0,6
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>1,5</b>	<b>1,9</b>

## 15.4 Eigen vermogen

### 15.4.1 Herwaarderingsreserve

x € 1.000.000	2022	2021
<b>Stand per 1-1</b>	<b>12.659</b>	<b>9.601</b>
Correctie herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden voorgaande jaren	90	0
Gerealiseerd door verkoop	-193	-53
Gerealiseerd door sloop	0	-1
Niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve	-814	3.112
<b>Stand per 31-12</b>	<b>11.742</b>	<b>12.659</b>

In 2022 is met terugwerkende kracht de herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

### 15.4.2 Overige reserves

x € 1.000.000	2022	2021
<b>Stand per 1-1</b>	<b>115</b>	<b>2.320</b>
Correctie herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden voorgaande jaren	-90	0
Vorming herwaarderingsreserve	814	-3.112
Realisatie uit herwaarderingsreserve	193	54
Uit resultaatbestemming	3.282	853
<b>Stand per 31-12</b>	<b>4.314</b>	<b>115</b>

Het doel van de Stichting blijkt uit artikel 3 van de statuten. De Stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet.

## 15.5 Langlopende schulden

### 15.5.1 Schulden aan banken

x € 1.000.000	2022	2021
<b>Schulden aan banken per 1-1</b>	<b>3.058,0</b>	<b>3.184,2</b>
Disagio	-401,2	-308,5
Kortlopend deel van de schulden aan banken	243,2	222,0
Leningenportefeuille per 1-1	2.900,0	3.097,7
<b>Mutaties</b>		
Nieuwe leningen	170,0	75,2
Aflossingen	-448,6	-272,9
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-278,6</b>	<b>-197,7</b>
Leningenportefeuille per 31-12	2.621,4	2.900,0
Kortlopend deel van de schulden aan banken	-109,9	-243,2
Disagio	523,2	401,2
<b>Schulden aan banken per 31-12</b>	<b>3.034,7</b>	<b>3.058,0</b>

x € 1.000.000	aflossings-termijn < 5 jaar	aflossings-termijn > 5 jaar	Totaal 2022
Leningen onder WSW-borging	439,6	2.151,0	2.590,6
Leningen - niet geborgd	30,4	0,4	30,8
<b>Totaal</b>	<b>470,0</b>	<b>2.151,4</b>	<b>2.621,4</b>

Ten behoeve van investeringen in commerciële verhuuractiviteiten zijn ook leningen aangetrokken die niet onder de borging van het WSW vallen. De totale leningen hebben een marktwaarde van € 3,5 miljard. De marktwaarde is vastgesteld op basis van een doorrekening van alle relevante leningmodaliteiten met de S45-midcurve uit Bloomberg van 30/12/2022. De omvang van het disagio van de nominaal op de balans opgenomen leningen bedraagt € 523,2 miljoen. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichtingen bedragen € 109,9 miljoen. De gewogen gemiddelde rente van de leningenportefeuille per 31-12-2022 is 3,49% (2021: 3,59%). Het rente- en looptijdenbeleid van Ymere is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico te lopen op de bestaande leningenportefeuille. De 'duration' van de gehele portefeuille inclusief de derivaten bedraagt 11,6 jaar (2021: 10,7 jaar).

Ymere heeft 10 basisrenteleningen van in totaal € 222,5 miljoen. De opslagherzieningen vinden plaats tussen 2023 en 2031.

In 2021 heeft een leningruil met woningcorporatie Vestia plaatsgevonden. Deze lening is initieel tegen reële waarde in de balans opgenomen. Het agio (verschil tussen nominale waarde en reële waarde) is opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 39 jaar vrij via de effectieve rente methode. De effectieve rente is 4,86%.

Het verloop van de langlopende leningen is als volgt:

x € 1.000.000	1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	6-10 jaar	11-20 jaar	Restant looptijd
Annuitair	15.490	14.241	14.699	14.619	14.045	38.951	6.732	623
Fixe	44.400	0	12.000	15.000	30.538	192.066	398.918	981.242
Roll over	50.000	55.000	85.000	80.000	25.000	216.828	4.266	311.785
<b>Totaal</b>	<b>109.890</b>	<b>69.241</b>	<b>111.699</b>	<b>109.619</b>	<b>69.583</b>	<b>447.845</b>	<b>409.916</b>	<b>1.293.650</b>

## 15.6 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

### 15.6.1 Schulden aan groepsmaatschappijen

x € 1.000.000	2022	2021
Ymere Holding BV	0,0	0,0
Ymere Ontwikkeling BV	1,4	10,0
Yvastgoed BV	0,0	0,0
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>1,4</b>	<b>10,0</b>

### 15.6.2 Overige schulden

x € 1.000.000	2022	2021
Schulden aan gemeenten	1,0	0,3
Overige schulden	0,0	0,0
<b>Totaal overige schulden</b>	<b>1,0</b>	<b>0,3</b>

### 15.6.3 Overlopende passiva

x € 1.000.000	2022	2021
Aanbesteed planmatig onderhoud	0,0	0,0
Transitorische rente	42,1	51,0
Vooruit ontvangen huren	9,2	8,5
Te ontvangen facturen	0,0	0,0
Overige overlopende passiva	21,2	16,5
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>72,5</b>	<b>76,1</b>

## 15.7

## Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

- De verplichtingen voor operational lease voor het wagenpark bedragen € 0,9 miljoen, welke betrekking hebben op:
  - 2023: € 0,5 miljoen
  - 2024 – 2028: € 0,4 miljoen
- De verplichtingen voor operational lease voor de huur van kantoorpanden bedragen € 0,2 miljoen, welke betrekking hebben op:
  - 2023: € 0,1 miljoen
  - 2024 – 2028: € 0,1 miljoen
- Een kantoorpand wordt gehuurd voor een jaarlijkse verplichting van € 1,6 miljoen prijspeil 2023 met een looptijd tot en met mei 2025. Een deel van dit kantoorpand wordt onderverhuurd voor een bedrag van € 1,2 miljoen per jaar prijspeil 2023 met eveneens een looptijd tot en met mei 2025.
- Voor een totaal bedrag van € 168,1 miljoen zijn verplichtingen aangegaan met aannemers en architecten. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 3 jaar.
- Voor een totaal bedrag van € 0,6 miljoen zijn er bankgaranties afgegeven.
- Bij bestemmingswijziging van verworven grondposities bestaat een verplichting tot nabetaling voor een totaal bedrag van € 3,6 miljoen.
- Stichting Ymere heeft voor € 330 miljoen aan variabele hoofdsomleningen aange-trokken. Hiervan is € 160 miljoen gestort en is € 170 miljoen nog niet opgenomen.
- Een langjarig deposito van € 18,2 miljoen is ten behoeve van de verstrekte rekeningcourantfaciliteit verpand.
- Ymere heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een faciliteit voor een obligolening. De hoofdsom is maximaal € 78.545.000. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Ymere niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas opportuun 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.
- Stichting Ymere vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting met haar groepsmaatschappijen.
- Ymere heeft met diverse gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperken de mogelijkheden tot huur-verhoging bij het leegkomen van woningen.
- Het WSW heeft middels een volmacht de mogelijkheid om hypotheek te vestigen op het onderpand van de door het WSW geborgde leningen.
- Inzake zonnepanelen van de firma Iederzon, bestaat er per 31-12-2022 een verplichting van € 19,4 miljoen.

### 15.8 Resultaat deelnemingen

x € 1.000.000	2022	2021
Yvastgoed BV	-2,7	81,5
Ymere Holding BV	7,4	8,3
<b>Totaal resultaat uit deelnemingen</b>	<b>4,6</b>	<b>89,9</b>

## 15.9

### Balans, Winst-en-verliesrekening en Kasstroomoverzicht gesplitst

#### 15.9.1

#### Enkelvoudige Balans 31-12-2022 gesplitst

x € 1.000.000	DAEB		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
Activa	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Vaste activa</b>								
<b>Vastgoedbeleggingen</b>								
DAEB vastgoed in exploitatie	15.111	15.850	0	0	0	0	15.111	15.850
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0	2.213	2.332	0	0	2.213	2.332
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	101	102	92	95	0	0	193	197
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	76	59	1	1	0	0	77	60
Grondposities	0	0	12	9	0	0	12	9
	<b>15.288</b>	<b>16.012</b>	<b>2.317</b>	<b>2.436</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17.605</b>	<b>18.448</b>
<b>Materiële vaste activa</b>								
(On)roerende zaken t.d.v. exploitatie	40	43	5	5	0	0	45	48
	<b>40</b>	<b>43</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>48</b>
<b>Financiële vaste activa</b>								
Deelnemingen	2.425	2.533	606	638	-2.425	-2.533	606	638
Interne leningen	488	488	0	0	-488	-488	0	0
Latente belastingvorderingen	59	5	13	0	0	0	72	5
Leningen u/g	0	0	3	3	0	0	3	3
Overige effecten	18	18	0	0	0	0	18	18
overige vorderingen langlopend	485	362	0	0	0	0	485	362
	<b>3.475</b>	<b>3.406</b>	<b>621</b>	<b>641</b>	<b>-2.912</b>	<b>-3.021</b>	<b>1.184</b>	<b>1.026</b>
<b>Totaal vaste activa</b>	<b>18.803</b>	<b>19.460</b>	<b>2.944</b>	<b>3.082</b>	<b>-2.912</b>	<b>-3.021</b>	<b>18.834</b>	<b>19.522</b>
<b>Vlottende activa</b>								
<b>Voorraden</b>								
Vastgoed bestemd voor verkoop	15	14	10	5	0	0	25	19
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorraden	1	1	0	0	0	0	1	1
	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>19</b>
<b>Onderhanden projecten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Vorderingen</b>								
Latente belastingvorderingen	16	0	3	0	0	0	19	0
Huurdebiteuren	4	4	1	1	0	0	5	6
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	2	88	28	-84	-19	5	11
Debiteuren koopwoningen	0	0	0	0	0	0	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige vordering	0	1	0	0	0	0	0	1
Overlopende activa	2	2	0	0	0	0	2	2
	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>92</b>	<b>30</b>	<b>-84</b>	<b>-19</b>	<b>31</b>	<b>20</b>
Liquide middelen	34	139	10	10	0	0	44	149
<b>Totaal vlottende activa</b>	<b>72</b>	<b>162</b>	<b>112</b>	<b>45</b>	<b>-84</b>	<b>-19</b>	<b>101</b>	<b>188</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>18.875</b>	<b>19.622</b>	<b>3.056</b>	<b>3.127</b>	<b>-2.996</b>	<b>-3.040</b>	<b>18.935</b>	<b>19.709</b>

x € 1.000.000	DAEB		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
Passiva	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Groepsvermogen</b>								
Eigen vermogen	16.056	12.774	2.476	2.092	-2.476	-2.092	16.056	12.774
Resultaat boekjaar	-579	3.282	-51	441	51	-441	-579	3.282
	<b>15.477</b>	<b>16.056</b>	<b>2.425</b>	<b>2.533</b>	<b>-2.425</b>	<b>-2.533</b>	<b>15.477</b>	<b>16.056</b>
<b>Voorzieningen</b>								
Voorziening onrendabele investeringen	29	41	0	0	0	0	29	41
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige voorzieningen	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>29</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>41</b>
<b>Langlopende schulden</b>								
Schulden aan banken	3.004	3.030	30	28	0	0	3.035	3.058
Interne lening	0	0	488	488	-488	-488	0	0
Derivaten	3	14	0	0	0	0	3	14
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	90	91	81	84	0	0	171	175
Langlopende overlopende passiva / ontwikkelrechten	0	0	0	0	0	0	0	0
Waarborgsommen	0	0	5	5	0	0	5	5
	<b>3.097</b>	<b>3.135</b>	<b>604</b>	<b>605</b>	<b>-488</b>	<b>-488</b>	<b>3.214</b>	<b>3.252</b>
<b>Kortlopende schulden</b>								
Schulden aan banken	84	243	25	0	0	0	110	243
Kasgeldleningen en rekening-courantkrediet	3	4	0	0	0	0	3	4
Schulden aan leveranciers	7	8	1	1	0	0	8	10
Schulden aan groepsmaatschappijen	85	19	1	10	-84	-19	2	10
Belastingen en premies sociale verzekeringen	17	15	2	2	0	0	19	17
Onderhanden projecten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige schulden	1	0	0	0	0	0	1	0
Overlopende passiva	75	101	-2	-24	0	0	72	77
	<b>272</b>	<b>391</b>	<b>27</b>	<b>-11</b>	<b>-84</b>	<b>-19</b>	<b>216</b>	<b>361</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>18.875</b>	<b>19.622</b>	<b>3.056</b>	<b>3.127</b>	<b>-2.996</b>	<b>-3.040</b>	<b>18.935</b>	<b>19.709</b>

Niet-DAEB activiteit	Aantal
	VHE 2022
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	1.898
Garages/parkeerplaatsen	4.306
Woongelegenheden	5.647
Intramuraal	10
<b>Totaal</b>	<b>11.861</b>

Bovengenoemde panden worden in eigendom van de corporatie aangehouden omdat er sprake is van complexen met gemengd DAEB/niet-DAEB bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie van bovengenoemde onroerende zaken.



## 15.9.2

## Winst-en-verliesrekening 2022 gesplitst

	DAEB		niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
x € 1.000.000	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Huuropbrengsten	474	467	86	83			560	550
Opbrengsten servicecontracten	23	21	0	0			23	22
Lasten servicecontracten	-25	-21	-1	-1			-26	-22
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-38	-34	-2	-1			-39	-35
Lasten onderhoudsactiviteiten	-155	-135	-17	-16			-172	-151
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-92	-113	-8	-7			-99	-120
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>187</b>	<b>185</b>	<b>59</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>246</b>	<b>243</b>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	3	0			3	0
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0			0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0			0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0			0	0
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	227	117	18	21			245	138
Toegerekende organisatiekosten	-1	-2	0	0			-2	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-217	-63	-25	-27			-242	-90
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>8</b>	<b>52</b>	<b>-7</b>	<b>-6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>46</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-58	-66	-10	0			-68	-66
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-642	2.814	-99	313			-741	3.127
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1	4	1	4			1	8
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0	0	0			0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-699	2.752	-109	317	0	0	-808	3.069
Opbrengst overige activiteiten	0	0	2	2			2	2
Kosten overige activiteiten	0	0	-2	-2			-2	-2
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-5</b>	<b>-45</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>			<b>-6</b>	<b>-46</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-8</b>	<b>-8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			<b>-8</b>	<b>-8</b>
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	11	0	0	0			11	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	0	0			0	0
Rentebaten interne lening	7	22	0	6	-7	-22	0	6
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7	5	0	0			7	5
Rentelasten interne lening	0	0	-7	-22	7	22	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-101	-111	0	-1			-102	-112
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-76</b>	<b>-84</b>	<b>-8</b>	<b>-17</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-84</b>	<b>-101</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	<b>-593</b>	<b>2.852</b>	<b>-63</b>	<b>350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-655</b>	<b>3.202</b>
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	65	-11	6	1	0	0	71	-10
<b>Resultaat deelnemingen</b>	<b>-52</b>	<b>441</b>	<b>5</b>	<b>90</b>	<b>52</b>	<b>-441</b>	<b>5</b>	<b>90</b>
<b>Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen</b>	<b>-579</b>	<b>3.282</b>	<b>-52</b>	<b>441</b>	<b>52</b>	<b>-441</b>	<b>-579</b>	<b>3.282</b>
<b>Resultaat na belastingen (totaalresultaat)</b>	<b>-579</b>	<b>3.282</b>	<b>-52</b>	<b>441</b>	<b>52</b>	<b>-441</b>	<b>-579</b>	<b>3.282</b>

Directe methode x € 1.000.000	DAEB		niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>								
Huren	473	468	86	84			559	552
Vergoedingen	21	21	3	3			24	24
Overige bedrijfsontvangsten	2	4	3	3	-2	-2	3	5
Renteontvangsten interne lening	7	22	0	6	-7	-22	0	6
Renteontvangsten	2	1	0	0			2	1
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>506</b>	<b>517</b>	<b>92</b>	<b>95</b>	<b>-9</b>	<b>-24</b>	<b>588</b>	<b>588</b>
<b>Erfpacht</b>								
Erfpacht	-1	-1	0	0			-1	-1
Personeelsuitgaven	-58	-52	-7	-7			-66	-59
Onderhoudsuitgaven	-119	-108	-12	-13			-131	-121
Overige bedrijfsuitgaven	-97	-93	-7	-12	2	2	-102	-103
Renteuitgaven interne lening	0	0	-7	-22	7	22	0	0
Renteuitgaven	-110	-114	0	0			-110	-114
Sectorspecifieke heffing	-1	-2	0	0			-1	-2
Verhuurderheffing	-56	-80	-1	-3			-58	-83
Vennootschapsbelasting	-13	0	-4	0			-17	0
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	-5	-6	0	0			-5	-6
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>-460</b>	<b>-456</b>	<b>-40</b>	<b>-57</b>	<b>9</b>	<b>24</b>	<b>-491</b>	<b>-489</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>46</b>	<b>61</b>	<b>52</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>98</b>	<b>98</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>								
<b>Materiële vaste activa ingaande kasstroom</b>								
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	236	119	14	22	0	-1	249	139
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	6	7	2	1			8	8
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0			0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0			0	0
<b>Saldo materiële vaste activa ingaande kasstroom</b>	<b>241</b>	<b>126</b>	<b>16</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>257</b>	<b>146</b>
<b>Materiële vaste activa uitgaande kasstroom</b>								
Uitgaven nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-83	-66	-1	0			-83	-66
Uitgaven woonverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-107	-105	-8	-11			-114	-116
Uitgaven nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	-1	0			-1	0
Uitgaven aankoop woongelegenheden	-8	-8	-1	-1			-9	-9
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0			0	0
Aankoop	-1	-2	0	-2	0	1	-1	-2
Investerings overig	0	-4	0	0			-1	-4
Externe kosten bij verkoop	-6	-4	0	0			-6	-5
<b>Saldo materiële vaste activa uitgaande kasstroom</b>	<b>-205</b>	<b>-189</b>	<b>-10</b>	<b>-15</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>-215</b>	<b>-203</b>
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa</b>	<b>36</b>	<b>-64</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	<b>-56</b>
<b>Financiële vaste activa ingaande kasstroom</b>								
Ontvangsten verbindingen	92	137	37	26	-92	-137	37	26
Uitgaven verbindingen	0	0	-94	-138	92	137	-2	-2
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</b>	<b>92</b>	<b>137</b>	<b>-57</b>	<b>-112</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>24</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteit</b>	<b>128</b>	<b>73</b>	<b>-52</b>	<b>-105</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>76</b>	<b>-32</b>

Directe methode x € 1.000.000	DAEB		niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<b>Financieringsactiviteiten</b>								
Opgenomen door WSW geborgde lening	170	75	0	0			170	75
Opgenomen niet door WSW geborgde lening	0	0	0	0			0	0
Opgenomen interne lening TI Niet-DAEB - Holding	0	0	0	0			0	0
Opgenomen interne lening TI Niet-DAEB - Yvastgoed	0	0	0	0			0	0
Opgenomen interne lening Holding - Yvastgoed	0	0	0	155			0	155
Opgenomen interne lening TI Niet-DAEB - TI DAEB	0	86	0	0	0	-86	0	0
<b>Saldo financieringsactiviteit ingaande kasstroom</b>	<b>170</b>	<b>161</b>	<b>0</b>	<b>155</b>	<b>0</b>	<b>-86</b>	<b>170</b>	<b>231</b>
<b>Aflossing door WSW geborgde lening</b>								
Aflossing door WSW geborgde lening	-448	-253	0	0			-448	-253
<b>Aflossing niet door WSW geborgde lening</b>								
Aflossing niet door WSW geborgde lening	-1	-15	0	0			-1	-15
<b>Aflossing interne lening TI Niet-DAEB - Holding</b>								
Aflossing interne lening TI Niet-DAEB - Holding	0	0	0	0			0	0
<b>Aflossing interne lening TI Niet-DAEB - Yvastgoed</b>								
Aflossing interne lening TI Niet-DAEB - Yvastgoed	0	0	0	0			0	0
<b>Aflossing interne lening Holding - Yvastgoed</b>								
Aflossing interne lening Holding - Yvastgoed	0	0	0	0			0	0
<b>Aflossing interne lening</b>								
Aflossing interne lening	0	0	0	-86	0	86	0	0
<b>Saldo financieringsactiviteit uitgaande kasstroom</b>	<b>-449</b>	<b>-268</b>	<b>0</b>	<b>-86</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>-449</b>	<b>-268</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-279</b>	<b>-107</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-279</b>	<b>-38</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>								
Mutatie liquide middelen	-105	27	0	2	0	0	-105	29
<b>Liquide middelen per 1-1</b>	<b>139</b>	<b>112</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>149</b>	<b>120</b>
<b>Liquide middelen per 31-12</b>	<b>34</b>	<b>139</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>149</b>

## 16.

## Overige informatie

### 16.1

### Werknemers

Het aantal werknemers in dienst van Stichting Ymere per 31 december 2022 was 973 (2021: 911). In voltijdse equivalenten (FTE) was dit 903 (2021: 856). Geen van de medewerkers is werkzaam buiten Nederland (2021: 0). In de dochtermaatschappijen zijn geen medewerkers werkzaam (2021: 0).

#### Voorstel statutaire resultaatbestemming

Aan de raad van commissarissen is voorgesteld het jaarresultaat ter grootte van € 579 miljoen ten laste van de overige reserves te brengen.

Amsterdam, 23 maart 2023

Aldus vastgesteld en goedgekeurd  
Amsterdam, 23 maart 2023

#### Statutaire directie

Erik Gerritsen

Marika Bonhof

#### Raad van commissarissen

Louise van Deth

Marja Elsinga

Karin de Graaf

Gertjan Lankhorst, voorzitter

Rishi Santokhi

Gala Veldhoen

## Overige gegevens

#### Statutaire regeling inzake de resultaatbestemming

Het doel van de Stichting blijkt uit artikel 3 van de statuten.

De Stichting heeft ten doel:

De Stichting is een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet. De Stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in de Woningwet.

#### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op pagina 208



# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Ymere.

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Ymere te Amsterdam gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022; 2. de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Ymere op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Ymere 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 assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 286 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,5% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 11,4 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,5% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 14,3 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,6 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Reikwijdte van de groepscontrole

Stichting Ymere staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de (geconsolideerde) jaarrekening van Stichting Ymere.

De groepscontrole heeft zich, naast de controle van Stichting Ymere enkelvoudig, gericht op de significante onderdelen Ymere Ontwikkeling B.V. en Yvastgoed B.V. Bij deze groepsonderdelen hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd. Bij andere onderdelen hebben wij beoordelingswerkzaamheden of specifieke controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

### Controleaanpak continuïteit

De statutaire directie van Stichting Ymere heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft de statutaire directie onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 8 van het verslag van de statutaire directie) en heeft de statutaire directie een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert de statutaire directie dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door de statutaire directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door de statutaire directie opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door de statutaire directie opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met de statutaire directie en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de statutaire directie in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

### Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar paragraaf 6.2 respectievelijk paragraaf 7.2 van het jaarverslag, waarin de statutaire directie de governance, het risicoprofiel, de risicobereidheid en interne beheersingsmaatregelen terzake fraude- en integriteitsrisico's heeft opgenomen. Daarnaast verwijzen wij naar paragraaf 7.5 waarin de statutaire directie reflecteert op de frauderisico's in relatie tot de interne beheersing van Stichting Ymere.

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

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

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Ymere en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en dat tevens maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door de statutaire directie gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Ymere en haar significante groepscomponenten alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Ymere bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is.

Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.

- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
  - Transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.
  - Transacties waarbij sprake is van complexgewijze verkopen. Deze vinden vrijwel volledig plaats tussen corporaties onderling. Doelstellingen van deze verkopen vinden plaats vanuit een volkshuisvestelijk kader, zonder beoogd financieel gewin voor koper en/of verkoper. Daarbij hebben wij vastgesteld dat de voor deze transacties benodigde toestemming van de sectorinstellingen aanwezig is. Het risico op het betalen van kick backs en/of het weglekken maatschappelijke gelden achten wij bij deze transacties gering en derhalve zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de leden van de statutaire directie, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

#### De kernpunten van onze controle

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

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

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 17,9 miljard wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Ymere. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Ymere waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht in de waarderingsgrondslagen. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van de statutaire directie. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Ymere externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door de statutaire directie en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door de statutaire directie moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door de statutaire directie ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p> <p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat geëvalueerd.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2022, waaronder begrepen de inschatting door de statutaire directie van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Ymere aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p><b>Controle output</b> Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingscontroles gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Ymere toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door de statutaire directie is uiteengezet.</p>

<p>bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	<p><b>Observaties</b> Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 10.1 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van <b>Stichting Ymere</b> gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft de statutaire directie een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde geëvalueerd. Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario.</li> <li>• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid.</li> <li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> <li>• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door de statutaire directie is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b> Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>

### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

### C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Ymere in 't kort.
- ▶ Voorwoord van de directieraad.
- ▶ Verantwoording over onze resultaten 2022.
- ▶ Verantwoording over onze bedrijfsvoering.
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen.
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

De statutaire directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directieraad en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

### D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

#### Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Ymere vanaf de controle van het boekjaar 2016 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

### Geen verboden diensten

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

## E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

### Verantwoordelijkheden van de statutaire directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

In dit kader is de statutaire directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de statutaire directie 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 de statutaire directie afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet de statutaire directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de statutaire directie het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De statutaire directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- ▶ Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de statutaire directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- ▶ Het vaststellen dat de door de statutaire directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- ▶ Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- ▶ Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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 het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

---

Utrecht, 23 maart 2023  
BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,



w.g.  
drs. G.J. Verwoert RA

---



# Bijlagen



# 1. Aantal zelfstandige woonegelegenheden per gemeente

Aantallen zelfstandige woonegelegenheden per gemeente en per categorie op 31 december 2022

Gemeente	DAEB				niet-DAEB	Totaal
	Goedkoop ≤ € 442,46	Betaalbaar > € 442,47 - ≤ € 633,25	Duur tot huurslaggrens > € 633,26 ≤ € 763,47	Duur boven huurslaggrens > € 763,47 (!)		
Alkmaar					19	19
Almere	320	4.179	2.166	351	397	7.413
Amsterdam	4.820	24.612	6.916	1.146	4.774	42.268
Gooise Meren					0	0
Haarlem	748	5.330	1.745	287	550	8.660
Haarlemmerliede c.a.						0
Haarlemmermeer	351	7.283	3.859	892	1.163	13.548
Heemstede					57	57
Dijk en Waard					58	58
Leiden					61	61
Zaanstad					30	30
	<b>6.239</b>	<b>41.404</b>	<b>14.686</b>	<b>2.676</b>	<b>7.109</b>	<b>72.114</b>
	<b>8,7%</b>	<b>57,4%</b>	<b>20,4%</b>	<b>3,7%</b>	<b>9,9%</b>	<b>100%</b>
<b>Totaal</b>					<b>7.109 (9,9%)</b>	<b>72.114</b>

1 Door huurverhoging(en) is de huur van woningen met een sociaal huurcontract boven de € 763,47 uitgekomen.



## 2. Overzicht opgeleverde woningen per gemeente

Overzicht opgeleverde woningen en start bouw in 2022

Gemeente		Opleveringen		Start bouw	
		Nieuwbouw	Renovatie*	Nieuwbouw	Renovatie*
Almere	Huur - DAEB	-	-	18	-
	Koop	38	-	-	-
	<b>Totaal</b>	<b>38</b>		<b>18</b>	
Amsterdam	Huur - DAEB	229	151	595	217
	Huur - Niet-DAEB	-	11	-	4
	Koop	8		10	-
	<b>Totaal</b>	<b>237</b>	<b>162</b>	<b>605</b>	<b>221</b>
Haarlem	Huur - DAEB	-	77	19	49
	Huur - Niet-DAEB				
	Koop	37	6	8	27
	<b>Totaal</b>	<b>37</b>	<b>83</b>	<b>27</b>	<b>76</b>
Haarlemmermeer	Huur - DAEB	181		118	
	<b>Totaal</b>	<b>181</b>		<b>118</b>	
Halfweg	Huur - DAEB	-			
	Huur - Niet-DAEB	-			
	<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Subtotaal</b>	<b>Huur - DAEB</b>	<b>410</b>	<b>228</b>	<b>750</b>	<b>266</b>
	<b>Huur - Niet-DAEB</b>	<b>-</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
	<b>Koop</b>	<b>83</b>	<b>6</b>	<b>18</b>	<b>27</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>493</b>	<b>245</b>	<b>768</b>	<b>297</b>	

In dit overzicht zijn de woningen (nieuwbouw of gerenoveerde woningen) opgenomen die zijn opgeleverd, respectievelijk waarvan de bouw is gestart, door Ymere zelf of door een samenwerkingsverband waarin Ymere actief is. Indien sprake is van samenwerking, is het aantal woningen opgenomen dat overeenkomt met ons aandeel in het samenwerkingsverband.

\* Renovatie is soms nodig om een woning verkoopgereed te maken.

## 3. Samenwerken met huurders

Ymere heeft zes lokale huurdersorganisaties, die zich verenigd hebben in de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY). SHY en Ymere voeren jaarlijks een aantal keer op bestuurlijk niveau overleg over zaken als huurbeleid, huurverhoging, jaarplannen en beleidsplannen. We doen dit bij beleidszaken in een vroeg stadium, al vóór een formele adviesaanvraag wordt ingediend, om onze huurders te betrekken bij onze plannen.

De SHY is vertegenwoordigd in twee werkgroepen: beleid en participatie. Naast het reguliere overleg met de directie is er jaarlijks overleg tussen de SHY en de raad van commissarissen.

Onderwerpen en resultaten uit overleg tussen huurdersorganisatie SHY en directieraad in 2022

Onderwerp	Advies/ Instemming SHY	Overname advies	Overlegresultaten
Huurverhoging 2022	Advies	Ja	De SHY heeft per brief op 21 maart 2022 advies afgegeven. Uit de adviesbrief: 'Het uiteindelijke bod van Ymere om de huursom te laten dalen van 2,3% naar 1,6% en om extra maatregelen te nemen om de grootste klappen op te vangen voor de groepen die het meest financieel klem zitten, heeft de SHY overtuigd.'
VvE artikel in algemene huurvoorwaarden	Advies	Ja	Na advies van de SHY zijn er in de gecombineerde werkgroep 'gemengde complexen' afspraken gemaakt over de participatie van bewonerscommissies en lokale huurdersorganisaties bij het vaststellen en/of wijzigen van het huishoudelijk reglement.
Ondernemingsstrategie Ymere	Advies	Ja	Bij brief van 2 juni 2022 heeft de SHY een positief advies gegeven op de Ondernemingsstrategie van 2022+ van Ymere.
Seniorenwoningen	Advies	Ja	Bij brief van 22 maart 2022 heeft de SHY geadviseerd om de seniorenlabels te behouden. Ymere heeft dit advies overgenomen.
Administratiekosten	Advies	Ja	Ymere neemt het advies van de SHY over: A: De administratiekosten gaan bij een nieuwe verhuring naar 0 (nul) euro B: Kosten voor het maken en aanbrengen van naamplaatjes worden gehandhaafd. C: Eventuele kosten voor het regelen van de huisvestingsvergunning worden alleen in rekening gebracht in die gemeente waar die kosten ook bij Ymere in rekening worden gebracht.
Vergoedingstabel sociaal huurakkoord	Advies	Ja	De nationale prestatieafspraken sloten aan bij het eerdere advies van de SHY. Ymere zal geen huurverhoging vragen bij verduurzaming van woningen.

Naast deze formele adviesaanvragen bespraken de SHY en Ymere andere onderwerpen, zoals:

- De totstandkoming van de nieuwe strategie van Ymere, en de implementatie hiervan;
- Actuele thema's, zoals energiearmoede, kwetsbare groepen en communicatie met huurders;
- Participatie, en hoe we samen de participatie van (toekomstige) huurders kunnen versterken, verbeteren en vernieuwen;
- Terugkerende verantwoordingsonderwerpen zoals tertiaalrapportages, het jaarverslag en het jaarplan Ymere, het jaarverslag van de geschillenadviescommissie, de huurmonitor, de klimaatreisgids, de Financiële Meerjarenplanning Ymere en de begroting/werkplan SHY.

### Huurdersorganisaties en bewonerscommissies

Met de zes lokale huurdersorganisaties voeren onze regiomanagers een aantal keer per jaar overleg over lokale aandachtspunten en lopende projecten. In themabijeenkomsten worden de huurdersorganisaties en bewonerscommissies geïnformeerd over de onderwerpen die Ymere-breed spelen. De lokale huurdersorganisaties zijn:

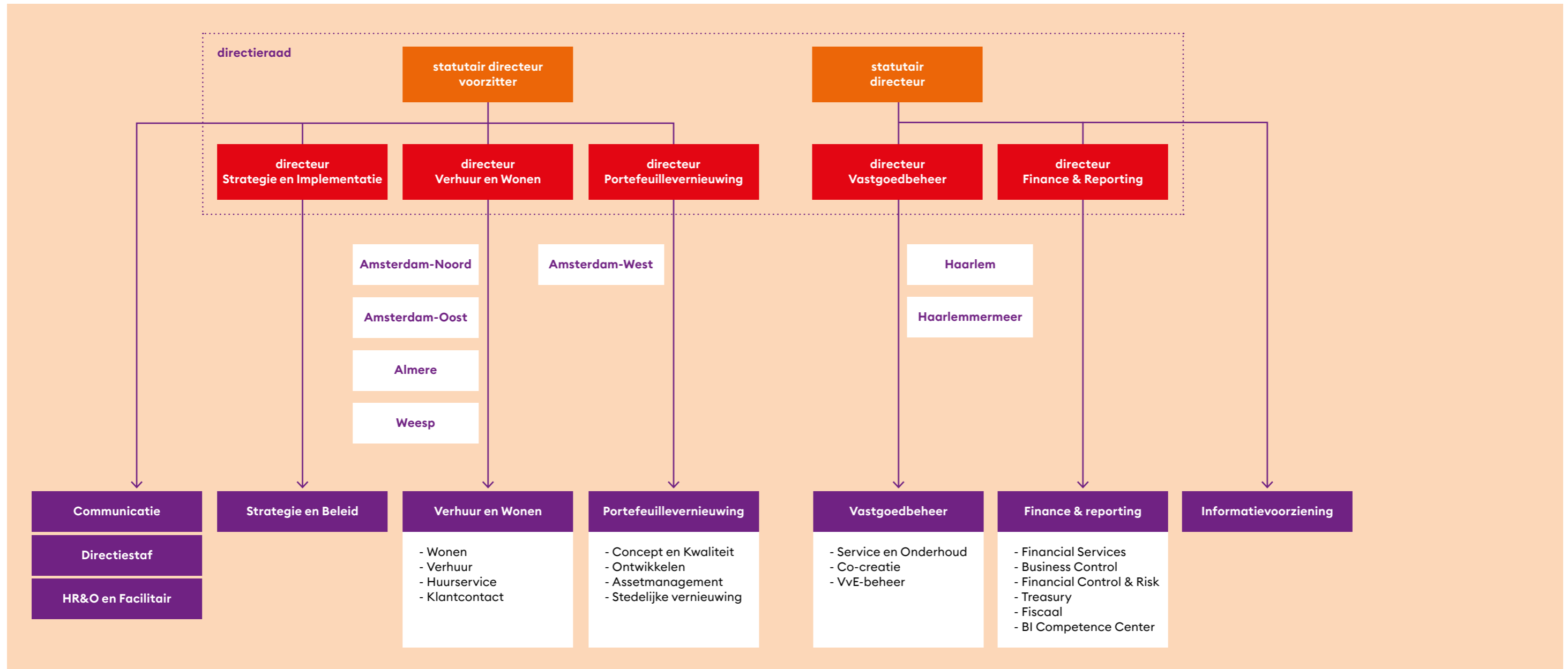
- Huurders Ymere Amsterdam (HYA);
- HuurdersVereniging Almere (HVA);
- Huurdersvereniging De Waakvlam, Haarlem;
- Vereniging Huurders Haarlemmermeer (VHH);
- Wonen met Maatwerk (WMM) en de Vechtstroom, Weesp.

De huurdersorganisaties vertegenwoordigen elk weer een aantal bewonerscommissies en bewonersverenigingen.

In het werkgebied van Ymere zijn in totaal circa 200 overleggroepen met bewoners actief. Het overgrote deel daarvan zijn bewonerscommissies. Ymere overlegt met de bewonerscommissies over zaken op complexniveau, zoals schoonmaak, planmatig onderhoud en servicekosten. Deze overleggen zijn minimaal twee keer per jaar (voor- en najaarsoverleg).



## 4. Organogram



Tabel OOB-status (Organisaties van openbaar belang)

Onderwerp	Behandeling beleid (Regelgeving maar ook convenanten/prestatieafspraken)	Resultaten van het beleid	Voornaamste risico's	Beheersing van deze risico's	Niet-financiële prestatie-indicatoren
<b>1. Milieu aangelegenheden:</b> a. Energietransitie (H1)	Zie hoofdstuk 1 Duurzame stad. We streven naar een vermindering van CO <sub>2</sub> -uitstoot door verduurzaming van ons woningbezit en het versneld aanpakken van woningen met een E-F-G-label. Daarnaast stimuleren we duurzaam huurdersgedrag door inzet van energiecoaches. We maken hierover afspraken met de gemeenten en huurdersorganisaties in de prestatieafspraken.	In 2022 heeft 61 % van onze woningen Energielabel A of B. We hebben in 2022 584 woningen met een E-F-G-label aangepakt.  In 2022 hebben we 71 ton bespaard op de CO <sub>2</sub> -uitstoot van onze kantoren en vervoersmiddelen. De totale uitstoot in 2022 was 411 ton	Risico dat we niet aan de afspraken met gemeenten en huurdersorganisaties in de prestatieafspraken voldoen.	Scenarioanalyse in financiële meerjarenbegroting, monitoren ontwikkelingen, extern financieren duurzaamheidsinstallaties.	- Samenstelling energielabels bezit - afname woningen met een E-F-G-label.
<b>2. Sociale en personeels-aangelegenheden:</b> a. Leefbaarheid in wijken en buurten (H4)	a. Zie hoofdstuk 4 Ongedeelde stad. We zetten onze complexmonitor en wijkbeheerders in. Bij de aanpak van overlast werken we nauw samen met partners als gemeenten, politie en zorginstellingen	Onze woningen zijn 'schoon, heel en veilig'. Het aantal gevallen van overlast is afgenomen. In 2022 waren het er 2.194 (2.632 in 2021).	Afname van leefbaarheid in de wijken waar we bezit hebben.	Continue monitoring van de leefbaarheid in wijken m.b.v. de complexmonitor en inzet wijkbeheerders.	Aantal uitgevoerde gebiedsplannen.
b. Vroegsignalering en schuldhulpverlening (H4)	b. Zie hoofdstuk 4. We werken permanent aan een afname van huurachterstanden en huisuitzettingen. We doen dit door middel van onze 'Vroeg eropaf'-aanpak.	Het aantal huisuitzettingen als gevolg van huurschuld was ook in 2022 beperkt. Het waren er maar 4 (1 in 2021 tegenover 22 in 2020 en 44 in 2019).	De achterliggende problematiek is vaak complex waarbij langdurige en terugkerende huurschuld een probleem is.  Ook energiearmoede n.a.v. de stijgende energieprijzen had een effect op huurachterstanden.	Huurders met een achterstand worden in een vroeg stadium aangemeld voor de verschillende convenanten met gemeentes om huurachterstanden en huisuitzettingen te voorkomen.	Aantal huisuitzettingen als gevolg van huurschuld
<b>Personeelsaangelegenheden</b> c. Duurzame inzetbaarheid van medewerkers. (H5)	Zie hoofdstuk 5 Organisatie. Ymere stimuleert de persoonlijke ontwikkeling van medewerkers (Strategische Personeelsplanning) en investeert in opleidingen en talentontwikkelingsprogramma's voor medewerkers. Ook vitaliteit en werkplezier krijgt veel aandacht.	Ziekteverzuim is naar 5,5% gestegen in 2022 (3,9% in 2021).	Een hoog ziekteverzuim kan van invloed zijn op de bedrijfscontinuïteit en leidt tot extra kosten i.v.m. inhuur.	Gerichte begeleiding van leidinggevenden en medewerkers ondersteund door een vitaliteitsmanager.	Percentage ziekteverzuim
<b>3. Eerbieding van mensenrechten:</b> a. Huisvesten van kwetsbare groepen/ Toewijzingsbeleid	Zie hoofdstuk 2 en 4. Wij houden ons aan de grondwet en behandelen al onze huurders gelijk. We maken geen onderscheid op het gebied van ras, geloof, sekse. We wijzen onze woningen passend toe. In de prestatieafspraken met de gemeenten in ons werkgebied maken we afspraken over de huisvesting van kwetsbare groepen. Wij wijzen woningen passend toe, zowel financieel als qua grootte van de woning. Een deel van onze woningen wijzen we toe aan kwetsbare groepen. Hier maken we afspraken over met de gemeenten in ons werkgebied. Ymere bevordert doorstroming door huurders met een hoger inkomen met voorrang te laten reageren op onze vrijesector woningen.	Zie hoofdstuk 1 In 2022 verhuurden Ymere vrijwel alle sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep namelijk huishoudens met een jaarinkomen tot de EU-toewijzingsgrens (€ 40.042,-) We haalden de doelstellingen op het gebied van huisvesting kwetsbare groepen.  In 2022 verhuisden 68 van onze sociale huurders met voorrang naar een vrije-sectorwoning.	Toename vraag naar woningen door kwetsbare groepen en urgenten.	Middels geïmplementeerde interne beheersing (key controls) zorgen wij er voor dat we de woningen aanbieden aan de juiste personen en dat wij onze woningen passend toewijzen. We werken samen met gemeenten en sociale instanties om de huisvesting van kwetsbare groepen goed te laten verlopen. Zoals bij het project Thuis in de wijk.	Wij hanteren de volgende kpi's: ≥ 90% sociale verhuringen aan huurders tot EU inkomensgrens ≥ 70% verhuringen aan huurtoeslagen ontvangers ≥ 95% verhuringen aan huurtoeslag-ontvangers passend naar inkomen KPI Huisvesting kwetsbare groepen.
b. Legitimatie via o.a. prestatieafspraken	Het huisvesten van mensen met een bescheiden inkomen is onze kerntaak. We wijzen onze woningen passend toe (qua inkomen en huishoudsamenstelling). (zie H2)	Behalen van afspraken die in de prestatieafspraken staan.		Continue monitoring van de voortgang van de prestatieafspraken. We gaan voortijdig met de gemeente in gesprek als we afspraken niet dreigen te halen.	Kpi prestatieafspraken.

Tabel OOB-status (Organisaties van openbaar belang)

Onderwerp	Behandeling beleid (Regelgeving maar ook convenanten/prestatieafspraken)	Resultaten van het beleid	Voornaamste risico's	Beheersing van deze risico's	Niet-financiële prestatie-indicatoren
<p><b>4. Bestrijding van corruptie en omkoping:</b>  a. Governance en goed bestuur (H6)</p>	<p>Zie hoofdstuk 6.  Ymere onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties 2020. De raad van commissarissen voert intern toezicht uit op het functioneren van de van de statutaire directie en de algemene gang van zaken in de Stichting Ymere.  - Visie op toezicht en besturen.</p>	<p>Naleving van de governance code is geborgd.</p>	<p>Reputatieschade. Er kunnen sancties worden opgelegd door de toezichthouders. Risico dat een interne of externe fraudeur Ymere financiële en/of reputatieschade berokkent.</p>	<p>De Compliance Officer houdt toezicht op de naleving van de Governancecode woningcorporaties. In het jaarverslag wordt jaarlijks verslag gedaan van de naleving van de Governancecode woningcorporaties.</p>	<p>Aantal incidenten  Aantal interventies van externe toezichthouders.</p>
<p>b. Integriteit (H6)</p>	<p>Zie hoofdstuk 6.  Ymere heeft beleid op het gebied van integriteit. Kern van het beleid is dat integer handelen duidelijke regels vergt en tegelijkertijd een bedrijfscultuur vereist waarin handelen op basis van deze regels vanzelfsprekend is. De regels m.b.t. integriteit zijn o.a. vastgelegd in:  - De integriteitscode Ymere  - De Meldingsregeling vermoeden misstanden Ymere  - De regeling Vertrouwenspersoon ongewenst gedrag.</p>	<p>Verhoging integer gedrag door uitvoering beleid.</p>	<p>Ymere heeft een duidelijke wettelijke opdracht die, aangevuld met eigen doelstellingen, moet worden gerealiseerd. Indien de risico's, die het realiseren van deze doelstellingen in gevaar brengt, niet wordt gemanaged brengt dit het behalen van deze wettelijke opdracht in gevaar.</p>	<p>De Compliance Officer ziet toe op integer handelen binnen de organisatie en rapporteert hierover aan de directieraad en raad van commissarissen. Jaarlijks worden er integriteit workshops gegeven waar alle medewerkers verplicht aan moeten deelnemen. Tevens is er screeningsbeleid op integriteitsgevoelige functies.</p>	<p>Aantal en ernst van integriteitsincidenten.</p>
<p>c. Risicomanagement (H7)</p>	<p>Ymere heeft een risicomanagement-beleid (zie H 7). We streven ernaar om risico's zo goed mogelijk te beheersen en ten minste de impact te beperken als een risico zich voordoet. De belangrijkste risico's zijn vastgelegd in een Risk Control Framework. Hierin beschrijven we met name de belangrijkste key controls, de uitvoering hiervan in de eerste lijn en de werkzaamheden vanuit de tweede lijn om vooral de werking van deze key controls vast te stellen.</p>	<p>Voor 95% van de risico's uit het Risk Control Framework zijn key controls opgezet die binnen de eerste lijn worden uitgevoerd en waarvan vanuit de tweede lijn de werking wordt getoetst. De eerste lijn is meer risicobewust en er zijn geen onoverkomelijke tekortkomingen vastgesteld.</p>	<p>Key controls werken niet of risico wordt niet afgedekt door een key control.</p>	<p>De belangrijkste risico's zijn vastgelegd in een Risk Control Framework. Hierin beschrijven we met name de belangrijkste key controls, de uitvoering hiervan in de eerste lijn en de werkzaamheden vanuit de tweede lijn om de werking van deze key controls periodiek vast te stellen.</p>	<p>Elk tertiaal wordt er gerapporteerd over het bestaan en de werking van de key controls.</p>

## 6.

# Vergaderschema en verantwoording rvc 2022

## Vergaderschema en verantwoording rvc 2022

Datum vergadering rvc	Onderwerpen ter besluitvorming behandeld door raad van commissarissen	Voorafgaand behandeld in commissie "ter advisering aan rvc"
11-feb.-22	Nevenfunctie voorzitter directieraad	
31-mrt.-22	Jaarrekening 2021 inclusief analyse	auditcommissie
	Jaarverslag 2021	auditcommissie
	Decharge raad van commissarissen	
	Decharge statutaire directie	
	Nevenfunctie lid statutaire directie	
	Nevenfunctie voorzitter directieraad	
	Prestatieafspraken Haarlem 2022 t/m 2025	
	Voorgenomen benoeming 2e termijn lid statutaire directie	governance- en remuneratiecommissie
	Bekrachtiging benoeming 2e termijn lid raad van commissarissen	governance- en remuneratiecommissie
	Aanpassing statuten Stichting Ymere en reglementen	governance- en remuneratiecommissie
	Tijdsplanning voorgenomen benoeming 2e termijn lid raad van commissarissen	governance- en remuneratiecommissie
	Internal audit charter	auditcommissie
	P-besluit Lekstraat, Amsterdam	commissie vastgoed
	P-besluit Overhoeks, blok N, Amsterdam	commissie vastgoed
	IR-besluit Overhoeks, blok F, Amsterdam	commissie vastgoed
	IR-besluit Hof van Descartes, Amsterdam	commissie vastgoed
	IR-besluit Houthaven, kavel 5F en G, Amsterdam	commissie vastgoed
	Verkoopbesluit Ketelhuis, Noorwegenstraat, Haarlem	commissie vastgoed
	Update P-besluit Q1 2022	commissie vastgoed
	Herijking normenkader vastgoedinvesteringen 2022	auditcommissie en commissie vastgoed
23-jun.-22	Strategie Ymere	
	Aanvullende prestatieafspraken i.v.m. korting verhuurderheffing	
	Visitatie 2019-2022	
	Protocol nevenfuncties	governance- en remuneratiecommissie
	Bezoldiging leden rvc na 1 juli 2022	
	Tijdelijke samenstelling governance- en remuneratiecommissie	
	Benoeming 2e termijn lid raad van commissarissen	
	Nevenfuncties verschillende leden raad van commissarissen	
	Nevenfunctie voorzitter directieraad	
	Controleplan 2022 BDO	auditcommissie
	Reglement financieel beleid en beheer	auditcommissie
	P-besluit Oostvaarders, Almere	commissie vastgoed
	P-besluit Appelweg, Amsterdam	commissie vastgoed
	Update P-besluiten Q2 2022	commissie vastgoed
	Aangepast verkoopbesluit parkeergarages Haarlemmer Houttuinen 303 en Kleine Houtstraat 1, Amsterdam	commissie vastgoed
7-jul.-22	Profiel lid statutaire directie	

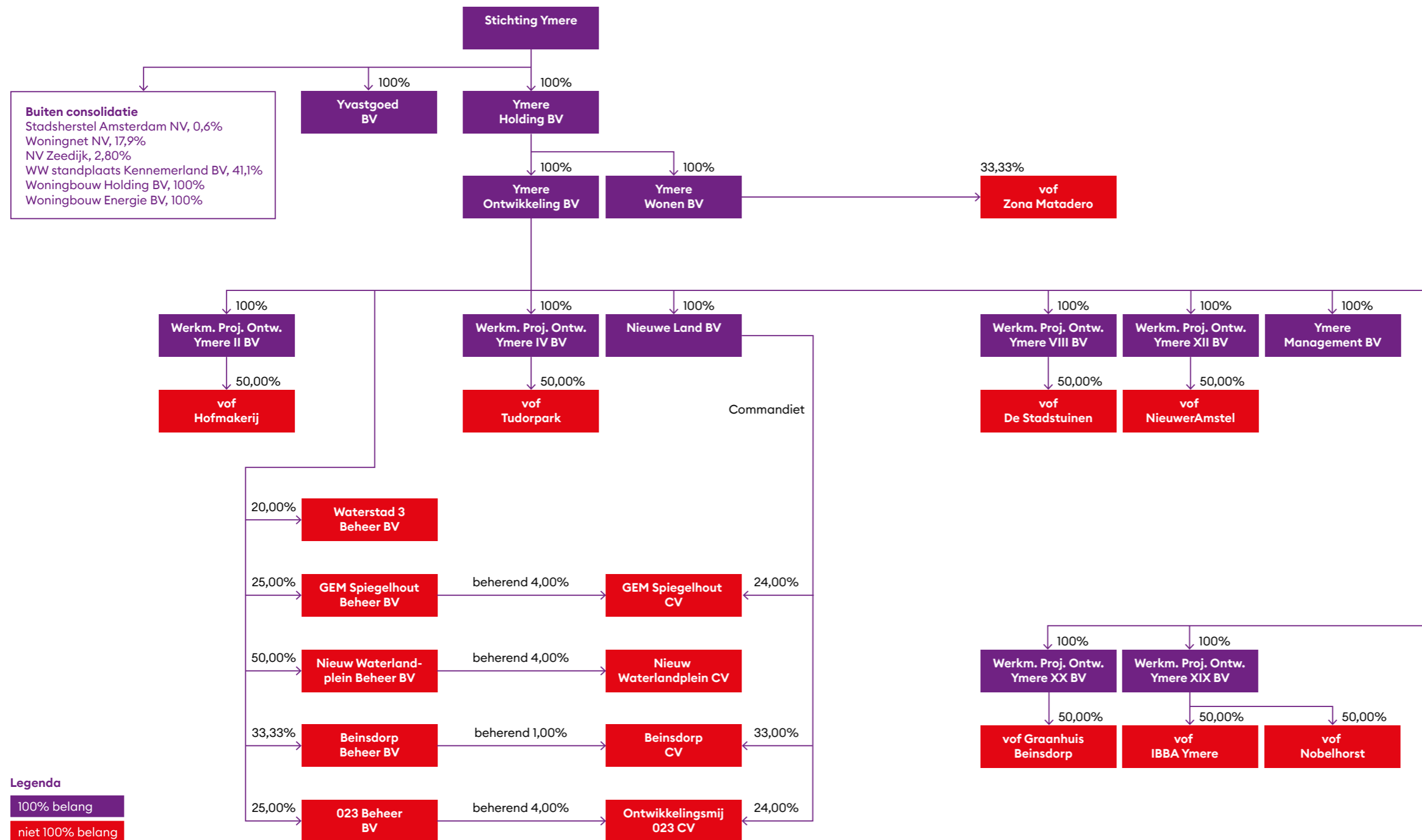
## Vergaderschema en verantwoording rvc 2022

Datum vergadering rvc	Onderwerpen ter besluitvorming behandeld door raad van commissarissen	Voorafgaand behandeld in commissie "ter advisering aan rvc"
27-okt.-22	Voordracht kandidaat lid statutaire directie voor toetsing geschiktheid en betrouwbaarheid bij Autoriteit woningcorporaties en beoordeling nevenfuncties	
	Decharge lid statutaire directie	
	Nevenfunctie voorzitter directieraad	
	Memo besluiten en marktomstandigheden	commissie vastgoed
	P-besluit Houthaven, kavel 7a, Amsterdam	commissie vastgoed
	P-besluit Gentiaanbuurt, blok 8, Amsterdam	commissie vastgoed
	IR-besluit Overhoeks, blok N, Amsterdam	commissie vastgoed
	P-aankoopbesluit Hydepark, blok 27, Hoofddorp	commissie vastgoed
	Verkoop garages Haarlemmer Houttuinen/Kleine Houtstraat, Amsterdam	commissie vastgoed
	Update P-besluiten Q3-2022	commissie vastgoed
	Internal Audit jaarplan 2023	auditcommissie
	Risicobereidheid	auditcommissie
	Vertegenwoordiging Ymere na vertrek lid statutaire directie	auditcommissie
17-nov-22	Bezoldiging voorzitter directieraad 2023	governance- en remuneratiecommissie
8-dec.-22	Strategie implementatie en rol raad van commissarissen	
	Strategische onderwerpen/thema's 2023 e.v.	
	Benoeming lid rvc en voorzitter governance en remuneratiecommissie	
	Nevenfunctie voorzitter directieraad	
	Belet en ontstentenis	
	NH Bouwstroom	
	Benoeming lid statutaire directie	
	Bezoldiging leden raad van commissarissen 2023	governance- en remuneratiecommissie
	Beoordelingskader 2023 leden statutaire directie	governance- en remuneratiecommissie
	FMP 2023-2027 incl. Begroting 2023; Jaarplan 2023 op Hoofdpijnen (i)	auditcommissie
	Risk Control Framework 2023	auditcommissie
	Samen Thuis 2022+ Strategische KPI's	auditcommissie
	Plan van aanpak breaks/toezicht belemmerende Beleggingen	commissie vastgoed
	P-besluit Van der Pek, gele blokken, Amsterdam	commissie vastgoed
	P-besluit De Punt Noord, fase 3, Amsterdam	commissie vastgoed
	Update IR-besluit Beetslaan, Hoofddorp	commissie vastgoed
	Verkoopbesluit Timorplein, Amsterdam	commissie vastgoed
	Aangepast Verkoopbesluit Garage Notweg, Amsterdam	commissie vastgoed
	R-besluit Veldbloemstraat, Nieuw-Vennep	commissie vastgoed
	P-aankoopbesluit Osdorpplein, Amsterdam	commissie vastgoed
	Planning besluiten (vastgoed)projecten 2023 ("investeringsoverzicht") en algemene goedkeuring van P-besluiten tussen € 3 miljoen en € 7,5 miljoen in 2023	gecombineerde auditcommissie en commissie vastgoed
	Functies en verwachte tijdsbeslag leden raad van commissarissen	
21-dec.-22	Nevenfunctie voorzitter directieraad	

# 7.

## Holdingsstructuur Ymere

Situatie per 31-12-2022



# Colofon

Naam organisatie  
**Stichting Ymere**

Locatie Hoofdkantoor  
**Jollemanhof 21  
1019 GW Amsterdam**

Producten / Diensten

**Ymere is werkzaam in de Metropoolregio Amsterdam (Amsterdam, Almere, Haarlem, Haarlemmermeer en Weesp). In deze regio verhuren wij circa 73.000 huurwoningen. Onze primaire doelgroep zijn huishoudens met een inkomen tot de EU-toewijzingsgrens (€ 40.042). Daarnaast verhuren wij ook vrije sector huurwoningen, bedrijfsruimten en parkeerplaatsen.**

**Huurders zijn onze belangrijkste stakeholders. Maar wij gaan ook graag in gesprek met partijen en personen die nauw bij ons werk en bedrijf betrokken zijn.**

Verslaggevingsperiode waarop de verstrekte informatie betrekking heeft  
**Kalenderjaar (1 januari 2022 t/m 31 december 2022).**

Voor vragen over het verslag of de inhoud daarvan kunt u bellen naar: 088 000 89 00

© Ymere 2023



