



**KRIJTLANDWONEN**

# Jaarverslag 2020

In 't Oord 18  
6291 VP VAALS

Tel:

088-2025200

E-mail:

[info@krijtlandwonen.nl](mailto:info@krijtlandwonen.nl)

Website:

[www.krijtlandwonen.nl](http://www.krijtlandwonen.nl)

## Inhoudsopgave

Pag.

<b>Algemeen</b>			
		Voorwoord	<b>3</b>
		Verslag van de Raad van Commissarissen	<b>4</b>
		Bestuursverslag	<b>11</b>
		Governancestructuur	<b>15</b>
		Risicoparaagraaf	<b>16</b>
<b>Hoofdstuk</b>	<b>1</b>	<b>Volkshuisvestingsverslag 2020</b>	<b>20</b>
		1.1. Toelating, inschrijving en lidmaatschap	
		1.2. De organisatie	
		1.3. Externe relaties	
<b>Hoofdstuk</b>	<b>2</b>	<b>Kwaliteit en beschikbaarheid van woonegelegenheden</b>	<b>22</b>
		2.1. Algemeen	
		2.2. Kwaliteitsbeleid	
		2.3. Woningvoorraad	
		2.4. Woningverbetering	
		2.5. Onderhoudsbegroting 2019 versus realisatie	
		2.6. Strategisch voorraadbeleid	
		2.7. Kwaliteit	
		2.8. Nieuwbouw	
<b>Hoofdstuk</b>	<b>3</b>	<b>Leefbaarheid</b>	<b>28</b>
		3. Leefbaarheid	
<b>Hoofdstuk</b>	<b>4</b>	<b>Toewijzen, verhuren en vervreemden van woningen</b>	<b>29</b>
		4.1. Huurprijsbeleid	
		4.2. Mutaties	
		4.3. Leegstand	
		4.4. Woningtoewijzingen in 2020	
		4.5. Huurbetaling en incasso	
		4.6. Nieuwbouwbeleid	
		4.7. Verkoopbeleid	
<b>Hoofdstuk</b>	<b>5</b>	<b>Bewonersparticipatie bij leefbaarheid, beleid en beheer</b>	<b>34</b>
		5.1. Bewonersraad	
		5.2. Klachtencommissie	
		5.3. Huurcommissie	
<b>Hoofdstuk</b>	<b>6</b>	<b>Financieel beleid en beheer</b>	<b>35</b>
		6.1. Algemeen	
		6.2. Kengetallen	
		6.3. Kasstroom meerjarenperspectief	
		6.4. Treasury	
<b>Hoofdstuk</b>	<b>7</b>	<b>Wonen en zorg</b>	<b>42</b>
		7.1. Ouderenhuisvesting	
		7.2. Huisvesting gehandicapten	
<b>Hoofdstuk</b>	<b>8</b>	<b>Verbindingen met andere rechtspersonen</b>	<b>42</b>
		8. Verbindingen met andere rechtspersonen	
<b>Hoofdstuk</b>	<b>9</b>	<b>Beleggingen</b>	<b>43</b>
		9.1. Overzicht beleggingen	
		9.2. Toelichting beleggingen	
		<b>- Jaarrekening 2020</b>	<b>44</b>
		Balans per 31 december 2020	
		Winst- en verliesrekening over 2020	
		Kasstroomoverzicht 2020	
		Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening	
		Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	
		Toelichting op de balans	
		Toelichting op de Winst- en verliesrekening	
<b>Overige gegevens</b>		<b>Controleverklaring</b>	<b>96</b>

## Voorwoord

Met veel plezier en trots bied ik je het jaarverslag 2020 van Krijtland Wonen aan. Een jaar waarin onze flexibiliteit en doorzettingsvermogen extra op de proef werden gesteld. Ons leven en onze manier van werken veranderde in korte tijd rigoureus door COVID-19. Onze dienstverlening schakelde versneld om van minder fysiek naar meer digitaal en van minder dichtbij naar meer op afstand. Van de ene op de andere dag werkten we veel meer thuis. moesten we zoeken naar andere wegen om de samenwerking met collega's, met onze huurders en stakeholders in het nieuwe 'normaal' opnieuw vorm en inhoud te geven. In mijn ogen zijn we hierin geslaagd. Onze dienstverlening is op peil gebleven, met de kwaliteit en aandacht die huurders van ons gewend zijn. Via nieuwe digitale mogelijkheden hebben wij het contact en overleg met onze stakeholders goed weten te onderhouden. De korte lijnen tussen onze corporatie en onze omgeving zijn gebleven en hebben soms nieuwe betekenis gekregen. We hebben samen gekeken wat wel of anders kan in plaats van wat niet kan. Dit heeft ons sterker gemaakt.

Het jaar 2020 stond ook in het teken van de voorbereidingen en realisatie van de fusie van Krijtland Wonen met Woningstichting Simpelveld. De intentie tot fusie die in 2019 door beide woningcorporaties werd uitgesproken, is afgelopen tijd stapsgewijs opgepakt en tot wasdom gekomen. Achter de schermen is door alle medewerkers, bestuurders en commissarissen veel en waardevol werk verricht. Ook hier moest door COVID-19 veel meer dan wenselijk op afstand en digitaal gebeuren. We zijn erin geslaagd om binnen 5 maanden twee organisaties samen te smelten tot een nieuwe, sterke en toekomstgerichte corporatie die per 1 januari 2021 verder gaat onder de naam 'Krijtland Wonen'.

En laten we niet vergeten dat het hele jaar onze winkel gewoon open was. Dat we onze volkshuisvestelijke taken en verantwoordelijkheden netjes en conform afspraak hebben uitgevoerd. Dat weer vele woningzoekenden een betaalbaar thuis hebben gevonden in de prachtige kernen van de gemeenten Vaals en Gulpen-Wittem. Dat we geïnvesteerd hebben in de kwaliteit van ons woningbezit, door goed onderhoud te plegen en waar nodig te bouwen aan nieuwe pareltjes in ons werkgebied. Eén van deze pareltjes staat momenteel in de steigers en zal in 2021 gereed komen. Het gaat om 5 all-electric appartementen aan het Von Clermontplein in het centrum van Vaals. Ook deze woningen bieden wij betaalbaar en duurzaam aan, zoals huurders en stakeholders van ons gewend zijn.

Krijtland Wonen is dé sociale volkshuisvester in het Heuvelland. Vanuit de nieuwe organisatie geven we de komende tijd hier verder invulling aan. Door dichtbij, betrokken en verbindend te zijn naar onze omgeving, naar onze huurders en stakeholders. Door te blijven investeren in kwalitatief goede huisvesting voor onze doelgroepen. Door gericht en voelbaar partnership met gemeenten, maatschappelijke organisaties en zorginstellingen waarmee we samenwerken om onze wijken en buurten veilig en leefbaar te houden. Door modern werkgeverschap waarmee onze medewerkers zich verder kunnen ontwikkelen, hun talenten en kwaliteiten verder ontplooiën en zich thuis en gelukkig voelen bij Krijtland Wonen.

Ik dank iedereen waarmee we ook dit jaar constructief en prettig hebben mogen samenwerken. Ik dank mijn voorganger Jos Lambrichts die 38 jaar lang veel heeft betekend voor de corporatie, de huurders en de gemeenten Vaals en Gulpen-Wittem. En ik heet je hartelijk welkom bij het nieuwe Krijtland Wonen. Ik kijk uit naar ons contact en mogelijke samenwerking.

Michiel Sluijsmans

Directeur – bestuurder



# Verslag van de Raad van Commissarissen 2020

## Algemeen

Het jaar 2020 was in vele opzichten een enerverend jaar voor iedereen binnen Krijtland Wonen. In de eerste plaats waren er natuurlijk de ingrijpende gevolgen van de pandemie als gevolg van het coronavirus. Het had grote impact op iedereen, zowel in de privé situatie als ook in het dagelijkse werk. Een andere manier van werken werd noodzakelijk en daar is door de organisatie met veel inzet, flexibiliteit en creativiteit goed op ingespeeld.

Daarnaast heeft het hele jaar in het teken gestaan van het voorbereiden van de fusie met Woningstichting Simpelveld en werd de maatschappelijke visitatie over de jaren 2014-2019 doorlopen. Ondanks de beperkingen die de pandemie met zich meebracht heeft de fusie tijdig en succesvol kunnen plaatsvinden en is de kwalitatieve dienstverlening op passende wijze voortgezet, de organisatie verdient hiervoor een groot compliment.

Eind oktober 2020 was er het vertrek van Jos Lambrichts als directeur-bestuurder. Na ruim 38 jaar was voor hem het moment gekomen om gebruik te gaan maken van zijn welverdiende pensioen. Voor zijn inzet al die jaren is de Raad van Commissarissen hem veel dank verschuldigd. Als dank voor zijn inzet voor de sociale huisvesting in Vaals en omgeving ontving hij van het gemeentebestuur de zilveren erepenning van de gemeente Vaals. De werving voor de nieuwe directeur-bestuurder is medio 2020 succesvol afgerond en per 1 november afgelopen jaar is Michiel Sluijsmans benoemd tot directeur-bestuurder van Krijtland Wonen en daaropvolgend ook voor fusiecorporatie Krijtland Wonen en Woningstichting Simpelveld.

Als gevolg van de fusie met Woningstichting Simpelveld per 1 januari 2021 is een nieuwe RvC samengesteld. Als gevolg hiervan heeft de RvC in haar laatste vergadering van het jaar 2020 afscheid genomen van 2 betrokken leden van de RvC, te weten de heer Joost Laudy en de heren Remco Theunissen. Beiden zaten aan het einde van hun eerste termijn van 4 jaar als commissaris. De RvC dankt Joost en Remco voor de betrokken wijze waarop ze afgelopen jaren invulling hebben gegeven aan hun rol als toezichthouder.

De financiële situatie van Krijtland Wonen is solide. Ondanks de positieve financiële situatie zijn toch stappen gezet om de organisatie op de langere termijn te versterken. In 2020 is daarom de fusie voorbereid met Woningstichting Simpelveld.

Met deze fusie wordt beoogd te komen tot een krachtige Heuvelland corporatie, met een stevige positie binnen het Heuvelland die toegerust is op haar belangrijke maatschappelijke taak en passend bij het karakter van de Heuvelland gemeenten en hun inwoners.

De RvC van Krijtland Wonen concludeert dat ook in 2020 de stichting voldoet aan haar maatschappelijke doelstelling. Deze conclusie wordt gevoed door zowel externe toezichthouders zoals de Autoriteit woningcorporaties als door de contacten met de belangrijkste stakeholders, zoals de huurdersbelangenvereniging De Hoogste Top en de gemeenten Vaals en Gulpen-Wittem. Ook de uitkomst van de maatschappelijke visitatie 2014-2019 onderstreept dat de woningcorporatie goed presteert.

## Toezicht en bestuur

### Governance

Krijtland Wonen is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet en heeft als rechtsvorm gekozen voor een stichting. Krijtland Wonen heeft een eenhoofdig bestuur en een RvC bestaande uit 5 leden. Krijtland Wonen is lid van brancheorganisatie Aedes en onderschrijft en hanteert de Governancecode woningcorporaties 2020 voor goed bestuur en toezicht. De Governancecode woningcorporaties kent 5 principes die voor ons leidend zijn:

1. Bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht;
2. Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af;
3. Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar;
4. Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen;
5. Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten.

Alle betrokkenen conformeren zich daarnaast aan de integriteits- en gedragscode voor de Raad van Commissarissen, bestuur en medewerkers van Krijtland Wonen. De integriteits- en gedragscode is te raadplegen op de website van Krijtland Wonen.

## Bestuur

Het bestuur van Krijtland Wonen werd in 2020 tot 1 november gevormd door de heer J.W.M. Lambrichts. Vanaf 1 november 2020 wordt het bestuur gevormd door de heer M.L.H. Sluijsmans. De salariering van de heer Sluijsmans geschiedt conform de WNT voor woningcorporaties, klasse C. Er is een bestuursreglement vastgesteld dat zijn rechtspositie regelt, zijn taken beschrijft en aangeeft waarover en wanneer met de RvC overleg dient te worden gevoerd en/of toestemming dient te worden gevraagd. De bestuurder is voor het geheel eindverantwoordelijk.

Op basis van schriftelijk vastgestelde, meetbare criteria wordt er door de RvC een jaarlijkse beoordeling van de bestuurder opgesteld. De competenties voor de bestuurlijke rol, zoals opgenomen in de Woningwet, worden bij de beoordeling betrokken.

## Raad van Commissarissen

In 2020 is het aantal commissarissen na een overgangsjaar (fusie woningstichting Vaals en Gulpen per 1 januari 2019) teruggebracht naar 5. De nieuwe samenstelling van de RvC, het rooster van afstreden en de honorering is in onderstaande tabel opgenomen:

Eerste benoeming	Naam	Aftredend	Herbenoembaar	functie	Honorering	WNT norm	VTW bedrag	%VTW Bedrag
1-1-2017	J.M.C. Rijvers	31-12-2020	ja	Voorzitter	€ 12.972	€ 17.700	€ 13.650	95,03%
10-2-2017	R.M.K. Theunissen	11-02-2021	Ja	Vice-voorzitter	€ 8.688	€ 11.800	€ 9.150	94,95%
1-1-2020	F.A. de Schepper	31-12-2023	Ja	Lid	€ 8.688	€ 11.800	€ 9.150	94,95%
1-1-2017	J.L.E. Laudy	31-12-2020	Ja	Lid	€ 8.688	€ 11.800	€ 9.150	94,95%
26-6-2017	H.W.P. Stassen	27-6-2021	Ja	Lid	€ 8.688	€ 11.800	€ 9.150	94,95%

Bij de samenstelling van de RvC is ervoor gezorgd dat minimaal de volgende kennisgebieden binnen de RvC vertegenwoordigd zijn.:

- Financiën en control;
- Juridische zaken;
- Volkshuisvesting;
- Vastgoedontwikkeling;
- HRM.

Dat betekent dat naast de (vice-)voorzittersrol de individuele leden deskundig moeten zijn op een of meer van deze kennisgebieden. De leden van de RvC kiezen uit hun midden een voorzitter en vicevoorzitter. Twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersbelangenvereniging 'De Hoogste Top'. De geschiktheid van de individuele commissarissen en het functioneren van de gehele RvC wordt in een jaarlijkse zelfevaluatie besproken en vastgesteld. Om het jaar wordt deze zelfevaluatie met externe begeleiding uitgevoerd. Alle commissarissen moeten jaarlijks hun kennis blijven ontwikkelen door middel van training en opleiding. De VTW geeft als richtlijn dat gemiddeld 5 PE-punten per jaar moeten worden gehaald.

## Onafhankelijkheid en nevenfuncties

Niemand van de RvC is of was in het verleden in dienst van Krijtland Wonen. In het verslagjaar zijn geen onderwerpen aan de orde geweest waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen. Iedereen heeft zijn functie onafhankelijk kunnen invullen. De commissarissen en bestuurder bekleedden in 2020 geen nevenfuncties, die op gespannen voet staan met de bepalingen zoals vermeld in de Governancecode.

## Overzicht kennisgebieden, hoofdfunctie (beroep) en behaalde PE-punten

Naam	Kennisgebied	Hoofdfunctie	PE-punten 2020
J.M.C. Rijvers	Volkshuisvesting en vastgoedontwikkeling	Gemeentesecretaris gemeente Landgraaf	15
R.M.K. Theunissen	Vastgoed- en projectontwikkeling	Manager Meander Wonen	5
F.A. de Schepper	Financiën & control	Gepensioneerd en eigenaar Schepper Advies	13
J.L.E. Laudy	Juridisch	Concernjurist gemeente Voerendaal	5
H.W.P. Stassen	Juridisch en HRM	Zelfstandig consultant arbeidsrecht/mediator/HR-adviseur	8

De heren Rijvers en Stassen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie. De RvC-leden hebben in 2020 deelgenomen aan diverse seminars/masterclasses voor hun kennisontwikkeling. Dit betrof o.a. de volgende onderwerpen/thema's:

- Toezicht op digitalisering;
- Toezicht en bouwopgaven;
- Governance bij collectieve woonvormen voor ouderen;
- Opgaven en middelen voor de corporatiesector;
- Gevolgen van de coronacrisis voor woningcorporaties;
- Toezicht op de energietransitie;
- De rol van de voorzitter;
- Huurbeleid en betaalbaarheid en de rol van de RvC;
- Innovaties in externe verantwoording;
- Strategisch risicomanagement.

## Overzicht nevenfuncties RvC en bestuurder in 2020

Naam	Functie	Nevenfunctie
J.M.C. Rijvers	RvC	Geen
R.M.K. Theunissen	RvC	Geen
F.A. de Schepper	RvC	Lid Raad van Toezicht Stichting de Waalboog, bezoldigd Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI gebied, bestuurslid, bezoldigd Voorzitter STAK Delfin Holding, onbezoldigd Lid Stak VOWM, onbezoldigd
J.L.E. Laudy	RvC	Gemeente Sittard-Geleen, voorzitter bezwaarschriftencommissie, bezoldigd Gemeente Roermond, voorzitter bezwaarschriftencommissie, bezoldigd Gemeente Venray, lid bezwaarschriftencommissie, bezoldigd
H.W.P. Stassen	RvC	Geen
J.W.M. Lambrichts	Bestuurder	Geen
M.L.H. Sluijmsmans	Bestuurder	Voorzitter RvC Zorggroep Beek, bezoldigd Voorzitter Vereniging Ons Limburg, onbezoldigd

## Toezichtvisie

In 2020 heeft de RvC uitvoering gegeven aan de in 2019 vastgestelde visie op toezicht en bestuur. De geformuleerde toezichtvisie hangt samen met hoe de RvC aankijkt tegen de rol en positie van woningcorporaties in onze maatschappij en Krijtland Wonen binnen haar werkgebied in het bijzonder. Wij vinden dat voorbeeldgedrag, transparantie, maatschappelijke verbondenheid en goede risicobeheersing van groot belang zijn om als woningcorporatie goed te kunnen functioneren.

We zien Krijtland Wonen als een maatschappelijke organisatie in het werkgebied van de gemeenten Vaals en Gulpen-Wittem die de taak heeft om betaalbaar en kwalitatief goed wonen mogelijk te maken en te houden voor mensen met een smalle beurs.

Daarnaast is belangrijk dat Krijtland Wonen zich kenmerkt als een laagdrempelige organisatie die dicht bij haar huurders, huurdersbelangenvereniging De Hoogste Top en de gemeenten Vaals en Gulpen-Wittem staat.

De RvC vindt het belangrijk om als collectief te functioneren. Doel hiervan is de degelijkheid van besluiten te bevorderen, risico's te minimaliseren en overhaaste beslissingen te voorkomen. Leden van de RvC krijgen en nemen de ruimte voor open discussie met respect voor elkaars uitgangspunten. Het voeren van een open discussie gaat steeds vooraf aan het innemen van een (gezamenlijk) standpunt. Dat betekent in de praktijk dat besluiten zo veel mogelijk in consensus worden genomen. Als dat niet lukt, worden overwegingen transparant vastgelegd en beslist de meerderheid. Naar buiten toe wordt uitsluitend het meerderheidsstandpunt gecommuniceerd.

De RvC kent 3 verschillende rollen:

1. Het houden van toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de organisatie;
2. De klankbordrol voor het bestuur;
3. De werkgeversrol voor het bestuur.

Gelet op het veranderende speelveld voor woningcorporaties en de ontwikkelingen in onze maatschappij biedt de RvC aan Krijtland Wonen tevens meerwaarde in relatie met bestuur en organisatie door:

- *Het bieden van nieuwe perspectieven*: vanuit de verschillende achtergronden is de RvC in staat om vanuit andere perspectieven vraagstukken te bezien en hierover vragen te stellen of opmerkingen te plaatsen.
- *Buiten naar binnen brengen*: als relatieve buitenstaander brengt de raad externe ontwikkelingen maar ook kennis en 'lessen' uit andere sectoren in.
- *Aanjaagfunctie lerend vermogen en maatschappelijk rendement*: de RvC stimuleert het lerend vermogen binnen de organisatie, met als oogmerk het nastreven van maatschappelijk rendement.
- *Bijdrage legitimatie van huurders en stakeholders*: de RvC staat in verbinding met huurders en stakeholders, zoekt hen actief op en brengt input en vraagstukken van hen in.
- *Borging bestuur en beleid*: de RvC waakt er voor dat de bijdragen en doelstellingen ten behoeve van huurders voldoende zijn geborgd bij en gerealiseerd door het bestuur en het beleid van Krijtland Wonen.
- *Toezicht houden op 'doen wij de goede dingen'*: is het handelen van de bestuurder en organisatie in het belang van de statutaire doelstelling van de stichting.

Voor de komende jaren staan er voor de RvC een aantal onderwerpen op de agenda waarvoor extra aandacht is, gelet op de impact en (mogelijke) risico's van het onderwerp voor de organisatie als geheel, maar ook voor bestuur en toezicht. Het betreft de onderwerpen:

- Samenwerking en strategische positionering;
- Betaalbaarheid;
- Duurzaamheid en kwaliteit woningen;
- Statushouders.

Om voeling te houden met de onderwerpen die in de organisatie en externe stakeholders leven, voert de RvC regelmatig overleg, o.a. met het bestuur van de huurdersvereniging De Hoogste Top, een vertegenwoordiging van de ondernemingsraad, de gemeenten Vaals en Gulpen-Wittem en incidenteel met zorg-, welzijn- en onderwijsinstellingen.

De toezichtvisie ziet de RvC als een levend document, opgesteld op basis van de huidige kennis en ideeën over 'good governance'. Interne en externe ontwikkelingen zijn hierop van invloed. Om die reden wordt het document jaarlijks bij de zelfevaluatie getoetst op zijn actualiteit.

In 2020 is de toezichtvisie uitgebreid besproken met de leden van de beoogde RvC van de fusiecorporatie en de nieuwe bestuurder. Begin 2021 zal de geactualiseerde toezichtvisie na afstemming met de huurdersbelangenvereniging worden vastgesteld.

### Uitvoering van toezichthoudende rol

De RvC houdt onder andere toezicht op de realisatie van de doelstellingen van Krijtland Wonen zoals de maatschappelijke doelstelling, het borgen van financiële continuïteit, risicobeheersing en leefbaarheid. Hiertoe wordt onder andere gebruik gemaakt van een beoordelingskader waarin zijn ondergebracht de verslaggeving, controlesystemen en een kwaliteitsbeleid. Alle activiteiten van Krijtland Wonen worden getoetst op naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de eigen (interne) spelregels. Daarnaast staat de RvC voor naleving van de integriteits- en governancecode.

Goed toezicht vergt goede, tijdige en betrouwbare informatie, aan te reiken door de bestuurder. Zo heeft de RvC ten behoeve van de uitvoering van haar toezichtstaken onder andere de volgende handvatten tot haar beschikking: de financiële begroting en meerjarenbegroting, de jaarrekening, de jaarlijkse

activiteitenplanning, de teriale rapportages, de onderhoudsbegroting, de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties (onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport), correspondentie van het Waarborgfonds Woningcorporaties, het treasury- en investeringsstatuut en de governancecode. Daarnaast maakt de RvC gebruik van de input van de huurdersbelangenvereniging, de ondernemingsraad, de accountant en de gemeenten waarmee met laatstgenoemde partij prestatieafspraken worden vastgelegd.

### Uitvoering van de klankbordrol

De RvC adviseert en fungeert als klankbord ten aanzien van de strategie van Krijtland Wonen. De individuele leden vervullen een klankbordrol richting de bestuurder op het vlak van hun eigen kennisgebied. Daarnaast heeft de voorzitter periodiek overleg met de bestuurder over uiteenlopende zaken in de organisatie. Specifieke vraagstukken kunnen door de voorzitter worden voorgelegd aan een individueel lid van RvC, andere komen zo nodig terug in de vergadering van de gehele RvC.

### Uitvoering werkgeversrol bestuur

Met de bestuurder worden jaarlijks afspraken gemaakt over de verwachtingen in het komende jaar. Deze worden zo specifiek mogelijk en meetbaar vastgesteld om aan het einde van het jaar een beoordeling te kunnen opstellen.

Het functioneren van de bestuurder wordt in de vergadering van de RvC besproken.

### Werkzaamheden Raad van Commissarissen in 2020

De RvC vergaderde zes keer in een reguliere vergadering. Verder hebben de leden van de RvC gesproken met het bestuur van de huurdersvereniging De Hoogste Top, de Ondernemingsraad en andere stakeholders.

In 2020 werd een klankbordgroep ingesteld om de fusie van Krijtland Wonen met Woningstichting Simpelveld te begeleiden. In de klankbordgroep zaten beide bestuurders alsmede een afvaardiging vanuit de RvC 's. Namens Krijtland Wonen hebben vanuit de RvC Hans Rijvers en Har Stassen deelgenomen aan de klankbordgroep.

Daarnaast is vanuit de RvC input geleverd bij de interviews die zijn gehouden in het kader van de maatschappelijke visitatie van Krijtland Wonen.

Als gevolg van de maatregelen ter bestrijding van COVID-19 heeft in 2020 geen huurdersdag kunnen plaatsvinden, waardoor het informele contact met de huurders gemist werd. De vergaderingen van de RvC hebben deels digitaal en deels in fysieke vorm plaats gevonden.

In de reguliere RvC vergaderingen zijn in het verslagjaar de volgende besluiten genomen:

- goedkeuring huurverhoging 2020;
- goedkeuring formele stukken t.b.v. aanvraag fusie Krijtland Wonen en WS Simpelveld per 1-1-2021 bij de Autoriteit woningcorporaties, WSW en gemeenten Vaals en Gulpen-Witterm;
- goedkeuring renovatie lift complex Bloemendalstraat te Vaals te vervroegen van 2021 naar 2020;
- goedkeuring managementrapportage T1 en T2 over 2020;
- goedkeuring jaarrekening en jaarverslag Krijtland Wonen over 2019;
- goedkeuring aansluiting Krijtland Wonen bij 'Thuis in Limburg' per 1-1-2021;
- goedkeuring bestuursreglement 2020;
- goedkeuring treasury- en beleggingenstatuut Krijtland Wonen 2020;
- goedkeuring begroting 2021 Krijtland Wonen en geconsolideerde begroting 2021 Krijtland Wonen en WS Simpelveld 2021;
- goedkeuring financiële meerjaren begroting 2021-2030 Krijtland Wonen en geconsolideerde financiële meerjaren begroting 2021-2030 Krijtland Wonen en WS Simpelveld;
- goedkeuring strategisch voorraadbeleid 2021 Krijtland Wonen;
- goedkeuring doorschuiven treasury jaarplan 2021 Krijtland Wonen en WS Simpelveld naar begin 2021;
- goedkeuring evaluatie integriteitscode 2019 Krijtland Wonen;
- goedkeuring onderzoek nieuwbouw Burggraverweg-Nieuwstraat in Gulpen.

Tijdens de vergaderingen is verder gesproken over de voortgang van diverse projecten, o.a. nieuwbouw van het pand Bosstraat – von Clermontplein in Vaals, woningverkoop, conditiemeting woningbestand, het jaarverslag van de regionale klachtencommissie en vanzelfsprekend het verloop van het fusieproces.



In februari 2020 heeft de uitgestelde zelfevaluatie (2019) van de RvC onder externe begeleiding plaats gevonden en eind december de zelfevaluatie 2020 die door de RvC zelf is uitgevoerd.

### Risicomanagement

In 2017 is samen met de accountant een aanzet gemaakt voor de invoering van professioneel risicomanagement. Ook is zowel de bestuurder als (het grootste deel van) de RvC in 2017 en 2019 geschoold in risicomanagement. In een tijd van onrustige financiële markten, regelmatig wijzigende wetgeving en financiële druk op de bouwmarkt worden hogere en andere eisen gesteld aan de directie en toezichthouders ten aanzien van het risicomanagement. Door verhoogde waakzaamheid, het op peil houden van onze vaardigheden en kennis (permanente educatie) trachten wij op deze wijze adequaat en tijdig op toekomstige ontwikkelingen te anticiperen.

### Integriteit

Het onderwerp integriteit is en blijft van groot belang. Door de "nul-grens" te hanteren is er geen ruimte voor afwijkingen en ontstaat duidelijkheid, waarbij voorbeeldgedrag positief en stimulerend werkt. Integriteit wordt altijd besproken met de directie als onderdeel van de beoordelingssystematiek. Op hun beurt bespreken de directie en de leden van het managementteam het onderwerp bij ieder beoordelingsgesprek met alle medewerkers. De RvC heeft de indruk dat de cultuur binnen de organisatie transparant is waarbij individuen mogelijke misstanden bespreekbaar durven te maken. De RvC nodigt alle medewerkers uit om in dergelijke gevallen contact te zoeken met de directie of de RvC. Op de website van de Krijtland Wonen zijn de integriteitcode en de regeling klokkenluiders gepubliceerd.

### Kwaliteit dienstverlening

Krijtland Wonen wil haar huurders zo goed mogelijk van dienst zijn. Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) helpt ons daarbij. Deze organisatie toetst of de corporatie aan haar huurders de service en kwaliteit biedt waaraan zij behoefte hebben. Dit als onderdeel van de deelname aan de jaarlijkse Aedes Benchmark. De score van Krijtland Wonen voor 2020 was het gemiddelde van alle woningcorporaties in Nederland, met een score B op het onderdeel huurdersoordeel.

### Inspectie Autoriteit Woningcorporaties

De Autoriteit Woningcorporaties heeft in haar toezichtsbrief 2021 geconcludeerd dat Krijtland Wonen conform de wetten, regels en voorschriften in 2019 en 2020 heeft gefunctioneerd en er geen aanleiding is voor nader onderzoek. Verder wordt de risico-inschatting van de corporatie op basis van het beoordelingskader als laag geclassificeerd.

### Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2020

De RvC heeft de opdracht tot controle van de jaarrekening 2020 gegeven aan Deloitte Accountants B.V. Tijdens de vergadering op 27 mei 2021 van de auditcommissie van de RvC zijn de jaarrekening en het jaarverslag 2020 van Krijtland Wonen, in aanwezigheid van de accountant, besproken. Beide stukken zijn vervolgens in de vergadering van de RvC van 14 juni 2021 vastgesteld.

### Ter afsluiting

Ook in 2020 heeft de RvC mogen constateren dat de organisatie goed functioneert, stabiel is en aansluit op de maatschappelijke doelstelling en de wens van de huurders. Dat werd afgelopen jaar nog eens bevestigd door de maatschappelijke visie 2014-2019 van Krijtland Wonen, extern begeleid door adviesbureau Ecorys, waaruit bleek dat de woningcorporatie in die periode prima maatschappelijk heeft gepresteerd. De RvC heeft de organisatie en de vertrokken bestuurder de heer Lambrichts gecompimenteerd met dit mooie resultaat. Het kwaliteitsniveau van het onroerend goed is ruim voldoende en in 2019 is voor het gehele bezit een gemiddeld energielabel B gerealiseerd. Daarmee levert Krijtland Wonen een bijdrage aan het verduurzamen van haar woningbestand en daarmee het terugdringen van de energielasten van haar huurders. Er is sprake van een hoge mate van tevredenheid onder de huurders. Deze tevredenheid gekoppeld aan een gezond financieel fundament en een realistische toekomstvisie voor de Krijtland Wonen maakt dat de RvC zijn vertrouwen uitspreekt in de continuïteit. De aanstaande fusie van Krijtland Wonen en Woningstichting Simpelveld zal verder bijdragen aan het vergroten van de volkshuisvestelijke en organisatorische slagkracht en de financiële continuïteit van beide organisaties. Het nieuwe Krijtland Wonen gaat zich daarmee positioneren als een sterke Heuveland-corporatie waarop huurders kunnen vertrouwen.

Simpelveld, 14 juni 2021,

De Raad van Commissarissen van Stichting Krijtland Wonen,

w.g.

De heer J.M.C. Rijvers (voorzitter)

w.g.

Mevrouw C.P.J. Janssen (vicevoorzitter)

w.g.

De heer F.A. de Schepper (lid)

w.g.

De heer H.W.P. Stassen (lid)

w.g.

De heer J.H.H. Damen (lid)



## Bestuursverslag 2020

### Algemeen

Krijtland Wonen kent een tweelagen bestuursmodel met een raad van commissarissen en een bestuur. Het bestuur wordt gevormd door een eenhoofdige directie. De raad van commissarissen oefent het toezicht uit op het bestuur. De taken en verantwoordelijkheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten en diverse reglementen.

### Organisatorische ontwikkelingen

Dit jaar heeft de intentieverklaring tot een mogelijke fusie van Krijtland Wonen en Woningstichting Simpelveld, zoals getekend door de raden van commissarissen en bestuur van beide corporaties eind 2019, geleid tot verdere voorbereidingen om te komen tot een succesvolle integratie van beide corporaties en het ontstaan van een nieuwe fusiecorporatie per 1-1-2021. Alle stappen, zowel formeel, bedrijfsmatig als organisatorisch, zijn succesvol doorlopen en afgerond. Op 31 december 2020 is door de bestuurders van Krijtland Wonen en Woningstichting Simpelveld de akte tot fusie getekend. Hierbij is Woningstichting Simpelveld de verdwijnende woningcorporatie en Krijtland Wonen de verkrijgende woningcorporatie. De nieuwe fusiecorporatie gaat verder onder de naam 'Krijtland Wonen'. De fusiecorporatie is actief in het Heuvelland als een meer landelijk opererende corporatie met een sterke kerngerichte inzet en optimale dienstverlening naar haar huurders. Daarbij richt de corporatie zich in het bijzonder op de vraagstukken in de regio zoals de sterk toenemende vergrijzing, wonen, zorg en krimp in Gulpen-Witterm en Simpelveld. De corporatie is een sterkere regionale partner voor de gemeenten en een sterkere positie ten opzichte van de stedelijke corporaties met landelijk bezit. Er is meer ruimte ontstaan voor visie en inzet op vitale kernen in het Heuvelland en het behoud van investeringscapaciteit voor de wijken en dorpen ten behoeve van de huurders onder meer op betaalbaarheid in het huurbeleid.

### Invoering woningwet

Per 1 juli 2015 is de nieuwe woningwet van kracht geworden en in 2019 geëvalueerd. Deze evaluatie heeft geleid naar aanpassingen in de Wet die in 2020 van kracht zijn. Kernboodschap van de wet is dat woningcorporaties terug moeten naar de kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van huurwoningen voor mensen met een lager inkomen. Voor Krijtland Wonen betekent dit een voortzetting van onze inzet in de afgelopen jaren. De strategische focus van Krijtland Wonen ligt dan ook op het aantrekkelijk houden van de woningmarkt voor de sociale doelgroep.

Een belangrijke verandering met de woningwet is het passend toewijzen van onze huurwoningen. Krijtland Wonen moet ervoor zorgen dat woningzoekenden een woning krijgen die aansluit bij hun inkomen, conform de voorgeschreven wet- en regelgeving. Dit heeft zowel voor onszelf (verdienmodel) als onze huurders (mate van keuzevrijheid) consequenties. Overigens is het effect van deze regel voor onze organisatie niet groot, aangezien onze huurprijsstelling relatief laag is.

Daarnaast zijn woningcorporaties sinds de invoering van de woningwet verplicht om jaarlijks een zogenaamd 'bod' op het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (woonvisie) uit te brengen, op basis waarvan de corporatie vervolgens samen met de gemeente en huurders(organisaties) prestatieafspraken opstelt als er een actuele woonvisie aanwezig is.

In november 2019 heeft de gemeente Vaals haar strategische visie vastgesteld. Op basis van deze strategische visie werd het overleg gestart om te komen tot prestatieafspraken. Deze afspraken zijn dit jaar in gezamenlijkheid met de huurdersvereniging "De Hoogste Top" en de gemeente Vaals, vastgesteld. Een jaar eerder, in december 2019, werden prestatieafspraken met de gemeente Gulpen-Witterm vastgesteld voor de periode 2020 – 2023.

### Strategie en beleid: koers en analyse vastgoedportefeuille

Als maatschappelijk ondernemer zijn wij werkzaam op een breed speelveld. Wij zetten ons in voor goed en betaalbaar wonen in een leefbare en prettige woonomgeving. Wij verlenen gedegen zakelijke diensten aan huidige en toekomstige klanten, waarbij ondernemerschap, professionaliteit en transparantie voorop staan. De koers voor Krijtland Wonen is uitgezet in drie etappes van vijf jaar, waarmee we -voor zover mogelijk- een vooruitblik geven op de positionering voor de aankomende vijftien jaar.

- Verduurzaming woningbezit (2015-2020);
- Optimalisatieslag in beheer; betaalbaarheid en kwaliteit woningvoorraad (2020-2025);
- Excellent beheerder met flexibele insteek (2025-2030).

In 2019 hebben we een analyse gemaakt van de gehele vastgoedportefeuille conform NEN 2767. Deze analyse geeft een positief beeld. Ook is gekeken in hoeverre de huidige maatregelen uit de meerjarenbegroting aansluiten op de analyse, de ambities en de opgestelde koers. Er is voldoende aansluiting en ruimte om -waar nodig- bij te kunnen sturen gelet op de lange termijn.

### Bestuursbesluiten

In het afgelopen jaar zijn diverse besluiten genomen:

- Management rapportages timester 1 en 2 over 2020;
- Huurverhoging 2020;
- Jaarrekening en jaarverslag 2019;
- Jaarplan 2020;
- Verkopen 2020;
- Nieuwbouw van Clermontplein 60 Vaals en Nieuwstraat Gulpen;
- Onderzoek vervangende nieuwbouw Burggaverweg/Nieuwstraat;
- Aansluiting bij woningzoekendensysteem 'Thuis in Limburg' per 1-1-2021;
- Bestuursreglement 2020;
- Treasury- en beleggingsstatuut 2020;
- Voorstel tot fusie van Krijtland Wonen met Woningstichting Simpelveld per 1-1-2021;
- Alle formele besluiten t.b.v. de fusie van Krijtland Wonen met Woningstichting Simpelveld;
- Scheiding DAEB- en niet DAEB-bezit;
- Begroting 2021 en financiële meerjarenbegroting 2021-2030 van Krijtland Wonen;
- Samengestelde begroting 2021 en financiële meerjarenbegroting 2021-2030 van de fusiecorporatie Krijtland Wonen en Woningstichting Simpelveld;
- Evaluatie integriteitscode Krijtland Wonen;
- Zelfevaluatie RvC Krijtland Wonen over 2020;
- Treasury jaarplan 2021 van de fusiecorporatie Krijtland Wonen en Woningstichting Simpelveld doorschuiven naar begin 2021;
- Bezoldiging RvC 2021;
- Maatschappelijke visitatierapport Krijtland Wonen 2016-2019;

In het bijzonder is tijdens de RvC-vergadering uitgebreid stilgestaan bij de voortgang van het fusietraject met Woningstichting Simpelveld, met nadrukkelijke aandacht voor de organisatorische consequenties.

### Risicobeheersing

De afgelopen jaren heeft Krijtland Wonen geïnvesteerd in het verder professionaliseren van het risicomanagement binnen de organisatie. Op dit moment ligt er in concept een actueel investeringsstatuut en een conceptversie treasurystatuut, bespreken we dit thema met de raad van commissarissen en zal er een mogelijke samenwerking zijn met corporaties in de regio om een verdiepingsslag op het terrein van risicomanagement te maken.

Alle bedrijfsrisico's (waaronder wetgeving) zijn in kaart gebracht, inclusief beheersmaatregelen. Hieruit is geconstateerd dat ook op dit onderdeel Krijtland Wonen geen significante risico's loopt.

In 2019 heeft het WSW wederom de business risks vastgesteld. Daarbij werden geen bovenmatige risicogebieden geconstateerd. Voor verslagjaar 2020 zal het WSW de business risks waarschijnlijk vaststellen in het eerste halfjaar 2021.

De risicobeheersing binnen Krijtland Wonen omvat de volgende aspecten:

#### Risicobereidheid

Krijtland Wonen heeft voor haar processen de risicobereidheid geformuleerd en vastgesteld, met name op nieuwbouwprojecten en financiering (Treasurystatuut).

In het algemeen kan gesteld worden dat risico's vermeden, beheerst of overgedragen moeten worden als het risico één of meerdere van de volgende doelstellingen negatief beïnvloedt:

- Bereiken van strategische doelstellingen;
- Effectiviteit en efficiëntie van bedrijfsprocessen;
- Betrouwbaarheid van de (financiële) informatievoorziening.

### Tertiale rapportage

De tertiale rapportage ondersteunt Krijtland Wonen in het managen van de kosten en opbrengsten en – indien nodig - het bijsturen hiervan. Belangrijke afwijkingen ten opzichte van de begroting worden toegelicht in deze rapportage.

### Risicoanalyse

De toekomst is per definitie onzeker waardoor de ontwikkeling van toekomstige kasstromen gebaseerd is op aannames. Er is sprake van risico, omdat de verwachting rondom deze aannames niet gerealiseerd hoeven te worden. Er zijn verschillende redenen waarom de realisatie af kan wijken van de verwachting.

Krijtland Wonen hanteert de methodiek van risicoanalyse, gebaseerd op "professional judgement".

Risico's worden geïdentificeerd en gekwantificeerd in samenhang met vastgoedexploitatie, strategie, te betalen heffingen en beleidsmatig vastgestelde parameters (< 6 jaar).

Het betreft hier voornamelijk politieke, operationele en financiële risico's en risico's die voortvloeien uit wet- en regelgeving.

### Onderbouwing risicoanalyse 2020

#### Vastgoedexploitatie

Vanaf 2017 moeten we rekening houden met de huursombenadering. Hiervoor is door de overheid een plafond ingesteld (de maximale huurstijging van 2,6%) van de gehele portefeuille. Dit maximum is bepaald op 1% boven inflatie voor het jaar 2020 voor zowel de reguliere als ook stijging bij mutatie. Bij zowel Daeb als Niet-Daeb wordt rekening gehouden met huurderiving van 0,74%. De kosten van energetische maatregelen wordt deels niet doorberekend aan de huurders. Hiervoor zijn extra middelen opgenomen bij het planmatig onderhoud.

#### Heffingen en overige verplichtingen

Verdere verhoging verhuurderheffing; de verhuurderheffing stijgt in 2020 verder (als grondslag de WOZ-waarde). Voor Krijtland Wonen betekent dit een uitgaande kasstroom ad € 6,5 miljoen gedurende de periode 2020-2024.

#### Beleidsmatig vastgestelde parameters

Nagenoeg alle parameters zijn integraal gehanteerd zoals vermeld in MJB 2021-2030 en conform de parameters van de Aw vanuit het 'Leidraad economische parameters dPi 2020'.

Er is geen aanleiding geweest tot aanpassing van deze uitgangspunten.

#### Uitkomsten risicoanalyse

Van mogelijke aanpassingen op de uitgangspunten hebben de volgende de meeste impact:

- Lagere huuropbrengsten;
- Hogere huurderiving;
- Hogere verhuurderheffing;
- Hogere rentetarieven en/bij een lagere inflatie.

Krijtland Wonen voorziet geen onbeheersbare risico's in de komende jaren. Overige benodigde acties zijn vastgelegd in het Treasury jaarplan.

In het ondernemingsplan 2016-2020 staan zaken vermeld met het oog op risicobeheersing, die ook gepubliceerd zijn op de website van Krijtland Wonen.

#### Administratieve organisatie

De administratieve organisatie van Krijtland Wonen is vastgelegd in een op de organisatie van Krijtland Wonen afgestemd systeem. De administratieve processen zijn verdeeld naar primaire en ondersteunende processen. De processen zijn volledig beschreven en worden jaarlijks door de accountant getoetst. De uitwerking van de administratieve organisatie wordt gerapporteerd.

### Externe accountant

De externe accountant wordt, op advies van de directeur-bestuurder, benoemd door de raad van commissarissen. Deloitte is voor het boekjaar 2020 benoemd tot externe accountant en BDO voor de fiscale activiteiten voor de Krijtland Wonen. De externe accountant woont in elk geval het gedeelte van de vergadering van de raad van commissarissen bij, waarin het verslag over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin de goedkeuring valt over de jaarrekening.

De externe accountant kan tijdens deze vergadering over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de raad van commissarissen.

### Bestuursverklaring

Het bestuur van de Krijtland Wonen verklaart hierbij dat alle middelen in 2020 uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Simpelveld, 14 juni 2021

w.g.

M.L.H. Sluijsmans,  
Directeur-bestuurder  
Krijtland Wonen

## Governance structuur

Krijtland Wonen onderschrijft de beginselen zoals vastgelegde in de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In 2019 is de nieuwe integriteitscode voor de raad van commissarissen, het bestuur en de medewerkers van de Krijtland Wonen vastgesteld. Deze zijn te raadplegen op onze website. Verder is in 2019 de nieuwe klokkenluidersregeling (Meldregeling voor misstanden) vastgesteld en ingevoerd.

Op twee punten wijkt Krijtland Wonen af van de Governancecode m.b.t. de heer J.W.M. Lambrichts die tot 1 november 2020 als directeur-bestuurder van Krijtland Wonen werkzaam was:

- Rechtspositie en bezoldiging bestuur.  
De beloning van de heer Lambrichts, wordt onverkort toegepast conform de gemaakte afspraken, met gebruikmaking van de geldende overgangsregeling van de WNT, zoals overeengekomen bij de lopende arbeidsovereenkomsten. Het contract van de heer J.W.M. Lambrichts heeft een geldigheidsduur voor onbepaalde tijd.
- De heer Lambrichts is gezien zijn leeftijd, met goedkeuring van de raad van commissarissen, vrijgesteld voor het behalen van PE-punten.

## Organisatiestructuur

Het organisatieschema van Krijtland Wonen is uitgewerkt bij het hoofdstuk 'Organisatie'.

Krijtland Wonen hanteert een tweelagen bestuursmodel met een bestuur en een raad van commissarissen. Het salaris van de heer Lambrichts is conform de CAO Woondiensten salarisschaal O. Het salaris van de heer Slujsmans is binnen de kaders van de WNT zoals deze voor Krijtland Wonen van toepassing zijn. Het bestuur is belast met het besturen van de stichting waarbij de wet- en regelgeving alsmede ook de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen tot zijn primaire taak behoren. Het bestuur legt verantwoording af aan de raad van commissarissen en geeft op die manier de nodige informatie aan de raad van commissarissen voor het uitoefenen van zijn taak.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in de statuten van Krijtland Wonen. Nadere uitwerking van taken en bevoegdheden zijn vastgelegd in het Bestuursreglement. In 2020 is geen sprake van tegengestelde belangen met betrekking tot de bestuurder zoals bedoeld in principe II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

De raad van commissarissen bestaat in 2020 uit vijf personen en kent twee kerntaken: toezicht en advies. Naast de algemene taak van toezicht en advies worden in het BW (Burgerlijk Wetboek) bijzondere taken voor de raad van commissarissen geformuleerd. Deze bijzondere taken zijn vastgelegd in de statuten en het reglement van de raad van commissarissen. In het verslag, dat onderdeel is van dit jaarverslag, geeft de raad van commissarissen nadere toelichting op de invulling van zijn taak in 2020.

## Interne risicobeheersing en controlesystemen

### Risicobeheersing

Het bestuur van Krijtland Wonen is verantwoordelijk voor het beheersen van alle risico's verbonden aan de activiteiten van Krijtland Wonen. Risicomanagement is de basis voor het goed functioneren van Krijtland Wonen. Het is een belangrijk onderdeel van de Governancestructuur en is gericht op de beheersing van factoren die de continuïteit van onze organisatie in gevaar kunnen brengen. De beheersing van bedrijfsrisico's (operationele risico's) zijn verdere uitwerkt. Hierbij is met name gezocht naar benchmarks binnen de sector. De in het dashboard opgenomen kengetallen vormen de basis voor de financiële sturing.

Als instrumenten van het risicomanagement hanteert Krijtland Wonen in ieder geval:

- Risicoanalyse van de operationele en financiële doelstellingen;
- De integriteitcode die op de website staat;
- Kwaliteitszorg en zelfevaluatie met het oog op visitatie;
- Handleiding voor de inrichting van de financiële verslaggeving, alsmede de te volgen procedures;
- Een systeem van periodieke monitoring en rapportering.

## Controlesysteem

In het kader van risicomanagement heeft Krijtland Wonen bedrijfsprocessen geïmplementeerd om bij het beheersen van de risico's zoveel mogelijk 'in control' te zijn. Als belangrijke onderdelen van het risicomanagement zijn te noemen, de procedures voor de periodieke rapportages en jaarverslaggeving en het systeem van periodieke monitoring. Bij de vergaderingen van de raad van commissarissen worden de afwijkingen tussen plannen en realiteit besproken en geanalyseerd.

Vanwege de kleine organisatie is er geen interne controller benoemd. Taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden zijn zodanig vastgelegd dat dit aansluit bij de functiescheiding. Daarnaast hechten wij veel waarde aan de integriteitcode. Integriteit is een vast onderdeel van de planning- en functioneringsgesprekken met medewerkers.

## Risicoparagraaf Krijtland Wonen

### Jaarverslag 2020

#### *Inleiding*

In deze risicoparagraaf wordt een nadere toelichting gegeven op het risicomanagement systeem van Krijtland Wonen. De doelstellingen van het ondernemingsplan zijn leidend en worden periodiek in relatie gebracht met de risico's die zich voordoen en een belemmering kunnen vormen voor het behalen van de gestelde organisatiedoelstellingen. Krijtland Wonen geeft op een pragmatische en voor de organisatie passende wijze invulling aan het begrip Integraal Risicomanagement. Het regelmatig bespreken van de organisatiedoelstellingen en de bijbehorende risico's op verschillende niveaus is hier onderdeel van.

#### *Risicobereidheid*

De risicobereidheid van Krijtland Wonen is risico-avers. Dit betekent dat de houding van Krijtland Wonen ten opzichte van risico's mijndend is. Vanuit dit perspectief worden risico's pro-actief met adequate maatregelen teruggebracht tot een voor de organisatie acceptabel niveau.

#### *Cultuur*

Krijtland Wonen is zich van bewust dat gedrag en houding, oftewel de soft controls, een belangrijk aspect is in het beheersen van risico's. Door de korte lijnen binnen de organisatie en het met elkaar bespreekbaar maken van de doelstellingen en risico's in relatie tot gedrag en houding krijgen de soft controls regelmatig de aandacht. Het reeds ingezette empowerment van het managementteam zal in de toekomst verder een vervolg krijgen. Hierbij zal er extra aandacht komen voor bewustwording en verantwoordelijkheid in de organisatie onderdelen waardoor samenwerking en verbinding versterkt wordt om de organisatiedoelstellingen beheersbaar samen in te vullen.

#### *Integrale afweging*

Risicomanagement gaat ook over het nemen van integrale afwegingen. Het nemen van risico's hoort bij het verantwoord ondernemen. Het gaat erom dat het nemen van risico's integraal worden afgewogen zowel vanuit de harde kant als vanuit de zachte kant. Het bespreken van dilemma's is onderdeel van het dagelijks werk.





### Deelgebieden risicomanagement

De risico-omgeving valt in de basis uiteen in een aantal deelgebieden:

- Strategisch
- Operationeel
- Financieel
- Compliance /verslaggeving

### Strategisch

Externe ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de organisatie van Krijtland Wonen en (het kunnen bereiken van) haar doelstellingen. De externe gedreven ontwikkelingen hebben een sterke relatie met maatschappelijke en technologische veranderingen. Op het moment dat externe ontwikkelingen van invloed zijn op het behalen van de doelstellingen van Krijtland Wonen worden ze strategische risico's genoemd. De woningwet, verantwoording naar stakeholders en de toename van digitalisering in de samenleving zijn zaken die invloed hebben op de processen en werkzaamheden van medewerkers bij Krijtland Wonen.

Strategisch risico	Beheersingsmaatregel
<b>Woningvoorraad</b> Aansluiting tussen vraag en aanbod van woningvoorraad	Periodieke update van Strategisch Voorraad Beleid zorgt ervoor dat er tijdig kan worden gereageerd op verandering van behoefte/vraag.
<b>Digitalisering</b> Het risico dat de organisatie onvoldoende digitaal werkt en huurders steeds meer behoefte hebben aan onlinedienstverlening.	Oriëntatie digitalisering inkoopfacturen opgestart. Er zal een visie op digitalisering worden opgesteld, zowel vanuit organisatie als klantperspectief.

### Uitbraak COVID-19

Vanuit het strategisch perspectief heeft COVID-19 ook betekenis voor Krijtland Wonen en haar huurders. De dienstverlening is in 2020 meer overgeschakeld naar een digitale werkwijze en meer op afstand van de huurders. Dit geldt vooral voor de verhuur en mutaties van woningen. Hierdoor is de doorlooptijd van processen en de administratieve lasten voor de organisatie toegenomen. Het onderhoud, zowel aan de binnen- als buitenkant van woningen, heeft nauwelijks vertraging of hinder opgelopen door COVID-19. Er zijn in 2020 geen risico's met betrekking tot continuïteit en/of liquiditeit. De huurachterstanden blijven op een laag niveau en conform voorgaande jaren mede als gevolg van een vroegtijdig en actief incassobeleid en een goede

samenwerking met gemeenten en netwerkpartners op het gebied van incasso en schuldaanpak. Impact op de doelstellingen uit het ondernemingsplan is vooralsnog gering.

De verwachting is dat, door COVID-19, de behoefte aan digitalisering en de mate van online werken zal gaan toenemen. Deze thema's krijgen de komende jaren in de fusiecorporatie extra aandacht.

## Operationeel

Krijtland Wonen, met een huidige omvang van circa 2.060 woningen, heeft een aantal kwaliteiten die op operationeel niveau van buitengewoon belang zijn en waarmee de corporatie zich onderscheidt ten opzichte van grotere woningcorporaties die in hetzelfde werkgebied actief zijn. Dit is bijvoorbeeld de directe relatie die Krijtland Wonen heeft met de individuele bewoners, de wijk en haar omgeving. Hierdoor kan snel en adequaat op bepaalde vraagstukken of problematiek worden ingesprongen. Verder zijn veel huurders bij Krijtland Wonen persoonlijk bekend en kan hierdoor beter en sneller ingespeeld worden op de behoefte van de huurder met een hogere waardering en tevredenheid tot gevolg.

Een nadeel van de omvang van de organisatie die een zekere mate van kwetsbaarheid oplevert, is dat door de toenemende gevraagde professionalisering op meerdere terreinen soms aanvullende expertise moet worden ingehuurd. De verwachting is dat door de komende fusie de interne expertise beter wordt benut. Gezien de eisen die aan corporaties worden gesteld, zal ook bij Krijtland Wonen sprake blijven van passende inhuur van expertise. Op deze wijze kan op een verantwoorde manier invulling worden gegeven aan de verdere professionalisering van de medewerkers van de organisatie.

Operationeel risico	Beheersingsmaatregel
<b>Projectbeheersing</b> Nieuwbouw en renovatieprojecten kunnen in de tijd aan verandering onderhevig zijn. Het risico is er dat planning en budgetten worden overschreden.	Investerings in nieuwbouw en renovatie voldoen aan de daarvoor opgestelde kaders (investeringsstatuut wordt op korte termijn geactualiseerd). Monitoring van project vindt plaats door opstellen tussentijdse prognoses. Eventuele afwijkingen worden tijdig gesignaleerd en opgelost.
<b>Verbinding en samenwerking</b> Het risico dat de organisatie door toegenomen drukte onvoldoende op de hoogte is van de interne ontwikkelingen en dilemma's onvoldoende met elkaar wordt besproken.	In 2020 is er aandacht geweest voor onderlinge verbondenheid en samenwerking. In 2021 zal dit mogelijk worden gecontinueerd.
<b>Personeelsbezetting</b> Krijtland Wonen heeft medewerkers in dienst met relatief en gemiddeld gezien een hoge leeftijd. Ruim 30% gaat binnen afzienbare termijn met pensioen.	Als gevolg van de komende fusie en het aantreden van een nieuwe bestuurder wordt dit risico deels verlaagd. De komende jaren blijft dit een aandachtspunt.

## Financieel

Op financieel gebied zijn er diverse risico's te benoemen:

1. Huurdebiteuren: er wordt een strak incassobeleid gevoerd waarbij de invordering consequent ter incasso wordt aangeboden bij een extern incassobureau. Krijtland Wonen besteedt daarnaast nog steeds veel tijd om dit saldo verder terug te dringen door eerst direct gesprekken met de huurders persoonlijk aan te gaan.
2. Mutaties/leegstand: de stijgende huren en de lage hypotheekrente maken de stap voor bepaalde huurders naar een koopwoning enerzijds aantrekkelijk, wat voor Krijtland Wonen een toenemende kans op leegstand van woningen oplevert. Anderzijds blijkt er nog altijd voldoende vraag naar goede en betaalbare woningen.
3. Rente op leningen: er is een gevarieerde leningenportefeuille met lineaire, annuïtaire en fixe aflossingen, waarbij de afloopdata divers zijn, zodat er ook bij rentestijgingen in de toekomst een naar verwachting beheersbaar risico blijft. De gemiddelde rentevoet blijft dalen, enerzijds door het aantrekken van leningen met een lage rentevoet en anderzijds door de jaarlijkse aflossing op duurdere leningen.

4. Onderhoud en reparatie: Krijtland Wonen maakt gebruik van een breder pool van externe dienstverleners, waarbij er afhankelijk van de omvang en soort werkzaamheden aanbestedingen plaatsvinden. Hierbij wordt ook gekeken naar marktomstandigheden. Ook voor onderhoud wordt deels gebruik gemaakt van externe bedrijven, zodat het werkgeversrisico beperkt is. Onderhoudscontracten worden binnen het bestuur besproken voordat deze worden afgesloten.
5. Huren: de gemiddelde jaarlijkse huurverhoging wordt voorgeschreven door de overheid en is voornamelijk restrictief. Het is hierdoor een aanzienlijke maar goed te voorspellen risicofactor voor de verwachte huuropbrengsten.
6. Heffingen (de verhuurder- en saneringsheffing): dit betreft een risico dat een aanzienlijke wissel op de liquiditeitspositie trekt en die niet geheel uit de gerealiseerde huurverhoging kan worden gedekt. De verhuurderheffing beperkt de investeringen in de uitbreiding van het woningbezit.
7. Binnen het treasurybeleid van Krijtland Wonen is het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's uitgesloten. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten niet toegestaan.
8. De verantwoorde bedrijfslasten per woning wijken bij Krijtland Wonen sinds verslagjaar 2019 niet meer af van het gemiddelde (Aedes Benchmark). In de komende jaren krijgt dit aspect meer aandacht. In 2020 is een start gemaakt voor verslagjaar 2019 met een bedrijfslastenanalyse met als doel de vergelijkbaarheid van de benchmark cijfers te vergroten. De gepubliceerde Aedes benchmark (november 2020) laat zien dat de beheerslasten gedaald zijn naar € 860,- per gewogen vhe (2018: € 1.402,-) en dat hiermede bedrijfslasten van Krijtland Wonen meer in lijn zijn met andere corporaties.

Financieel risico	Beheersingsmaatregel
<b>Toegang tot kredieten</b> Onvoldoende toegang tot kapitaalmarkt waardoor de financierbaarheid van investeringsprojecten, nieuwbouw en renovatie, risico lopen.	Een zorgvuldig opgestelde meerjarenbegroting zorgt ervoor dat er blijvend voldaan wordt aan de ratio's, opgesteld door AW en WSW.
<b>Ontwikkeling rente</b> Invloed van mogelijke rentestijging in de toekomst op de rentekosten en financierbaarheid van investeringsprojecten.	Krijtland Wonen heeft een treasurystatuut. Financieringsstrategie bevindt zich in afrondende fase waardoor ongunstige ontwikkeling van de rentestand worden geminimaliseerd.

### Compliance/verslaggeving

De toegenomen en veranderende regelgeving binnen de corporatiesector heeft ertoe geleid dat dit onderdeel steeds meer tijd en inspanning vergt. In het verslagjaar 2018 heeft Krijtland Wonen een verbeteringslag gemaakt op haar governance door de statuten en de reglementen bestuur en RvC te herijken. Waarbij is aangesloten op de recente wet- en regelgeving. Daarnaast heeft Krijtland Wonen haar treasurystatuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer herijkt op grond van wet- en regelgeving. Gelet op de voorgenomen fusie met Woningstichting Simpelveld zal dit vanaf 2021 in lijn worden gebracht met de op dat moment geldende statuten.

Compliance risico	Beheersingsmaatregel
<b>Governance</b> Als gevolg van fusies neemt het woningbezit toe en daarmee ook de eisen die worden gesteld aan governance.	Door de komende fusie zal een separate controller functie moeten worden ingevuld worden gepositioneerd. In de personeelsplanning is deze opgenomen.
<b>Verantwoording</b> In de externe verantwoording naar stakeholders worden er meer eisen gesteld aan het rapporteren over de integrale afweging waarbij voldoende aandacht is voor de balans tussen de harde kant en de zachte kant.	Dit agendapunt zal regelmatig worden besproken tijdens MT overleggen op basis van de periodieke managementrapportages.

## 1. Volkshuisvestingsverslag 2020

### 1.1 Toelating, inschrijving en lidmaatschap

De stichting Krijtland Wonen is ontstaan door de fusie van woningstichting Vaals en woningstichting Gulpen op 1 januari 2019 en is ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 14614646 van de Kamer van Koophandel. In het Stichtingenregister is de corporatie ingeschreven onder nummer S 78800 bij de Kamer van Koophandel.

De stichting is een regionale toegelaten instelling voor de woningmarktregio Limburg. Krijtland Wonen is aangesloten bij Aedes, vereniging van woningcorporaties (brancheorganisatie). De corporatie onderschrijft de Aedes Code en verklaart bij deze in 2020 conform de code te hebben gehandeld.

### 1.2 De Organisatie

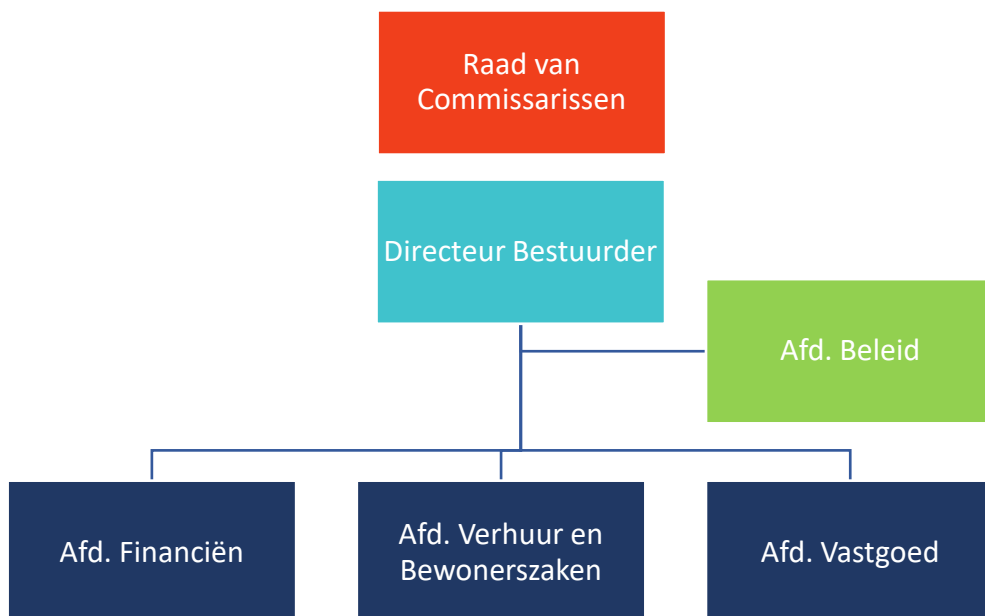
#### Krijtland Wonen

De stichting wordt bestuurd door de bestuurder onder toezicht van een raad van commissarissen. Het bestuur wordt gevormd tot 1 november 2020 door de heer J.W.M. Lambrichts en per die datum door de heer M.L.H. Sluijsmans.

#### Personeelsbestand

Eind 2020 waren 21 medewerkers in loondienst van Krijtland Wonen, overeenkomend met 19,28 fte's. Van de 21 medewerkers, verdeeld over 7 (33%) vrouwen en 14 (67%) mannen, hadden 4 medewerkers een parttime dienstverband.

In het personeelsbestand zijn 4 buitendienstmedewerkers en 1 wijkbeheerder inbegrepen. Per eind 2020 zijn de buitendienst medewerkers geïntegreerd in de interne werkorganisatie.



#### Opleidingen en loopbaanbegeleiding

Krijtland Wonen staat voor kwaliteit in de dienstverlening. Dat laten we onze klanten en stakeholders graag zien. Vandaar dat wij de medewerkers individuele opleidingstrajecten aanbieden om de dienstverlening naar een nog hoger niveau te tillen. Uiteraard worden ook regelmatig cursussen aangeboden aan medewerkers om hun kennis op hun vakgebied op niveau te houden. Daarnaast is het ook belangrijk dat medewerkers zelf nieuwe vakkennis opdoen om in te kunnen spelen op de snelle veranderingen van wet- en regelgeving in de corporatiebranche.

Krijtland Wonen vindt het heel belangrijk dat medewerkers binnen de eigen organisatie loopbaankansen krijgen. In de planning- en functioneringsgesprekken wordt hier de nodige aandacht aan besteed. De

richtlijnen voor een persoonlijk loopbaanonderzoek zijn vastgelegd in de cao. In 2019 heeft het bestuur het opleidingsplan 2019 - 2023 vastgesteld. Door de raad van commissarissen is vastgesteld dat de heer Lambrichts vrijgesteld is voor het behalen van PE-punten.

### Personeelsvertegenwoordiging

Mede gezien de heroriëntatie van onze stichting heeft de ondernemingsraad een constructieve bijdrage geleverd aan de invulling van de huidige organisatie en personele bezetting.

De samenstelling van de Ondernemingsraad 2020 is als volgt:

- De heer A. Janssen, voorzitter;
- De heer J. Strijthagen;
- De heer F. Houben.

## 1.3 Externe relaties

### Aedes, vereniging van woningcorporaties

Krijtland Wonen is aangesloten bij Aedes, de vereniging die de belangen behartigt van de woningcorporaties. Vanaf 1 mei 2015 maakt de nieuwe Governancecode Woningcorporaties deel uit van de eisen van Aedes.

### Gemeenten Vaals en Gulpen-Wittem

Met de gemeenten worden jaarlijks prestatieafspraken vastgelegd. Hierin is vermeld wat partijen van elkaar verwachten op gebied van huisvesting voor sociale doelgroepen.

Op 4 december 2019 werden prestatieafspraken met de gemeente Gulpen-Wittem vastgesteld voor de periode 2020 – 2023. Met de gemeente Vaals werden de prestatieafspraken vastgesteld op 18 februari 2020.

### Domaas

Krijtland Wonen is lid van Domaas. Dit overlegorgaan van woningcorporaties met een woningbezit kleiner dan 4.000 verhuureenheden in Limburg, is officieel bij notariële akte opgericht op 13 november 2007. Het samenwerkingsverband heeft als doel om beleids- en bestuurskracht te bundelen en te ontwikkelen in het belang van de volkshuisvesting.

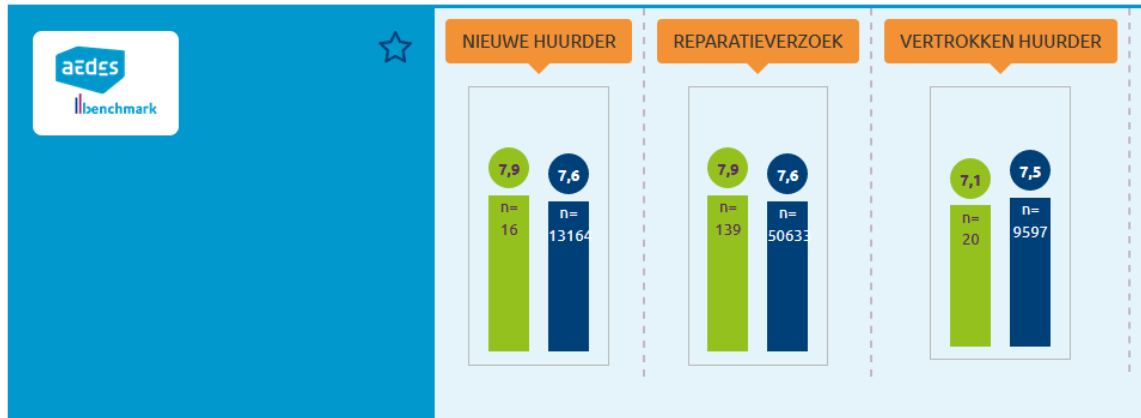
### Vereniging Ons Limburg

Krijtland Wonen is lid van de vereniging Ons Limburg. Deze vereniging (Algemeen Nut Beogende Instelling) heeft als doel het financieel ondersteunen van instellingen die werkzaam zijn op sociaal-cultureel gebied. Het vermogen van de vereniging is ondergebracht bij het Oranjefonds.

### Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector

Om de dienstverlening verder te verbeteren is Krijtland Wonen aangesloten bij het KWH.

In verband met de aankomende fusie met Woningstichting Sijpeveld is er in 2020 geen (uitgebreid) onderzoek uitgevoerd in het kader van het behalen van het huurlabel. Het huurlabel is voor de fusieorganisatie in 2021 alleen geldig als beide corporaties het huurlabel in 2020 behaald hebben. Krijtland Wonen heeft het kwaliteitsonderzoek in 2020 zodanig uitgevoerd, dat de benodigde gegevens voor het 'Huurdersoordeel' van de Aedes Benchmark aangeleverd kunnen worden. De scores van Krijtland Wonen (=groen) worden in onderstaande tabel afgezet tegen de gemiddelde score (=blauw) in de branche.



Figuur 9 Benchmark

## 2. Kwaliteit en beschikbaarheid van de woongelegenheden

### 2.1 Algemeen

Het technisch beheer en onderhoud is een continu proces, dat gericht is op het verhuurbaar houden van het woningbezit binnen vastgestelde financiële kaders. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de kwaliteit van de voorraad, de kwaliteit die de stichting en de markt wenselijk achten en daarbij behorende c.q. benodigde onderhoudswerkzaamheden, met bijzondere aandacht voor de energiezuinigheid van woningen. Door deze samenhangende onderdelen van het onderhoudsbeleid aan elkaar te relateren, wordt getracht te voorkomen dat, behoudens calamiteiten en onvoorziene omstandigheden, kostbare onderhoudsgebreken optreden aan het woningbezit. Het onderhoud is onderhevig aan een dynamische ontwikkeling, de onderhoudsplanning(en) en de ontwikkelingen voor de middellange termijn zijn daarom gebaseerd op relatieve aannames.

Uitgangspunt bij het opstellen van de onderhoudsplanning(en) is het feit dat de gereserveerde budgetten doeltreffend en doelmatig besteed worden, zodat minimaal de resterende levensduur van het woningbezit gewaarborgd blijft. Veelal zal een en ander leiden tot levensduurverlenging van de woningen en woongebouwen. Uitvoering van deze werken vindt plaats op basis van inspecties in het uitvoeringsjaar en de procedure aanbesteding van werken. Het onderhoud zal door de verhuurderheffing enigszins onder druk komen te staan, evenals de uitvoering van het energiebeleid.

### 2.2 Kwaliteitsbeleid

Krijtland Wonen stelt zich tot doel om betaalbare en kwalitatief hoogwaardige huisvesting te bieden aan haar klanten. Hiervoor onderscheiden wij een 4-tal ingreepmomenten:

- Dagelijks onderhoud;
- Mutatieonderhoud;
- Planmatig onderhoud;
- Nieuwbouw.

#### 2.2.1 Dagelijks onderhoud

Doel van het dagelijks onderhoud is het zo efficiënt mogelijk uitvoeren van herstelwerkzaamheden in en aan de woning, naar aanleiding van door de huurder gemelde of door de opzichter geconstateerde gebreken, voor zover die niet voor rekening van de huurder zijn. Bij het verrichten van werkzaamheden in het kader van dagelijks onderhoud wordt in principe geen kwaliteit aan de woning toegevoegd. Door het optimaliseren van het planmatig onderhoud hopen wij het dagelijks onderhoud te minimaliseren.

#### 2.2.2 Mutatie onderhoud

Het mutatiebeleid is enerzijds gericht op het herstel van gebreken welke niet voor rekening komen van de vertrekkende huurder en anderzijds op het voorkomen van reparatieverzoeken. Bij mutatie dient te worden gezien of de woning opnieuw kan worden verhuurd in de staat van onderhoud waarin deze is aangetroffen of dat een opwaardering nodig is. Zeker in deze tijd zullen investeringen in energiebesparende maatregelen een belangrijke rol spelen.

Het mutatiebeleid is voornamelijk gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Er dient duidelijkheid te bestaan over de voorwaarden en de consequenties betreffende wijzigingen die door de huurders aan het gehuurde kunnen worden aangebracht (ZAV-beleid);
- Het beleid dient praktisch uitvoerbaar te zijn;
- Kapitaalvernietiging behoort zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Aan te sluiten bij het strategisch voorraadbeleid;
- Het mutatiebeleid dient klantgericht en klantvriendelijk te zijn;
- Mutatiewoningen zullen minimaal opgewaarderd worden naar het basis kwaliteitsniveau.

Als gevolg van ons mutatiebeleid zijn thans de kosten voor mutatieonderhoud nog steeds hoog wat zich in de toekomst zal voortzetten. Nadrukkelijk aanwezig is de factor van een lange woonduur in eengezinswoningen uit de jaren 1955-1975 en het groot aantal muterende woningen in de hoogbouw en de portieketage woningen. Dit brengt bij mutatie hoge kosten met zich mee en vergt van onze stichting hoge uitgaven. Vanwege het overheidsbeleid kan er vanuit mutatie-onderhoud minder geactiveerd worden.

### 2.2.3 Kwaliteit verhogende verbeteringen

Als het technisch uitvoerbaar, economisch verantwoord en omwille van de optimale verhuurbaarheid voor de langere termijn gewenst is, worden in de woning gerief verbeterende voorzieningen getroffen. Dit kan geschieden op verzoek en met instemming van de huurder of bij mutatie. Bij reeds tot de woning behorende onderdelen welke worden uitgebreid, gewijzigd of aangepast aan de huidige wooneisen en -wensen, worden deze bepaalde onderdelen van de woning vervangen, dit zijn meestal onderdelen waaraan de Woningstichting op enig moment in de toekomst onderhoud zou moeten plegen. Daarom worden de totaalkosten slechts gedeeltelijk doorberekend in een huurverhoging.

## 2.3 Woningvoorraad

Woningbezit naar woonvorm	Aantal 1-1-2020	%	Aantal 31-12-2020	%	+/- abs.	Reden
Eengezinswoning	540	26	528	26	12	1)
Portieketage flat	299	15	299	14	0	
Vrijgezellenwoning	18	1	18	1	0	
Chalet	10	1	10	0	0	
Twee-op-één / één-op-één	87	4	87	4	0	
Bejaardenwoning	106	5	106	5	0	
Seniorenwoning	289	14	289	14	0	
Galerijwoning	409	20	409	20	0	
Appartement	253	12	253	12	0	
Flat met lift	64	3	64	3	0	
<b>Totaal aantal zelfst. woningen</b>	<b>2075</b>	<b>100</b>	<b>2063</b>	<b>100</b>	<b>22</b>	
Garages, parkeerplaatsen	329		329			
Bedrijfsruimte	5		5			
Ontmoetingsruimte	7		7			

1) Betreffen 12 verkochte woningen.

Onder paragraaf 2.6 wordt een nadere toelichting gegeven over het strategisch voorraadbeleid. Hoewel onze stichting een regionale toelating kent, zijn er tot op heden geen woningen buiten de gemeenten gebouwd of aangekocht. Het totale woningbezit is gelegen binnen de gemeente Vaals en gemeente Gulpen-Wittem.

Categorie	Huurklasse	Aantal woningen in 2020	% in 2020	% in 2019
Goedkoop	< € 432,51	301	14,6	14,9
Betaalbaar	€ 432,51 - € 663,40	1.381	66,9	67,3
Duur	€ 663,40 - € 737,14	255	12,4	11,9
Duur+	> € 737,14	126	6,1	5,9
<b>Totaal</b>		<b>2.063</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## 2.4 Woningverbetering

### 2.4.1 Kwaliteitsverbeteringen tegen huurverhoging

Op verzoek van de huurder, ofwel indien dit bij een woningmutatie wenselijk wordt geacht, kan een bouwkundige verbetering aan een woning plaatsvinden. Hierbij valt te denken aan renovatie van keuken, badkamer en/of toilet. De genoemde kwaliteitsverbeteringen vallen ook onder het "vraag gestuurd" onderhoud. Ook het vervangen van een cv-ketel door een combiketel en isolerende maatregelen vallen onder deze categorie verbeteringen. De kosten die met deze kwaliteitsverbeteringen zijn gemoeid worden deels in rekening gebracht door middel van een huurverhoging en deels als onderhoudskosten ten laste van het resultaat gebracht. In het verslagjaar is € 280.000,- uitgegeven aan verbeteringen. De verbeteringen zijn o.a. plaatsing van zonnepanelen, aanleg complete cv-installaties en nieuwe cv-ketels en keuken, badkamer en toilet vernieuwing zowel vraag-gestuurd en bij mutatie.

### 2.4.2 Door bewoner zelf aangebrachte verbeteringen (ZAV)

Veel bewoners willen hun woning aanpassen naar eigen smaak, inzicht en behoefte. Krijtland Wonen staat hier positief tegenover. In 2003 is het besluit genomen voor het invoeren van een ZAV-beleid. Uiteraard is deze procedure getoetst aan de wettelijke richtlijnen die in 2003 van kracht zijn geworden en is door bewoners en huurdersorganisatie getoetst, jaarlijks geëvalueerd, en als zeer positief ervaren.

### 2.4.3 Woningaanpassingen op medische gronden

Jaarlijks worden op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) aanpassingen in diverse woningen uitgevoerd. De kosten welke hiermee gemoeid zijn, worden soms vergoed door de gemeente. In sommige gevallen betaalt de huurder een eigen bijdrage. In 2019 zijn geen grote woningaanpassingen gerealiseerd. Het betreft alleen bijvoorbeeld het verlagen van een douchebak, het plaatsen van beugels, deurautomaten en drempelhulpen. De kosten voor rekening van de woningstichting bedragen € 19.990,-. De vergoedingen uit de WMO zijn flink verminderd. Bewoners dienen vaker in de kosten bij te dragen.

### 2.4.4 Energiebesparende maatregelen

In 2020 zijn bij 4 complexen energiebesparende maatregelen uitgevoerd, te weten:

Complex 003, 7 eengezinswoningen Jos Francotteweg Vaals;

Complex 306, 2 woningen Wilhelminastraat Gulpen

Complex 275, 21 eengezinswoningen Pastoor Schleidenstraat 2 Vijlen

Complex 054, Von Clermontplein Vaals.

Bij genoemde complexen zijn 156 pv zonnepanelen en deels HR++ beglazing aangebracht en dak- en spouwmuur geïsoleerd. Door genoemde energiebesparende maatregelen verbetert het energielabel van deze woningen van gemiddeld label E/F naar label C/B. De huurders betalen voor deze maatregelen een verhoging van € 7,- per maand in de servicekosten. De besparing voor de huurder zal ongeveer € 30,- per maand zijn. De totale gerealiseerde investering voor bovenstaande maatregelen duurzaamheid is € 226.000,-.



### 2.4.5 Energiebeleidsplan

Krijtland Wonen heeft een praktische vertaling gemaakt van de eigen motivaties en de afspraken in het Convenant Energiebesparing Corporatiesector. Medio 2019 is het Klimaatakkoord vastgesteld. In Nederland moet in 2030 minimaal 49 procent minder CO<sub>2</sub>-uitstoot gerealiseerd worden dan in 1990 en voor 2050 moet die uitstoot met 95 procent gedaald zijn. Dit zijn de belangrijkste doelen. Daarbij ligt ook de nadruk op energiebesparing in bestaande woningen en stimuleren van energiezuinig gedrag van huurders. Verbetering van bestaande woningen leidt tot een woonlastendaling voor veel huurders en een energiebesparing. Hetzelfde geldt voor het stimuleren van energiezuinig gedrag van bewoners. Op het gebied van duurzame energie volgt Krijtland Wonen actief de trends en werkt mee aan experimenten en pilots.

Energiebesparing heeft met woonlasten te maken maar ook met comfort, gezondheid en een prettig binnenklimaat. Een energiezuinig huis is naar de toekomst toe waardevoller en beter verhuurbaar. Daarmee draagt energiebesparing direct bij aan de waarde van het vastgoed van Krijtland Wonen. Daarnaast is het zo dat wanneer je niet investeert in de energiekwaliteit van de huidige woningvoorraad er een steeds groter verschil ontstaat ten opzichte van nieuwe(re) woningen.

Het woningbezit van Krijtland Wonen heeft reeds voor einde 2019 het gemiddelde van energielabel B bereikt.

### 2.5 Onderhoudsbegroting 2019 versus realisatie

Totale onderhoudskosten 2020 in relatie tot de begroting 2020 (x € 1.000)

Soort onderhoud	Begroting	Realisatie	Verschil
Planmatig onderhoud	2.510	1.718	792
Dagelijks onderhoud	663	889	- 226
Mutatieonderhoud	760	975	- 215
Asbest	50	59	- 9
Subtotaal onderhoud	3.983	3.641	342
Geactiveerd vanuit onderhoud	- 0	- 63	63
Doorberekening opzichters, senior buitendienst organisatiekosten en afschrijving activa werkplaats		1.039	-1.039
Totaal onderhoud incl. doorberekening buitendienst	3.983	3.578	405
Totaal energiematregelen	252	226	26

### 2.5.1 Dagelijks- en mutatie onderhoud

Het begrote bedrag voor dagelijks onderhoud bedraagt € 663.000,-. De realisatie bedraagt € 889.000,-. Er is € 226.000,- meer uitgegeven aan het dagelijks onderhoud dan begroot.

Het begroot bedrag is over 2020 naar beneden bijgesteld met € 117.000 ten gunste van het mutatie onderhoud, omdat de afgelopen vijf jaren de uitgaven voor klachtenonderhoud ruim binnen de begroting bleven. Over 2020 is het niet het geval door:

- Vervanging veel defecte individuele en collectieve cv-ketels en warmtepompboilers	€ 54.000,-
- Vervanging van rioleringen en verhelpen lekkages kelders en kruipruimten	€ 35.000,-
- Snoeiwerk n.a.v. stormschade en opschonen tuinen	€ 15.000,-
- Sloop asbest duivenhok en antislip laag aanbrengen op galerijen	€ 11.000,-
- Herstellen houtrot en vervangen keerwanden	€ 9.000,-
- Eigen bijdrage WMO aanpassingen	€ 6.000,-
Totaal	€ 130.000,-

Het begrote bedrag voor mutatie onderhoud bedraagt € 760.000,-. De realisatie bedraagt € 975.000,-. Bij het mutatie onderhoud is een overschrijding van € 186.000,- (excl. activering) te constateren. In 2020 zijn in 135 onderhanden mutatiewoningen mutatiewerkzaamheden uitgevoerd.

De verklaring van de overschrijding is dat 17 grote mutaties zijn uitgevoerd (oudere woningen lange tijd bewoond zijn door dezelfde huurder) waarbij veel onderhoud is uitgevoerd, denk aan renovatie keuken, badkamer, toilet, stucwerk en installaties en binneninrichting, kosten meer dan € 25.000,- per woning. Tevens is mutatie onderhoud uitgevoerd in:

- 12 woningen in matige staat, kosten tussen € 15.000,- en € 25.000,- per woning
- 22 woningen in redelijke staat, kosten tussen € 5.000,- en € 15.000,- per woning
- 84 woningen in goede staat, kosten tot € 5.000,- per woning.

### 2.5.2 Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud is ruim binnen de begroting gebleven.

Het begrote bedrag is € 2.510.000,-, gerealiseerd is € 1.684.000,- (na aftrek activering € 34.000,-)

Er is € 826.000,- minder uitgegeven dan begroot. Dit verschil is o.a. ontstaan uit bezuinigingen op te onderhouden onderdelen waar mogelijk en gunstige aanbesteding. In de begroting is geen rekening gehouden met te activeren kosten voor renovaties aan badkamer, toilet en keuken.

## 2.6 Strategisch voorraadbeleid

Alhoewel ons woningbezit niet direct onderhevig is aan zeer ingrijpende herstructureringsopgaven, zal in een aantal complexen de nodige aandacht besteed worden aan de kwaliteit van de te handhaven woningen. Mede door de leeftijd van de woningen, voldoet de kwaliteit in een aantal gevallen niet meer volledig aan de eisen van de huidige tijd. Op basis van analyse van de markt en van de woningvoorraad is besloten tot aanpassing van de woningvoorraad:

- 1.946 woningen komen in aanmerking voor verder-exploiteren;
- 73 woningen zijn bestemd voor verkoop (excl. de 12 reeds verkochte woningen in 2020);
- 44 woningen hebben een sloopbestemming; op de terreinen wordt afhankelijk van de marktontwikkelingen nieuwbouw gerealiseerd.

Het verloop van de woningvoorraad in 2020 is als volgt:	
Stand begin 2019:	2.075
- nieuwbouw	0
- aankoop	0
- verkoop bestaand bezit	12-/-
- sloop	0
<b>Totaal in exploitatie eind 2020:</b>	<b>2.063</b>

Krijtland Wonen streeft naar een gedifferentieerde woningvoorraad. Door verkoop van woningen in de koop- en huursector zal de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd worden. Daarnaast zal aandacht worden besteed aan aspecten die de veiligheid en de leefbaarheid van de complexen ten goede komen.

## 2.7 Kwaliteit

### 2.7.1 Kwaliteit bestaand bezit

Krijtland Wonen heeft in 2019 het woningbestand onderworpen aan een conditiemeting conform de NEN 2767. Het resultaat is dat de waardering van het bestaand bezit een conditiescore heeft van 1 – 197 woningen (uitstekend), 2 – 1012 woningen (goed) of 3 – 792 woningen (redelijk).

Voor de complexen met een conditiescore 3 zijn reeds maatregelen opgenomen in de onderhoudsbegroting om de conditiescore naar een hoger niveau te brengen. Voor de verkoop bestemde woningen heeft geen meting plaatsgevonden.

### 2.7.2. Kwaliteit nieuwbouw

De productie van nieuwbouw moet afgestemd worden op de te verwachten vergrijzing van de inwoners in de gemeenten Vaals en Gulpen-Wittem. Dit betekent dat er meer aandacht moet komen voor kwaliteit en minder voor kwantiteit. In het standaard bestek nieuwbouw is de nadruk gelegd op duurzame kwaliteit door het gebruik van onderhoudsarme duurzame materialen, technisch hoogwaardige isolatie en energiezuinige installaties. Gestuurd wordt op het opwekken van duurzame energie door onder andere warmtepompen, zonnepanelen en zonneboilers toe te passen. Door het toepassen van deze maatregelen zal de energie index verlagen. Dit draagt eraan bij dat de energiekosten voor de huurders lager worden en blijven de woonlasten in de toekomst betaalbaar.

## 2.8 Nieuwbouw

### 2.8.1 Plan Kerkveld

In 2015 zijn wij gestart met de voorbereiding en ontwikkeling van de nieuwbouwplannen in het Kerkveld in Vaals. Dit project is gerealiseerd met financiële steun van provincie Limburg.

In het kader van de verbetering ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en sociale duurzaamheid is hiervoor door de provincie Limburg een subsidie verstrekt van € 200.000,-. De 47 woningen in de Dr.

Schaepmanstraat en Mgr. Nolensstraat zijn duurzaam gesloopt. Hiervoor zijn 31 all electric nieuwbouwwoningen in de plaats gekomen. Het plan omhelst 8 geschakelde starters woningen, 10 eengezinswoningen, 6 levensloop-bestendige patiowoningen en 7 zogenaamde brede eengezinswoningen. Het gehele project is eind september 2019 opgeleverd.

### 2.8.2 Plan hoek Bosstraat - Von Clermontplein 60

Krijtland Wonen heeft het pand Von Clermontplein 60 in december 2016 aangekocht. Architectenbureau Coenen-Sättele heeft het ontwerp voor de nieuwbouw gemaakt. Het voormalig café pand wordt volledig gesloopt en hierna 5 nieuwbouwappartementen gerealiseerd. De appartementen worden all electric. In verband met de complexiteit van sloop en nieuwbouw wordt het project in een bouwteamverband (1 op 1) met aannemer Bas Bouw gerealiseerd. De sloop van het pand is in het 2e kwartaal 2020 gestart, de oplevering staat gepland in het 3e kwartaal van 2021.

### 2.8.3 Grondposities:

Krijtland Wonen kent twee grondposities:

- Vijlen fase II: € 133.873,- (groot 2.423 m<sup>2</sup>)
- Vaals fase II: € 296.063,- (groot 1.334 m<sup>2</sup>)

Het streven is om beide grondposities vóór 2023 te verkopen.

Vanuit het scheidingsvoorstel per 1-1-2017 dienen deze grondposities vanuit de DAEB-tak binnen vijf jaar óf ontwikkeld te zijn naar woningen óf verkocht te zijn tegen de vrije marktwaarde. Indien hierin niet geslaagd is, worden de grondposities na het verstrijken van deze termijn ingebracht in de Niet-DAEB-tak.

## 3. Leefbaarheid

### 3.1 Buurtbeheer

Wij streven naar een prettige en leefbare woonomgeving in de wijken en dorpskernen. Dit streven vormt onderdeel van de samenwerking met de huurdervereniging 'De Hoogste Top', de tien wijkraden en de bewonerscommissies in residenties 't Heemet in Vaals, 't Kloasveëld in Lemiers en Op d'r Berg en d'r Sjurberig in Vijlen en Huurderbelang Cour de Galoupe in Gulpen. Ook werken wij intensief samen met diverse instanties zoals gemeenten Vaals (WijVaals) en Gulpen-Wittem, Politie, Brandweer, Algemeen Maatschappelijk Werk, Kredietbank Limburg, Housing Parkstad, bewindvoerders en Mee Zuid-Limburg.

Voor de complexen Moretti- en Ceresresidentie, De Lange Akker en d'r Mitter is er een toezichthouder aangesteld. Woonconsulenten worden ingezet bij het oplossen van vraagstukken die van invloed zijn op de leefbaarheid in de buurt. Ook is er camerabewaking bij de complexen Moretti- en Ceresresidentie, De Lange Akker, Kon. Julianaplein en de residenties 't Heemet en de Burgbénde te Vaals.

Krijtland Wonen levert een financiële bijdrage aan de inzetbaarheid van de Buitengewoon Opsporingsambtenaar (Boa) van de gemeente Vaals. Boa's helpen Krijtland Wonen mee met het houden van toezicht op de leefbaarheid en veiligheid. Zij controleren of mensen zich aan de regels houden en geen overtredingen begaan, zoals fout parkeren.

Daarnaast investeert Krijtland Wonen in hoogwaardige groenvoorziening, speel- en zitgelegenheden.

De kosten leefbaarheid per verhuurbare eenheid in 2020 bedraagt € 104,83 (2019 € 105,04). In de kosten zijn naast de kosten voor de fysieke voorzieningen de interne doorberekeningen inbegrepen.

De gemeente Vaals is gestart met WijVaals. Krijtland Wonen heeft ten behoeve van haar huurders een goede samenwerking met WijVaals, met name op het gebied van ondersteuning bij opvoeden, geldzaken, zelfstandig leven en langer zelfstandig thuis (blijven) wonen.

Ook in de gemeente Gulpen-Wittem is er een goede samenwerking ten behoeve van ondersteuning bij opvoeden, geldzaken, zelfstandig leven en langer zelfstandig thuis (blijven) wonen.

### 3.2 Veiligheid

De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor als het gaat om het waarborgen van de veiligheid op straat en in de wijken. Wij besteden dan ook de nodige aandacht aan het onderhoud van de openbare binnen- en buitenruimten van onze complexen en de daarbij behorende groenvoorziening. De samenwerking met de Boa's levert een positieve bijdrage aan de fysieke en sociale veiligheid in de wijken.

### 3.3 Woonfraude

Onder woonfraude verstaan we alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatig gebruik en onrechtmatig (onder)verhuren. Gezien de ligging van ons werkgebied in een grensgebied met goede ontsluiting en in een groot heuvelachtig (en daardoor extra onoverzichtelijk) buitengebied, is dit een aandachtspunt Krijtland Wonen.

Er is een hennepconvenant van toepassing, waarin op provinciaal niveau afspraken zijn gemaakt met gemeenten, politie en energiebedrijven.

### 3.4 Overlastbemiddeling

Samen prettig met elkaar leven is op de eerste plaats een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de bewoners. Als het bewoners onderling niet lukt om tot een oplossing te komen, kunnen ze de hulp in van Krijtland Wonen vragen. Wij nemen elke overlastmelding serieus en streven ernaar om via bemiddeling tot een voor iedereen aanvaardbare oplossing te komen. Zo gaan onze woonconsulenten een gesprek aan met de betrokkenen, in samenwerking met welzijnsinstellingen, de buitengewoon opsporingsambtenaar (BOA) van de gemeenten en de wijkagenten.

Als deze bemiddeling niet leidt tot het gewenste resultaat dan doen we een beroep op onze advocaat voor juridische ondersteuning. In een enkel geval vragen wij de kantonrechter over te gaan tot ontbinding van de huurovereenkomst. Bij het aangaan van een nieuw huurcontract ontvangt een aspirant huurder van ons een jaarkalender met tips over de omgang met de burens.

## 4. Toewijzen, verhuren en vervreemden van woningen

### 4.1 Huurprijsbeleid

Krijtland Wonen heeft per 1 juli 2020 de huren voor het woningbezit als volgt verhoogd:

- DAEB-woningen huurverhogingspercentage 2,6%
- Geliberaliseerde woningen huurverhoging percentage 2,6%

De gemiddelde gerealiseerde huurverhoging van het hele woningbezit is 2,6%.

Woningcorporaties mogen de huren voor huishoudens met een verzamelinkomen boven de toewijzingsgrens voor sociale huurwoningen jaarlijks inkomensafhankelijk verhogen. Met deze maatregel wil het kabinet het zogenaamde scheef wonen tegengaan en de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Krijtland Wonen heeft in 2020 geen gebruik gemaakt van deze toegestane ruimte.

Het huurbeleid zoals dat in de begroting 2020 is vastgesteld is gebaseerd op basis van de huursombenadering. Voor alle zelfstandige huurwoningen geldt dat op totaal huursomniveau is gerekend met een huurstijging van 2,6%.

### 4.2 Mutaties

Verslagjaar	Totaal aantal woningen in exploitatie	Totaal aantal mutaties	Percentage
2020	2063	167	8,09
2019	2075	199	9,59

### 4.3 Leegstand

Binnen het woningbezit is geen sprake van structurele leegstand. De leegstand wordt veroorzaakt doordat bij woningmutaties werkzaamheden worden uitgevoerd om de woning voor volgende verhuur opgeknapt worden. Hierdoor kunnen niet alle woningen aansluitend worden verhuurd.

De huurderving als gevolg van de leegstand bedraagt € 132.000,- zijnde 0,85 % van de bruto jaarhuur (2019: 0,54%).

Soort leegstand	2020		2019	
	Bedrag	%*	Bedrag	%*
X € 1.000,-				
Opknappen lege woning	57	0,37	54	0,36
Verhuurbaarheid	40	0,26	19	0,13
Sloop	21	0,14	-	-
Project Vastgoed	13	0,08	9	0,05
<b>Totaal</b>	<b>131</b>	<b>0,85</b>	<b>82</b>	<b>0,54</b>

#### 4.4 Toewijzing van woningen

In verband met de Woningwet heeft Krijtland Wonen in 2020 passend toegewezen. Passend toewijzen wil zeggen dat aan huishoudens met recht op huurtoeslag een woning krijgen toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrenzen (afhankelijk van gezinssamenstelling en -inkomen € 619,01 en € 663,40; index 2020). De regels gelden voor nieuwe huurcontracten voor woningen met een huur tot en met € 737,14 (liberalisatiegrens 2020) Woningzoekenden krijgen zo een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen.

#### 4.4.1 Woningtoewijzing in 2020

Aantallen eenpersoonshuishoudens periode 01-01-2020 t/m 31-12-2020				
Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen		
		<= € 432,51	> € 432,51 <= € 619,01	> € 619,01
< 66,4	<= 23.225	32	14	0
< 66,4	> 23.225	3	8	0
>= 66,4	<= 23.175	0	5	0
>= 66,4	> 23.175	0	2	1
		35	29	1
Aantallen tweepersoonshuishoudens periode 01-01-2020 t/m 31-12-2020				
Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen		
		<= € 432,51	> € 432,51 <= € 619,01	> € 619,01
< 66,4	<= 31.550	4	11	0
< 66,4	> 31.550	0	2	3
>= 66,4	<= 31.475	0	9	3
>= 66,4	> 31.475	0	0	5
		4	22	11
Aantallen meerpersoonshuishoudens periode 01-01-2020 t/m 31-12-2020				
Leeftijd	Inkomen	Huurgrenzen		
		<= € 432,51	> € 432,51 <= € 663,40	> € 663,40
< 66,4	<= 31.550	0	13	0
< 66,4	> 31.550	0	2	1
>= 66,4	<= 31.475	0	0	0
>= 66,4	> 31.475	0	0	0
		0	15	1
<b>Totaal:</b>		<b>39</b>	<b>66</b>	<b>13</b>

#### 4.4.2 Inkomenstoets

Voor het passend toewijzen verstrekt de Belastingdienst inkomensverklaringen. Als het inkomen onder de huurtoeslaggrens ligt, moet een passende woning worden toegewezen. Bij het passend toewijzen wordt niet getoetst op het vermogen en het inkomen van inwonende kinderen.

#### 4.4.3 Studenten, statushouders

De passendheidsnorm geldt ook voor toewijzingen aan studenten en statushouders. Studenten hoeven geen inkomen op te geven, maar hebben wel een verklaring van inschrijving aan een instelling voor hoger onderwijs nodig. Statushouders hebben een verklaring van het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers nodig.

#### 4.4.4 Zorgbehoevende

Woningzoekenden met een zorgindicatie voor 10 uur per week verpleging/verzorging, verblijf en/of ADL-assistentie, hebben en houden toegang tot de sociale huursector ongeacht de hoogte van het inkomen. Wel vindt er een inkomenstoets plaats.

#### 4.4.5 Woningzoekenden jonger dan 23 jaar

Woningzoekenden jonger dan 23 jaar krijgen in 2019 huurtoeslag als ze een woning huren tot de kwaliteitskortingsgrens van € 432,51, maar een woning is passend als die een huur heeft tot de aftoppingsgrens.

#### 4.4.6 Uitzondering voor woningzoekenden met recht op huurtoeslag

Van het aantal op jaarbasis toegewezen woningen met een huurprijs beneden de huurtoeslaggrens (142) mag 5% niet-passend worden toegewezen aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag. Hierbij zijn volgens de wet geen voorrangsregels van toepassing, wel volgens het beleid van Krijtland Wonen.

Krijtland Wonen heeft in 2020 gebruik gemaakt van dit percentage en heeft aan 3 huishoudens met recht op huurtoeslag een woning toegewezen met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen. Uitgangspunt hierbij was herstructurering en gezondheid.

#### 4.4.7 Voorrangsregels woningzoekenden met recht op huurtoeslag:

1. Woningzoekenden vallen door herstructurering onder een 'Sociaal Plan';
2. Gezondheid: verklaring van WMO, huisarts, specialist e.d.;
3. Veiligheid: verklaringen van politie, hulpverlening of Gemeente Vaals (Burgemeester);
4. Sociale factoren:
  - a. Echtscheiding, relatiebreuk: documentatie van advocaat en/of rechtbank;
  - b. Slechte woonruimte: documentatie van gemeenten en/of advocaat of huisbezoek woonconsulent;
  - c. Financiële situatie: documentatie t.a.v. financiële situatie;
5. Overmacht/calamiteiten: documentatie waarmee schade door o.a. brand, ontploffing, overstroming aan te tonen is en/of verklaring van gemeente Vaals en/of gemeente Gulpen-Wittem (burgemeester), waarbij de noodsituatie buiten eigen schuld is ontstaan.

#### 4.4.8 Uitzondering voor woningzoekenden met een inkomen hoger dan € 43.574,-

Van het aantal toegewezen woningen op jaarbasis (184) mag 10% worden toegewezen aan urgent woningzoekenden met een inkomen boven € 43.574,-. Hierbij zijn volgens de wet de voorrangsregels van toepassing, zoals opgenomen in artikel 59 van het BTIV:

- a. Dringend noodzakelijke huisvesting vanuit het oogpunt van gezondheid, veiligheid, sociale factoren, overmacht of calamiteiten.
- b. Woningruil.
- c. Medehuurlers van de betrokken woongelegenheden die de huurovereenkomst willen voortzetten.

Krijtland Wonen heeft in 2020 geen gebruik gemaakt van dit percentage vanuit het oogpunt van herstructurering en gezondheid.

#### 4.4.9 Woningzoekenden met een zgn. 'tusseninkomen'

Van het aantal toegewezen woningen op jaarbasis (184) mag 10% worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen tussen € 39.055,- en € 43.574,-. Hierbij is volgens de wet en het beleid van Krijtland Wonen geen urgentie van toepassing. Krijtland Wonen heeft in 2020 gebruik gemaakt van dit percentage en heeft aan 2 huishoudens met een tusseninkomen een woning toegewezen met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.

#### 4.4.10 Statushouders

Een bijzonder doelgroep zijn de statushouders. Krijtland Wonen is in de prestatieafspraken met gemeente Vaals en Gulpen-Wittem overeengekomen te ondersteunen in het realiseren van de taakstelling die door het Rijk aan gemeenten is opgelegd. In 2020 heeft Krijtland Wonen 6 statushouders in Vaals en 3 statushouders in Gulpen gehuisvest. De gemeente Vaals heeft daardoor haar taakstelling behaald.



#### 4.5 Huurbetaling en incasso

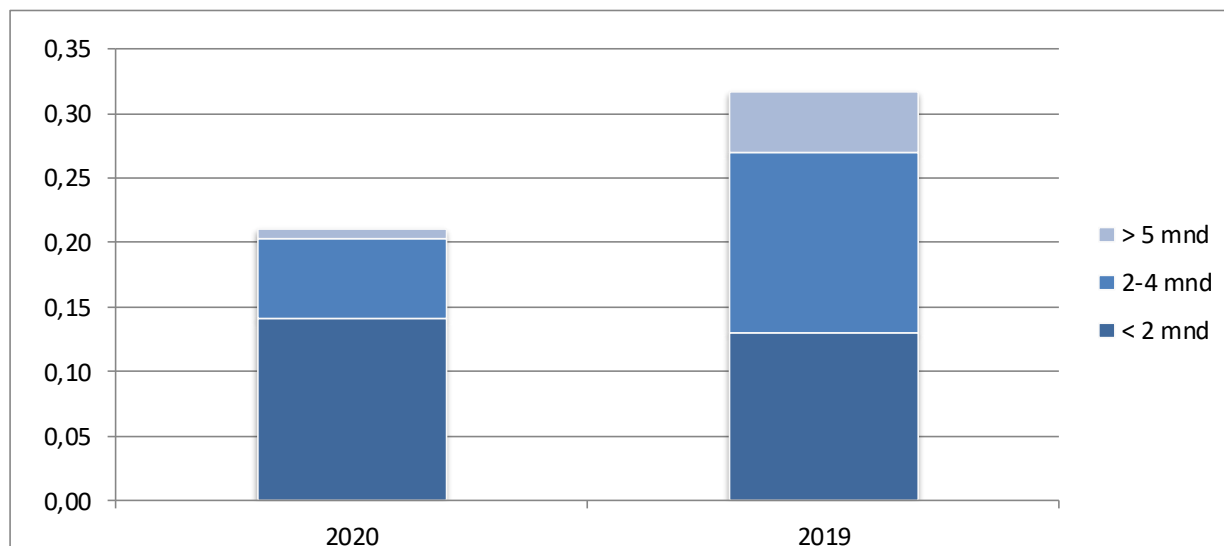
Bij Krijtland Wonen maakt 81% van de huurders gebruik van een automatische incasso. De verrekening van de huur van de overige huurders vindt plaats door overmaking via de bank of middels een machtiging via de uitkeringsinstantie of Sociale Verzekeringsbank. De huur moet voor de eerste dag van de maand betaald worden. Alleen bij automatische incasso door Krijtland Wonen en machtiging is het mogelijk in de lopende maand te betalen.

Krijtland Wonen biedt actief en kosteloos betalingsregelingen aan ter overbrugging van het oplossen van huurachterstand. Regelmatig wordt er, indien van toepassing, verwezen naar netwerkpartners, zoals Kredietbank Limburg, MEE Zuid-Limburg en gemeente Vaals en Gulpen-Wittem.

Bij oplopende huurachterstanden is Krijtland Wonen bereid samen met de huurder te zoeken naar mogelijkheden om een ontruiming te voorkomen. In 2020 is in vijf gevallen een ontruimingsvonnis aangevraagd, waarvan drie ontruiming, op basis van huurachterstand, daadwerkelijk zijn uitgevoerd.

In het verslagjaar was een bruto-jaarhuur € 15.461.000,- (2019: € 15.016.000,-). De huurachterstand per 31 december 2020 van de zittende huurders bedroeg € 31.506,-. Uitgedrukt in een percentage van de bruto jaarhuur van december exclusief huurtoeslag bedraagt de achterstand 0,20% (2019: 0,32%).

Onderstaande grafiek geeft het verloop aan van de huurvorderingen van zittende huurders.



#### 4.6 Nieuwbouwbeleid

De woningcorporaties willen de productie van goedkope huurwoningen op peil houden, maar worden geconfronteerd met afnemende investeringsruimte door het kabinetsbeleid. Wij blijven actief sturen op tempo en kwaliteit in de productie. Gesteld kan worden dat in de kern Vaals, gelet op de woningbehoefte aan eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen, de komende jaren een herstructureringsopgave aanwezig is. Het merendeel zal gerealiseerd moeten worden via vervangende nieuwbouw. Het beleid is gericht op duurzaam bouwen. De nieuwbouwwoningen zijn gasloos en worden voorzien van installaties voor het opwekken van duurzame energie zoals warmtepompen, zonnepanelen en zonneboilers.

#### 4.7 Verkoopbeleid

Krijtland Wonen heeft in het kader van het strategisch voorraad beleid nog 73 woningen van de bestaande woningvoorraad in de verkoopportefeuille. De verkoop is gepland in de periode 2020 tot en met 2028. In 2020 zijn 12 woningen uit het bestaand bezit verkocht.

Krijtland Wonen is terughoudend in haar beleid m.b.t. de verkoop van woningen. Dit wordt ingegeven door het feit dat onze organisatie een relatief klein aantal grondgebonden woningen in exploitatie heeft. Bovendien streven wij naar een pluriform samengesteld woningbezit om doorstroming en wooncarrière te faciliteren. Krijtland Wonen verkoopt alleen woningen als deze niet meer passen in het vastgestelde strategisch voorraadbeheer.

## 5. Bewonersparticipatie bij leefbaarheid, beleid en beheer

### 5.1 Bewonersraad

Wij communiceren met afgevaardigden van bewoners uit specifieke complexen, de wijkraden en, op overkoepelend niveau, met Huurdersvereniging "De Hoogste Top". De huurdersvereniging vertegenwoordigt met tien bestuursleden de belangen van bewoners van 2.060 woningen.

Er is regelmatig overleg met de voorzitter/dagelijks bestuur en minimaal viermaal per jaar met alle bestuursleden van de huurdersvereniging. Eénmaal per jaar zijn ook de afgevaardigden van de huurdersvereniging aanwezig in de raad van commissarissenvergadering.

Eenmaal per jaar zijn de beide raad van commissarissen-leden, die de huurders vertegenwoordigen, aanwezig bij een reguliere vergadering van de directie met de Huurdersvereniging.

Ook is er regelmatig overleg met de gemeente Vaals en gemeente Gulpen-Wittem en de diverse buurt-platforms ten behoeve van het bevorderen van de leefbaarheid in buurten, wijken en dorpen. In 2020 werden onder meer de volgende onderwerpen ter goedkeuring c.q. ter advisering aan de huurdersvereniging voorgelegd:

- Huurverhoging 2020;
- Activiteitenplan 2020;
- Jaarstukken 2019;
- Prestatieafspraken 2020/2023 met gemeente Gulpen-Wittem;
- Prestatieafspraken 2021 met gemeente Vaals;
- Fusie met Woningstichting Simepveld;
- Diverse onderwerpen inzake de woonomgeving en leefbaarheid;
- Begroting 2020 en meerjarenplanning;
- Strategisch voorraad beheer 2020;
- Sloop en nieuwbouwplan Bosstraat v. Clermontplein;
- Woningwet.

De samenwerkingsovereenkomst van Krijtland Wonen met de huurdersvereniging voldoet aan de bepalingen van de Woningwet. Er zijn tien wijkraden, te weten:

- |                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| - De Lange Akker; | - Bronnenhuis;         |
| - MoCeNo;         | - Camillus;            |
| - Om Sint Jozef;  | - Vijlen St. Martinus; |
| - D'r Weyer;      | - Lemiers;             |
| - 't Sjanen;      | - Gulpen.              |

De wijkraden ontvangen van Krijtland Wonen via de huurdersvereniging een vergoeding per woning in hun wijk als bijdrage in de secretariaatskosten, enzovoort. Aan de huurdersvereniging werd door Krijtland Wonen in 2020 € 10.000,- uitgegeven voor secretariaat- en opleidingskosten. De statuten liggen ter inzage voor de huurders. De huurdersvereniging is in het bezit van de statuten en het klachtenreglement van Krijtland Wonen. Jaarlijks ontvangen zij ook de stukken, zoals het jaarverslag, meerjarenbegroting en het activiteitenplan.

### 5.2 Klachtencommissie

In het klachtenreglement van de regionale klachtencommissie van de woningcorporaties Simepveld, Wittem, Voerendaal en Krijtland Wonen zijn voor iedere corporatie 2 zetels toegewezen. De twee zetels worden bekleed door een toezichthouder en een afgevaardigde van de huurders van de betreffende corporatie. De commissie wordt voorgezeten door een onafhankelijke voorzitter. Op onze website is uiteengezet hoe een klacht kenbaar gemaakt kan worden en is verder ook het reglement van de regionale klachtencommissie (vastgesteld op 21 juli 1998) opgenomen.

Indien klachten bij Krijtland Wonen niet tot tevredenheid worden afgehandeld, kunnen deze bij een onafhankelijke klachtencommissie worden ingediend. Nadat de klachtencommissie een eventuele klacht beoordeeld heeft brengt zij advies uit aan de betreffende corporatie. In dit verslagjaar werd geen klacht die betrekking had op Krijtland Wonen aangemeld.

### 5.3 Huurcommissie

In 2020 werden geen bezwaarschriften ingediend bij de Huurcommissie.

## 6. Financieel beleid en beheer

### 6.1 Uitgangspunten financieel beheer

Krijtland Wonen zal bij het nastreven van haar missie "uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting" gebonden zijn aan een aantal financiële criteria. Het aanwenden van het beschikbare vermogen dient te geschieden binnen de grenzen van prudente bedrijfsvoering, waaronder wordt verstaan: een zodanig financieel beleid en beheer te voeren dat het voortbestaan van onze corporatie in financieel opzicht wordt gewaarborgd. Dit is overeenkomstig artikel 104 lid 2 sub a van het BTIV.

#### Financiële positie

In de komende jaren zal door het realiseren van nieuwbouwproject "hoek Bosstraat – von Clemontplein 60" te Vaals en regeringsmaatregelen, de financiële middelen verder worden aangesproken.

#### Resultaatontwikkeling

De resultatenrekening over 2020 sluit met een positief resultaat van € 11.480.000,- (2019: positief resultaat: € 21.510.000,-). Het verschil van het jaarresultaat van 2020 ten opzichte van 2019 bedraagt € 10.030.000,- negatief. Onderstaand volgt een vergelijkend overzicht van het resultaat 2020 versus 2019:

Bedragen x € 1.000,-	Jaarrekening 2020	Jaarrekening 2019	Vershil
Nettoresultaat exploitatie vastgoed	€ 6.347.000	€ 7.066.000	-/- € 719.000
Nettoresultaat verkoop vastgoed	€ 134.000	€ 175.000	-/- € 41.000
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 9.321.000	€ 17.056.000	-/- € 7.735.000
Netto resultaat overige activiteiten	€ 70.000	€ 39.000	€ 31.000
Overige organisatiekosten	-/- € 427.000	-/- € 338.000	-/- € 89.000
Leefbaarheid	-/- € 210.000	-/- € 218.000	€ 8.000
Saldo financiële baten en lasten	-/- € 1.481.000	-/- € 1.622.000	€ 141.000
Resultaat vóór belastingen	€ 13.754.000	€ 22.158.000	-/- € 8.404.000
Belastingen	-/- € 2.274.000	-/- € 622.000	-/- € 1.612.000
<b>Jaarresultaat</b>	<b>€ 11.480.000</b>	<b>€ 21.510.000</b>	<b>-/- € 10.030.000</b>

Dit lagere resultaat over 2020 ten opzichte van 2019 wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door:

- In verslagjaar 2020 bevat het nettoresultaat exploitatie vastgoed een huurstijging van € 400.000,-, tevens de loonkosten (en afvloeiingsregeling) van twee per balansdatum vertrokken medewerkers; € 800.000,- meer uitgevoerd onderhoud en € 110.000,- hogere WOZ-aanslag.
- Lagere niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestaand bezit € 7.735.000,-, over verslagjaar 2020 is het wederom verplicht gesteld dat corporaties in krimpgebieden weer hun vastgoedbezit moeten waarderen op basis van de verplichte full versie met het uitpond- en/ of door exploitatie scenario.
- Hogere VPB-last door stijgende WOZ-waarden, tevens zijn de 'Vermindering verhuurderheffing' en de verliesverrekening ultimo 2020 volledig opgesoupeerd.

## 6.2 Kengetallen

De gegevens met betrekking tot het resultaat betreffen het gehele verslagjaar, terwijl de overige kengetallen de stand per ultimo van het verslagjaar aangeven.

	Boekjaar	2020	2019
	Aantal verhuureenheden:		
1	Woningen en woongebouwen		
	a. In exploitatie:		
	Vooroorlogs	47	47
	Na-oorlogs	2.016	2.028
	b. In aanbouw	0	0
2	Garages, parkeerplaatsen	329	329
3	Ontmoetings- en bedrijfsruimten	12	12
	<b>Totaal:</b>	<b>2.404</b>	<b>2.416</b>

Boekjaar (bedragen x € 1.000,-)	2020	2019
Eigen vermogen	€ 167.305	€ 155.824
Voorzieningen	€ 85	€ 78
Huren na aftrek leegstand	€ 14.157	€ 13.792
Vergoedingen na aftrek leegstand	€ 1.202	€ 1.159
<b>Jaarresultaat</b>		
1. Huurachterstand uitgedrukt in % van de huren en vergoedingen	0,20%	0,32%
2. Huurderving uitgedrukt in % van de huren en vergoedingen	0,85%	0,54%
3. Marktwaaarde einde boekjaar	€ 106.344	€ 101.226
4. Overige reserves einde boekjaar per woning	€ 81.098	€ 75.096
5. Personeelsbezetting einde boekjaar	21	22
- Directie/secretariaat	1	1
- Financieel beheer	3	3
- Woondiensten (verhuur, bewonerszaken en techn. dienst)	9	9
- Strategie & organisatie	4	4
- Technisch beheer (buitendienst)	4	5

Financiële continuïteit	2020	2019
Solvabiliteit *	74,5%	72,1%
Liquiditeit	0,71	0,61
Rentabiliteit eigen vermogen	7,11%	14,83%
Rentabiliteit vreemd vermogen	2,62%	2,76%
Rentabiliteit totaal vermogen	6,92%	11,52%
Interest coverage ratio **	2,72	3,45

\*) Solvabiliteit is berekend op basis van het Eigen Vermogen ultimo boekjaar uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal. De minimale eis van de solvabiliteit is 15% conform het beoordelingskader scheiding Daeb/ Niet-Daeb van de Aw.

\*\*\*) De minimale eis van de ICR is 1,4 conform het beoordelingskader scheiding Daeb/ Niet-Daeb van de Aw.

### 6.3 Kasstroom meerjarenperspectief

Kasstroomoverzicht X € 1.000,-	2021	2022	2023	2024	2025
Operationele activiteiten	3.202	3.100	2.991	3.063	3.623
Desinvesteringen (verkopen)	702	805	816	804	863
Investerings MVA (nieuwbouw)	-769	-956	-3.048	-5.173	-1.535
Invest. MVA tdv exploitatie	-65	-30	-9	-100	-13
Kasstroom uit (des)investeringen	-132	-181	-2.241	-4.469	-685
Financieringsactiviteiten	-2.814	-2.829	-3.391	-2.417	-2.173
Wijziging kortgeldmutaties	0	0	0	0	0
Mutatie liquide middelen	256	90	-2.641	-3.823	765

In het meerjarenperspectief zijn de effecten van de verhuurderheffing en saneringsheffing opgenomen.

#### Financiële continuïteit

Wij zijn een financieel gezonde corporatie met plannen voor het transformeren van de woningvoorraad ter uitvoering van het strategisch voorraadbeleid. Om de continuïteit te waarborgen zijn een aantal maatregelen genomen. De effecten in 2020 zijn:

- de bedrijfskosten tonen een stabiel verloop.
- de gevolgen van de ontwikkelingen in de sector worden direct financieel vertaald in onze prognoses, zoals de nieuwe kabinetsplannen en de gevolgen van saneringssteun.

De cijfers van deze jaarrekening dienen ook als basis voor een doorrekening in de toekomst. In deze doorrekening zijn de gevolgen uit het regeerakkoord ingerekend.

De jaarrekening 2020 is opgesteld op basis van de actuele uitgangspunten van de RJ645 en de gestandaardiseerde parameters die worden gehanteerd door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) voor wat betreft de marktwaarde in verhuurde staat. Deze sluiten voldoende aan bij de beleidsuitgangspunten van Stichting Krijtland Wonen.

De verhuurderheffing zoals opgenomen in het Woonakkoord heeft voor ons tot gevolg dat tot en met 2025 een bedrag voldaan moet worden van in totaal circa € 6,6 miljoen en een jaarbedrag in 2025 van € 1,4 miljoen. Voor ons geldt het fundamentele uitgangspunt dat we financieel gezond moeten blijven en het toetsingskader dat we hiervoor hanteren is het sturen op de kengetallen. Deze moeten voldoen aan de minimumwaarden die daarvoor gelden binnen de sector.

#### 6.4 Treasury

- In de begroting 2020 zijn geen nieuwe lening(en) opgenomen;
- Het saldo van de liquide middelen bedraagt volgens de begroting 2020 ultimo 2020 € 1,6 miljoen (positief) binnen de administratieve Daeb-tak en € 1,3 miljoen (positief) binnen de administratieve niet-Daeb-tak;
- Volgens de begroting 2020 is er gedurende het kalenderjaar sprake van een beleggingoverschot binnen de administratieve Daeb-tak en de administratieve niet-Daeb-tak;
- In 2020 is er sprake van één contractuele opslagherziening op leningencontract van de BNG Bank binnen de bestaande leningenportefeuille (administratieve Daeb-tak);
- In 2020 is er geen sprake van een contractuele renteconversie of contractuele eindaflossing van een lening binnen de bestaande leningenportefeuille;
- Volgens de vastgestelde en goedgekeurde begroting 2020 bedraagt de jaarlijkse contractuele aflossing in het boekjaar 2020 een bedrag van € 3,0 miljoen.

#### Realisatie 2020

- Op 14 mei 2020 is de opslagherziening van een BNG fixe-basisrentelening per 30 juni 2020 vastgelegd voor een nieuwe opslagperiode van 1 jaar tegen een opslag van 21 basispunten. De basisrente van deze lening met een hoofdsom van € 5,0 miljoen bedraagt 2,625%;
- Het saldo van de liquide middelen ultimo 2020 bedraagt € 3,2 miljoen (positief). Dit bedrag is onderverdeeld in administratieve Daeb-tak € 1,8 miljoen en administratieve niet-Daeb-tak € 1,4 miljoen;
- In 2020 zijn de overtollige liquide middelen (TI-niveau) geparkeerd op rekeningen bij de ING-bank en de Rabobank;
- Op het moment dat er sprake is van structurele overtollige middelen binnen de administratieve niet-Daeb-tak zullen deze worden ingezet om de interne lening van de administratieve Daeb-tak (door de AW goedgekeurde scheidingsvoorstel in 2017) extra af te lossen;
- In 2020 was er geen sprake van een contractuele renteconversie of eindaflossing op leningencontracten binnen de bestaande leningenportefeuille (administratieve Daeb-tak);
- Het totaalbedrag aan contractuele jaarlijkse aflossingsverplichtingen bedroeg in 2020 € 3,0 miljoen.

#### Verloop schuldrestant bestaande leningenportefeuille.

Per 31 december 2020 bedraagt het totale schuldrestant van de leningenportefeuille € 55,0 miljoen. De gewogen gemiddelde vermogenskostenvoet ultimo 2020 (betaalde rente 2021 / totale leningenportefeuille ultimo 2020) bedraagt 2,61%.

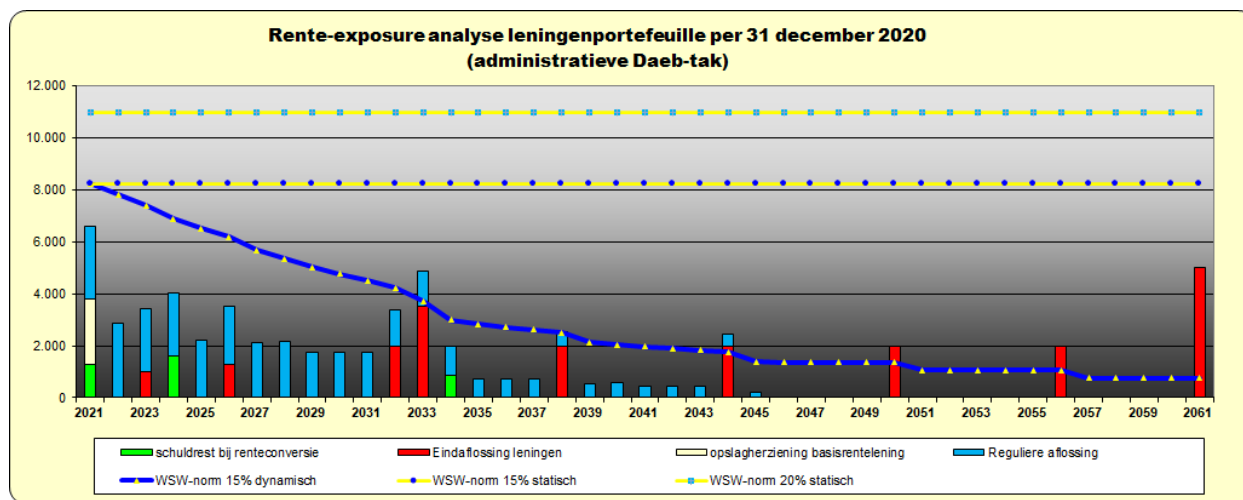
#### Risicomanagement

Conform het treasurystatuut wordt aandacht geschonken aan de belangrijkste treasuryrisico's zoals opgenomen in het treasurystatuut van onze corporatie.

- Renterisicobeheer
- Beschikbaarheidsrisico
- Liquiditeitsrisicobeheer
- Tegenpartijrisico

### Renterisico's bestaande leningenportefeuille

Onderstaande grafiek toont de rente-exposures in de jaren 2021 t/m 2061. Hierin zijn tevens de twee externe renterisiconormen van de Aw/WSW (conform gezamenlijk beoordelingskader van 12 november 2018) opgenomen.



Grafiek: Renterisicopositie bestaande leningenportefeuille 2021-2061

We zien in bovenstaande grafiek geen overschrijdingen van de interne 15% renterisiconorm en de 15%- en 20% renterisiconorm van de externe toezichthouders.

### Beschikbaarheidsrisico

In 2020 was er geen sprake van een financieringsbehoefte. De door het WSW geborgde leningenportefeuille voldoet, op basis van de administratieve correctie, ultimo kalenderjaar 2020 aan de beleidsregels van het WSW.

### Liquiditeitsrisicobeheer

Wij voldoen aan de minimale Financial Risk ratio's (eveneens opgenomen in het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW van 12 november 2018) die het WSW hieraan stelt en er zijn voldoende liquide middelen beschikbaar om aan de verplichtingen op korte termijn te voldoen.

### Tegenpartijrisico

Wij voldoen met betrekking tot het tegenpartijrisico ultimo boekjaar 2020 aan de gestelde eisen binnen het treasurystatuut.

### Financiële derivaten

Wij beschikken per 31 december 2020 niet over een financiële derivatenportefeuille. In ons treasurystatuut en Reglement Financieel Beleid en Beheer is opgenomen dat het aantrekken van financiële derivaten, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, is uitgesloten.

Ultimo boekjaar 2020 beschikt Krijtland Wonen niet over leningen met embedded (ingesloten) financiële derivaten.

### Liquiditeitsoverzicht

#### Saldo liquide middelen ultimo december 2020

Het saldo liquide middelen per 31 december 2020 bedraagt € 3,2 miljoen (positief) en is afgerond op € 0,1 miljoen als volgt onder te verdelen:

Rekeningcourant	€ 2,2 miljoen
Spaar- en depositorekeningen	€ 1,0 miljoen
Totaal	€ 3,2 miljoen

De liquide middelen zijn ondergebracht bij de ING-bank en Rabobank. Deze banken voldoen aan de gestelde (wettelijke) eisen binnen het treasury statuut en het RFBB van Krijtland Wonen.

### Toezichthouders Aw en WSW

Het WSW en de Aw hebben hun samenwerking sinds 2019 ingericht vanuit een 'risicogericht perspectief'. Dit betekent dat naarmate het risicoprofiel van een corporatie toeneemt, zij steeds intensiever samenwerken en met elkaar maatregelen en interventies afstemmen. Ook verschilt de opvraag van gegevens afhankelijk van het geconstateerde risico. De organisaties definiëren een basisopvraag om te beoordelen of er risico's zijn voor een bepaalde corporatie of niet. Als zij geen risico's constateren dan stopt daarmee het proces van gegevens opvragen. Mocht de basisbeoordeling echter aanleiding geven om dieper te gaan, dan vindt door de Aw of het WSW nog een verdieping plaats, afhankelijk van waar zij het risico constateren (bij de governance of het bedrijfsmodel).

De Aw en het WSW houden ieder een eigenstandige verantwoordelijkheid vanuit hun rol van toezichthouder en burger. Het kan dus zijn dat ieder vanuit een eigen verantwoordelijkheid tot een ander oordeel komt.

### Toezichtbrief 2020

De Aw heeft op 26 maart 2020 haar toezichtbrief 2020 uitgebracht naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek op basis van het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW. Bij dit onderzoek focust de Aw zich op de governance en bij het onderdeel bedrijfsmodel maakt de Aw gebruik van de inzichten van het WSW. In afstemming met WSW beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporatie.

### Integraal toezicht

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gezamenlijke beoordelingskader Aw/WSW, maar wel onderdeel van het integrale toezicht. Als er bij een corporatie sprake is van een risico in het kader van rechtmatigheid of integriteit, komt dit aan de orde in de toezichtbrief. In verband met de vereisten in de wet toetst de AW daarnaast jaarlijks gericht op rechtmatigheid. Deze toets richt zich in ieder geval op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom en WNT. Voor deze beoordeling wordt gebruik gemaakt van de gegevens van de verantwoordingsinformatie (dVi).

### Conclusie

De Aw geeft in haar brief aan dat het uitgevoerde onderzoek geen aanleiding geeft om een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Krijtland Wonen is laag op de meeste onderdelen van het beoordelingskader. Betreffende de onderwerpen governance, intern toezicht, beheersing en besturing heeft de Aw nu geen informatie dat hier een laag risico zou zijn omdat er geen actueel visitatierapport beschikbaar is. Dit betekent voor de Aw dat zij geen interventies oplegt en geen (aanvullende) toezichtafspraken maakt. In verband met de fusie tussen Woningstichting Vaals en Woningstichting Gulpen heeft Stichting Krijtland Wonen op verzoek uitstel van de visitatieplicht gekregen. Op grond van de informatie die de AW nu heeft beoordeeld acht zij het risico vooralsnog op middelhoog.

### WSW

Jaarlijks verstrekt het WSW een borgbaarheidsverklaring en een borgingsplafond.

#### Borgbaarheidsverklaring

Het WSW gaf de borgbaarheidsverklaring op 4 mei 2020 aan Krijtland Wonen af. De verklaring vermeldt dat wij volgens het Reglement van Deelneming voldoen aan de eisen die het WSW stelt. Op grond hiervan kunnen wij blijven gebruikmaken van de faciliteiten van het WSW.

#### Borgingsplafond

Het borgingsplafond van een corporatie is de maximale omvang van de geborgde leningenportefeuille van de corporatie gedurende het kalenderjaar. Voor borging door WSW komen alleen activiteiten in aanmerking die behoren tot de bestedingsdoelen.

Op 4 mei 2020 heeft het WSW het borgingsplafond voor Krijtland Wonen met betrekking tot de jaren 2020-2022 vastgesteld. In verband met de beschikbare liquide middelen ultimo 2019 is een deel van de overvloedige liquide middelen (> 10% huren en vergoedingen) als borgingstegoed in mindering gebracht op het borgingsplafond ultimo 2020. Het werkelijke schuldrestant van de leningenportefeuille ultimo boekjaar 2020 voldoet niet aan de stand van het borgingsplafond ultimo 2020. Deze administratieve afwijking ontstaat



doordat er in 2020 geen sprake is van een financieringsbehoefte waardoor wij de overtollige liquide middelen niet in mindering kunnen brengen op een nieuw af te sluiten lening. Binnen de bestaande leningenportefeuille zijn er geen mogelijkheden om tijdelijk overtollige middelen terug te storten op huidige leningencontracten.

Op basis van vorenstaande voldoen wij aan de beleidsregels van het WSW.

#### Beoordeling door WSW

Op 13 december 2019 heeft het WSW haar rapportage met bevindingen inzake de 24 Business Risks van Krijtland Wonen opgeleverd. Het WSW geeft aan dat zij op basis van de meest recente beoordeling hebben vastgesteld dat het risicoprofiel van Krijtland Wonen laag is.

#### Ratio's Aw en WSW

Sinds 12 november 2018 hanteren de AW en het WSW een gezamenlijk beoordelingskader waarin diverse ratio's en normen zijn opgenomen. De jaarrekening 2020 voldoet aan de normen en genoemde ratio's binnen het genoemde beoordelingskader.

### Financieel compliance

#### Reglement Financieel Beleid en Beheer

Krijtland Wonen beschikt over een door de AW goedgekeurd en geactualiseerd Reglement Financieel Beleid en Beheer dat voldoet aan de recente wet- en regelgeving. Krijtland Wonen is zelf verantwoordelijk om alle overige documenten te laten aansluiten op de Woningwet, BTiV en RTiV als gevolg van de wijzigingen in wet- en regelgeving.

#### Treasurystatuut

Krijtland Wonen beschikt over treasurystatuut dat voldoet aan de Veegwet wonen en het geactualiseerde en goedgekeurde RFBB.

#### Beleggingen

Krijtland Wonen heeft korte middelen (tegoeden op bankrekeningen en een direct opneembaar deposito) uitstaan bij de ING-bank en Rabobank (zie tabel). Deze banken voldoen per 31 december 2020 aan de minimale credit rating (A) voor uitstaande middelen.

Creditratings per 31-12-2020	S&P	Moody's	Fitch
INGbank	A+	Aa3	AA-
RABObank	A+	Aa3	A+

In 2020 heeft Krijtland Wonen buiten de kortlopende uitzettingen geen nieuwe beleggingsactiviteiten ontplooid. Aan het saldo van een spaarrekening of deposito is door ons voor het kalenderjaar 2020 geen limiet gesteld. In het verslagjaar 2020 zijn geen (onderhandse) collegiale leningen verstrekt.

#### Interne organisatie beleggingen

Krijtland Wonen heeft de treasury organisatie over het aangaan en de beheersing van beleggingen ingericht volgens de wettelijke bepalingen uit de Woningwet, zoals neergelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer. In het treasury statuut staat hoe besluiten op basis van een transactievoorstel worden genomen en uitgevoerd. Ook staat hierin waar een transactievoorstel minimaal aan moet voldoen.

De accountant vervult een controlerende rol. In 2020 zijn geen zaken besproken die bijzondere aandacht nodig hadden.

## 7. Wonen en zorg

### 7.1 Ouderenhuisvesting

Krijtland Wonen zet haar middelen zodanig in om aan de eisen te voldoen die worden gesteld aan de kwaliteit van de woonegelegenheden. Dit alles in het belang van de huisvesting van haar doelgroepen, waaronder senioren, wetende dat de bouwcapaciteit van de regio Heuvelland beperkt is en ook in de toekomst beperkt zal blijven.

### 7.2 Huisvesting gehandicapten

In 2020 zijn geen grote woningaanpassingen op verzoek van huurders of gemeente aangebracht op basis van een medische indicatie.

## 8. Verbindingen met andere rechtspersonen

Krijtland Wonen heeft geen verbindingen met een andere instelling. Per 1 juli 2020 is Cour de Galoupe B.V. opgegaan in Stichting Krijtland Wonen. Cour de Galoupe B.V. was opgericht op 25 augustus 2009 en heeft Gulpen, gemeente Gulpen-Witterm als vestigingsplaats. De enige aandeelhouder van de vennootschap is Stichting Krijtland Wonen. Bestuurder van de vennootschap is J.R.M. Muijrs-Bonten.

De doelstelling van de vennootschap betreft:

- het exploiteren van vastgoed;
- het deelnemen in, het financieren van, en samenwerken met, het voeren van directie over en het verlenen van adviezen en andere diensten aan (rechts)personen en ondernemingen;
- het verstrekken van zekerheden in welke vorm ook voor verplichtingen van andere (rechts) personen en ondernemingen;
- het beleggen en beheren van vermogen in registergoederen, effecten, schuldvorderingen en andere vermogensbestanddelen;
- het verrichten van al hetgeen met vorenstaande verband houdt en daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

De activiteiten die tot 1 juli 2020 in de vennootschap hebben plaatsgevonden voldoen aan de hiervoor genoemde doelstelling.

Per 1 juli 2020 is Cour de Galoupe B.V. opgegaan in Krijtland Wonen.

De financiële gegevens tot en met 20 juni 2020 van de vennootschap zijn tegen de nettovermogenswaarde opgenomen in de jaarrekening 2020 van Stichting Krijtland Wonen.

Eigen vermogen per 30 juni 2020	€ 151.689,- positief.
Omzet 6 maanden:	€ 11.821,- excl. btw.
Maatschappelijk kapitaal:	€ 90.000,-.
Geplaatst en gestort kapitaal:	€ 18.000,- verdeeld in 18.000 gewone aandelen à € 1,- nominaal.
Verstreckte financiering vanuit Krijtland Wonen:	€ 0,-.
Beschikbaar gestelde bedrijfsmiddelen door Krijtland Wonen:	€ 0,-.
Verstreckte winstuitkeringen aan Krijtland Wonen:	€ 0,-.
Afgegeven zekerheden door Krijtland Wonen:	€ 0,-.
Maximale aansprakelijkheid door Krijtland Wonen:	Geplaatst en gestort kapitaal.
Risicobeheersing:	Alle besluiten in de vennootschap dienen bij unanimitieit van het bestuur genomen te worden.

## 9. Beleggingen

### 9.1 Overzicht beleggingen

Bedragen x € 1.000,-

Omschrijving	31-12-2020	31-12-2019
Kas	0	1
Banken	2.236	691
Geldmiddelen onderweg	0	0
Spaarrekening	1.000	2.000
Depositorrekening	0	0
<b>Totaal</b>	<b>3.236</b>	<b>2.692</b>

### 9.2 Toelichting beleggingen

Krijtland Wonen heeft in het Treasurystatuut vastgelegd dat niet risicovol wordt belegd.

Alle overtollige geldmiddelen zijn gedurende het jaar belegd in spaarrekeningen c.q. rekeningcourant.

## JAARREKENING

### **Balans per 31 december 2020**

Winst-en-verliesrekening over 2020

### **Kasstroomoverzicht 2020**

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2020

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2020

Overige informatie



**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2020**  
(na resultaatbestemming)

	31 december 2020	31 december 2019
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	202.005.392	193.186.175
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	17.381.462	16.857.729
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	528.198	971.863
	<u>219.915.052</u>	<u>211.015.767</u>
<b>Materiële vaste activa</b> (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	476.314	458.437
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Andere deelnemingen	-	161.504
Latente belastingvordering(en)	599.841	1.248.836
	<u>599.841</u>	<u>1.410.340</u>
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>	<u>220.991.207</u>	<u>212.884.544</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b> (4)		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	128.027	290.751
Overige voorraden	24.738	33.302
	<u>152.765</u>	<u>324.053</u>
<b>Overige vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	43.005	54.743
Overige vorderingen	4.789	44
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	75.224
Overlopende activa	33.285	20.480
	<u>81.079</u>	<u>150.491</u>
<b>Liquide middelen</b> (6)	3.235.792	2.691.847
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>	<u>3.469.636</u>	<u>3.166.391</u>
	<u>224.460.843</u>	<u>216.050.935</u>

		31 december 2020	31 december 2019
		€	€
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	(7)		
Herwaarderingsreserve		127.141.391	119.482.684
Overige reserves		40.163.379	36.341.690
		<u>167.304.770</u>	<u>155.824.374</u>
<b>Voorzieningen</b>	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructurerings		24.721	-
Overige voorzieningen		60.678	77.683
		<u>85.399</u>	<u>77.683</u>
<b>Langlopende schulden</b>	(9)	52.180.162	54.993.914
<b>Kortlopende schulden</b>	(10)		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		2.813.752	3.019.792
Schulden aan leveranciers		620.623	650.469
Belastingen en premies sociale verzekeringen		504.264	449.333
Schulden terzake van pensioenen		22.005	17.622
Overige schulden en overlopende passiva		929.868	1.017.748
		<u>4.890.512</u>	<u>5.154.964</u>
		<u><u>224.460.843</u></u>	<u><u>216.050.935</u></u>

## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten	(11) 14.156.700	13.792.281
Opbrengsten servicecontracten	(12) 1.201.816	1.158.873
Lasten servicecontracten	(13) -1.228.548	-1.172.918
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(14) -1.215.610	-1.206.577
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -4.617.222	-3.757.049
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -1.949.423	-1.748.317
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>6.347.713</b>	<b>7.066.293</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 1.593.306	1.162.667
Toegerekende organisatiekosten	(18) -42.745	-40.811
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19) -1.415.829	-946.966
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>134.732</b>	<b>174.890</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20) 8.775.263	14.589.410
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21) 545.318	2.466.929
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>9.320.581</b>	<b>17.056.339</b>
Opbrengst overige activiteiten	(22) 69.746	38.789
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>(23) -427.247</b>	<b>-338.316</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>(24) -210.388</b>	<b>-217.960</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25) -2.424	-290
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26) -1.478.812	-1.621.826
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.481.236</b>	<b>-1.622.116</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>13.753.901</b>	<b>22.157.919</b>
Belastingen	(27) -2.273.504	-662.235
Resultaat deelnemingen	(28) -	14.371
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>11.480.397</b>	<b>21.510.055</b>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2020

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2020		2019	
		€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>					
<i>Operationele Ontvangsten</i>					
Huren	12	14.249.496		13.890.497	
Vergoedingen		1.154.164		1.122.743	
Overige bedrijfsontvangsten		2.001		4.757	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			15.405.661		15.017.997
<i>Operationele Uitgaven</i>					
Lonen en salarissen personeel		-1.179.794		-1.105.711	
Sociale lasten		-182.770		-239.572	
Pensioenen		-240.191		-201.733	
Onderhoudsuitgaven		-3.578.653		-2.724.955	
Overige bedrijfsuitgaven		-3.390.078		-3.091.030	
Betaalde interest		-1.495.061		-1.662.845	
Verhuurderheffing		-1.165.136		-1.085.325	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-76.508		-34.778	
Vennootschapsbelasting		-1.519.408		-1.604.167	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-12.827.599		-11.750.116
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			2.578.062		3.267.881
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>					
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden			1.636.000		1.207.300
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-508.545		-3.220.756	
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden		-145.614		-1.529.975	
Activa ten dienste van exploitatie		-57.231		-56.036	
Externe kosten bij Verkoop		-43.191		-44.633	
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>			-754.581		-4.851.400
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>					
Ontvangsten verbindingen			104.256		-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			985.675		-3.644.100
Transporteren			3.563.737		-376.219



Ref:	2020		2019	
	€	€	€	€
Transport		3.563.737		-376.219
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		-		5.000.000
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		-3.019.792		-6.654.738
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		-3.019.792		-1.654.738
		<u>543.945</u>		<u>-2.030.957</u>
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	2.691.847		4.722.804	
Liquide middelen per 31 december	<u>3.235.792</u>		<u>2.691.847</u>	
		<u>543.945</u>		<u>-2.030.957</u>

## **4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **ALGEMEEN**

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2020 tot en met 31 december 2020. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

#### Activiteiten

De activiteiten van Stichting Krijtland Wonen, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in In 't Oord 18 te Vaals, zijn voornamelijk gericht op de exploitatie en ontwikkeling van woningen.

Het KvK-nummer van Stichting Krijtland Wonen is 14614646.

#### Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de hieronder opgenomen schattings- en stelselwijzigingen.

#### Stelselwijziging

##### ***Presentatiewijziging Onderhoud en verbetering (RJ 140.213)***

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan omde eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

De overgang naar deze nieuwe definities is aangemerkt als een stelselwijziging. Deze is verwerkt als stelselwijziging in overeenstemming met RJ 140 'Stelselwijzigingen', met dien verstande dat gebruik is gemaakt van de overgangsbepalingom in afwijking van RJ 140 'Stelselwijzigingen' deze stelselwijziging prospectief te verwerken. Om deze reden zijn de vergelijkende cijfers van de balans ultimo 2019 en de winst-en-verliesrekening over 2019 niet aangepast.

De volgende posten van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht worden beïnvloed door de stelselwijziging:

- DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (balans)
- Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings (balans)
- Lasten onderhoudsactiviteiten (winst-en-verliesrekening)
- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (winst-en-verliesrekening)
- Onderhoudsuitgaven (kasstroomoverzicht)
- Verbeteruitgaven (kasstroomoverzicht).

## **ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING**

De jaarrekening van Stichting Krijtland Wonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTiV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### Continuïteitsveronderstelling

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

### COVID-19

In januari 2020 is het probleem van de coronaepidemie pas echt bekend geworden en in de maanden daarna is de impact geleidelijk aan duidelijker geworden. Deze gebeurtenis na balansdatum heeft voor Stichting Krijtland Wonen geen voorzienbare invloed op de jaarcijfers over 2020. Er is geen sprake van materiële afwaarderingen van activa, afwaarderingen van openstaande vorderingen, contractbreuken of boetes.

Het uitbreken van het Corona virus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en mogelijk ook de langere termijn. Voor Stichting Krijtland Wonen spelen er vooralsnog geen materiële risico's op omzetsdaling of marktwaardedaling.

We hebben in dit verband de gevoeligheidsanalyses die we al eerder hebben uitgevoerd in onze meerjarenbegroting uitgebreid en getoetst aan de mogelijke economische impact van de coronaepidemie. Daarbij is, met de huidige kennis, onze conclusie dat deze uitgevoerde analyses, de mogelijke gevolgen van de coronaepidemie voldoende afdekken.

De analyses gaven aan dat Stichting Krijtland Wonen blijft voldoen aan de ratio's die worden gehanteerd bij de beoordeling door onze toezichthouders AW en WSW.

De ontwikkelingen zijn echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk nu al een alles omvattende schatting te kunnen geven van de totale impact hiervan op Stichting Krijtland Wonen. Echter, met de huidige kennis en mede gezien de uitkomsten van onze gevoeligheidsanalyses, hebben wij geen twijfels omtrent onze continuïteitsveronderstelling.

### Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te vallen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde. Uit marktonderzoek waarbij de verkoopprijs van verkochte objecten wordt vergeleken met de meest recente taxatie (onderzoek IPD en RICS) blijkt een gemiddeld verschil van 9 procent tussen de getaxeerde waarde en opbrengstenwaarde.

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

### ***(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie***

#### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB-vastgoed de woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2020 bedraagt deze grens € 737,14.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het Niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

#### *Waardering bij eerste verwerking Daeb en Niet-Daeb vastgoed*

Het Daeb- en Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de fullversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs waarbij rekening is gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Stichting Krijtland Wonen hanteert de fullversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, BOG/ MOG en parkeergelegenheden. De waardering is gebaseerd op de waardebepaling door een onafhankelijke, externe en deskundige taxateur. Het gehele vastgoed in exploitatie is voor de jaarrekening 2020 gewaardeerd.

## Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2019 zijn de bepalingen van Richtlijn 645 aangepast.

Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Krijtland Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige

kasstromen uitgaande van het beleid van Stichting Krijtland Wonen.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het

vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige wooneenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door exploitator scenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. (indien full-versie:) Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting Krijtland Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 76,5% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Stichting Krijtland Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a. Dit betreft de begrote kosten volgens de definitie gehanteerd in de post 'Lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Netto- resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.
  - b. De gemiddelde onderhoudsnorm is gebaseerd op de posten van de meerjarenbegroting.
  - c. De onderhoudslasten betreffende de marktconforme benadering waarmee gerekend wordt in de marktwaarde worden hiermee overschreven.
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 de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Stichting Krijtland Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - d. Dit betreft de begrote kosten volgens de definitie gehanteerd in de post 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst en verliesrekening in de rubriek 'Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.
  - e. De gemiddelde beheernorm is gebaseerd op de posten van de meerjarenbegroting.
  - f. De beheerlasten betreffende de marktconforme benadering waarmee gerekend wordt in de marktwaarde worden hiermee overschreven.

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

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

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

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

### *Vastgoed*

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

### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

## Materiële vaste activa

### ***Andere vaste bedrijfsmiddelen***

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

## Financiële vaste activa

### *Latente belastingvordering(en)*

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latencies zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Stichting Krijtland Wonen geldende rente voor langlopende leningen (2,65%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25%). Het discontopercentage na correctie VPB bedraagt 2,01%. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen voor afschrijvingen. Ultimo 2020 zijn er 10 verhuureenheden aan de Burggraverweg/ Nieuwstraat te Gulpen-Wittem bestemd voor sloop en herontwikkeling. Voor het overige bezit wordt een latentie gevormd waarvan de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde en de WOZ-waarde.

### *Overige vorderingen*

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

## Vorraden

### ***Vastgoed bestemd voor de verkoop***

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop is opgenomen het vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

### ***Overige voorraden***

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van fifo.

## Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## Voorzieningen

### ***Overige voorzieningen***

De grondslag voor de bepaling van de voorziening loopbaanbudget is gebaseerd op de CAO Woondiensten 2019-2020, waarbij de voorziening in 2020 geheel is opgebouwd uit de jaren 2016 t/m 2020. Elke werknemer kan maximaal per jaar € 900,- opbouwen en het budget is maximaal voor 5 aaneengesloten jaren te benutten. Dit budget is gewaardeerd tegen contante waarde.

## Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

## Kortlopende schulden

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





## 6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

### Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het Daeb-vastgoed als het Niet-Daeb-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2020 bedroeg dit maximumpercentage 2,6% op basis van de maximale huursomstijging conform de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord 2018. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;

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

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- verhuurderheffing;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

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

#### Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

#### Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de boekwaarde met betrekking tot het vastgoed.

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

#### Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

#### Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten/ kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten/ kosten (geactiveerde productie eigen bedrijf) verantwoord.

#### Overige organisatiekosten

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

#### Leefbaarheid

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

#### Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva.

#### Personeel

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

## Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Krijtland Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Krijtland Wonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat (voor de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten). Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verhouding huursom Daeb en Niet-Daeb.

## 7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

Binnen het treasurybeleid van Krijtland Wonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voorzover er een materieel verband met het belegde/ gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/ beleggingenportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Krijtland Wonen maakt geen gebruik van financiële instrumenten ter afdekking van inherente risico's.

### **Valutarisico**

Krijtland Wonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

### **Renterisico**

Krijtland Wonen loopt geen renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende - en kortlopende schulden (met name schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Krijtland Wonen geen risico (Krijtland Wonen maakt hier geen gebruik van) ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schuldenloopt Krijtland Wonen risico over de marktwaarde.

Krijtland Wonen maakt geen gebruik van financiële derivaten.

### **Kredietrisico**

Krijtland Wonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Krijtland Wonen maakt gebruik van meerdere financiële instellingen teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Limieten met betrekking tot kredietfaciliteiten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving ervan wordt voortdurend gemonitord. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

### **Liquiditeitsrisico**

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico dat Krijtland Wonen loopt per balansdatum zijn als volgt (indicatief):

31-12-2020

€

Bankschuld	-
Kredietlimiet	-
Lopende investeringsverplichtingen	-
Reeds vastgestelde nog te storten leningen	-
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	-

Krijtland Wonen maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Inzicht in kasstroom projecties en gevoeligheid voor rentedalingen en de verplichtingen richting Aw (voormalige CFV). De corporaties hebben een meldingsplicht bij het Aw indien niet langer meer wordt voldaan aan de 2%-liquiditeitsbuffer (zie pag. 18 beleidsregels CFV dd 19/11/2013).

## **8 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## **9 GRONDSLAGEN GESCHEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB**

### ***Uitgangspunten***

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de huursom van het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waardingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Krijtland Wonen bezit de volgende niet-DAEB verhuureenheden :

Niet-DAEB activiteit ultimo 2020 Aantal VHE

Parkeervoorzieningen: 328

Geliberaliseerde huurwoningen: 62

Bedrijfs Onroerend Goed: 6

TOTAAL 396

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat er sprake is van gemengd bezit voor het geliberaliseerd bezit en het bedrijfsnonroerend goed.

## 10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2020

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### 1. Vastgoedbeleggingen

Voor de als zekerheid voor leningen verbonden materiële vaste activa wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2020 verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De verzekering is gebaseerd op de herbouwwaarde, onderverzekering is niet van toepassing. De laatste wijziging van de verzekerde som heeft plaatsgevonden per 1 januari 2020. Op de betreffende polissen is de indexclausule van toepassing, zodat de verzekerde som op de premievervaldatum automatisch wordt aangepast aan de gewijzigde herbouwkosten.

In de post Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 2.000 woningen en 7 niet-woningen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1-1-2020) van deze eenheden bedraagt € 227,5 miljoen (2019: € 225,0 miljoen; 2.011 woningen en 7 niet-woningen).

In de post Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 62 woningen en 334 niet-woningen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1-1-2020) van deze eenheden bedraagt € 16,3 miljoen (2019: € 15,8 miljoen; 62 woningen en 334 niet-woningen).

##### DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	111.707.703	104.733.075	19.249.996	19.349.641
Herwaardering	115.768.867	102.486.371	3.713.816	3.134.116
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-34.290.395	-36.306.771	-6.106.083	-6.502.274
Stand per 1 januari	<u>193.186.175</u>	<u>170.912.675</u>	<u>16.857.729</u>	<u>15.981.483</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	269.987	1.871.444	10.075	48.997
Desinvesteringen (verkrijgings- of vervaardigingsprijs)	-363.814	-193.922	-159.380	-175.041
Afschrijving desinvesteringen	309.661	218.328	205.009	18.059
Herwaardering desinvesteringen	-1.070.926	-727.214	-45.630	-
Aanpassingen marktwaarde (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	8.296.393	14.009.710	478.870	579.701
Aanpassingen marktwaarde (overige waardeveranderingen)	1.505.942	1.899.343	34.790	567.586
Oplevering nieuwbouw	-	5.297.106	-	26.400
Overboekingen naar voorraden	-128.027	-101.295	-	-189.456
Totaal mutaties 2020	<u>8.819.216</u>	<u>22.273.500</u>	<u>523.734</u>	<u>876.246</u>

	2020	2019	2020	2019
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	111.613.877	111.707.703	19.100.691	19.249.996
Herwaarderings Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	122.994.334	115.768.867	4.147.057	3.713.816
	-32.602.819	-34.290.395	-5.866.286	-6.106.083
	<u>202.005.392</u>	<u>193.186.175</u>	<u>17.381.462</u>	<u>16.857.729</u>

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen voor het Daeb-vastgoed over het boekjaar bedraagt

€ 8.296.393,-. De niet-gerealiseerde waardeverandering Niet-Daeb bedraagt € 478.870,-.

### **Uitgangspunten marktwaarde**

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de fullversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de fullversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woongelegenheden	7,38% – 8,17%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,93% – 10,16%
Parkeergelegenheden	6,45% – 7,02%

### *Methoden*

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en per categorie vastgoed als volgt:

Woongelegenheden	Hoogste van het doorexploteer- of uitpondscenario
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploteerscenario
Parkeergelegenheden	Hoogste van het doorexploteer- of uitpondscenario

### *Complexindeling*

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed.

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Vaals, 6291-6295/ Gulpen, 6271-6274	Eengezinswoning	1960 – 1969
Vaals, 6291-6295/ Gulpen, 6271-6274	Meergezinswoning	1970 – 1979
Vaals, 6291-6295/ Gulpen, 6271-6274	Bedrijfsonroerend goed	1980 – 1989
Vaals, 6291-6295/ Gulpen, 6271-6274	Maatschappelijk onroerend goed	1990 - 1999
Vaals, 6291-6295/ Gulpen, 6271-6274	Parkeerplaats	2000 – 2009
Vaals, 6291-6295/ Gulpen, 6271-6274	Garagebox	2010 - 2019

### Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters:

Parameters woonegelegenheden	2020	2021	2022	2023	2024
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	8,50%	4,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	€ 764,34				
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	€ 593,03				
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	N.v.t.				
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	N.v.t.				
Beheerkosten per VHE – EGW	€ 458				
Beheerkosten per VHE – MGW	€ 450				
Gemeentelijke OZB Vaals (% van de WOZ)	0,1545%				
Gemeentelijke OZB Gulpen (% van de WOZ)	0,1540%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,08%				
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,526%	0,527%	0,501%	0,0502%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden		1,2%	1,2%	1,0%	0,5%
Huurderving (% van de huursom)	1,0%				
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0				
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3				
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544				
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0				
Verkoopkosten bij uitpanden (% van de leegwaarde)	1,3%				
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	9,0%				



Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	2020	2021	2022	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO (BOG)	€ 5,80			
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO (MOG)	€ 7,00			
Mutatieonderhoud per m2 BVO (BOG)	€ 9,70			
Mutatieonderhoud per m2 BVO (MOG)	€ 11,80			
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14%			
Achterstallig onderhoud per vhe	N.v.t.			
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	3,0%			
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	2,0%			
Gemeentelijke OZB Vaals (% van de WOZ)	0,3019%			
Gemeentelijke OZB Gulpen (% van de WOZ)	0,3410%			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%			
Mutatieleegstand (in maanden)	6			
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,0%			
<b>Parameters parkeergelegenheden</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	€ 54			
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	€ 179			
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€ 28			
Beheerkosten garagebox per jaar	€ 39			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%			
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 544			
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0			
Verkoopkosten per eenheid	€ 544			
Mutatieleegstand (in maanden)	6			
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	7,0%			

### Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting Krijtland Wonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van decorporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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 & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. Stichting Krijtland Wonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

## Beleidswaarde

De beleidswaarde bedraagt per 31 december 2020 € 104.191.274,- (2019: € 106.151.379,-).

### Uitgangspunten beleidswaarde

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

Uitgangspunt voor:	2020	2019
Disconteringsvoet	7,43 %	7,75%
Streefhuur per maand	€ 550 per woning	€ 582 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.051 per woning	€ 1.791 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 1.030 per woning	€ 893 per woning

### Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 6.989.059 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 6.645.363 hoger
Streefhuur per maand	€ 25 lager	€ 7.042.692 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ 4.416.766 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 4.328.008 lager

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het bestuursverslag.

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

Per 31 december 2020 is in totaal € 127 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2019: € 119 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Stichting Krijtland Wonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie

is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

Het bestuur van Stichting Krijtland Wonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 112 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2020 bestaat uit de volgende onderdelen:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Marktwaarde verhuurde staat (bedragen x € 1.000)	219.515	210.335
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-17.572	-22.939
Betaalbaarheid (huren)	-59.018	-52.386
Kwaliteit (onderhoud)	- 24.293	-19.801
Beheer (beheerkosten)	- 14.440	-9.058
	<u>-115.324</u>	<u>-104.184</u>
Beleidswaarde	<u><u>104.191</u></u>	<u><u>106.151</u></u>

Dit impliceert dat circa 47% 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.

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	971.864	2.671.818
Herwaardering	-	-229.000
	<u>971.864</u>	<u>2.442.818</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	527.027	3.852.551
Aanpassingen marktwaarde (niet-gerealiseerde waardeveranderingen)	-	229.000
Onttrekkingen voorziening	-970.693	-
Oplevering nieuwbouw	-	-5.552.506
Totaal mutaties	<u>-443.666</u>	<u>-1.470.955</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.498.891	971.863
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-970.693	-
	<u>528.198</u>	<u>971.863</u>

## Grondposities (onderdeel vastgoed in ontwikkeling)

### Grondposities

De post 'Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' bevat een tweetal grondposities, t.w.:

- Vaals fase II: € 296.063,- (groot 1.334 m2);

- Vijlen fase II: € 133.873,- (groot 2.423 m2).

Beide grondposities zijn conform afspraak met de Gemeente Vaals en vanuit het ingediende definitieve scheidingsvoorstel op 1 januari 2017 meegenomen als binnen een termijn van 5 jaar te ontwikkelen projecten in het Daeb-segment.

## 2. Materiële vaste activa

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

				Verzekerde som
				€
Kantoorgebouw				1.886.317
Inventaris				82.346
Automatiseringsapparatuur				125.000
Reconstructieverzekering				75.000
Bijzondere extra bedrijfskosten				75.000
Fraudeverzekeringen				1.000.000
Aansprakelijkheid bedrijven				2.500.000
	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen enterreinen	Vervoers- middelen	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€	€	€
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.423.413	134.479	431.058	1.988.950
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.065.827	-134.077	-330.609	-1.530.513
Herrekende stand per 1 januari	357.586	402	100.449	458.437
<i>Mutaties</i>				
Investerings	-	51.170	60.711	111.881
Desinvesteringen	-	-113.872	-56.790	-170.662
Afschrijving desinvesteringen	-	103.072	56.790	159.862
Afschrijvingen	-55.875	-3.274	-24.055	-83.204
Totaal mutaties 2020	-55.875	37.096	36.656	17.877
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.423.413	71.777	434.979	1.930.169
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.121.702	-34.279	-297.874	-1.453.855
	301.711	37.498	137.105	476.314

### Afschrijvingstermijnen Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

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

- Grond: geen afschrijving;
- Opstal: lineair, 25 jaar;
- Installaties: lineair, 25 jaar;
- Inventaris: lineair 3-5 jaar;
- Automatisering: lineair, 3-5 jaar;
- Vervoermiddelen: lineair, 5 jaar;

### 3. Financiële vaste activa

#### Andere deelnemingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Cour de Galoupe te Gulpen-Wittem	-	161.504

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Latente belastingvordering(en)</b>		
Latente belastingvorderingen	599.841	1.248.836

De actieve belastinglatentie bestaat uit een latente belastingvordering gevormd voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van het voor verkoop bestemd vastgoed.

Daarnaast is een actieve belastinglatentie gevormd gebaseerd op het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningportefeuille. Voorts wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. De latentie is tegen contante waarde gevormd. Tot slot is een belastinglatentie gevormd voor het verschil in fiscale en commerciële afschrijvingen tegen contante waarde.

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
Verkoop woningen	0	0
(Dis)agio op leningenportefeuille contante waarde tegen 2,01% (2020) disconto	72.605	72.362
Beschikbare verliescompensatie contante waarde tegen 4% disconto	0	0
Belasting latenties voor afschrijvingen contante waarde tegen 2,01% (2020)	527.236	1.176.474
	<u>599.841</u>	<u>1.248.836</u>

### Belastinglatentie voor verkoop bestemd vastgoed

De latentie is gebaseerd op het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde van het voor verkoop bestemd vastgoed, voor de eerste vijf prognosejaren.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Stand per 1 januari	0	910
Mutatie in het boekjaar	<u>0</u>	<u>-910</u>
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

De latentie is ultimo 2019 vervallen omdat het verschil tussen de commerciële en de fiscale waarde te verwaarlozen is.

### Belastinglatentie voor leningportefeuille

Er is een belastinglatentie opgenomen voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de langlopende schulden.

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Stand per 1 januari	72.362	74.745
Mutatie in het boekjaar	<u>243</u>	<u>-2.383</u>
Stand per 31 december	<u>72.605</u>	<u>72.362</u>
Contante waarde verschil uitgaande van een netto-disconteringsvoet van 2,01% (2019: 1,93%) gerekend met een verwachte looptijd leningen	<u>332.552</u>	<u>368.625</u>
Latentie gebaseerd op huidig vennootschapsbelastingtarief 25% (2019: 21,7%)	<u>72.605</u>	<u>72.362</u>

De nominale waarde van de latentie bedraagt € 83.138

Het kortlopend deel van deze post dat naar verwachting komend boekjaar zal vrijvallen bedraagt contant € 7.884

### Beschikbare verliescompensatie

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Stand per 1 januari	0	413.341
Mutatie in het boekjaar	<u>0</u>	<u>-413.341</u>
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

De beschikbare fiscale verliescompensatie is in het boekjaar 2019 volledig benut.

### Belastinglatenties voor afschrijvingen

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Stand per 1 januari	1.176.474	236.194
Mutatie in het boekjaar	<u>-649.238</u>	<u>940.280</u>
Stand per 31 december	<u>527.236</u>	<u>1.176.474</u>

Over het gehele bezit van Krijtland Wonen is in 2020 een belastinglatentie gevormd.

De latentie is gevormd voor de contante waarde tegen 2,01% (2019: 1,93%) disconto rekeninghoudend met 25% vennootschapsbelasting.

De belastinglatentie wordt gevormd door het verschil tussen de commerciële waarde (marktwaarde) en de fiscale boekwaarde per woning. Indien de marktwaarde hoger is dan de fiscale boekwaarde wordt geen latentie gevormd. Zelfs niet indien afschrijvingspotentieel aanwezig is. Vervolgens wordt de fiscale boekwaarde vergeleken met de WOZ-waarde van het lopend jaar om het afschrijvingspotentieel te bepalen. Er wordt een latentie gevormd voor dewoningen waarvan de fiscale boekwaarde hoger is dan de marktwaarde en de WOZ waarde. De latentie voor de woningen is bepaald door de jaarlijkse afschrijvingen te bepalen, waarbij geldt dat niet verder wordt afgeschreven dan de hoogste van de marktwaarde en de WOZ-waarde.

De afschrijvingen zijn berekend voor een periode van maximaal 10 jaar.

#### 4. Voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Vastgoed bestemd voor de verkoop</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	128.027	290.751

Ultimo 2020 is 1 woning die bestemd is voor verkoop niet verhuurd en gewaardeerd tegen marktwaarde verhuurde staat. Het betreft de woning Koning Hendrikstraat 4 te Vaals.

Ultimo 2019 betreft dit de woningen Dr. Schaepmanstraat 17 én Prof. von Karmanstraat 6 (beiden te Vaals).

#### Overige voorraden

Vorraad magazijn	24.738	33.302
------------------	--------	--------

De voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel lagere marktwaarde voor zover nodig onder aftrek van een voorziening voor incourantheid.

#### 5. Overige vorderingen

##### Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	49.399	62.642
Voorziening huurdebiteuren	-6.394	-7.899
	<u>43.005</u>	<u>54.743</u>

##### Overige vorderingen

Overige vorderingen	<u>4.789</u>	<u>44</u>
---------------------	--------------	-----------

##### Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>-</u>	<u>75.224</u>
------------------------	----------	---------------

	31-12-2020	31-12-2019
<b>Overlopende activa</b>	€	€
Subsidies	-	20.000
Aandeel fusiekosten Wst. Simpelveld (2020)	33.285	480
	<u>33.285</u>	<u>20.480</u>
(Sloop)subsidie Kerkveld	-	20.000
Fusiekosten Wst. Simpelveld	33.285	480
	<u>33.285</u>	<u>20.480</u>
<b>6. Liquide middelen</b>		
Rabobank	950.629	603
ING Bank N.V. (rekening-courant)	1.285.757	690.747
Spaarrekening	999.375	2.000.000
Kas	31	497
	<u>3.235.792</u>	<u>2.691.847</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2020 aanwezige liquide middelen staan Stichting Krijtland Wonen ter vrije beschikking.



## PASSIVA

### 7. Eigen vermogen

In de statuten zijn geen passages opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen. Wel is in de statuten opgenomen dat bij ontbinding het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

#### Herwaarderingsreserve

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Stand per 1 januari	119.482.683	105.620.487
Vrijval HWR ivm verkoop	-1.116.555	-727.214
Niet-gerealiseerde waardeverandering verslagjaar	8.775.263	14.589.411
Stand per 31 december	<u>127.141.391</u>	<u>119.482.684</u>

#### Overige reserves

Stand per 1 januari	36.341.690	28.693.831
Resultaatbestemming boekjaar	11.480.397	21.510.056
Vrijval HWR ivm verkoop	1.116.555	727.214
Niet-gerealiseerde waardeverandering verslagjaar	-8.775.263	-14.589.411
Stand per 31 december	<u>40.163.379</u>	<u>36.341.690</u>

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

De jaarrekening 2019 van Stichting Krijtland Wonen is vastgesteld in de RvC-vergadering welke gehouden is op 15 juni 2020. De bestemming van het resultaat conform de jaarrekening is vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

#### Bestemming van het resultaat 2020

De Directeur-bestuurder stelt voor om het volledige resultaat ad € 11.480.397,- over 2020 toe te voegen aan het eigen vermogen. Vooruitlopend op de vaststelling is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

### 8. Voorzieningen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Voorziening huurwoningen in ontwikkeling	<u>24.721</u>	<u>-</u>

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen (project Hoek Bosstraat/ Von Clermontplein te Vaals) waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2020
	€	€	€
Voorziening huurwoningen in ontwikkeling	995.414	-970.693	24.721

De voorziening heeft een kortlopend karakter. Onttrekkingen vinden naar verwachting plaats binnen de periode 2020-2021 na vorming van de voorziening. In de jaarrekening wordt een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd op het moment dat juridische verplichtingen worden aangegaan dan wel indien feitelijke verplichtingen zijn aangegaan die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

De dotatie in 2020 ad € 995.414,- betreft het onrendabele deel van het project 'Hoek Bosstraat/ Von Clermontplein'.

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Loopbaanbudget	60.678	77.683

## 9. Langlopende schulden

	31-12-2020	Aflossings- verplichting 2021	Resterende looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden/leningen overheid	842.299	52.412	-52.412	842.299
Schulden/ leningen kredietinstellingen	54.151.615	2.761.340	10.862.412	40.527.863
	<u>54.993.914</u>	<u>2.813.752</u>	<u>10.810.000</u>	<u>41.370.162</u>

### *Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden*

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 2,60% (2019: 2,57%).

De duration van de gehele leningportefeuille bedraagt 9,17 jaar (2019: 9,28 jaar).

De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen, waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden. Het gehele schuldrestant ultimo 2020 is door het WSW geborgd.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 79.705.000,-. De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

## Schulden/leningen overheid

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<i>Schulden/ leningen gemeenten</i>		
Stand per 1 januari	893.027	942.124
Aflossing	-50.728	-49.097
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-52.412	-50.728
Langlopend deel per 31 december	<u>789.887</u>	<u>842.299</u>

## Schulden aan kredietinstellingen

<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	57.120.679	58.726.320
Opgenomen gelden	-	5.000.000
Aflossing	-2.969.064	-6.605.641
Stand per 31 december	<u>54.151.615</u>	<u>57.120.679</u>
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-2.761.340	-2.969.064
Langlopend deel per 31 december	<u>51.390.275</u>	<u>54.151.615</u>

## 10. Kortlopende schulden

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

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Overheidsleningen	52.412	50.728
Schulden/ leningen kredietinstellingen	2.761.340	2.969.064
	<u>2.813.752</u>	<u>3.019.792</u>

## Schulden aan leveranciers

Crediteuren	<u>620.623</u>	<u>650.469</u>
-------------	----------------	----------------

## Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	149.487	119.610
Omzetbelasting	271.433	240.050
Loonheffing	62.155	66.690
Sociale lasten	21.189	22.983
	<u>504.264</u>	<u>449.333</u>

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
<b>Schulden terzake van pensioenen</b>		
Schulden terzake van pensioenen	22.005	17.622
<b>Overlopende passiva</b>		
Diversen	924.712	1.012.551
Overige overlopende passiva	-388	-
Vooruitontvangen ziektekostenpremie	5.544	5.197
	<u>929.868</u>	<u>1.017.748</u>

In de post 'Diversen' is € 604.391,- (2019: € 635.941,-) opgenomen aan transitorische rente van de leningportefeuille.

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *Volmacht WSW*

Op 3 december 2013 heeft Stichting Krijtland Wonen een onvoorwaardelijk en onherroepelijk volmacht verstrekt aan het WSW tot het vestigen van hypotheek op het WSW onderpand. Dit volmacht houdt niet in dat het WSW direct overgaat tot hypotheekvestiging (maximaal € 113,0 miljoen), maar biedt het WSW wel de mogelijkheid daartoe op een moment in de toekomst, wanneer daar aanleiding toe is.

#### *Wet Ketenaansprakelijkheid*

Stichting Krijtland Wonen kwalificeert als eigenbouwer. Uit dien hoofde is er een voorwaardelijke verplichting op basis van de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de uitbetaling van premies op grond van werknemers- en volksverzekeringen en van loon- en omzetbelasting bij uitbesteding van werk respectievelijk inlenen van arbeidskrachten.

#### *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Obligo aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting. Deze verplichting hoeft daarom niet te worden opgenomen in de balans van Krijtland Wonen. Ultimo boekjaar bedraagt het obligo € 2.117.268,- (2019: € 2.233.527,-).

#### *Verstrekte subsidies*

Projectsubsidie Hoek Bosstraat/ Von Clermontplein 60 te Vaals (sloop van één pand met vervangende nieuwbouw)

Op grond van de Nadere subsidieregels Transitiefonds Limburgse Woningmarkt Tenderregeling Zuid-Limburg (hierna: de regeling) is door de Provincie Limburg aan Krijtland Wonen een subsidie ten bedrage van maximaal € 50.000,- toegekend voor de financiering van het project Hoek Bosstraat/ Von Clermontplein 60 te Vaals. Per ultimo 2020 heeft bevoorschotting ten bedrage van € 45.000,- plaatsgevonden. Deze bijdrage is in mindering gebracht op de reeds geactiveerde investeringsuitgaven. De subsidie wordt definitief vastgesteld op basis van een (nog) door Krijtland Wonen in te dienen aanvraag tot subsidievaststelling met een inhoudelijke eindrapportage over het project.

#### *Heffing saneringsfonds*

Krijtland Wonen zal de komende 5 jaar naar verwachting in totaal € 733.000,- moeten afdragen aan door het Aw opgelegde saneringsheffingen. Deze middelen worden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen.

#### *Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen*

De pensioenen zijn verzekerd bij pensioenuitvoerder SPW (het bedrijfstakpensioenfonds). Krijtland Wonen verwerkt deaan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening. Voor zover de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie niet is voldaan, wordt deze als verplichting op de balans opgenomen. Indien de reeds betaalde premiebedragen de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door de pensioenuitvoerder of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies. Krijtland Wonen heeft in geval van een tekort bij het SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

Ultimo 2020 bedraagt de beleidsdekkingsgraad van het SPW 109,3% (2019: 113,1%).

#### *Gebeurtenissen na balansdatum*

Er hebben zich geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum, en die nadere informatie geven over de toestand op balansdatum, voorgedaan.

#### *Fusie Woningstichting Simpelveld en Stichting Krijtland Wonen*

Per 1 januari 2021 zijn Woningstichting Simpelveld en Stichting Krijtland Wonen gefuseerd, waarbij de fusie dragende partij Krijtland Wonen is. Hierdoor blijft de handelsnaam Krijtland Wonen gehandhaafd.



## 11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2020

### NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2020	2019
	€	€
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Daeb-vastgoed	13.072.764	12.647.527
Niet-Daeb-vastgoed	721.651	721.582
Onroerende zaken niet zijnde woningen	505.222	517.921
	<u>14.299.637</u>	<u>13.887.030</u>
Huurderving wegens leegstand	-123.958	-74.403
Huurderving wegens oninbaarheid	-14.234	-16.744
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-4.745	-3.602
	<u>14.156.700</u>	<u>13.792.281</u>

De huuropbrengsten 2020 en 2019 zijn in de gemeenten Gulpen-Wittem en Vaals behaald.

### 12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	1.161.797	1.129.103
Administratie- en beheervergoeding	-	51.103
Vergoedingsderving wegens leegstand	-7.633	-7.195
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-1.210	-834
Af te rekenen servicekosten	48.862	-13.304
	<u>1.201.816</u>	<u>1.158.873</u>

De opbrengsten servicecontracten 2020 en 2019 zijn in de gemeenten Gulpen-Wittem en Vaals behaald.

### 13. Lasten servicecontracten

Servicekosten huurders	<u>1.228.548</u>	<u>1.172.918</u>
------------------------	------------------	------------------

### 14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	737.710	700.153
Toegerekende overige organisatiekosten	442.192	468.693
Toegerekende afschrijvingen	35.708	37.731
	<u>1.215.610</u>	<u>1.206.577</u>

### Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	-1.327.928	-1.214.340
Sociale lasten	-176.130	-193.186
Pensioenlasten	-179.452	-174.717
Overige personeelskosten	16.199	-39.207
	<u>-1.667.311</u>	<u>-1.621.450</u>

### Toerekening personeelskosten

De personeelskosten bedragen € 1.667.311,-. Deze kosten zijn als volgt toegerekend:

- € 737.710,- aan lasten verhuur- en beheeractiviteiten;
- € 627.740,- aan lasten onderhoudsactiviteiten;
- € 29.185,- aan lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille;
- € 174.780,- aan lasten overige organisatiekosten;
- € 97.896,- aan lasten leefbaarheid.

### Toerekening overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten bedragen € 1.116.345,-. Deze kosten zijn als volgt toegerekend:

- € 442.192,- aan lasten verhuur- en beheeractiviteiten;
- € 376.835,- aan lasten onderhoudsactiviteiten;
- € 12.417,- aan lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille;
- € 235.770,- aan lasten overige organisatiekosten;
- € 49.131,- aan lasten leefbaarheid.

	2020	2019
	€	€
<b>Toerekening afschrijvingskosten</b>		
Afschrijvingen bedrijfsgebouwen	55.875	64.271
Afschrijvingen vervoersmiddelen	3.274	134
Afschrijvingen andere vaste bedrijfsmiddelen	24.055	23.511
Toe te rekenen afschrijvingskosten	<u>83.204</u>	<u>87.916</u>
Afschrijvingskosten toegerekend aan	35.708	37.731
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
- Lasten onderhoudsactiviteiten	34.584	36.542
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.142	1.206
- Overige organisatiekosten	7.259	7.670
- Leefbaarheid	4.511	4.767
Totaal toegerekende afschrijvingskosten	<u>83.204</u>	<u>87.916</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2019: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2020	2019
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	42,90	42,90
- Lasten onderhoudsactiviteiten	41,60	41,60
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,40	1,40
- Overige organisatiekosten	8,70	8,70
- Leefbaarheid	5,40	5,40
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

In het najaar van 2020 is de kostenverdeelstaat opnieuw beoordeeld conform het door het BZK, Aw en WSW gepubliceerde memo 'Definitie onderhoud en verbetering ten behoeve van verantwoording en prognose' van 3 juli 2019 en de SBR-wonen notitie 'Handleiding toepassen functionele winst- en verliesrekening 2020' van 12 november 2020. Aande hand van deze documenten zijn er bij Krijtland Wonen intern interviews gehouden op MT-niveau waarbij vastgelegd hoe de toerekening van bestede uren plaats zou moeten vinden.



	2020	2019
	€	€
<b>15. Lasten onderhoudsactiviteiten</b>		
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.578.063	2.764.085
Toegerekende personeelskosten	627.740	595.634
Toegerekende overige organisatiekosten	376.835	360.787
Toegerekende afschrijvingen	34.584	36.543
	<u>4.617.222</u>	<u>3.757.049</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	1.598.529	956.979
Mutatie-onderhoud	1.035.440	926.759
Klachtenonderhoud	819.121	808.115
Toegerekende personeelskosten	571.243	542.027
Toegerekende overige organisatiekosten	344.764	328.316
Toegerekende afschrijvingen	29.627	33.254
	<u>4.398.724</u>	<u>3.595.450</u>

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	92.844	48.724
Mutatie-onderhoud	8.020	954
Klachtenonderhoud	23.442	22.553
Toegerekende personeelskosten	56.497	53.607
Toegerekende overige organisatiekosten	32.071	32.471
Toegerekende afschrijvingen	4.957	3.289
	<u>217.831</u>	<u>161.598</u>

#### **16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

Belastingen (OZB)	730.731	612.608
Verzekeringen	53.556	50.384
Verhuurderheffing	1.165.136	1.085.325
	<u>1.949.423</u>	<u>1.748.317</u>

#### **NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**

##### **17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille**

Verkoop huurwoningen	1.636.000	1.207.300
Verkoopkosten huurwoningen	-42.694	-44.633
	<u>1.593.306</u>	<u>1.162.667</u>

##### **18. Toegerekende organisatiekosten**

Toegerekende personeelskosten	29.186	27.696
transporteren	29.186	27.696

	2020	2019
	€	€
Transport	29.186	27.696
Toegerekende afschrijvingen	1.142	1.206
Toegerekende overige organisatiekosten	12.417	11.909
	<u>42.745</u>	<u>40.811</u>

### 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	<u>1.415.829</u>	<u>946.966</u>
-------------------------	------------------	----------------

### WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

#### 20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Daeb	8.296.393	14.009.710
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Niet-Daeb	478.870	579.700
	<u>8.775.263</u>	<u>14.589.410</u>

#### 21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>545.318</u>	<u>2.466.929</u>
--	----------------	------------------

De overige waardeveranderingen ad € 545.318,- betreft enerzijds een positieve waardeverandering van vastgoed in exploitatie dat ultimo 2019 nog geen aandeel had in de herwaarderingsreserve (€ 1.540.732,-). Tevens is het verlieslatend deel van het project Hoek Bosstraat/ Von Clermontplein bepaald op € 995.414,-.

### NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN

#### 22. Opbrengst overige activiteiten

Inschrijfgeld woningzoekenden	3.971	4.764
Afsluiten huurcontract	1.546	2.369
Administratievergoeding servicekosten	45.364	-
Opbrengsten zendmasten	5.702	5.577
Vergoeding naamplaatjes	-544	-1.124
Toezicht nieuwbouw	10.929	-
Toezicht investeringen	2.778	27.203
	<u>69.746</u>	<u>38.789</u>

#### 23. Overige organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	174.780	165.850
Toegerekende overige organisatiekosten	235.770	154.625
Toegerekende afschrijvingen	7.259	7.670
Bijdrageheffing Aw	9.438	10.171
	<u>427.247</u>	<u>338.316</u>

#### Accountantshonoraria

Deloitte- Controle jaarrekening	74.603	76.018
Deloitte- Andere niet-controlediensten	5.012	-
Deloitte- Andere controleopdrachten	4.961	4.840
	<u>84.576</u>	<u>80.858</u>

De in de toelichting vermelde honoraria (inclusief BTW) zijn gebaseerd op het boekjaar waarop deze betrekking hebben, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht.

	2020	2019
	€	€
<b>24. Leefbaarheid</b>		
Toegerekende personeelskosten	97.897	92.908
Toegerekende overige organisatiekosten	49.131	47.061
Leefbaarheid	58.849	73.224
Toegerekende afschrijvingen	4.511	4.767
	<u>210.388</u>	<u>217.960</u>

De kosten leefbaarheid per verhuurbare eenheid (Daeb-woningen) bedraagt € 104,39 (2019: € 108,33).

#### Saldo financiële baten en lasten

#### 25. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten rekening-courant en deposito's	-2.424	-290
	<u>-2.424</u>	<u>-290</u>

#### 26. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen gemeenten	-29.630	-31.261
Rente leningen kredietinstellingen	-1.433.881	-1.580.385
Disagio WSW	-10.638	-10.180
Belastingrente VPB	-4.663	-
	<u>-1.478.812</u>	<u>-1.621.826</u>

#### 27. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening		
Vennootschapsbelasting	-1.624.509	-1.185.881
Mutatie actieve belastinglatentie	-648.995	523.646
	<u>-2.273.504</u>	<u>-662.235</u>

In het vermelde bedrag bij de post "Vennootschapsbelasting" in het verslagjaar 2020 ad € 1.624.000,- is opgenomen een nagekomen last over aangiftejaar 2019 ad € 150.000,- en over aangiftejaar 2020 is de vennootschapsbelasting ad € 1.474.000,-.

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen	13.753.901	22.157.920
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	66.520	-5.056
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-778.305	-649.857
Overige waarde veranderingen van materiële vaste activa	-6.852.399	-13.022.364
Onderhoudslasten	30.949	-828.749
Overige bedrijfslasten	-	344.529
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	-32.168	-60.505
Dotatie HIR	-228.170	-252.683
Investeringsaftrek	-	-15.690
Niet aftrekbare kosten en saneringssteun	5.312	4.827
Resultaat deelneming	-	14.371
Belastbare winst	<u>5.965.640</u>	<u>7.686.743</u>

### Nog te compenseren bedragen

	Belastbaar bedrag voor verrekening	Verrekening	Resteert
	€	€	€
Resultaat 2020:	5.965.640	-	5.965.640
Te verrekenen met:			

### Berekening vennootschapsbelasting

De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:

	2020
	€
16,5% over € 200.000	33.000
25,0% over € 5.765.640	1.441.410
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2020	1.474.410

De aangiften vennootschapsbelasting zijn ingediend tot en met aangiftejaar 2018. De aangifte vennootschapsbelasting 2019 zal voor 1 mei 2021 worden ingediend. Tot en met aangiftejaar 2018 zijn definitieve aanslagen opgelegd van zowel Wst.Vaals en van Wst. Gulpen.

### 28. Resultaat deelnemingen

	2020	2019
	€	€
Aandeel resultaat Cour de Galoupe	-	-/- 14.371

### Buitengewoon resultaat

### 29. Belastingen over het buitengewoon resultaat

De belastingen over het buitengewoon resultaat over 2020 bedraagt € - (2019 € -)

## WNT-VERANTWOORDING 2020 KRIJTLAND WONEN

### Bezoldiging topfunctionarissen

Bestuurders en commissarissen

Lasten ter zake van bezoldiging en ter zake pensioenen, op grond van het jaarrekeningrecht, van:

- Bestuurders en voormalige bestuurders € 140.485,- (voorgaand jaar € 143.978,-)
- Commissarissen en voormalige commissarissen € 51.372,- (voorgaand jaar € 56.243,-)

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, sociale lasten, vakantiegeld, en presentiegelden),
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten en VPL)

Het totaalbedrag volgens het jaarrekeningrecht kan per individuele bestuurder als volgt worden gespecificeerd:

Bedragen in €	Periodieke betaalde beloning		Beloningen betaalbaar op termijn		Uitkering bij beëindiging dienstverband		Bonus	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Naam								
J.W.M. Lambrichts	118.614	127.678	-	16.300	-	-	-	-
M.L.H. Sluijsmans	18.634	-	3.237	-	-	-	-	-

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen volgens het jaarrekeningrecht kan als volgt worden gespecificeerd:

Bedragen in €	Als lid van de RvC		Als lid van commissies		Overige kosten en vergoedingen	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>Naam:</b>						
J.M.C. Rijvers	12.972	8.407	-	-	-	-
J.L.E. Laudy	8.688	8.407	-	-	-	-
F.A. de Schepper	10.512	0	-	-	-	-
R.M.K. Theunissen	8.688	8.407	-	-	-	-
A.G.M. Knoops	0	9.206	-	-	-	-
H.W.P. Stassen	10.512	9.206	-	-	-	-
V.A.W. Maassen-Florax	0	12.610				
			-	-	-	-
<b>Totaal:</b>	<b>51.372</b>	<b>56.243</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## WNT-verantwoording 2020 Krijtland Wonen te Vaals

Per 1 januari is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Krijtland Wonen van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse C.

Het bezoldigingsmaximum in 2020 voor Krijtland Wonen is € 118.000,- Het weergegeven individuele WNT-maximum 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. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband.

bedragen x € 1	J.W.M. Lambrichts	M.L.H. Sluijsmans
<b>Functiegegevens</b>	<b>Directeur-bestuurder</b>	<b>Directeur-bestuurder</b>
Aanvang en einde functievervulling in	1/1-30/11 -2020	1/11-31/12-2020
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Echte of fictieve dienstbetrekking?	Echte	Echte
Gewezen topfunctionaris	Nee	Nee
Individueel WNT-maximum periode dienstbetrek.	108.005,46	19.666,67
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	116.108,96	16.441,43
Subtotaal	116.108,96	16.441,43
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	108.005,46	19.666,67
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	-	3.225,24
Totale bezoldiging	116.108,96	<u>19.666,67</u>
Reden waarom de overschrijding is toegestaan	€ 8.103,50 1)	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling.	n.v.t.	n.v.t.

bedragen x € 1	J.W.M. Lambrichts	M.L.H. Sluijsmans
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12 - 2019	n.v.t.
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	n.v.t.
Dienstbetrekking?	Ja	n.v.t.
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	117.359,38	n.v.t.
Beloningen betaalbaar op termijn	16.234,43	n.v.t.
Subtotaal	133.593,81	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	114.000,-	n.v.t.
Totale bezoldiging	133.593,81	n.v.t.

1) De heer J.W.M. Lambrichts maakt op de juiste wijze gebruik van het overgangsrecht. Daarnaast kan een bedrag € 967,- worden toegerekend aan 2019

Krijtland Wonen heeft in 2020 geen overige medewerkers in dienst waarvan de som van de periodieke beloningen en de voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn boven de WNT-grens van € 118.000 komen.

#### Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen x € 1	J.M.C. Rijvers	F.A. De Schepper	R.M.K. Theunissen
<b>Functiegegevens</b>	<b>Voorzitter</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1-31/12	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging	12.972	8.688	8.688
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.700	11.800	11.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

<b>Gegevens 2019</b>			
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J.M.C. Rijvers</b>	<b>F.A. De Schepper</b>	<b>R.M.K. Theunissen</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	N.v.t.	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Totale bezoldiging	7.608	N.v.t.	7.608
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.400	N.v.t.	11.400

<b>bedragen x € 1</b>	<b>J.L.E. Laudy</b>	<b>H.W.P. Stassen</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Totale bezoldiging	8.688	8.688
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.800	11.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
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.



<b>Gegevens 2019</b>		
<b>bedragen x € 1</b>	<b>J.L.E. Laudy</b>	<b>H.W.P. Stassen</b>
<b>Functiegegevens</b>	<b>Lid</b>	<b>Lid</b>
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1-31/12	1/1-31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Totale bezoldiging	7.608	7.608
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	11.400	11.400

Het bezoldigingsmaximum volgens de WNT voor toezichthouders bedraagt voor de voorzitter en de overige leden 15% respectievelijk 10% van het bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen. Het bezoldigingsmaximum volgens de VTW voor toezichthouders bedraagt echter 11,55% voor de voorzitter en de overige leden 7,72%

Ultimo boekjaar 2020 had Krijtland Wonen 19,3 fte werknemers in dienst. Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Het personeelsbestand onderverdeeld naar afdeling is als volgt:

<b>Afdeling</b>	<b>Krijtland 2020</b>
Directie	1,0
Financiën	3,0
Techniek	8,0
Wonen en BWZ	4,1
Strategie & Beleid	3,2
<b>Totaal</b>	<b>19,3</b>

## 12 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

### Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>				
<b>Vaste activa</b>				
<b>Vastgoedbeleggingen</b>				
DAEB vastgoed in exploitatie	202.005.392	-	193.186.175	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	17.381.462	-	16.857.729
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	528.198	-	971.863	-
	<u>202.533.590</u>	<u>17.381.462</u>	<u>194.158.038</u>	<u>16.857.729</u>
<b>Materiële vaste activa</b>				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	433.446	42.868	417.178	41.259
<b>Financiële vaste activa</b>				
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	13.415.611	-	12.641.580	-
Interne lening	5.283.121	-	5.482.000	-
Andere deelnemingen	-	-	-	161.504
Latente belastingvordering(en)	545.855	53.986	1.136.441	112.395
	<u>19.244.587</u>	<u>53.986</u>	<u>19.260.021</u>	<u>273.899</u>
<b>Vlottende activa</b>				
<b>Voorraden</b>				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	128.027	-	101.295	189.456
Overige voorraden	22.512	2.226	30.305	2.997
	<u>150.539</u>	<u>2.226</u>	<u>131.600</u>	<u>192.453</u>
<b>Overige vorderingen</b>				
Huurdebiteuren	42.808	197	46.197	8.546
Overige vorderingen	4.789	-	44	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	-	-	68.454	6.770
Overige vorderingen en overlopende activa	33.285	-	20.480	-
	<u>80.882</u>	<u>197</u>	<u>135.175</u>	<u>15.316</u>
<b>Liquide middelen</b>	1.825.431	1.410.361	1.749.765	942.082
	<u>224.268.475</u>	<u>18.891.100</u>	<u>215.851.777</u>	<u>18.322.738</u>

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>				
<b>Eigen vermogen</b>				
Herwaarderingsreserve	127.141.391	4.147.057	119.482.683	3.713.816
Overige reserves	40.163.379	9.268.554	36.341.691	8.927.764
	<u>167.304.770</u>	<u>13.415.611</u>	<u>155.824.374</u>	<u>12.641.580</u>
<b>Voorzieningen</b>				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	24.721	-	-	-
Overige voorzieningen	55.217	5.461	70.692	6.991
	<u>79.938</u>	<u>5.461</u>	<u>70.692</u>	<u>6.991</u>
<b>Langlopende schulden</b>				
Schulden/leningen overheid	789.887	-	842.299	-
Schulden aan kredietinstellingen	51.390.275	-	54.151.615	-
Interne lening	-	5.283.121	-	5.482.000
	<u>52.180.162</u>	<u>5.283.121</u>	<u>54.993.914</u>	<u>5.482.000</u>
<b>Kortlopende schulden</b>				
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	2.813.752	-	3.019.792	-
Schulden aan leveranciers	564.767	55.856	591.925	58.544
Belastingen en premies sociale verzekeringen	458.881	45.383	408.893	40.440
Schulden terzake van pensioenen	20.025	1.980	16.036	1.586
Overige schulden en overlopende passiva	846.180	83.688	926.151	91.597
	<u>4.703.605</u>	<u>186.907</u>	<u>4.962.797</u>	<u>192.167</u>
	<u>224.268.475</u>	<u>18.891.100</u>	<u>215.851.777</u>	<u>18.322.738</u>

## Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	12.972.904	1.183.796	12.595.767	1.196.514
Opbrengsten servicecontracten	1.162.007	39.809	1.121.403	37.470
Lasten servicecontracten	-1.201.381	-27.167	-1.142.101	-30.817
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.106.205	-109.405	-1.097.985	-108.592
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.399.391	-217.831	-3.595.451	-161.598
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.888.649	-60.774	-1.695.978	-52.339
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>5.539.285</b>	<b>808.428</b>	<b>6.185.655</b>	<b>880.638</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.377.525	215.781	949.913	212.754
Toegerekende organisatiekosten	-38.898	-3.847	-37.138	-3.673
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.226.373	-189.456	-789.984	-156.982
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoopvastgoedportefeuille</b>	<b>112.254</b>	<b>22.478</b>	<b>122.791</b>	<b>52.099</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.296.393	478.870	14.009.710	579.700
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	510.528	34.790	1.899.343	567.586
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>8.806.921</b>	<b>513.660</b>	<b>15.909.053</b>	<b>1.147.286</b>
Opbrengst overige activiteiten	63.469	6.277	33.035	5.754
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-388.795</b>	<b>-38.452</b>	<b>-307.868</b>	<b>-30.448</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>-210.388</b>	<b>-</b>	<b>-217.960</b>	<b>-</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	197.794	-218	213.736	-26
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.478.812	-200.000	-1.621.826	-214.000
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-1.281.018</b>	<b>-200.218</b>	<b>-1.408.090</b>	<b>-214.026</b>
Belastingen	-2.068.889	-204.615	-602.633	-59.602
Resultaat deelnemingen	907.558	-	1.796.072	14.371
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>11.480.397</b>	<b>907.558</b>	<b>21.510.055</b>	<b>1.796.072</b>

## Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2020		2019	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
<i>Operationele Ontvangsten</i>				
Huren	13.024.702	1.224.794	12.658.994	1.231.503
Vergoedingen	1.114.865	39.299	1.076.927	45.816
Overige bedrijfsontvangsten	-	2.001	149	4.608
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	200.000	-	214.000	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	14.339.567	1.266.094	13.950.070	1.281.927
<i>Operationele Uitgaven</i>				
Lonen en salarissen personeel	-1.073.613	-106.181	-1.006.197	-99.514
Sociale lasten	-166.321	-16.449	-218.011	-21.561
Pensioenen	-218.574	-21.617	-183.577	-18.156
Onderhoudsuitgaven	-3.460.255	-118.398	-2.658.766	-66.189
Overige bedrijfsuitgaven	-3.084.971	-305.107	-2.812.837	-278.193
Betaalde interest	-1.495.061	-200.000	-1.662.845	-214.000
Verhuurderheffing	-1.165.136	-	-1.085.325	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-76.508	-	-34.778	-
Vennootschapsbelasting	-1.382.661	-136.747	-1.459.792	-144.375
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-12.123.100	-904.499	-11.122.128	-841.988
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	2.216.467	361.595	2.827.942	439.939
transporteren	2.216.467	361.595	2.827.942	439.939

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	2.216.467	361.595	2.827.942	439.939
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA Ingaande Kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	1.416.000	220.000	989.300	218.000
<i>MVA Uitgaande Kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur, woon- en niet woonegelegenheden	-508.545	-	-3.194.356	-26.400
Woningverbetering woon- en niet woonegelegenheden	-136.291	-9.323	-1.522.664	-7.311
Activa ten dienste van exploitatie	-52.080	-5.151	-50.993	-5.043
Externe kosten bij verkoop	-38.972	-4.219	-39.387	-5.246
<i>Verwerking van vastgoedbeleggingen</i>	-735.888	-18.693	-4.807.400	-44.000
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>				
Ontvangsten verbindingen	-	104.256	-	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>680.112</b>	<b>305.563</b>	<b>-3.818.100</b>	<b>174.000</b>
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
<i>Financiering Ingaande Kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	-	-	5.000.000	-
Aflossing interne lening	198.879	-	528.419	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	198.879	-	5.528.419	-
<i>Financiering Uitgaande Kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-3.019.792	-	-6.654.738	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	-198.879	-	-528.419
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-3.019.792	-198.879	-6.654.738	-528.419
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.820.913</b>	<b>-198.879</b>	<b>-1.126.319</b>	<b>-528.419</b>
	<b>75.666</b>	<b>468.279</b>	<b>-2.116.477</b>	<b>85.520</b>
<b>Liquide middelen</b>				
Liquide middelen per 1 januari	1.749.765	942.082	-	-
Liquide middelen per 31 december	1.825.431	1.410.361	1.749.765	942.082
	<b>75.666</b>	<b>468.279</b>	<b>1.749.765</b>	<b>942.082</b>

## Ondertekening van de jaarrekening

Simpelveld, 14 juni 2021

### Directie voor akkoord

w.g.

M.L.H. Sluijsmans

### Raad van commissarissen voor akkoord

w.g.

J.M.C. Rijvers

w.g.

C.P.J. Janssen

w.g.

H.W.P. Stassen

w.g.

J.H.H. Damen

w.g.

F.A. de Schepper



## **OVERIGE GEGEVENS**

### **1. Statutaire regeling winstbestemming**

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

### **2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**





## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Krijtland Wonen

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 van Stichting Krijtland Wonen te Vaals gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Krijtland Wonen op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- De balans per 31 december 2020.
- De winst-en-verliesrekening over 2020.
- Het kasstroomoverzicht over 2020.
- De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2020 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Krijtland Wonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- Voorwoord
- Verslag van de raad van commissarissen
- Bestuursverslag
- Governancestructuur
- Risicoparagraaf
- Hoofdstukken 1 tot en met 9
- 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 directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

### **Verantwoordelijkheden van de directeur-bestuurder en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

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

In dit kader is de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder 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 directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

## **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2020, 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 directeur-bestuurder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Maastricht Airport, 16 juni 2021

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC