

# krijtland wonen

jaarverslag 2022

# inhoudsopgave

<b>01. voorwoord</b>	P. 5
<b>02. dit is krijtland wonen</b>	P. 6
<b>03. onze maatschappelijke bijdrage</b>	P. 10
3.1 Betaalbaarheid en kwaliteit	
3.2 Prettig wonen in vitale kernen	
3.3 Dienstverlening	
3.4 Organisatie	
3.5 Samenwerken	
3.6 Werken aan duurzaamheid	
<b>04. financiële continuïteit</b>	P. 26
4.1 Risicobeheersing	
4.2 Verslaglegging	
<b>05. verslag van de raad van commissarissen</b>	P. 35
<b>06. kerncijfers krijtland wonen</b>	P. 43
<b>07. verklaring van het bestuur</b>	P. 46
<b>08. jaarrekening</b>	P. 49
<b>09. overige gegevens</b>	P. 110







# 01

## voorwoord



**Met veel plezier bied ik je het jaarverslag van Krijtland Wonen over 2022 aan. Een jaar waarin weer veel is gebeurd, zowel bij Krijtland Wonen als om ons heen. Waar we verder gebouwd hebben aan de nieuwe organisatie en waar we wederom hard gewerkt hebben om onze taken en activiteiten zo goed mogelijk te vervullen. In dit jaarverslag brengen we de belangrijkste zaken onder jouw aandacht, wetende dat dit niet het complete verhaal is. Er wordt iedere dag door onze medewerkers hard gewerkt aan goed wonen, aan een thuis voor onze huurders en woningzoekenden. En niet alles wat we doen is zichtbaar en kunnen maar willen we ook niet vastleggen. Veel gebeurt namelijk in verbinding, in de persoonlijke aandacht en contact. En het zijn vaak die momenten die het verschil maken, waar wij als maatschappelijke ondernemer ons kunnen laten zien. Die onze meerwaarde en succes bepalen!**

Het jaar stond in het teken van bouwen. Bouwen aan plannen en projecten waarmee we werken aan goed, betaalbaar en duurzaam wonen nu en in de toekomst. Op drie plekken in ons werkgebied gaan we de komende jaren concreet aan de slag, in Simpelveld, Bocholtz en Gulpen. Waar we in totaal 90 woningen, die verouderd en niet meer passen bij de kwaliteit en behoefte van nu en morgen, afbreken. En hiervoor in de plaats komen bijna 80 moderne, duurzame en levensloopgeschikte woningen, deels grondgebonden en deels, zoals in Gulpen, gestapeld. Waar onze huurders en woningzoekenden een passend thuis vinden en heerlijk kunnen gaan wonen en leven. De energiecrisis heeft ons beseft dat we nog sneller en intensiever moeten verduurzamen. En dat doen we ook. Woningen met een laag energielabel pakken we als eerste aan, door deze te renoveren of te slopen. Verder krijgen 500 huishoudens zonnepanelen aangeboden zodat we op korte termijn al iets kunnen doen aan verlaging van de energiekosten. We hebben dit jaar verder gebouwd aan verbinding, met onze omgeving, met onze huurders en stakeholders. Soms spontaan en soms gepland. Het waren prachtige ontmoetingen waar we gezien en gevoeld hebben wat er leeft, waar we nodig zijn maar ook wat we al betekenen voor onze huurders. En ook daar zijn het vaker de kleine dingen waar onze meerwaarde zit. Het is dankbaar en belangrijk werk en blijft hard nodig!

Ruim 200 woningzoekenden vonden dit jaar een nieuw thuis bij Krijtland. We hebben verder hard gewerkt om de nodige zorg en onderhoud te plegen aan ons woningbezit. Bijna 10 miljoen euro werd geïnvesteerd om de kwaliteit van woningen op peil te houden danwel te verbeteren. Onderdeel hiervan is 1,8 miljoen euro aan reparaties aan en in woningen die door onze aannemers zijn uitgevoerd. We hebben hard gewerkt om onze dienstverlening goed en klantgericht te organiseren. Met een tevredenheidsscore van een ruime 8 behoren we tot de landelijke top van woningcorporaties. En niet onbelangrijk hebben we dit jaar projecten voorbereid en besluiten genomen om de komende

5 jaar ruim 25 miljoen te investeren in nieuwbouw en nog eens 20 miljoen in het verduurzamen van ons woningbezit. Krijtland Wonen is dé sociale volkshuisvester in het Heuvelland. Vanuit onze organisatie geven we hier betekenis en 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 waardoor onze medewerkers zich verder kunnen ontwikkelen, hun talenten en kwaliteiten verder kunnen ontplooiën en zich thuis en gelukkig voelen bij Krijtland Wonen. Dat is onze droom die we gaan verwezenlijken. We hebben er veel zin in!

Ik dank iedereen waarmee we ook in 2022 constructief en prettig hebben samengewerkt. In het bijzonder dank ik de medewerkers en raad van commissarissen van Krijtland Wonen, onze huurdersorganisatie en de drie gemeenten in ons werkgebied. We vormen samen de gouden driehoek van de volkshuisvesting en werken gezamenlijk aan goed wonen in ons prachtige Heuvelland. De wijze waarop deze samenwerking dit jaar heeft plaatsgevonden geeft veel vertrouwen voor de toekomst. Waar we elkaar nog harder nodig hebben om van betekenis te zijn en blijven, in een tijd van veel onzekerheid.

Ik wens je veel plezier bij het lezen van dit jaarverslag. Ik kijk uit naar ons contact en mogelijke samenwerking. En natuurlijk ben ik benieuwd naar jouw reactie op dit verslag en eventuele suggesties die je hebt voor verbetering. Ik hoor dit graag via [m.sluijmsmans@krijtlandwonen.nl](mailto:m.sluijmsmans@krijtlandwonen.nl). Dank je wel alvast voor de moeite!

**Michiel Sluijmsmans,**  
**Directeur – bestuurder**

# 02

## dit is krijtland wonen

Per 1 januari 2021 is het nieuwe Krijtland Wonen ontstaan door een fusie van de voormalige woningstichtingen Krijtland Wonen en Simpelveld. De nieuwe corporatie is met ruim 3.300 woningen actief in het Limburgse Heuvelland in de gemeenten Vaals, Gulpen-Wittem en Simpelveld. Daarmee zijn wij de grootste aanbieder van huurwoningen in deze regio. We willen ons de komende jaren ontwikkelen naar een moderne, lerende en transparante organisatie. Dit zien we als een belangrijke voorwaarde om van betekenis te zijn én te blijven voor onze huurders en

de vraagstukken en opgaven die op ons pad komen en vragen om onze aandacht en inzet. We zorgen voor een eigentijdse en moderne dienstverlening met veel ruimte voor persoonlijke aandacht en waar helpend ondersteunt door digitalisering. Maar ook voor onze medewerkers is Krijtland Wonen een plek waar hun kwaliteiten en talenten verder tot bloei kunnen komen, waar ruimte is voor eigen ontwikkeling en persoonlijke groei. Een plek waar ze zich gelukkig voelen en dagelijks met veel plezier en energie zich inzetten voor onze huurders.





Onze koers in de komende vier jaar (2021-2024) hebben we compact en helder verwoord in ons ondernemingsplan 'Groeien in verbinding'. En de titel zegt het al. We zijn als woningcorporatie onderdeel van de gemeenschap waarin we een bijzondere opdracht vervullen. Namelijk te zorgen voor betaalbare en duurzame woningen in veilige wijken en buurten waar onze huurders prettig kunnen wonen. En dat doen we door actief te verbinden met onze huurders, met onze stakeholders en het werkgebied waarin we actief zijn. In onze missie en visie komt dit mooi tot uitdrukking:



**missie**

**betrokken en lokaal zichtbaar  
verzorgen we samen met onze  
partners een thuisplek voor onze  
huurders met oprechte aandacht  
voor persoonlijk welzijn.**



**visie**

**een leefbare omgeving met  
passende woonoplossingen die  
een thuisplek bieden voor al onze  
huurders.**

Dit alles vraagt van ons om een open en nieuwsgierige houding te hebben en met de blik naar buiten. Daar gebeurt het immers, daar ligt onze meerwaarde. Onze kernwaarden 'dichtbij', 'zichtbaar' en 'verbindend' sluiten hier nauw op aan. En we geven deze kernwaarden inhoud en betekenis in ons dagelijks handelen met voldoende ruimte voor inkleuring en interpretatie door eenieder:

## 1. dichtbij

We weten wat er speelt en leeft in ons werkgebied. We kennen onze huurders en stakeholders. We zijn flexibel en goed bereikbaar. We zijn er voor elkaar. We helpen en ondersteunen elkaar. Dit, omdat we weten dat we samen verder komen dan alleen.

## 2. zichtbaar

We zijn laagdrempelig aanspreekbaar en toegankelijk voor onze huurders en stakeholders. We zijn helder in ons handelen, onze keuzes en onze besluiten. We leggen uit wat we wel en niet doen of kunnen. Dit draagt bij aan de professionaliteit en betrouwbaarheid van onze organisatie en onze medewerkers.

## 3. verbindend

We zijn zoals gezegd onderdeel van de omgeving en gemeenschappen waar we bezit hebben. We zoeken actief naar samenwerking en afstemming om onze taken en opgaven succesvol uit te voeren. We leven ons in de situatie en de vraag van onze huurders en nemen het initiatief om te helpen. Helpen door zelf het antwoord of de oplossing te bieden dan wel dit te organiseren via onze partners.

De kernwaarden zijn onderdeel van ons DNA, ons kompas. Iedere dag weer, in het klein en groot, intern en extern. Ze vinden een plek in onze kaders, in onze processen en plannen gericht om huurders bij Krijtland Wonen fijn en veilig te laten wonen. Via een zestal thema's geven we invulling en uitvoering aan onze koers in de komende jaren. In 2022 hebben we binnen elk thema belangrijke stappen gezet.

Krijtland Wonen is dé Heuvelland-corporatie. We bieden passende woonproducten en een goede dienstverlening, in een gezonde, vitale en groene leefomgeving waar onze huurder zich thuis voelt. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar, in de buurten en kernen waar we bezit hebben. Onze organisatie is een levend organisme die actief in verbinding staat en groeit met onze huurders en stakeholders en met de ontwikkelingen en dynamiek om ons heen. We hebben een sterk netwerk opgebouwd van duurzame relaties met partijen waarmee we samen effectief en maatschappelijk verantwoord onze taken en opgaven realiseren. We zijn een moderne werkgever, met veel aandacht voor het welzijn en groei van onze medewerkers. Eigenaarschap, lerend vermogen en leiderschap maken onderdeel uit van het DNA van onze organisatie. We zijn trots op ons werk en de betekenis ervan, voor onze huurders en voor het werkgebied waar we actief zijn.



## 1 betaalbaarheid en kwaliteit

Onze primaire opgave is voldoende betaalbare woningen realiseren voor de verschillende doelgroepen die wij bedienen. Onze focus ligt daarbij op ons werkgebied in het Heuvelland. We streven naar een kwalitatief goed woningbezit dat past bij het dorps karakter van de kernen in ons werkgebied. De kwalitatieve veranderopgave komt voor een belangrijk deel tot uitdrukking in de toenemende vraag naar levensloopbestendige huurwoningen. We willen ons woningbezit de komende jaren beter laten aansluiten op deze veranderende behoefte waarbij wij ons blijven inzetten voor een evenwichtige en gezonde woningmarkt. Hiervoor kijken we ook naar verkoop en mogelijke aankoop van woningen als dat de gewenste transformatie in een bepaald gebied ten goede komt. We geven concreet invulling aan de duurzaamheidsopgave en zoeken daarbij naar een gezonde balans van investering en betaalbaarheid, zowel voor de corporatie als de huurder. We adopteren bewezen technieken en instrumenten die bijdragen aan onze duurzaamheidsdoelstellingen en zorgen voor voorlichting en communicatie naar huurders.

## 2 het is prettig wonen in vitale kernen

De leefbaarheid in onze kernen is van groot belang. Daarin willen we ook investeren. Niet alleen met financiële middelen, maar vooral in de samenwerking. Samen met elkaar waarbij iedereen vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid een bijdrage levert. We zijn partner om de leefbaarheid en vitaliteit in de buurten en kernen waar wij bezit hebben, te verbeteren. We willen dit nadrukkelijk samen met bewoners doen. Bewonersinitiatieven worden daarom gestimuleerd en bewonersparticipatie krijgt in plannen en projecten van Krijtland Wonen een prominente positie. Onze rol en inzet kan daarbij wisselend zijn. Van regierol tot ondersteunend in de uitvoering. Verder zijn we als organisatie zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk. We nemen signalen van bewoners over de woning en woonomgeving serieus en handelen alles netjes af.



### 3 onze dienstverlening is klantgericht en laagdrempelig georganiseerd

Onze huurders zijn ons bestaansrecht. Daar willen we het goed voor doen. We hechten grote waarde aan de betrokkenheid en de mening van onze huurders en gebruiken deze actief in het verbeteren of vernieuwen van onze dienstverlening. De huurder kan ons via verschillende kanalen bereiken. Hij of zij heeft de vrijheid om zelf het kanaal te kiezen dat het beste bij hem of haar past. Dit betekent dat we investeren in persoonlijk contact, bereikbaarheid en digitalisering van onze dienstverlening.

### 5 een netwerkcorporatie die midden in de samenleving staat

Krijtland Wonen zet de komende jaren in op het versterken van de samenwerking met de netwerkpartners. Dit doen we onder andere met collega corporaties in (lokale) samenwerkingsverbanden. Samen met de gemeenten waar we actief zijn, onze huurders en met de lokale zorg- en welzijnspartners geven we invulling aan de volkshuisvestelijke opgaven. We zoeken actief de samenwerking met onze stakeholders op én zorgen voor de onderlinge verbinding gericht op de belangen en opgaven waar we voor staan. We investeren in de professionaliteit van onze huurdersvertegenwoordiging en in nieuwe (digitale) vormen van huurdersparticipatie. De prestatieafspraken met de gemeenten zijn wederkerig en van een gelijkwaardig niveau. We staan open om samen met partners nieuwe woonconcepten voor onze doelgroepen te verkennen en te ontwikkelen.

De realisatie van de doelen en activiteiten maken onderdeel uit van de begroting, jaarplannen en afdelingsplannen van Krijtland Wonen. De voortgang ervan wordt regelmatig gerapporteerd aan MT en RvC.

### 4 onze organisatie is efficiënt, slagvaardig en ondernemend ingericht

De snelle veranderingen om ons heen vragen van ons om wendbaar te zijn. Onze processen zijn goed en duidelijk beschreven en we investeren in systemen die ons hierin ondersteunen. We stimuleren meer ondernemerschap en eigenaarschap bij medewerkers. Duidelijke kaders geven medewerkers de ruimte om zelfstandig beslissingen te nemen en daardoor slagvaardiger te opereren. We kijken kritisch naar onze meerwaarde en zaken die we veel beter buiten de organisatie kunnen beleggen. We zien datamanagement als een kans, maar vooral ook steeds meer als een must om onze bedrijfsvoering efficiënt te kunnen voeren en onze taken en opgaven verantwoord uit te blijven voeren.

### 6 goede werkgever

Krijtland Wonen zet de komende jaren in op duurzame inzetbaarheid van medewerkers. Leren en ontwikkelen wordt gestimuleerd en er wordt gekeken naar wat de medewerkers echt gelukkig maakt. Daarbij moeten wij oog houden voor de noodzakelijke transitie naar een toekomstbestendige organisatie en ons personeelsbestand. Specialisatie op specifieke onderdelen is daarbij noodzakelijk. Medewerkers krijgen de ruimte zich hierin te ontwikkelen. Daarvoor is dienend leiderschap noodzakelijk. Het management is coachend, faciliterend en stuurt op resultaat. We stimuleren verschillende vormen van samenwerking, kennisdeling en ontspanning. Het 'anders werken' voeren we verder door. De werknemer kan hierdoor in hoge mate zelf bepalen waar en wanneer hij of zij werkt. De werkgever zorgt hierbij voor de juiste (digitale) faciliteiten. Onze kantoren krijgen een modern en open karakter met meer functionaliteiten. Ontmoeten en projectmatig (samen)werken worden steeds belangrijker. Als werkgever willen we medewerkers stimuleren en prikkelen om net dat extra stapje te zetten.







03

onze maatschappelijke bijdrage

**concepts**

concepten voor identiteitsdoeleinden

Uitsluitend voor identificatie doeleinden



Prettig wonen in vitale kernen is voor ons van groot belang. Wonen gaat namelijk verder dan alleen vier muren en een dak boven je hoofd. Hoe je woont én waar je woont zijn bepalend voor wie je vrienden worden, wie je tegenkomt in het leven en wat je in je vrije tijd kunt doen. Het bepaalt in belangrijke mate je kansen in het leven. Daarom wil Krijtland Wonen haar huurders een fijn (t)huis in een prettige en veilige woonomgeving bieden ongeacht je persoonlijke situatie. Krijtland Wonen kan dit uiteraard niet alleen. We investeren daarom intensief in de samenwerking met onze partners en zien onszelf als een netwerkcorporatie die midden in de samenleving staat en partijen met elkaar verbindt.

### 3.1 betaalbaarheid en kwaliteit

**Veranderende woonwensen, demografische ontwikkelingen, nieuwe wetgeving en de verduurzamings-opgave hebben invloed op onze vastgoedportefeuille. Het is van belang om vraag en aanbod continu op de juiste wijze af te stemmen. Wij zoeken daarbij naar de juiste balans tussen kwaliteit en betaalbaarheid. Niet alleen voor de korte, maar zeker ook voor de lange termijn.**

#### onze portefeuillestrategie

Krijtland Wonen heeft in december 2021 de nieuwe portefeuillestrategie met een reikwijdte tot 2030 vastgesteld. De nieuwe koers geeft een duidelijke richting en biedt ruimte voor een kleine groei in het aantal woningen in elke kern. De koers geeft richting maar ook

ruimte. In 2022 is de strategische koers verder uitgewerkt in facetbeleid. Dit heeft onder andere geresulteerd in een uniform streefhuur- en doelgroepenbeleid, zijn de eerste stappen gezet om te komen tot een duurzaamheidsstrategie en hebben we op basis van deze uitgangspunten onze woningverkoop herzien.

Maar met alleen een strategische koers zijn we er natuurlijk niet. Wij realiseren ons dat er meer nodig is. We zijn daarom in 2022 ook al aan de slag gegaan met de implementatie van assetmanagement. Aanvankelijk om een medewerker in dienst te nemen met een collega-corporatie, later is besloten te werken met een extern bureau dat ons adviseert en tevens een medewerker 'opleidt'. In 2023 gaat dit traject steeds meer vorm krijgen en gaan we werken aan een volwaardige vastgoedsturing.

Eind 2022 ziet onze vastgoedportefeuille voor woningen er als volgt uit:

	Bocholtz	Gulpen	Lemiers	Simpelveld	Vaals	Vijen
Appartementen	70	293	36	304	920	-
Duplexwoningen	33	41	-	64	-	10
Eengezinswoningen	199	132	28	289	277	93
Seniorenwoning	67	18	32	204	146	36
<b>Totaal</b>	<b>369</b>	<b>484</b>	<b>96</b>	<b>861</b>	<b>1343</b>	<b>139</b>

In onze portefeuillestrategie hebben we een aantal complexen benoemd die we met voorrang aanpakken. Gezien de bouwkundige staat, de mate waarin verduurzaming mogelijk is evenals de toekomstbestendigheid van het product is besloten deze woningen te slopen en te vervangen voor nieuwe woningen passend bij onze portefeuillestrategie. In 2022 zijn de projecten voor de sloop en vervangende nieuwbouw van de Schilterstraat in Simpelveld, de Julianastraat in Bocholtz en de Burggraverweg in Gulpen goedgekeurd.

## wijzigingen in onze vastgoedportefeuille

Zoals eerder aangegeven is eind 2021, mede op basis van de opgestelde portefeuillestrategie, opnieuw gekeken naar de gelabelde verkoopwoningen. Dit heeft ertoe geleid dat de lijst met in potentie te verkopen woningen aanzienlijk is gereduceerd. Dit komt omdat we zien dat veel van de woningen die voorheen voor verkoop in aanmerking kwamen hard nodig zijn voor toewijzing aan onze doelgroepen. Daarnaast heeft Krijtland Wonen haar beleid ook veel meer gericht op doorstroming van huurders en jongeren. Deze groepen willen we namelijk een eerlijke kans geven op eigen woningbezit in ons werkgebied.

Waar we in 2021 nog 16 VHE's hebben verkocht zijn dit er in 2022 beduidend minder. In dit jaar zijn er maar 3 verkocht waarvan er één uit een duplexwoning bestond. In totaal hebben we per saldo 4 VHE's aan onze portefeuille onttrokken. Daarnaast is in 2022 ook een bouwkaavel in Vijlen getransporteerd naar een nieuwe eigenaar, dit conform afspraak uit 2019 met één van de rechtsvoorgangers.

## aankoop woningbezit in het kader van herstructurering

Voor het herstructureringsproject in de Schilterstraat in Simpelveld was het van belang dat 4 particuliere woningen aangekocht werden. De toenmalige woningstichting Simpelveld heeft in 2020 de eerste twee particuliere woningen aan kunnen kopen. Daarna zijn door Krijtland Wonen in 2021 en 2022 respectievelijk de derde en vierde woning aangekocht. De 4 woningen zijn strategisch gelegen tussen het sociale bezit en maken het mogelijk om naast de woningen ook het hele openbare gebied van de straat opnieuw vorm te geven. De aankopen zijn mogelijk gemaakt met subsidie van de provincie Limburg, Stadsregio Parkstad Limburg, de gemeente Simpelveld en een bijdrage uit de RegioDeal Parkstad Limburg.

## vastgoed in ontwikkeling

Een van onze belangrijkste taken is ervoor zorgen dat de kwalitatieve en kwantitatieve eigenschappen van onze woningen blijven aansluiten bij de veranderende vraag van onze doelgroepen. Door middel van sloop en vervangende nieuwbouw van huurwoningen dragen we concreet bij aan deze vraag. Er wordt namelijk al enkele jaren intensief gewerkt aan de voorbereiding van 3 concrete herstructureringsprojecten. Het gaat dan in alle gevallen om de herhuisvesting van de huidige bewoners, het uitwerken van het stedenbouwkundig plan, met gemeenten afspraken maken over de openbare ruimte en samen met de architect komen tot een passend product dat recht doet aan de vraag en onze ambities zoals geformuleerd in de portefeuillestrategie. Dit alles heeft uiteindelijk ook geresulteerd in een investeringsbegroting die in 2022 aan

de RvC ter goedkeuring is voorgelegd. Het gaat daarbij om de volgende projecten:

### Schilterstraat Simpelveld

Het plan behelst de sloop van 69 woningen uit de 50-er jaren en de realisatie van 50 nieuwbouwwoningen in een mix van nultredenwoningen en eengezinswoningen. Krijtland Wonen heeft met financiële middelen uit de RegioDeal én cofinanciering samen met provincie Limburg, Stadsregio Parkstad en gemeente Simpelveld vier particuliere woningen aan kunnen kopen die midden in het plangebied lagen. In 2022 is tevens hard gewerkt aan de herhuisvesting van de zittende huurders. Eind 2022 was nog één huishouden in afwachting van alternatieve (tijdelijke) huisvesting omdat deze terug willen naar de nieuwbouw. De verwachting is dat deze in februari 2023 de nieuwe woning kunnen betrekken. Verder wordt de openbare ruimte, het parkeren en het groen opnieuw ingericht in opdracht van de gemeente Simpelveld. Het plan bevindt zich in de definitief ontwerp fase. Het nieuwe bestemmingsplan is op 17 februari 2022 door de gemeenteraad van Simpelveld vastgesteld. In oktober 2022 heeft de RvC van Krijtland Wonen haar goedkeuring gegeven aan de sloop en het benodigde investeringsbudget voor de realisatie van de nieuwe woningen. De sloop van de woningen is voorzien in de loop van 2023.

### Julianastraat Bocholtz

Op deze locatie worden 14 duplexwoningen en één grondgeboden woning uit de vroege jaren 50 gesloopt en vervangen door acht grondgebonden en levensloopbestendige woningen. Hiermee kunnen we meerdere doelgroepen huisvesten en geeft het plan een impuls aan het wonen in het centrum van Bocholtz. In 2022 is ook bij dit project hard gewerkt aan de herhuisvesting van de zittende bewoners. Eind 2022 waren er nog 4 huishoudens in afwachting van een nieuw passend woningaanbod. Deze ontwikkeling sluit daarbij naadloos aan op de in 2022 opgeleverde renovatie van het dorpshart van Bocholtz (IDOP). In november 2022 heeft de RvC van Krijtland Wonen ingestemd met het sloopbesluit en is er een investeringsbudget beschikbaar gesteld om de plannen verder uit te werken én te realiseren. De start van de sloop is eind 2023 voorzien.

### Nieuwstraat/Burggraverweg Gulpen

Op deze locatie in het centrum van Gulpen wil Krijtland Wonen 20 levensloopbestendige appartementen realiseren. Op de huidige locatie staan momenteel nog 10 relatief kleine eengezinswoningen waarvan na grondig onderzoek is besloten deze niet meer te renoveren. Ook na renovatie én verduurzaming zou het product kwalitatief in onvoldoende mate aansluiten op de gewenste ontwikkelingen.

In oktober 2022 heeft de RvC van Krijtland Wonen ook bij dit plan ingestemd met het voorstel. Dit betekent concreet dat het sloopbesluit genomen is én ook een investeringsbudget beschikbaar is gesteld om de plannen verder uit te werken én te realiseren. Start van de sloop wordt eind 2023 verwacht. Dit is ook het moment dat de laatste huurder de woning achter laat. In december 2022 zijn concrete afspraken gemaakt met deze huurder.

Goedkeuring voor deze drie plannen is integraal aan de RvC van Krijtland Wonen voorgelegd waarbij gekeken is naar de totale onrendabele top en hoe dit in relatie staat tot andere noodzakelijke investeringen waaronder de verduurzaming van Krijtland Wonen in de komende jaren. Daarnaast is kritisch gekeken naar de toekomstige investeringsmogelijkheden wanneer goedkeuring aan deze drie projecten gegeven zou worden. Uit de cijfers kon geconcludeerd worden dat toekomstige investeringen niet in gevaar zouden komen.

### onze woningen naar huurprijscategorie

Ons beleid is erop gericht zoveel mogelijk woningen bereikbaar te hebben voor de primaire doelgroep (de doelgroep met recht op huurtoeslag). En dat is gelukt! Ruim 85% van al onze woningen heeft een betaalbare huurprijs. Onderstaande cijfers zijn gebaseerd op de actuele huurprijzen:

- Met een goedkope huurprijs < € 442,46 = 433
- Met een betaalbare huurprijs > € 442,46 - < € 678,66 = 2384
- Met een huurprijs tot de liberalisatiegrens > € 678,66 - < € 763,47 = 335
- Met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens > € 763,47 = 140

### onze prioriteit ligt bij nieuwe verhuringen ook bij de primaire doelgroep

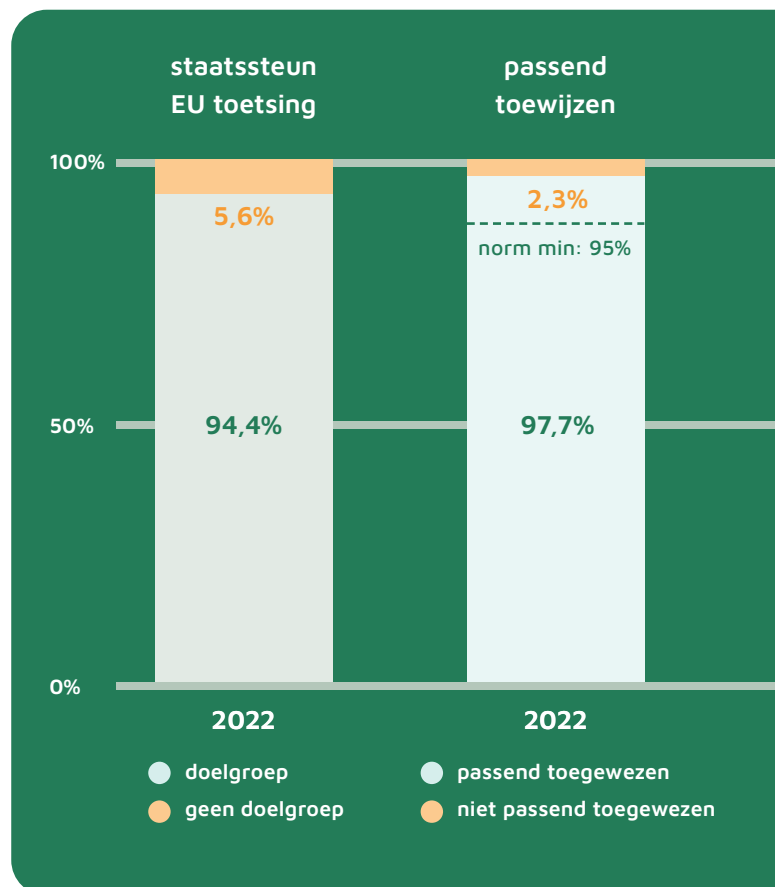
Woningcorporaties zijn er vooral voor de primaire doelgroep. Dat is voor Krijtland Wonen natuurlijk niet anders. Voor één- en tweepersoonshuishoudens met een toeslaggerechtigd inkomen gaat het in 2022 om een huurprijs tot € 633,25 en voor een drie- of meerpersoonshuishouden tot € 678,66 (dit zijn dezelfde grenzen als in 2021).

In 2022 heeft Krijtland Wonen haar streefhuur- en toewijzingsbeleid geuniformeerd én geactualiseerd in lijn met de uitgangspunten van de in december 2021 vastgestelde portefeuillestrategie. Daarin was onder andere

opgenomen dat de 80% van al onze woningen bereikbaar moet zijn voor de primaire doelgroep. Om dit te bereiken maken we voor een deel van ons bezit gebruik van het tweehurenbeleid.

In 2022 heeft Krijtland Wonen 202 nieuwe huurders verwelkomd, althans er zijn 202 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten (dit kunnen namelijk ook huurders van Krijtland Wonen zijn die intern verhuizen). Het zwaartepunt van alle verhuringen ligt in de gemeente Vaals. Hier hebben namelijk 99 nieuwe verhuringen plaatsgevonden. In de gemeente Simpelveld waren dit er 60 en in ons werkgebied in Gulpen 43.

In 2022 zijn de toewijzingsregels voor een deel aangepast. In principe moeten corporaties vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015 (prijspeil 2022). Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag verhoogd worden naar maximaal 15% als hierover in de prestatieafspraken afspraken zijn gemaakt. Voor 2022 is dit in de gemeenten Vaals en Simpelveld gebeurd. In deze gemeenten moeten er dus minimaal 85% van de woningen toegewezen worden aan de doelgroep. De regels voor passend toewijzen zijn niet gewijzigd. In onderstaande figuren staan de percentages op corporatieniveau.





## huurverhoging

Krijtland Wonen heeft in 2022 een inflatievolgend huurbeleid gehanteerd. Er is geen gebruik gemaakt van een inkomensafhankelijke huurverhoging. Dit betekent concreet dat de huren van bijna al onze woningen verhoogd zijn met 2,3%. Er zijn twee groepen die géén huurverhoging hebben gekregen.

- Huurders van woningen waar een sociaal plan van toepassing is verklaard
- Huurders van woningen met een energielabel E, F of G.

Verder hebben wij besloten dat we de huren van onze sociale huurwoningen niet boven de liberalisatiegrens willen laten uitkomen. Daarnaast mag de huurprijs ook nooit hoger zijn dan de maximaal redelijke huurprijs van de woning. In deze gevallen kan sprake zijn van een afwijkend percentage dat lager is dan 2,3%.

Op basis van deze uitgangspunten hebben 421 huishoudens geen huurverhoging gekregen. Bij 341 huishoudens gaat het om een woning met een energielabel E, F of G. De reden waarom deze huishoudens zijn uitgezonderd is dat Krijtland Wonen zich bewust is van de noodzaak om haar woningbezit te verduurzamen. Daarbij worden de huurders in deze woningen geconfronteerd met onevenredig hoge energielasten door alles wat er op dat moment in de wereld speelt. Daarnaast wil Krijtland Wonen met deze keuze aangeven dat het de urgentie voelt om de huurwoningen met de slechtste energielabels met hoge prioriteit energetisch te verbeteren.

## huurincasso

Pas aan het einde van 2022 is gestart met het uniformeren van het incassoproces. Beide rechtsvoorgangers hebben de werkzaamheden zoals deze voor de fusie werden uitgevoerd gecontinueerd. Hoewel dit geen ideaal en wenselijk uitgangspunt is blijft onze huurder centraal staan in de aanpak. Door veel persoonlijk contact en nauwe samenwerking met partijen zoals gemeenten en maatschappelijk werk hebben we de huurachterstanden onder controle. Wel zien we door verschillende factoren de individuele problemen groter worden. De explosief stijgende inflatie en toenemende energiekosten zijn hier voorbeelden van. De samenwerking rondom vroegsignalering en schuldhulpverlening komt gelukkig wel steeds beter op gang en we leveren steeds meer maatwerk om ontruiming te voorkomen. In 2022 hebben we in totaal 6 dossiers van zittende huurders uit handen moeten geven aan de deurwaarder. Bij de vertrekkende huurders zijn dit 11 dossiers. Uiteindelijk heeft er maar één

ontruiming plaatsgevonden. Met alle anderen zijn gepaste betaalafspraken gemaakt. De totale huurachterstand bij zittende huurders is in 2022 0,33% van de jaarhuur. Dit komt overeen met € 80.500. Bij de vertrokken huurders bedraagt dit 0,24% wat overeenkomt met € 59.700.

In 2023 gaan we verder inzetten op het uniformeren en verder optimaliseren van ons incassoproces. Dit betekent concreet meer inzetten op automatisering van het proces om meer tijd en aandacht te hebben voor maatwerk waar dit nodig is.

## zorg voor de mens

We zien een toename van het aantal mensen in onze wijken en buurten die extra aandacht vragen. Het aantal mensen dat zich bij ons meldt met problematiek op één of meerdere leefgebieden, neemt toe. Hierdoor moeten we onze woningen extra zorgvuldig toewijzen. Ook merken we dat we steeds meer inzet moeten plegen als het gaat om woonoverlast in relatie tot leefbaarheid in wijken en buurten. Mede om deze reden hebben wij het afgelopen jaar meer woningen bemiddeld dan voorgaande jaren. Enerzijds is dit noodzakelijk om te kunnen voldoen aan onze taakstellingen en verzoeken van gemeenten. Anderzijds proberen we met gerichte en zorgvuldige toewijzingen te interveniëren in kwetsbare gebieden en te sturen op de leefbaarheid.

Sociaal beheer corporatie	25
Herstructurering	16
Sturen op leefbaarheid	15
Huisvesting statushouders	13
Doelgroep complex	10
Sociale urgentie	6
Nieuwbouw	5
Medische urgentie / WMO	5
Doorschuif senioren	4
Doorschuiving	6
Housing	2
Calamiteit	1
Zorgindicatie / CIZ	1
<b>Totaal</b>	<b>109</b>

## het totale onderhoud in 2022

Naast onze transformatieopgave richting 2030 hebben we ook onze meerjaren beheer- en onderhoudsopgave. Krijtland Wonen zorgt voor het onderhoud aan de buitenkant van de woningen zodat ze van een goede kwaliteit zijn. Daarnaast kunnen we in voorkomende gevallen ook zorgen voor het onderhoud in de woning. Huurders kunnen namelijk een aanvraag doen voor vervanging van de badkamer, keuken en/of toilet als deze verouderd is. Krijtland Wonen maakt op dit moment onderscheid tussen planmatig onderhoud, vraaggestuurd onderhoud van keukens, badkamers en/of toiletten, reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, serviceabonnement huurdersonderhoud en de vraaggestuurde investering in zonnepanelen. Krijtland Wonen heeft in de begroting van 2022 een bedrag van € 10.167.000 voor het onderhoud opgenomen. In totaal is hiervan € 9.921.000 uitgegeven, exclusief afkoop reparatieverzoeken en oninbare servicekosten.

In 2022 is een totaalbedrag van € 262.000 aan planmatige onderhoudswerkzaamheden komen te vervallen. Voor een belangrijk deel heeft dit te maken met:

- wijzigen van onderhoudsfrequentie MV van jaarlijks naar éénmaal per 3 jaar (€ 67.000);
- aanpassingen in CV-vervangingen onderhoudscontracten CV ketels (€ 31.000);
- vervallen van schilderwerkzaamheden (€ 28.500);
- aanpassen vervangingscyclussen galerijventilatie (€ 18.500);
- aanpassen vervangingscyclus goten en dakwerkzaamheden (€ 30.000);
- het geen gebruik maken van stelpost sanering standleidingen Brand- / Scheelenstraat (€ 22.500).

## reparatieverzoeken

Naast het planmatig onderhoud is reparatieonderhoud een belangrijk onderdeel van onze dienstverlening. Het totaalbedrag dat besteed is aan 'reparatieverzoeken' bedroeg in 2022 € 1.809.000. Dit was in 2021 € 1.436.000. Sinds januari 2022 werken wij voor het niet planmatig onderhoud (NPO) en het vraaggestuurd binnenonderhoud (VGBO) samen met een tweetal ketenpartners. Dit zijn Smeets Vastgoedservice BV voor de gemeente Vaals en Wierts BV voor de gemeenten Gulpen-Wittem en Simpelveld. Het NPO is te verdelen in reparatie- en mutatieonderhoud en VGBO betreft badkamer-, toilet en keukenrenovaties. Verder worden de reparatieverzoeken vanaf 1 juni 2022 middels een extern callcenter, 24ROSA, telefonisch aangenomen van de huurders. Met behulp van een beslisboom worden de reparatieverzoeken geanalyseerd en worden de daaruit voortvloeiende werkzaamheden doorgezet naar onze ketenpartners of hun onderaannemers zonder tussenkomst van Krijtland Wonen.

Door de ketenpartners zijn er in 2022 1.437 werkopdrachten (periode 1 juni 2022 – 31 december 2022) gemaakt die vielen onder de afkoop 'reparatieonderhoud'. De totale kosten die hiermee gemoeid waren bedragen €204.270 (€ 140,20/werkopdracht). Daarnaast hebben de ketenpartners 478 werkopdrachten ontvangen die vielen onder de afkoop 'huurdersabonnement'. De totale kosten voor deze werkzaamheden bedroegen in 2022 €55.000 (€ 80,90 / werkopdracht).

Het externe callcenter van Krijtland Wonen, 24ROSA, heeft in de periode 1 juni 2022 tot en met 31 december 2022 in totaal 4.001 gesprekken aangenomen. 82,33 % van de telefoontjes zijn binnen 30 seconden aangenomen.

## het mutatieonderhoud

De totale kosten voor mutatieonderhoud zijn in 2022 uitgekomen op € 1.430.000 (in 2021: € 1.587.000). Dit is wederom aanzienlijk meer dan het begrootte bedrag van € 1.149.500. Dit komt onder meer door de gestegen kosten van onderhoud en dat er ook in 2022 in veel woningen (209) grotere mutatiwerkzaamheden hebben plaatsgevonden.

## 3.2 prettig wonen in vitale kernen

Samen met alle belanghebbenden wordt gewerkt aan prettig wonen in vitale kernen. Leefbaarheidsprojecten gericht op het verbinden en verbeteren worden steeds belangrijker. Want wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Het gaat ook om een prettige en veilige woonomgeving. Daarom zetten wij ons samen met bewoners én onze netwerkpartners in voor leefbare buurten en wijken.

### krijtland wonen heeft een sociaal beleid

In 2022 is gewerkt aan het opstellen van een sociaal beleid. Dit beleid is gericht op het steviger positioneren van leefbaarheid en participatie binnen de organisatie. Door de omvang van beide rechtsvoorgangers werd vooral

gewerkt met generieke functieprofielen. In de praktijk betekende dit concreet dat een woonconsulent zich naast verhuuractiviteiten ook bezighield met overlastmeldingen. Echte leefbaarheidsprojecten en projecten gericht op participatie en ontmoeting werden in beperkte mate uitgevoerd. Dit paste in de toenmalige context. De huidige organisatie ziet leefbaarheid als essentiële pijler. Dit komt ook tot uitdrukking in ons ondernemingsplan. Daarom is het sociaal beleid opgesteld. Daarin is onder andere opgenomen hoe Krijtland Wonen aankijkt tegen leefbaarheid en participatie en op welke wijze wij daar invulling aan willen geven. Het beleid is in december vastgesteld en wordt in 2023 verder geïmplementeerd.

### crea hoeskamer in simpelveld

Fröbelen en kwebbelen in de Crea hoeskamer! Deze langgekoesterde wens van Brigitta Custers is recent dan eindelijk in vervulling gegaan. Vanaf 2022 kan jong en oud zijn of haar creativiteit kwijt in de Crea hoeskamer in Simpelveld. "Het is een warme ontmoetingsplek voor iedereen die graag creatief bezig is, maar niet de financiële middelen heeft voor het volgen van cursussen. Daarom houden we het laagdrempelig, zodat iedereen kan aanschuiven", vertelt Brigitta. Krijtland Wonen ondersteunt dit initiatief door het beschikbaar stellen van een ruimte voor de hoeskamer en een bijdrage in de vaste lasten van de ruimte. Hierdoor blijft dit goede initiatief ook financieel bereikbaar voor een grote groep inwoners in Simpelveld en omgeving.





## we hebben geëxperimenteerd met participatief actieonderzoek in Vaals

Samen met de gemeente Vaals is in 2022 gestart met participatief actieonderzoek. Een voor beide partijen nieuwe manier van (samen)werken. Voor een specifieke locatie in Vaals is gekeken op welke wijze de leefbaarheid verbeterd kan worden. Middels participatief actieonderzoek is in een aantal sessies bij de bewoners opgehaald hoe ze tegen de huidige situatie aankijken. Ervaren ze hetzelfde als hetgeen de gemeente en woningcorporatie zien op basis van de data? Moet iets verbeterd worden als het gaat om de leefbaarheid én zo ja, wat is dit dan?

In mei zijn partijen met een ijskar de wijk in gegaan waarbij een groot deel van de bewoners ook daadwerkelijk 'naar buiten' is gekomen om de dialoog aan te gaan. In augustus is een vergelijkbare exercitie gedaan. Dit heeft ook geresulteerd in een burendag in september in de betreffende wijk. De bewoners hebben met behulp van Krijtland Wonen en de gemeente Vaals een gezellige middag georganiseerd met eten, drinken en muziek. In oktober is een bewonersbijeenkomst geweest om samen met professionals ideeën verder uit werken. In december heeft dit nog geresulteerd in een gezellige sinterklaasmiddag.

Het mooie én tevens spannende van dit participatieve actieonderzoek is dat je vooraf niet precies weet waar het project naartoe gaat en wat het resultaat gaat zijn. Je bent vooral benieuwd naar de verhalen en probeert deze te vertalen naar acties gericht op het verstreken van de onderlinge verbinding.

## krijtland wonen deed mee met de landelijke opschoondag

In maart van elk jaar is er de landelijke opschoondag. Dit betekent dat een groep vrijwilligers ergens gaat schoonmaken of in de omgeving afval gaat opruimen. Krijtland Wonen heeft in 2022 twee actiedagen op een zaterdag georganiseerd in het kader van dit mooie initiatief. Er is één dag met diverse collega's gepoetst in een wooncomplex in Simpelveld en één dag in een wooncomplex in Vaals. De deelname onder medewerkers was groot. Er zijn balkons en galerijen gepoetst, er is afval in de directe omgeving verwijderd en we hebben gezorgd voor plantjes die huurders op hun balkon konden plaatsen. Uiteraard was er tijdens deze dagen ook voldoende ruimte om met elkaar het gesprek aan te gaan. Want poetsen is één, elkaar leren kennen is eigenlijk waar het echt om draait.

## bewoners actief betrekken bij leefbaarheidsonderwerpen

Krijtland Wonen hecht veel waarde aan goede contacten met haar huurders. Jaarlijks vinden dan ook op diverse momenten overleggen plaats met bewonersgroepen. Dit zijn niet alleen de vanuit de Woningwet geplande overlegmomenten met de huurdersorganisatie over beleid en prestatieafspraken. Het gaat hierbij ook om periodiek overleg met de bewonersgroepen van specifieke wooncomplexen of wijkraden. In veel gevallen gaat het over de schoonmaak in en rondom het complex, het groenonderhoud of de toegankelijkheid van de woongebouwen. In 2022 is intensief overleg gevoerd over het uniformeren van de reeds aanwezige bewonersgroepen c.q. wijkraden. Het ging hier met name om de wijze van financiering, de rol die eenieder heeft in de structuur en welke bijdrage dan geleverd kan worden ten behoeve van de huurders. De gesprekken voorlopen positief en in 2023 worden deze gecontinueerd. Daarbij willen we ook steeds meer inzetten op de dialoog met groepen bewoners. Dit is namelijk een belangrijke pijler van ons sociaal beleid: inzet op bewonersparticipatie!



## buurtbemiddeling

In de gemeente Simpelveld is al geruime tijd een samenwerkingsverband tussen de gemeente Simpelveld, Impuls en Krijtland Wonen in het kader van buurtbemiddeling. Krijtland Wonen ziet deze dienstverlening ook graag in de andere werkgebieden landen omdat het meerwaarde betekent. Huurders en andere inwoners kunnen op deze manier op een relatief 'laagdrempelige' manier met elkaar in gesprek over de ontstane overlastsituatie. De vrijwillige bemiddelaar is toch net anders dan wanneer iemand van de woningcorporatie moet bemiddelen bij de overlastsituatie. Eind 2021 zijn oriënterende gesprekken gevoerd met de gemeente Vaals voor de introductie van Buurtbemiddeling. Deze gesprekken hebben geresulteerd in een samenwerkingsovereenkomst die in 2022 is gestart. De evaluatie hiervan heeft inmiddels plaatsgevonden waarna beide partijen hebben geconcludeerd dat de samenwerking gecontinueerd moet worden.

## voorzieningenwijzer

In gemeente Simpelveld zijn we in 2021 gestart met de VoorzieningenWijzer. Dit is gestart vanuit de regionale samenwerking in Parkstad (RegioDeal) met een initiële looptijd van 3 jaar (31 oktober 2023). Via

de VoorzieningenWijzer geeft Krijtland Wonen advies aan huurders die met moeite de maand financieel rond kunnen komen, die weinig geld achter de hand hebben voor onvoorziene gebeurtenissen of waar de financiële situatie ineens is veranderd. Deze aanpak helpt om op een gestructureerde manier te kijken naar waar onze huurders binnen deze gemeente recht op hebben en of ze wel de meest passende verzekeringen en/of contracten hebben afgesloten. De insteek van de VoorzieningenWijzer is primair de inzet bij herstructureringsprojecten. Krijtland Wonen heeft deze aanpak ook breder ingezet (o.a. bij incassotrajecten). In eerste instantie was één medewerker opgeleid om deze handelingen uit te voeren. Inmiddels zijn meerdere medewerkers opgeleid om te kijken naar de kansen voor huurders. In de prestatieafspraken voor 2023 wordt in de gemeente Vaals ook gekeken of dit instrument ingezet kan worden voor haar burgers.

## leefbaarheidsuitgaven

Sinds 2022 zijn de uitgaven voor de leefbaarheid verruimd. De nieuwe Woningwet die in januari 2022 in werking is getreden geeft meer ruimte voor leefbaarheid. In 2022 heeft Krijtland Wonen in totaal € 189 per VHE uitgegeven aan leefbaarheid.





### 3.3 dienstverlening

**Krijtland Wonen heeft haar dienstverlening georganiseerd in twee gebiedsteams. Twee teams die dichtbij de klant staan met kennis van het werkgebied en de aanwezige stakeholders. Dit past bij onze kernwaarden en ons doel om de klant, de huurder, zo goed en snel mogelijk te kunnen helpen. In de gebiedsteams zijn alle dagdagelijkse taken en activiteiten die we verrichten ondergebracht. Het gaat om verhuur, reparatie- en mutatieonderhoud, incasso en leefbaarheid.**

#### organisatorische inzet

We zien dat de vraagstukken rondom sociaal beheer en leefbaarheid steeds belangrijker maar ook complexer worden. De toenemende complexiteit zien we eigenlijk bij al onze primaire processen steeds meer terugkomen. Dit komt onder andere door de steeds mondiger wordende mens, sociale media, de opgave vanuit de overheid waarbij we steeds mee aandacht moeten hebben voor de bijzondere doelgroepen maar ook de afname van lokale binding. Dit vraagt van ons om tijdig te zorgen voor de nodige kennis en capaciteit om deze vraagstukken goed en verantwoord te kunnen organiseren. Daarom maken we de keuze om de komende jaren meer en gericht in te zetten op leefbaarheid en gebiedsbeheer. Daar investeren we via medewerkers maar ook verdere samenwerking met onze partners in. Dit alles met als doel om onze wijken en buurten vitaal te houden waarmee we een belangrijke voorwaarde creëren voor goed wonen voor onze doelgroepen. Verder zorgen we ervoor dat onze primaire dienstverlening op het gebied van verhuur en dagelijks onderhoud steeds efficiënter en klantgerichter wordt gerealiseerd. Dit vraagt onder meer om heldere processen, goede en strakke afspraken met onze ketenpartners en training en ontwikkeling van onze medewerkers. In 2022 hebben we dan ook kritisch gekeken naar ons verhuurproces en dit opnieuw ingericht. We maken nu maximaal gebruik van ons primaire systeem en hebben ook een koppeling met ons woonruimteverdeelsysteem gerealiseerd.

Daarnaast is Krijtland Wonen eind 2021 begonnen met de aanbesteding om te komen tot een ketensamenwerking voor het niet planmatig onderhoud (NPO). In de eerste maanden van 2022 is door verschillende werkgroepen hard gewerkt aan het uitwerken van de processen op het gebied van reparaties, mutaties en vraaggestuurd binnenonderhoud. Ook is gewerkt aan beleidsstukken zoals een handboek basiskwaliteit en zijn de eenheidsprijzen verder uitgewerkt. In de loop van dit traject is ook besloten om het proces van reparatieverzoeken voor een deel uit te besteden bij een derde partij: 24ROSA. Deze kunnen namelijk op basis van een beslisboom de klant die een reparatieverzoek heeft op de juiste wijze doorverwijzen en in veel gevallen ook meteen een afspraak inplannen. Op 1 juni 2022 is daadwerkelijk gestart met de ketensamenwerking met de twee onderhoudspartners en 24ROSA.



## klanttevredenheid

Krijtland Wonen is in 2021 een meerjarige samenwerking aangegaan met KWH voor het meten van de klanttevredenheid. De klanttevredenheid wordt in 2022 maandelijks gemeten aan de hand van drie activiteiten. Dit betreft reparatieverzoeken, nieuwe huurders en vertrokken huurders. De algemene dienstverlening die in 2021 maandelijks werd gemeten wordt in 2022 nog maar twee keer per jaar gemeten.

De klanttevredenheid van Krijtland Wonen over de reparatieverzoeken komt in 2022 uit op een 8,0. We zien hier een positief effect van de overgang naar 24ROSA. Ondanks dat we in 2023 nog genoeg te doen hebben als het gaat om de doorontwikkeling van deze samenwerking zien we wel al de positieve waardering door de huurders. De klanttevredenheid bij de nieuwe huurders en vertrokken huurders is respectievelijk 8,3 en een 8,2. Ook in deze gevallen is sprake van erg mooie cijfers. We voldoen daarmee eind 2022 voor een belangrijk deel aan het gestelde doel van een 8,0 in het ondernemingsplan. De score van de algemene dienstverlening komt eind 2022 op 7,4. De score bij de algemene dienstverlening komt over het algemeen bij alle corporaties lager uit omdat dit gaat over al het contact dat in de afgelopen maanden heeft plaatsgevonden. Het meet niet een concreet proces maar het algemene contact. Daarom wordt dit in 2022 ook niet meer maandelijks gemeten.

Krijtland Wonen neemt ook deel aan de Aedes-benchmark. Door hier aan deel te nemen worden onze prestaties vergeleken met die van andere corporaties en kunnen we verbeteren waar nodig. De resultaten uit het 'Krijtland Wonen Huurdersonderzoek' zijn meegenomen om onze Aedes-benchmark score te bepalen. Het gaat om de tevredenheid bij nieuwe verhuur, reparaties en bij vertrokken huurders. De tweede meting sinds de fusie laat wederom een gemiddeld huurdersoordeel zien van B. Hoewel we dicht bij de A score zaten kwam de meting net iets te vroeg. Wanneer die eind 2022 uitgevoerd zou zijn was het een dikke A.

## klachten over onze dienstverlening

Krijtland Wonen heeft samen met de woningcorporaties Wonen Wittern en Vanhier Wonen een regionale klachtencommissie. De klachtencommissie wil huurders, woningzoekenden of bewonersorganisaties de gelegenheid geven een klacht in te dienen waar zij een belang bij hebben op het moment dat ze er niet uit komen met de betreffende woningcorporatie. Het doel van de klachtencommissie is bij te dragen aan een goede behandeling van de klachten en daarmee het verbeteren van de relatie tussen woningcorporatie, huurders en woningzoekenden. Krijtland Wonen is daarbij de faciliterende organisatie die zorgdraagt voor registratie en verwerking van de klachten. In 2022 zijn geen klachten over Krijtland Wonen binnengekomen.



krijtland  
wonen  
Vil je een van onze medewerkers  
preken, bel dan even voor een  
sppraak: 088 - 2025200

krijtland  
wonen



## 3.4 organisatie

**Onze organisatie is een weerspiegeling van de wijze waarop wij als corporatie van waarde willen zijn voor onze huurders, stakeholders en omgeving. Dat vraagt in onze ogen om van buiten naar binnen te werken, de klant centraal te stellen, de menselijke maat als basis voor onze inzet en handelen te nemen en het verbinden van elkaars belangen en plannen.**

### lerende organisatie

We werken in een sterk veranderende omgeving. Veranderingen en nieuwe ontwikkelingen, ook in onze sector, volgen elkaar in steeds sneller tempo op. Dit vraagt van onze organisatie om mee te bewegen, te zorgen voor voldoende wendbaar vermogen om snel en adequaat in te spelen op onze omgeving. Om onze rol goed te kunnen blijven vervullen, vraagt van organisatie en medewerkers om actief te blijven investeren in groei en ontwikkeling. Dit onder het motto 'een leven lang leren'. We bieden medewerkers een breed palet aan mogelijkheden voor bijscholing van kennis en vaardigheden, voor kennisdeling en leren van anderen, voor persoonlijke groei en ontwikkeling. Hierover worden jaarlijks afspraken gemaakt in het kader van ieders persoonlijk ontwikkelplan. In 2022 is € 140.000 geïnvesteerd in scholing, training en groei van medewerkers en organisatie.

### dichtbij

We hebben onze organisatie dicht georganiseerd naar en in ons werkgebied. Door te werken met twee gebiedsteams die zorgen voor de dagdagelijkse dienstverlening op het gebied van verhuur, onderhoud en leefbaarheid. Door onze plannen voor renovatie, verduurzaming en sloop/nieuwbouw goed voor te bereiden en uit te voeren in goed overleg met onze stakeholders en betrokken huurders en omgeving. We zoeken actief contact en overleg met onze omgeving, om te weten wat er leeft en helder te krijgen wat nodig is. Om soms het goede voorbeeld te geven en de motor te zijn voor mogelijkheden en kansen. Deze interactie vormt een belangrijk onderdeel van onze samenwerking.

### delen en opschalen

We zoeken actief naar mogelijkheden om kennis te delen en samen te werken op onderdelen om onze schaal te vergroten. Dat biedt namelijk kansen om onze organisatie te versterken en vraagstukken efficiënter te kunnen aanpakken. Het betreft onder meer de vereniging Domaas, een samenwerkingsverband van kleine woningcorporaties in Limburg. Daarnaast zijn we lid van 'Thuis in Limburg', een

samenwerkingsverband van Limburgse woningcorporaties die hun woningen aanbieden via een gezamenlijk platform en website. In het Regionaal Overlegorgaan Woningcorporaties (ROW) vindt krachtenbundeling in Parkstad Limburg plaats waarbij onder andere gezamenlijke woningmarktonderzoeken en regionale prestatieafspraken worden gemaakt en de huisvesting van bijzondere doelgroepen gezamenlijk wordt opgepakt via Housing Parkstad. Ten slotte organiseren we samen met Vanhier Wonen en Wonen Wittem de regionale klachtencommissie mergelland. Deze klachtencommissie doet haar werk voor huurders uit de gemeenten Gulpen-Wittem, Vaals, Voerendaal en Simpelveld.

### plat en integraal

Onze organisatie kent een platte structuur, met drie teams en een kleine staf. Team klant en wonen zorgt voor de dagelijkse dienstverlening op het gebied van wonen, verhuur, leefbaarheid en dagelijks onderhoud. De focus van team vastgoed ligt op het gebied van planmatig onderhoud en vastgoedontwikkeling. En team bedrijfsvoering faciliteert de organisatie en teams op het gebied van administratie, financiën, ICT en HRM. De bestuurssecretaris en directeur-bestuurder vormen de staf. Tussen teams en medewerkers zijn korte lijnen, zowel horizontaal als verticaal. Steeds meer werken we integraal en procesgericht gekoppeld aan de aard van de opgaven en het verenigen en delen van verantwoordelijkheden en taken van medewerkers gericht op de te bereiken doelen en resultaten. De formatie bestaat uit een vaste kern van 31,1 FTE en een flexibele schil van tijdelijke inzet om pieken in het werk en opvang van taken door ziekte te kunnen organiseren.

### cultuur

We werken actief aan een cultuur waarin met name eigenaarschap, samenwerken en verantwoordelijkheid geven en nemen centraal staan. In verschillende vormen en intensiteiten geven we gedurende het jaar hier invulling aan. Verder vinden we het belangrijk om elkaar ook regelmatig informeel te ontmoeten. Waar elkaar beter leren kennen en ontspanning centraal staan. In 2022 zijn we in dit kader gestart met een personeelsvereniging die een belangrijke rol vervult bij de cultuurontwikkeling binnen Krijtland Wonen.



## 3.5 samenwerken

Krijtland Wonen staat dicht bij haar huurders, omgeving en samenleving. De vraagstukken en opgaven waar we voor staan, worden complexer. Er zijn meerdere partners vanuit hun belang en verantwoordelijkheid betrokken en dit vraagt om te verbinden en veel meer samen te werken. Wetende dat je alleen samen verder komt. Dit past bij onze ontwikkeling om meer en meer te groeien naar een netwerkcorporatie die in open verbinding staat met de gemeenschappen en kernen waar we bezit hebben. Samenwerken doen we vanuit warme zakelijkheid. De menselijke maat voorop en duidelijke en afrekenbare afspraken en prestaties die volgen uit de samenwerking.

### duurzaam partnership vastgoed

We geloven in langdurige partnership met organisaties en bedrijven die samen met ons het verschil willen maken. Het verschil in kwaliteit, in klanttevredenheid en te zorgen voor continuïteit van dienstverlening. Dit vraagt om een open relatie waarbij ieders belangen zodanig worden verbonden om de grootste gemene deler te realiseren. Afgelopen jaar hebben we de voorbereidingen getroffen om het dagelijks onderhoud in ons gehele werkgebied onder te brengen in een ketensamenwerking met twee aannemers. Verder zien we dat de huidige marktomstandigheden,

waaronder groeiend gebrek aan vakmensen en hogere materiaalkosten, vragen om ook op andere terreinen langdurig met elkaar samen te werken. Dit koppelen we aan onze opgaven in de komende jaren. In 2022 zijn we gestart met een duurzaam partnership op het gebied van liftbeheer- en onderhoud. In 2023 breiden we dit partnership uit naar verduurzaming, schilderwerk en CV-beheer en -onderhoud.

### netwerken

In het kader van kennisdeling, educatie en het versterken van de onderlinge samenwerking nemen we deel aan diverse regionale en nationale samenwerkingsverbanden met collega-corporaties. Dit zijn:

- ROW: Regionaal Overlegorgaan Woningcorporaties Parkstad Limburg;
- PLW: Platform Limburgse Woningcorporaties;
- Domaas: vereniging van de kleinere woningcorporaties in Limburg;
- MKW: landelijk platform van middelgrote en kleinere woningcorporaties.

Alle genoemde netwerken organiseren diverse malen per jaar een bijeenkomst waarbij kennisdeling en/of opleiding wordt aangeboden.

### krijtland wonen ontmoet

Op donderdag 9 juni vond de allereerste editie van Krijtland Wonen Ontmoet plaats. In het prachtige klooster van Wittem ontvingen we maar liefst 120 partners die dicht bij ons staan. Ze dragen allemaal hun steentje bij aan goed en prettig wonen voor onze huurders. De dag stond in het teken van 'groeien in verbinding'. Want dat is wat Krijtland Wonen doet, groeien in nauwe samenwerking met haar relaties. Het werd een dag met een gouden randje die we niet snel zullen vergeten!

## huurdersbelangen

Mede dankzij de Woningwet is de positie van de huurders sterker geworden. De huurdersorganisatie zit als gelijkwaardige partij aan tafel bij het maken van onder andere de prestatieafspraken. Daarnaast heeft de huurdersorganisatie, net als gemeenten, het recht om informatie bij de corporatie op te vragen. De huurdersorganisatie geeft op een aantal activiteiten van de corporatie vooraf een zienswijze af. Ze heeft instemmingsrecht bij bijvoorbeeld fusies en de jaarlijkse huurverhoging. Per 1 januari 2022 zijn de beide huurdersorganisaties binnen Krijtland Wonen samengesmolten tot 1 nieuwe organisatie, te weten stichting huurdersbelangen Krijtland Wonen. Er is dit jaar meerdere keren overleg geweest met het dagelijks en algemeen bestuur van de huurdersorganisatie. Daarbij is onder meer gesproken over het bod en de prestatieafspraken, de Nationale Prestatieafspraken en impact voor Krijtland Wonen, de sloop- en nieuwbouwprojecten in de komende jaren, het verkoopbeleid en de jaarlijkse huurverhoging. Verder heeft de huurdersorganisatie op diverse onderwerpen haar adviesrecht en instemmingsrecht gegeven. Verder hebben de huurderscommissarissen in de raad van commissarissen, te weten mevrouw Carola Janssen en de heer Har Stassen, dit jaar overleg gehad met de huurdersorganisatie om zich goed te laten informeren over de samenwerking met de corporatie en de voortgang van activiteiten, plannen en projecten.

## parkstad limburg

Al sinds een aantal jaren wordt in Parkstad Limburg samengewerkt tussen de verschillende gemeenten en de woningcorporaties. In 2022 zijn de overleggen met name gericht op de (voortgang van de) regionale prestatieafspraken en de ontwikkeling van een nieuwe regionale woonvisie. Verder heeft Parkstad Limburg samen met gemeenten en woningcorporaties dit jaar de regiodeal 2.0 naar het Rijk voorbereid en ingediend. Voor Krijtland Wonen is hierbij aandacht gevraagd voor de aanpak van de hoogbouw in Vaals in de komende jaren.

## aedes

Krijtland Wonen is lid van Aedes, de landelijke koepel van belangenbehartiging van woningcorporaties. Aedes is een belangrijke gesprekspartner voor onder meer de regering en de Woonbond op het gebied van wonen en volkshuisvesting. Dit jaar is veel energie gestoken en overleg geweest over de Nationale Prestatieafspraken en de voorbereiding van de (provinciale) woondeals.

## zorg- en welzijn

In het werkgebied Vaals zijn de zorgbrede taken dit jaar overgegaan van zorgorganisatie Sevagram naar Envida. Met Envida zijn nieuwe afspraken en huurcontracten gesloten over het gebruik van een aantal gemeenschappelijke ruimten in complexen van Krijtland Wonen waar Envida dagbesteding- en activiteiten organiseert voor bewoners.





## 3.6 werken aan duurzaamheid

Het verduurzamen van het woningbezit is een belangrijk speerpunt van Krijtland Wonen. We nemen onze verantwoordelijkheid om te blijven werken aan betaalbare woonlasten voor onze huurders en bij te dragen aan een beter milieu. Zowel via regulier onderhoud als concrete duurzaamheidsprojecten investeren we in het energiezuiniger maken van woningen. Bij nieuwbouw maken we waar mogelijk gebruik van nieuwe technieken voor energieopwekking en -verbruik. Daarnaast willen we ook onze huurders bewuster maken over hun eigen rol en verantwoordelijkheid om zuiniger met energie om te gaan. Dit doen we onder meer via actieve communicatie en informatie.

### afspraken over co2-reductie

We zetten ons in om de landelijke afspraken in het kader van het Klimaatakkoord de komende jaren na te komen. Dit binnen de mogelijkheden en ruimte die wij hebben en krijgen. We vinden het daarbij belangrijk dat zoveel mogelijk huurders kunnen profiteren van onze inspanningen op verduurzaming. Tot 2050 richten we ons op gemiddeld 3% CO2-reductie per jaar. Verder zetten we versneld in om woningen met een slechte energetische kwaliteit aan te pakken. Eind 2022 bezit Krijtland Wonen 346 woningen met een E, F of G-label ten opzichte van 400 in 2021.

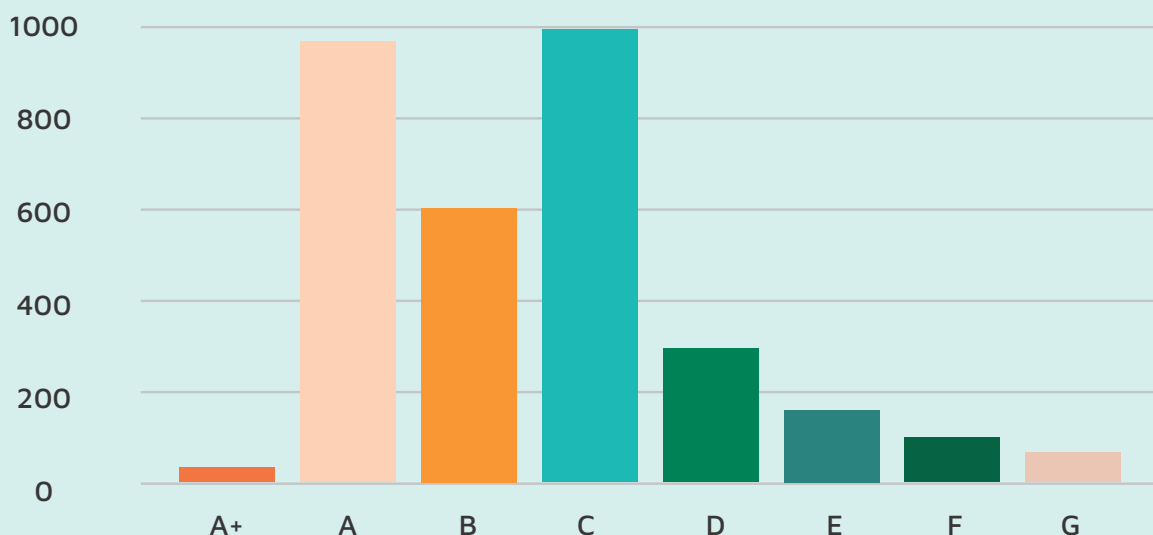
### aanpak via regulier onderhoud en gerichte projecten

Het verduurzamen van ons bezit verloopt via drie sporen. Het eerste spoor is via het reguliere, planmatige onderhoud waarbij we woningen verduurzamen in combinatie met renovatie- en groot onderhoud. Het tweede spoor zijn onze concrete duurzaamheidsprojecten van complexen. Het derde spoor is vraaggestuurd waarbij we jaarlijks een budget beschikbaar stellen voor huurders die gebruik willen maken van zonnepanelen.

Eind 2022 had 49% van ons bezit een A of B-label en 80% een groen energielabel (A, B of C). Vanaf 1 januari 2021 is de berekeningsmethodiek voor het bepalen van de energielabels veranderd, de energieletters niet. Door de nieuwe rekenmethodiek maken wij nu een onderscheid in de vereenvoudigde energielabels (met een energie-index) en de nieuwe energielabels conform de NTA 8800 (met de nieuwe indicator voor de energieprestatie in kWh/m<sup>2</sup> per jaar). Binnen ons vastgoedbezit hebben 2.962 verhuureenheden een vereenvoudigd energielabel met een gemiddelde Energie Index van 1,48 én zijn 266 verhuureenheden afgemeld middels de nieuwe rekenmethodiek (NTA 8800) met een EP2 van gemiddeld 162,82 kWh/m<sup>2</sup>.

In 2022 is voor € 145.500 aan zonnepanelen in opdracht gegeven. Het gaat hierbij om 41 installaties met bijna 350 panelen. Door leveringsproblemen wordt een deel van de opdracht (13 installaties) pas in 2023 opgeleverd.

Verdeling woningbezit naar energielabels, 31-12-2022





### investeren in bewustwording van de huurder

De effecten van onze inzet op het gebied van verduurzaming willen we versterken door huurders bewust te maken van hun eigen verantwoordelijkheid en inzet om energie te besparen. Dat doen we via gerichte voorlichting en informatie binnen een duurzaamheidsproject en meer algemeen via onze communicatiekanalen. Daarin schenken we regelmatig aandacht aan energiebesparende maatregelen die huurders zelf eenvoudig kunnen uitvoeren. Ook met goedkope en eenvoudige maatregelen kunnen huurders besparen op hun energiekosten. Daarnaast kunnen huurders vanaf 2022 ook gebruik maken van energiecoaches via de gemeenten. Deze vrijwilligers zijn opgeleid om de huurders te informeren en te adviseren over energiebesparende maatregelen.

### ook zelf het goede voorbeeld geven

Als Krijtland Wonen zijn we ons bewust van de eigen rol die wij als organisatie kunnen spelen in het kader van verduurzaming. Zo hebben we in 2021 vier elektrische auto's en vier elektrische fietsen aangeschaft die medewerkers tijdens werktijden kunnen gebruiken als ze op pad gaan. Hierdoor leggen we jaarlijks vele duizenden duurzame kilometers af. Verder kopen we steeds meer duurzaam in, zowel datgene wat nodig is op kantoor als in het onderhoud en nieuwbouw. Tenslotte zijn wij in 2022 gestart met het gescheiden inzamelen van afval op de verschillende kantoren. Ook op deze wijze willen wij ons steentje bijdragen aan duurzaamheid en bewustwording.



04

financiële continuïteit

We kunnen onze doelstellingen en opgaven alleen maar realiseren als sprake is van een gezonde financiële positie van Krijtland Wonen. Zeker gelet op de toenemende risico's en onzekerheden waar we als corporatie mee te maken hebben en nog krijgen, vragen van ons om onze financiën op orde te hebben en houden. We willen zorgen dat onze financiële positie op korte en langere termijn solide is. Dit vraagt van ons om te blijven investeren in een duurzaam verdienmodel waarin voldoende ruimte is om te blijven werken aan onze maatschappelijke opdracht en in te kunnen spelen op (onverwachte) ontwikkelingen.

## 4.1 risicobeheersing

De fuserende corporaties hebben in het verleden elk op hun eigen manier invulling gegeven aan het risicomanagement. Voor Krijtland Wonen is besloten om het nieuwe risicomanagement op te zetten langs een integrale lijn. Dit betekent dat in het risicomanagement een duidelijke koppeling wordt gelegd met de ondernemingsdoelstellingen. Hierin wordt de continue verbetering geborgd door een iteratieve PDCA-cyclus.

Sinds 1 juli 2022 beschikt Krijtland Wonen over een externe onafhankelijke controller. Eén van de hoofdtaken van de controller is om te toetsen in welke mate de organisatie 'in control' is over haar bedrijfsvoering en risico's. Startpunt voor een goede beheersing en sturing van de organisatie is het zogenaamde Management Control Framework (hierna MCF). Het MCF is het kader of kapstok waarin alle met elkaar samenhangende beheersingsmaatregelen samenkomen. In het MCF wordt de strategie met planning

en operatie verbonden. Via een continu en integraal cyclisch proces wordt een ondernemingsplan ontwikkeld en geactualiseerd, beleid bijgesteld, activiteiten gepland en de uitvoering gemonitord. Het three lines of defence model is in dit raamwerk verankerd.

Het MCF is eind 2021 vastgesteld en dit raamwerk vormt een goede basis voor de uitwerking van het integrale risicomanagement. In de tussentijd beheerst Krijtland Wonen haar risico's meer ad-hoc. Dit betekent overigens niet dat onbenoemde risico's momenteel onvoldoende worden beheerst en er sprake is van een blootstelling aan onaanvaardbare restrisico's. Krijtland Wonen beschikt over een palet aan interne sturings- en beheersingsinstrumenten (statuten, reglementen, beleidskaders etc.) waarmee de onbenoemde risico's impliciet worden beheerst. Naast een beheersing van financiële risico's (door middel van scenario-analyse) en een inschatting van de 24 business risks van het WSW zijn in 2021 de top 5 risico's benoemd. Deze zijn het resultaat van risicosessies met het managementteam. Krijtland Wonen heeft de volgende vijf risico's benoemd:

### 1. complexiteit opgaven krijtland wonen

Het niet of niet adequaat kunnen vervullen van de opgaven waarmee Krijtland Wonen te maken heeft of krijgt door een gebrek aan kennis en/of organisatorische slagkracht.

#### gevolgen

De opgaven niet of niet juist kunnen realiseren;  
Hogere kosten voor het realiseren van de opgaven;  
Niet voldoen aan behoeften en verwachtingen van huurders en/of stakeholders, verlies van imago en vertrouwen.

#### maatregelen

Gap-analyse uitvoeren van de kennis en slagkracht die naar verwachtingen nu en in de toekomst nodig is (SOLL) ten opzichte van de huidige kennis en slagkracht (IST);  
Het (tijdelijk) inhuren van kennis en capaciteit gericht op het realiseren van de opgaven;  
Het gericht opleiden van medewerkers;  
Tijdige invulling van vrijkomende formatie als gevolg van (vroeg-)pensioen van medewerkers.

Status: in control, mits maatregelen toegepast



## 2. kwaliteit vastgoed

Verkeerde beleidskeuzes ten aanzien van de vastgoedontwikkeling en het onderhoudsbeleid door het niet volledig en/of juist in beeld hebben van de vastgoeddata/kwaliteit het huidige vastgoed van Krijtland Wonen.

### gevolgen

Hogere kosten voor onderhoud en transformatie van het vastgoed;

Keuzes over beheer en onderhoud van vastgoed worden op basis van verkeerde en/of onvoldedige informatie genomen;

- Ontevreden huurders van woningen die onvoldoende kwaliteit hebben (verhuurbaarheidsprobleem m.b.t. nieuwe huurders);
- Schommelend beleid, met kapitaalsvernietiging als gevolg.

### maatregelen

Uitvoeren conditiemeting;

Opstellen portefeuillestrategie;

Gebruikmaken van digitale woningcartotheek;

Opstellen handboek basiskwaliteit.

Status: in control, mits maatregelen toegepast

## 3. cultuur

Taken en opgaven van Krijtland worden niet goed en/of niet efficiënt uitgevoerd doordat de cultuur van Krijtland Wonen samenwerking en interactie tussen werknemers niet stimuleert. De transitie naar de gewenste (samenwerkings-)cultuur stagneert door de druk van de fusie (op de organisatie en op functies), waardoor de waan van de dag regeert, er te weinig tijd is om elkaar te leren kennen en onduidelijk is hoe wij met elkaar willen samenwerken.

### gevolgen

Taken en opgaven worden minder goed uitgevoerd (o.a. doordat men elkaar niet vindt) en/of niet conform behoeften van huurders en stakeholders;

Hogere kosten van de organisatie door inefficiëntie, meer fouten en tragere uitvoering en realisatie;

Lagere klanttevredenheid en/of imagoschade, verlies van vertrouwen bij huurders en stakeholders;

Hoger ziekteverzuim, lagere werknemers-  
tevredenheid, hoger verloop.

### maatregelen

Actief en permanent ruimte en tijd vrijmaken om als organisatie te investeren in cultuur en samenwerking;

Externe begeleiding inschakelen bij de cultuurverandering;

Heldere visie waarin verwachtingen en noodzaak van cultuur wordt aangegeven en hierover frequent en in verschillende vormen communiceren;

Actief coachen van medewerkers en teams gericht op de gewenste cultuurverandering en samenwerking;

Tone at the top, MT-leden laten het juiste voorbeeldgedrag zien.

Status: in control

## 4. processen en werkwijze

De dienstverlening voldoet niet aan klanteisen en is inefficiënt doordat de basis niet op orde is én processen en werkwijzen niet beschreven zijn én processen en werkwijzen bureaucratisch zijn en niet gefocust op het creëren van klantwaarde én de organisatie onvoldoende gedigitaliseerd is.

### gevolgen

Hogere kosten om taken te vervullen;

Ontevreden huurders en stakeholders die niet goed bediend worden;

Ontevreden medewerkers die ongelukkiger in werk zijn en waar productiviteit daalt.

### maatregelen

Ontwikkelen visie op digitalisering;

Bij opstellen procesbeschrijvingen aandacht voor klantwaarde, beperken foutenkans en overdrachtsmomenten;

Organiseren klantreizen;

Gebruik maken van CORA standaarden en processenhandboek Aedes.

Status: in control, mits maatregelen toegepast

## 5. verduurzaming

De haalbaarheid van de overige ondernemingsdoelstellingen (betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid) komt in gedrang doordat de sectorale duurzaamheidsdoelstellingen te ambitieus zijn waardoor het thema duurzaamheid een te groot beslag legt op de financiële en organisatorische capaciteit van Krijtland Wonen én omdat Krijtland Wonen niet of onvoldoende inzichtelijk heeft wat de impact van de maatregelen is die genomen wordt.

### gevolgen

Betaalbaarheidsproblemen bij huurders (woonquote stijgt naar onaanvaardbaar niveau door stijgende huren en energielasten);

Afwachtende houding ten aanzien van duurzaamheid, waardoor een boegolf naar de toekomst ontstaat;

Piek in duurzaamheidsprojecten (financieel, maar vooral organisatorisch en capaciteit t.b.v. uitvoering);

Slechtere verhuurbaarheid en leegstand doordat woningen minder aantrekkelijk zijn/worden voor woningzoekenden.

### maatregelen

Per doelstelling in kaart brengen van de opgave (via portefeuillestrategie);

Inzetten op kostenefficiënte 'no-regret' duurzaamheidsmaatregelen;

Verbinding met collega-corporaties zoeken;

Risico-deling door het aangaan van lange termijn strategische partnerships (ketenpartners);

Scenario- (what if)/gevoeligheidsanalyses uitvoeren.

Status: in control, mits maatregelen toegepast

## fraude risico's

In 2022 is de fraude risico geactualiseerd. Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Krijtland Wonen vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detectieve maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkend:

risico's	beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatsteunnorm en functiescheiding hierin, woonruimteverdeling via Thuis-in-Limburg, bemiddelingsprocedure.
Manipulatie van cijfers door middel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen.	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdracht geven voor eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

We concluderen dat voor deze fraude risico's een adequate Administratieve Organisatie (AO) en Interne Beheersing (IB) is geïmplementeerd. Binnen Krijtland Wonen is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering en adviezen ten aanzien van de AO/IB in brede zin en worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het bestuur/MT. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercrime (zie de paragraaf over cybersecurity). Krijtland Wonen beschikt niet over een formeel fraude responsplan. Iedere casus is namelijk maatwerk en niet te ondervangen in een uniform plan. Indien een situatie zich voordoet worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA publicatie "Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders".

## soft controls

Krijtland Wonen heeft in 2022 een soft control scan uitgevoerd en de uitkomsten hiervan zijn besproken met de Raad van Commissarissen (RvC), het bestuur en het managementteam (MT). Uit de scan blijkt dat de organisatie op alle onderdelen ruim voldoende tot goed scoort. De RvC, het bestuur en het MT houden een vinger aan de pols wat betreft de soft controls en de niet tastbare onderdelen van de bedrijfsvoering, zoals gedrag en cultuur. Om de ontwikkeling van de soft controls te blijven volgen, wordt elke 2 jaar een scan uitgevoerd.

## cybersecurity

Krijtland Wonen maakt gebruik van een externe IT-beheerder die voor ons de cybersecurity in de gaten houdt. Hierbij wordt beleid gehanteerd voor het gebruik van elektronische apparaten en wordt voor de inlog in nagenoeg alle systemen gebruik gemaakt van twee factor authenticatie. Ook toetsen wij of onze IT-leveranciers hun cybersecuritymaatregelen op orde hebben. In 2023 wordt een cybersecurity scan uitgevoerd. De hieruit voortvloeiende aanbevelingen worden gebruikt om onze cybersecurity verder te verbeteren. Daarnaast maken we voor wat betreft de AVG-wetgeving gebruik van een externe functionaris gegevensbescherming. Deze heeft zowel een passieve rol als een actieve rol in het zorgen dat we in control zijn wat betreft privacy-gerelateerde zaken en het vergroten van bewustzijn in de organisatie. De functionaris gegevensbescherming werkt hierbij samen met de manager bedrijfsvoering.



## impact oorlog in oekraïne en hoge inflatie op de bedrijfsvoering van krijtland wonen

De oorlog in Oekraïne en de hoge inflatie zorgen voor onzekerheid en risico's voor de bedrijfsvoering van Krijtland Wonen. De haalbaarheid van (vastgoed)projecten kan in gevaar komen door de stijging van personeels- en bouwkosten, waardoor deze mogelijk financieel onverantwoord wordt. Ook kan de financiële gezondheid van onze huurders onder druk komen te staan, wat kan leiden tot sociale en betalingsproblemen. Door sterk gestegen energieprijzen komt er meer druk op onze duurzaamheidsdoelstelling. Daar waar Krijtland Wonen kan versnellen, wordt versneld. Zo worden naar schatting 500 woningen in een periode van 1 jaar (2023) voorzien van zonnepanelen, in plaats van over een periode van 3 jaar. Daarnaast zorgt de inflatie ook voor hogere kosten voor het onderhoud, die slechts gedeeltelijk worden gecompenseerd met huurverhogingen. Het duurzame bedrijfsmodel kan hierdoor onder druk komen te staan, omdat de inkomsten van overheidswege worden beperkt (denk hierbij aan een niet inflatie dekkende huurverhoging en eenmalige huurverlagingen).

Als mitigerende maatregel stelt Krijtland Wonen haar lange termijn prognose tussentijds bij. Hierdoor krijgen we gedurende het jaar zicht op het lange termijn effect van gewijzigde externe (economische) omstandigheden (bijv. wijziging van overheidsbeleid, of wijziging van parameters zoals de rente of inflatie). De RvC wordt op de hoogte gesteld van significante wijzigingen in de prognose.

### financiële risico's

Krijtland Wonen conformeert zich voor wat de monitoring en beheersing van financiële risico's betreft aan de ratio's zoals de AW/WSW deze stelt. Het financiële risico wordt vastgesteld aan de hand van de verwachte ontwikkeling van de belangrijke financiële ratio's: ICR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio. Deze ratio's zijn conform het Reglement Financieel Beleid en Beheer ook de grenzen voor wat betreft de eigen minimale financiële positie. De ratio's die Krijtland Wonen eind 2022 in haar financiële meerjarenbegroting heeft gepresenteerd voldeden aan de gestelde normen. Onderstaand staan de geprognosticeerde ratio's.

	norm	2023	2024	2025	2026	2027
Interest Coverage Ratio (ICR)	>1,4	1,76	1,86	2,34	1,95	2,06
Dekkingsratio (Leningen/Marktwaarde)	<70	26,7	28,2	27,2	26,5	26,3
Loan to Value (LTV) (Leningen/Beleidswaarde)	<85%	41%	45%	46%	46%	48%
Solvabiliteit	>15	60	57	53	52	51

ICR: Operationele kasstroom vóór rentelasten en rentebaten  
Dekkingsratio: Verhouding marktwaarde tot de lening portefeuille  
LTV: Verhouding beleidswaarde tot de lening portefeuille  
Solvabiliteitsratio: Verhouding eigen vermogen en totaal vermogen op basis van marktwaarde.

## 4.2 verslaglegging

### Kasstroom en resultaat

In het verslagjaar is een positieve operationele kasstroom van ruim € 0,8 miljoen gerealiseerd. De positieve operationele kasstroom was ontoereikend om de financieringsactiviteiten te voldoen. Ook de Vpb-plicht van € 3,2 miljoen had een aanzienlijke impact op de totale kasstroom. Per saldo namen de liquiditeiten in 2022 af met € 3,4 miljoen.

Het exploitatieresultaat, zijnde de opbrengsten en kosten uit het verhuren, beheren en onderhouden van het woningbezit, kwam in 2022 uit op € 7,9 miljoen. Dit exploitatieresultaat bedroeg in 2021 € 10,9 miljoen en is dus met € 3,0 miljoen gedaald. Deze daling wordt veroorzaakt enerzijds door hogere onderhoudslasten en anderzijds door lagere lasten van verhuur- en beheeractiviteiten. De gewijzigde verdeelsleutel voor de functionele indeling heeft ook een impact op genoemde lasten. Het resultaat verkoop vastgoedportefeuille ad € 0,06 miljoen wordt geheel toegerekend aan de verkoop van 4 woningen. Het lagere financieringsresultaat, zijnde het saldo van rentelasten en rentebaten, is een gevolg van dalende rentelasten op de leningenportefeuille. In het boekjaar hebben geen renteconversies plaatsgevonden.

De waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille ad € 28,1 miljoen zijn nagenoeg geheel toe te rekenen aan de

daling van de markwaarde in verhuurde staat. Deze is in 2022 met 4% gedaald ten opzichte van 2021. Een oorzaak hiervan is de daling van de gemiddelde verkoopprijs. In Zuid-Limburg is deze in het 4e kwartaal van 2022 met gemiddeld 2,2% gedaald ten opzichte van het 3e kwartaal 2022. Ook neemt het aanbod toe, particulieren verkopen nu vanwege berichten over dalende prijzen. Het aanbod is momenteel 2,5 keer zoveel als vorig jaar. De gemiddelde marktwaarde per woongelegenheden bedraagt € 134.557,-, de gemiddelde leegwaarde per woongelegenheden bedraagt € 199.844. In 2022 heeft een markttechnische update van het gehele bezit plaatsgevonden.

Tevens is in de waardeverandering van de vastgoedportefeuille de onrendabele voorziening voor de nieuwbouwprojecten Burggraverweg-Nieuwstraat in Gulpen en Schilterstraat in Simpelveld voor in totaal € 7,3 miljoen opgenomen.

De daling van de overige organisatiekosten wordt veroorzaakt door de Vestia leningruil die in 2021 werd aangetrokken. Deze leningruil was in 2021 als eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage verwerkt onder de 'overige organisatiekosten'.

Het jaarresultaat van 2022 kwam uiteindelijk uit op € 25,5 miljoen negatief als gevolg van de invloed van de waarderingssystematiek waarbij de waardeveranderingen van de op marktwaarde gewaardeerde activa rechtstreeks in het resultaat dienen te worden verwerkt.

resultaat (x €1.000)	2022	2021
Exploitatieresultaat	7.929	10.966
Verkoopresultaat	63	561
Resultaat overige activiteiten	52	106
Overige organisatiekosten	-949	-2.456
Leefbaarheid	-716	-718
Financieringsresultaat	-2.988	-3.187
Resultaat vóór waardeverandering vastgoed	3.390	5.272
Waardeverandering vastgoed	-28.055	134.121
Resultaat vóór belastingen	24.665	139.393
Vennootschapsbelasting	-839	-2.299
Resultaat na belastingen	-25.504	137.094

## splitsing daeb- en niet-daeb activiteiten

Krijtland Wonen maakt gebruik van een administratieve scheiding voor het splitsen van DAEB- en niet-DAEB activiteiten. Alle baten, lasten, activa en passiva worden administratief toegerekend aan een DAEB-tak en een niet-DAEB-tak op basis van realisatie dan wel een verdeelsleutel die gebaseerd is op de ontvangen huursom in het boekjaar.

## beleidsmatige beschouwinga op de ontwikkeling van de marktwaarde

Zoals al eerder vermeld is de totale waarde van de vastgoedportefeuille in 2022 gedaald met 4% t.o.v. 2021 naar een waarde van € 462 miljoen. De negatieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van daling van de verkoopprijzen en leegwaarden van de vastgoedportefeuille.

## beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuwwaarde begrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden vanaf het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In 2019 zijn de definities voor onderhoud en beheer voor corporaties verduidelijkt. Er is nu één gemeenschappelijke set definities, die woningcorporaties kunnen gebruiken voor de beleidswaarde, marktwaarde en winst- en verliesrekening in de jaarrekening: 'Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose'. Het onderscheid tussen uitgaven voor onderhoud, investeringen en beheerkosten was voor corporaties niet altijd even duidelijk. Deze onduidelijkheid zorgde ervoor

dat de financiële posities en het lastenniveau (onderhoud/beheer) van corporaties minder goed te vergelijken waren. Daarom hebben Aw, WSW en BZK nu de definities voor alle onderdelen van de verslaggeving (begroting, jaarrekening, beleidswaarde en marktwaarde) centraal vastgesteld.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuurlaan aangepast naar de streefhuurlaan. Deze is gebaseerd op een schatting door Krijtland Wonen van de nieuwe huurlaan bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuurlaan en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten conform de notitie "Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose".
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten conform de notitie "Definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoording en prognose".



## beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

Het bestuur van 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 en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 145,2 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x 1.000,-	x 1.000,-
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 462.363
Beschikbaarheid (door exploiteren)	€ 21.721	
Betaalbaarheid (huren)	-€ 106.456	
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 58.532	
Beheer (beheerkosten)	-€ 2.032	
Beleidswaarde		€ 317.064

Dit impliceert dat 31% 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.

## vermogenspositie

Per 31 december 2022 bedroeg het vermogen € 368,7 miljoen op basis van op marktwaarde gewaardeerde activa. Ultimo 2022 is in het vermogen in totaal € 260,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen begrepen (2021: € 280,8 miljoen). De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het beleid. De mogelijkheid om door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren is in onze ogen in deze regio zeer beperkt door de demografische ontwikkelingen en de momenteel sterke vraag naar sociale huurwoningen.





# 05

**verslag van de raad  
van commissarissen**

De organisatie van Krijtland Wonen is die van een tweelagenstructuur met een directeur-bestuurder en een intern toezichthoudend orgaan, de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen Krijtland Wonen. Voor de invulling van deze taak kent de RvC 3 rollen:

- toezichthouder op het bestuur;
- klankbord en raadgever van het bestuur;
- werkgever van het bestuur.

### algemeen

In het eerste jaar van de fusie (2021) heeft de organisatie een cultuurreis gemaakt, waarbij medewerkers elkaar hebben leren kennen en met elkaar hebben nagedacht over waar Krijtland Wonen voor staat en hoe dit dan in de dagelijkse praktijk vertaald wordt in houding en gedrag. Het afgelopen jaar (2022) heeft vooral in het teken gestaan van het afronden van dit proces. Hierbij is veel aandacht geweest voor het creëren van een open cultuur in een vertrouwde en veilige werkomgeving, waarbij medewerkers hun verantwoordelijkheid nemen. De RvC constateert naar aanleiding van gesprekken met de OR en diverse medewerkers, dat de organisatie hier grote stappen in heeft gemaakt en complimenteert de organisatie met de in korte tijd bereikte resultaten. Met het aantrekken van twee trainees en enkele nieuwe medewerkers laat de organisatie zien open te staan voor de benodigde innovatie en vernieuwing. De RvC ziet dat er inmiddels een stevige organisatie staat, die flexibel weet in te spelen op de dynamische ontwikkelingen in de huidige tijd. Krijtland Wonen is klaar voor de opgaven waar het voor staat en waarbij steeds het belang van de huurders voorop staat. In dat opzicht is het zeker vermeldenswaardig dat de (fusie) organisatie al begin 2022 het KWH-huurlabel heeft behaald. Dat betekent dat de huurders van Krijtland Wonen de dienstverlening zeer waarderen en dat deze voldoet aan de uitgangspunten van het keurmerk KWH-Huurlabel.

De RvC heeft afgelopen jaar, mede op haar verzoek, meer inzicht verkregen in het financiële meerjarenperspectief van Krijtland Wonen in relatie tot alle ambities op het gebied van nieuwbouw, verduurzaming en het reguliere planmatige onderhoud in de komende decennia. De elementen betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit van het bezit, levensloopbestendigheid en leefbaarheid zijn daarbij verwerkt. Daartoe heeft de organisatie een doorrekening gemaakt tot 2050, waarbij de portfeuillestrategie als uitgangspunt is genomen voor de lange termijn doelstellingen. De doorrekening laat zien dat op dit moment aan alle financiële ratio's wordt voldaan. Belangrijke kanttekening hierbij is dat met betrekking tot het vastgoed alleen de harde plannen en projecten zijn

betrokken en dat de begroting jaarlijks wordt bijgesteld. Daarmee is voldoende flexibiliteit ingebouwd om indien nodig bij te sturen. Met deze doorrekening heeft de RvC een goed beeld gekregen om ten aanzien van voorgestelde investeringen verantwoorde keuzes te maken en is de constatering van vorig jaar dat Krijtland Wonen een financieel solide corporatie is nogmaals bevestigd.

Er is tevens gediscussieerd over de maatschappelijke positie van Krijtland Wonen. Het ondernemingsplan is daarbij leidend en er is bekeken in hoeverre hetgeen daar in beschreven is overeenkomt met het actuele beeld van RvC en bestuur.

Geconstateerd is dat onderstaande ontwikkelingen impact hebben op de maatschappelijke positie:

- Betaalbaarheid van de woningen (woonlasten);
- Sociale huurwoningen voor statushouders ;
- Nationale prestatieafspraken;
- Demografische ontwikkeling, met name de gevolgen van de toenemende vergrijzing;
- Leefbaarheid en sociaal beheer;
- Samenwerking met zorginstellingen.



De Nationale Prestatieafspraken hebben grote impact op de (financiële) ruimte van Krijtland Wonen. Deze afspraken zijn op landelijk niveau door de koepel Aedes met het Rijk medio 2022 gemaakt en de invloed van Krijtland Wonen hierop is beperkt. De RvC wil in 2023 hierover met de regionaal vertegenwoordiger van Aedes in gesprek. De RvC heeft geconcludeerd dat Krijtland Wonen alleen dat kan doen wat wettelijk en conform haar eigen ondernemingsplan gevraagd wordt, omdat er niet meer ruimte is. Hierbij ligt momenteel de focus op woonlasten en met name de hoge energieprijzen als gevolg van de mondiale crisis.

De RvC concludeert dat Krijtland Wonen de positieve en snelle ontwikkeling van 2021 heeft voortgezet en wederom voldoet aan haar maatschappelijke doelstelling. De RvC waardeert de inzet van de bestuurder en zijn medewerkers en complimenteert hen met de resultaten die afgelopen jaar zijn neergezet. Het geeft veel vertrouwen voor de toekomst.

### toezicht en bestuur

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.

### functioneren bestuur

Het bestuur van Krijtland Wonen werd over het gehele jaar 2022 gevormd door de heer M.L.H. Sluijsmans. Zijn salariëring is conform de regels van de Wet Normering Topinkomens (WNT) voor woningcorporaties en daarbinnen de staffel die voor Krijtland Wonen van toepassing is. 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 het bestuur opgesteld. De competenties voor de bestuurlijke rol, zoals opgenomen in de gewijzigde Woningwet (2015) worden bij de beoordeling betrokken. Daarnaast wordt ook jaarlijks een persoonlijk ontwikkelplan in overleg met de bestuurder opgesteld. De RvC oordeelt dat de bestuurder over 2022 goed gefunctioneerd heeft en zijn resultaat- en ontwikkelafspraken heeft gehaald. De RvC hecht er waarde aan de bestuurder te complimenteren met de wijze waarop hij in 2022 zijn bestuurdersrol heeft vervuld. De bestuurder, de heer M.L.H. Sluijsmans, behaalde in 2022 in totaal 59 PE-punten.

## samenstelling raad van commissarissen

Het grootste deel van 2022 bestond de RvC uit 5 personen. Omdat mevrouw Carola Janssen per 1 oktober 2022 een functie aanvaardde bij een woningcorporatie binnen de regio waar ook Krijtland Wonen werkzaam is, heeft zij per die datum haar functie neergelegd. De RvC dankt mevrouw Janssen voor haar constructieve bijdragen in de RvC en haar betrokkenheid in haar rol als huurderscommissaris in de afgelopen periode. Na het vertrek van mevrouw Janssen is de heer Frank de Schepper benoemd tot vicevoorzitter en

de heer Jan Damen heeft de rol van huurderscommissaris overgenomen. De voorzitter heeft de opengevallen plek in de remuneratiecommissie voorlopig ingenomen. De werving van een nieuwe commissaris is eind 2022 opgestart.

De samenstelling van de RvC, alsmede het rooster van afstreden en de honorering over 2022 is in onderstaande tabel opgenomen.

Eerste benoeming	Naam	Aftredend	Herbenoembaar	Functie	Honorering	WNT norm	VTW norm
1-1-2017	J.M.C. Rijvers	14-6-2025	Nee	Voorzitter	€ 15.504	€ 20.400	€ 16.320
27-8-2019	C.P.J. Janssen	Per 1-10-2022 teruggetreden	-	Vicevoorzitter (tot 1-10-2022)	€ 7.752	€ 10.172	€ 8.138
1-1-2020	F.A. de Schepper	1-1-2024	Ja	Lid Vicevoorzitter (miv 1-10-2022)	€ 10.336	€ 13.600	€ 10.880
26-6-2017	H.W.P. Stassen	14-6-2025	Nee	Lid	€ 10.336	€ 13.600	€ 10.880
29-1-2018	J.H.H. Damen	27-1-2026	Nee	Lid	€ 10.336	€ 13.600	€ 10.880

De RvC hecht aan een open cultuur, waarin ieder lid zich veilig voelt en zich kwetsbaar durft op te stellen. Hierdoor kunnen kritische vragen gesteld worden en eventuele verschillen van meningen op tafel komen en grondig worden besproken. De volgende kennisgebieden zijn vertegenwoordigd binnen de RvC:

- financiën en control;
- juridische zaken;
- volkshuisvesting;
- vastgoedontwikkeling en beheer;
- governance;
- lokale doelgroepen en leefbaarheid;
- management en organisatie.

Dat betekent dat naast de (vice-)voorzittersrol de individuele leden deskundig moeten zijn op een of meer van deze kennisgebieden. De voorzitter en vicevoorzitter zijn door de RvC leden benoemd. Twee commissarissen, mevrouw C. Janssen en de heer H. Stassen, zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties. Ook de heer J. Damen is na het vertrek van mevrouw Janssen, na overleg met de huurdersorganisatie benoemd op hun voordracht. De raad wordt ondersteund door twee commissies:

- Een auditcommissie, bestaande uit de heer F. de Schepper, voorzitter, en de heer. J. Damen, lid;
- Een remuneratiecommissie, bestaande uit de heer H. Stassen, voorzitter, en mevrouw. C. Janssen, lid (vanaf 1-10-2022 opgevolgd door de heer H. Rijvers)

De geschiktheid van de individuele commissarissen en het functioneren van de gehele RvC wordt in een jaarlijkse zelfevaluatie vastgesteld. Afgelopen jaar is de zelfevaluatie met externe begeleiding uitgevoerd. Verder blijven alle commissarissen jaarlijks hun vak kennis en beroepsvaardigheden ontwikkelen door middel van training en opleiding. De VTW geeft als richtlijn dat gemiddeld 5 PE-punten per jaar moeten worden gehaald. Deze is dit jaar door alle commissarissen ruimschoots behaald.

## onafhankelijkheid en nevenfuncties

Niemand van de RvC is of was in het verleden in dienst van Krijtland Wonen. In het verslagjaar is gesproken over een mogelijke (schijn van) tegenstrijdige belangen van een commissaris als gevolg van het aanvaarden van een baan bij een woningcorporatie in de regio waar Krijtland Wonen werkzaam is. Naar aanleiding van het gesprek is de betreffende commissaris teruggetreden. Iedereen heeft zijn

functie onafhankelijk kunnen invullen. De commissarissen bekleedden in 2022 geen nevenfuncties die op gespannen voet staan met de bepalingen zoals vermeld in de Governancecode woningcorporaties.

Overzicht kennisgebieden, hoofdfunctie (beroep) en behaalde PE-punten in 2022:

Naam	Kennisgebied	Hoofdfunctie	PE-punten
J.M.C. Rijvers	Volshuisvesting, financiën & control, governance	Gemeentesecretaris gemeente Landgraaf	14
C.P.J. Janssen	Vastgoedontwikkeling & beheer, lokale doelgroep & leefbaarheid, management & organisatie	Zelfstandig consultant	2
F.A. de Schepper	Financiën & control, juridisch	Gepensioneerd en eigenaar Schepper Advies	18
J.H.H. Damen	Volksverhuisvesting, vastgoedontwikkeling & beheer	Zelfstandig consultant	6
H.W.P. Stassen	Juridische zaken, management & organisatie, governance	Zelfstandig consultant arbeidsrecht / mediator / HR-adviseur	7

De RvC leden hebben in 2022 deelgenomen aan diverse seminars en masterclasses voor hun kennisontwikkeling en als onderdeel van hun opleidingsprogramma. Dit betrof onder andere de volgende onderwerpen:

- Maatschappelijke tweedeling en leefbaarheid
- Weids perspectief of tunneltoezicht
- Afwegingskader investeringsbeslissingen
- Governance en toezichtkader
- WSW-zienswijze op prestatieafspraken
- Frauderisicobeheersing en de rol van commissarissen
- Investeringsstatuut

## toezichtvisie

In 2021 is de toezichtvisie van de RvC geactualiseerd. De nieuwe toezichtvisie is na bespreking met de toenmalige huurdersvereniging 'de Hoogste Top' en bewonersraad Sijpeveld vastgesteld. Met de huurders is afgesproken om de toezichtvisie jaarlijks met hen te bespreken om te beoordelen of er onderwerpen zijn die extra aandacht behoeven. De centrale vraag die de RvC leidend laat zijn bij haar toezicht is: "Wordt het doel gediend waarvoor Krijtland Wonen in het leven is geroepen?". Er is afgelopen jaar geen aanleiding geweest om de toezichtvisie bij te stellen.



## de rollen van de raad van commissarissen

Goed toezicht wordt gehouden vanuit verschillende rollen. Hiermee wordt niet alleen invulling gegeven aan de rol maar wordt nadrukkelijk een meerwaarde voor Krijtland Wonen beoogd. Mede gelet op het veranderde speelveld voor woningcorporaties en de ontwikkelingen in de maatschappij. De RvC van Krijtland Wonen ziet, in de relatie met de bestuurder en de organisatie, als haar meerwaarde:

**Het bieden van nieuwe perspectieven:** vanuit verschillende achtergronden is de RvC in staat om (proactief) vanuit andere perspectieven vraagstukken te bezien en hierover vragen te stellen of opmerkingen te plaatsen. Ook brengt de RvC kennis en geleerde lessen uit andere sectoren in. Waar nodig worden over actuele onderwerpen extra themabijeenkomsten georganiseerd.

**Verbinding met huurders, stakeholders en netwerkorganisaties:** de RvC staat in verbinding met huurders stakeholders en netwerkorganisaties, zoekt hen actief op en brengt de input en vraagstukken van hen in. De RvC hecht aan een betrokken huurdersvereniging, cruciaal daarbij is een goed wederzijds vertrouwen in zowel de organisatie als de directeur-bestuurder. In 2022 is een succesvolle stakeholdersdag georganiseerd waarbij zowel de RvC als de hele organisatie van Krijtland Wonen verbindingen met stakeholders en huurders kon leggen.

**Borging doelstellingen bestuur en beleid:** de RvC ziet toe dat de sociaal maatschappelijke doelstellingen ten behoeve van huurders en stakeholders voldoende zijn geborgd bij de bestuurder en in het beleid van Krijtland Wonen.

**Onafhankelijkheid RvC belangrijk:** de RvC waakt voor haar onafhankelijke rol en zal met partijen een gesprek aangaan indien de onafhankelijke rol in het geding is. De RvC handelt vanuit een positie die gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de organisatie is.

**Collegiaal functioneren:** de RvC vindt het belangrijk als collectief te functioneren. Doel hiervan is te komen tot een zo verantwoord mogelijk besluitvormingsproces. Dit betekent, gedegen, niet overhaaste besluitvorming en het minimaliseren van risico's. Leden van de RvC krijgen en nemen ruimte voor open discussie met respect voor elkaars uitgangspunten, bij voorkeur leidend tot een collegiaal besluit. Het voeren van een goede, open discussie gaat vooraf aan het innemen van een gezamenlijk standpunt. Dit betekent in de praktijk dat besluiten zoveel mogelijk in consensus worden genomen. Lukt dit niet, dan worden overwegingen transparant vastgelegd en beslist de meerderheid.

**Werken vanuit vertrouwen:** de RvC vindt het belangrijk dat de toezichthoudende rol van de RvC wordt ingevuld vanuit vertrouwen. Op deze manier ontstaat er een natuurlijke afstand tussen de RvC, bestuurder en de organisatie, waardoor iedereen de ruimte heeft om zijn functie goed in te vullen. Er kunnen zich momenten of situaties voordoen dat deze afstand niet gewenst is. De RvC acteert dan niet alleen volgend maar ook proactief, als zij daar reden toe ziet en met respect voor de bestuurlijke verantwoordelijkheid van de bestuurder.

**RvC heeft voorbeeldfunctie:** de cultuur en het gedrag binnen Krijtland Wonen moet een open en veilige sfeer bieden voor iedereen. De RvC hecht daar zeer aan en is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie. De RvC is zich terdege bewust van zijn positie, de daaraan verbonden invloed en verantwoordelijkheid en de noodzaak deze voor betrokkenen inzichtelijk en controleerbaar aan te wenden. Over het gevoerde beleid en de daarbinnen genomen besluiten wordt regelmatig, proactief en volledig verantwoording afgelegd. Het elkaar aanspreken binnen de RvC en het aanspreekbaar zijn van de RvC voor huurders stakeholders en netwerkorganisaties, is de natuurlijke houding. De RvC staat een sobere, prudente wijze van handelen voor en stelt zich dienstbaar op in functie van de maatschappelijke opdracht van de corporatie.



## uitvoering taken van de raad van commissarissen

De RvC wil naast haar toezichthoudende taak en haar rol als werkgever en klankbord, ook waarde toevoegen aan het functioneren van Krijtland Wonen door relevante vraagstukken uit de samenleving te agenderen. Hiervoor zijn de volgende taken te onderscheiden:

**De RvC als toezichthouder:** de RvC houdt toezicht op het functioneren en presteren van de organisatie. De eisen die aan de organisatie worden gesteld zijn hoog. De samenleving en de overheid zijn kritische partners als het gaat om de sociaal maatschappelijke prestaties van de organisatie. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het tot stand komen en uitvoeren van het beleid door bestuur en op de algemene gang van zaken bij de corporatie. Het toezicht richt zich vooral op het bewaken van de sociaal maatschappelijke doelstellingen passend binnen de statuten, missie en visie van de corporatie en uitgewerkt in het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich tevens naar het belang van de betrokken belanghebbenden, in eerste instantie de huidige en toekomstige huurders. De RvC controleert de organisatie en bestuurder zowel vooraf als achteraf op het gevoerde beleid en de gemaakte keuzes. Hierbij wordt zowel kwantitatief als kwalitatief getoetst. Dit betekent dat niet alleen gekeken wordt naar begroting, jaarrekening, kwartaalrapportages e.d., maar dat ook gesprekken gevoerd worden met medewerkers, ondernemingsraad, huurdersorganisatie, andere stakeholders en netwerkorganisaties. Op deze manier ontstaat een gewogen beeld.

**De RvC als klankbord:** de RvC fungeert voor de directeur-bestuurder als klankbord, waarbij de RvC (proactief) gevraagd en ongevraagd advies uitbrengt. Dit komt onder andere tot uiting in de betrokkenheid bij strategieontwikkeling, maar bijvoorbeeld ook door het voorleggen en 'spiegelen' van diverse (beleids-) vraagstukken. Deels gaat het om advieskracht, vanuit het netwerk, de bestuurlijke ervaring en inhoudelijke expertise van de commissarissen. De leden van RvC voelen zich verbonden met de Krijtland Wonen en kunnen volstrekt vertrouwelijk meedenken met de directeur-bestuurder. Met het oog op een goede samenwerking tussen directeur-bestuurder en RvC, hanteert de RvC een positief kritische houding. Een goed samenspel tussen directeur-bestuurder en RvC betekent ook goed tegenspel.

**De RvC als werkgever:** naast de rol als toezichthouder en klankbord die hiervoor reeds zijn verwoord, treedt de RvC op als werkgever van de bestuurder. De remuneratiecommissie voert hiervoor namens de voltallige RvC de nodige gesprekken met de bestuurder waaronder het jaarlijks beoordelingsgesprek en de vastlegging van de met elkaar overeengekomen jaarlijkse resultaatafspraken.

**De RvC als vertegenwoordiger:** dit betekent dat de RvC actief oren en ogen open dient te houden voor de visie en verwachtingen van de stakeholders van Krijtland Wonen, zoals de betrokken gemeenten, collega-corporaties, zorginstellingen en andere netwerkorganisaties waarmee wordt samengewerkt, over het realiseren van de koers van de organisatie. De RvC treedt daarbij op zonder in de vertegenwoordigende bevoegdheid te treden van de directeur-bestuurder. Een bijzondere stakeholder zijn de Huurdersverenigingen van Krijtland Wonen, waarmee de RvC een directe relatie heeft doordat twee leden van de RvC zijn benoemd op voordracht van deze Huurdersverenigingen.

**Contact met de organisatie:** om het contact met de organisatie goed in te vullen, vindt de RvC het belangrijk regelmatig contact te zoeken en te hebben met het Management Team, medewerkers en de Ondernemingsraad. Managers of medewerkers worden in de vergadering uitgenodigd om specifieke onderwerpen waarbij zij betrokken zijn en op de agenda staan, nader toe te lichten. Voor de komende jaren houdt een aantal onderwerpen extra aandacht, gelet op de impact en (mogelijke) risico's van deze onderwerpen voor de organisatie als geheel, maar ook voor bestuur en toezicht:

- Samenwerking en strategische positionering;
- Betaalbaarheid;
- Verduurzaming;
- Portefeuillestrategie;

## werkzaamheden raad van commissarissen in 2022

De RvC vergaderde in 2022 acht keer en had daarnaast nog o.a. een aantal themabijeenkomsten en gesprekken met vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad.

In de reguliere RvC vergaderingen werden in het verslagjaar 49 besluiten genomen: Belangrijke agendapunten in 2022 waren:

- De jaarlijkse huurverhoging;
- De ketensamenwerking bij het onderhoud van de woningen;
- Het verkoopbeleid;
- De invulling van de 3e lijn in de controlfunctie;
- Het bod 2023 voor de gemeenten Vaals, Gulpen-Wittem en Simpelveld;
- De jaarrekening en het jaarverslag 2021;
- De Nationale Prestatieafspraken en impact voor Krijtland Wonen;
- Het financiële meerjarenperspectief in relatie tot de portefeuillestrategie;
- De sloop en vervangende nieuwbouw woningen Schilterstraat in Simpelveld, Burggraverweg/ Nieuwstraat in Gulpen en Julianastraat in Bocholtz;
- Het zonnepanelenproject voor 2023 en 2024;
- De begroting 2023 en meerjarenbegroting 2023-2027;
- De toekomstige huisvesting van de organisatie;
- Het investeringsstatuut, het treasury jaarplan en het jaarplan control;



Naast de genomen besluiten is in de vergadering o.a. gesproken over de voortgang van diverse (onderhouds-) projecten en de voortgang van de organisatieontwikkeling.

Simpelveld, juni 2023,

De Raad van Commissarissen van Stichting Krijtland Wonen,

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

.....  
De heer F.A. de Schepper (vice-voorzitter)

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

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



06

kerncijfers krijtland wonen

huisvesten doelgroep	2022
Aantal huurwoningen DAEB (per 31-12)	3197
Aantal huurwoningen niet-DAEB (per 31-12)	95
Mutatiegraad woningen (%)	6,3%
Nieuwe verhuringen totaal (aantal)	202
Aandeel verhuringen passend toegewezen (%)	97,7%
Totale leefbaarheidsuitgaven (€)	€ 716.180
Huisuitzettingen (aantal)	1

huurprijs	2022
Gemiddelde huurprijs (€ per woning)	€ 576,83
% goedkope woningen (2022: < € 442,46)	13%
% betaalbare woningen (2022: < € 678,66)	72%
% dure woningen (2022: < € 763,47)	10%
% dure woningen boven liberalisatiegrens (2022: > € 763,47)	4%
Huurverhoging per 1 juli (% per jaar)	2,02%

kwaliteit woningvoorraad	2022
Opgeleverde gerenoveerde woningen (aantal) <sup>1</sup>	34
Opgeleverde nieuwbouwwoningen (aantal)	0
Woningen met minimaal groen energielabel (A,B of C)	2.591
Reparatieverzoeken afkoop <sup>2</sup> (aantal per woning)	0,71
Reparatieverzoeken afkoop <sup>3</sup> (€ gemiddeld per woning)	€ 122
Mutatieonderhoud (€ per mutatie)	€ 6.842
Planmatig onderhoud (€ per woning)	€ 3.010
Woningaanpassingen (aantal)	5

1 | Vraaggestuurd Keuken, toilet en doucherenovaties

2 | Afkoop ketenpartners reguliere reparatieverzoeken (< € 750) vanaf juni 2022

3 | Afkoop ketenpartners reguliere reparatieverzoeken (< € 750) vanaf juni 2022

## financiële positie

Marktwaaarde (€ per woning)	€ 134.557
Beleidswaarde (€ per woning)	€ 90.420
Interest coverage ratio	1,2
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	67,6%
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	26,1%
Resultaat (x 1.000)	- € 25.504
Huurachterstand zittende huurders (€)	€ 80.500
Huurachterstand zittende huurder (%)	0,33%
Leegstand woningen (t.o.v. jaarhuur)	€ 706.385
Leegstand overig (garages, MOG, ZOG, BOG) (%jaarhuur)	€ 53.254

## medewerkers

2022

Aantal medewerkers	38
Aantal FTE	31,1
Verloop (%)	8%
Ziekteverzuim	4,98%
Gemiddelde leeftijd	50 jaar





07

verklaring van het bestuur



## verklaring van het bestuur

Het bestuur van stichting Krijtland Wonen verklaart dat stichting Krijtland Wonen in het verslagjaar 2022 haar middelen uitsluitend heeft ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Simpelveld, 5 juni 2023,

**De heer M.L.H. Sluismans,**  
Directeur-bestuurder





# 08

## jaarrekening

Balans per 31 december 2022

Winst-en-verliesrekening over 2022

Kasstroomoverzicht 2022

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2022

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-Daeb

WNT-verantwoording 2022 Krijtland Wonen



## **JARREKENING**

Balans per 31 december 2022

Winst-en-verliesrekening over 2022

Kasstroomoverzicht 2022

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2022

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-

daeb WNT-verantwoording 2022 Krijtland

Wonen

**1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022**

(na resultaatbestemming)

	31 december 2022	31 december 2021
	€	€
<b>ACTIVA</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b> (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	432.687.820	451.593.596
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	29.675.553	30.409.774
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	704.242	2.656.132
	<u>463.067.615</u>	<u>484.659.502</u>
<b>Materiële vaste activa</b> (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	974.949	1.080.530
<b>Financiële vaste activa</b> (3)		
Latente belastingvordering(en)	1.198.459	1.106.955
<b>SOM DER VASTE ACTIVA</b>	<u>465.241.023</u>	<u>486.846.987</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Voorraden</b> (4)		
Overige voorraden	27.886	25.188
<b>Overige vorderingen</b> (5)		
Huurdebiteuren	183.155	131.707
Overige vorderingen	1.632	1.819
Overlopende activa	1.451.937	1.993
	<u>1.636.724</u>	<u>135.519</u>
<b>Liquide middelen</b> (6)	992.010	4.376.623
<b>SOM DER VLOTTENDE ACTIVA</b>	<u>2.656.620</u>	<u>4.537.330</u>
	<u><u>467.897.643</u></u>	<u><u>491.384.317</u></u>

		31 december 2022	31 december 2021
		€	€
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigen vermogen</b>	<b>(7)</b>		
Herwaarderingsreserve		260.590.435	280.830.652
Overige reserves		108.143.925	113.407.709
		<u>368.734.360</u>	<u>394.238.361</u>
<b>Voorzieningen</b>	<b>(8)</b>		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		6.303.534	-
Overige voorzieningen		128.182	118.452
		<u>6.431.716</u>	<u>118.452</u>
<b>Langlopende schulden</b>	<b>(9)</b>	82.657.392	87.669.778
<b>Kortlopende schulden</b>	<b>(10)</b>		
Schulden aan overheid		55.950	54.152
Schulden aan kredietinstellingen		4.916.405	4.330.028
Schulden aan leveranciers		2.320.305	1.313.701
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		838.051	1.410.039
Schulden terzake van pensioenen		-	32.842
Overige schulden		-	58.609
Overlopende passiva		1.943.464	2.158.355
		<u>10.074.175</u>	<u>9.357.726</u>
		<u>467.897.643</u>	<u>491.384.317</u>



## 2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten	(11) 23.310.323	23.175.458
Opbrengsten servicecontracten	(12) 1.669.042	1.690.488
Lasten servicecontracten	(13) -1.608.322	-1.705.532
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(14) -1.347.351	-2.395.028
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -11.710.174	-6.836.182
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -2.384.980	-2.962.986
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.928.538</b>	<b>10.966.218</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 692.388	1.689.510
Toegerekende organisatiekosten	(18) -8.159	-26.719
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(19) -621.122	-1.101.728
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>63.107</b>	<b>561.063</b>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20) -19.833.216	127.744.614
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(21) -8.221.749	6.376.916
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-28.054.965</b>	<b>134.121.530</b>
Opbrengst overige activiteiten	(22) 51.688	106.343
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>51.688</b>	<b>106.343</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>(23) -948.948</b>	<b>-2.456.474</b>
<b>Leefbaarheid</b>	<b>(24) -716.181</b>	<b>-717.821</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-21.676.761</b>	<b>142.580.859</b>
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(25) 26.729	-20.724
Rentelasten en soortgelijke kosten	(26) -3.014.989	-3.167.048
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.988.260</b>	<b>-3.187.772</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-24.665.021</b>	<b>139.393.087</b>
Belastingen	(27) -838.984	-2.299.061
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-25.504.005</b>	<b>137.094.026</b>

### 3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2022		2021	
		€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>					
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Huurontvangsten	12	23.339.348		23.062.297	
Vergoedingen		1.881.424		1.735.872	
Overige bedrijfsontvangsten		44.094		35.729	
Ontvangen interest		293.914		307.812	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			25.558.780		25.141.710
<i>Operationele uitgaven</i>					
Lonen en salarissen personeel		-1.312.095		-1.369.540	
Sociale lasten		-925.388		-890.615	
Pensioenen		-357.398		-340.277	
Onderhoudsuitgaven		-8.984.790		-5.994.232	
Overige bedrijfsuitgaven		-5.209.155		-4.734.910	
Betaalde interest		-3.368.084		-3.621.544	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		-13.971		-7.192	
Verhuurderheffing		-1.224.697		-1.801.069	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-91.405		-53.912	
Vennootschapsbelasting		-3.262.669		-2.942.275	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-24.749.652		-21.755.566
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>			809.128		3.386.144
transporteren			809.128		3.386.144

	Ref:	2022		2021	
		€	€	€	€
Transport			809.128		3.386.144
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden			704.950		1.731.301
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-233.414		-1.280.491	
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden		-27.436		-10.452	
Aankoop		-204.417		-196.152	
Investerings overig		-45.481		-219.986	
Externe kosten bij verkoop		-3.762		-43.083	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>			-514.510		-1.750.164
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>			190.440		-18.863
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>			190.440		-18.863
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen			-		1.139.678
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing geborgde leningen			-4.384.180		-5.294.372
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>			-4.384.180		-4.154.694
			-3.384.612		-787.413
<b>Liquide middelen</b>					
Mutatie liquide middelen			-3.384.612		-787.413
Liquide middelen per 1 januari		4.376.623		5.164.036	
Liquide middelen per 31 december		992.011		4.376.623	
			-3.384.612		-787.413

## 4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### ALGEMENE TOELICHTING

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

### **Activiteiten**

Krijtland Wonen is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten zijn voornamelijk gericht op de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Vaals, Simpelveld en Gulpen-Wittem en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

### **Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister**

De statutaire vestigingsplaats van Krijtland Wonen is Simpelveld, de feitelijke vestigingsplaats is Pleistraat 13 te Simpelveld. Krijtland Wonen is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 14614646.

### **Oordelen en schattingen**

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

### **Verbonden partijen**

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Krijtland Wonen en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.



## **Toelichting op het kasstroomoverzicht**

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

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

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

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

De jaarrekening van 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.

## **Presentatiewijziging**

In 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

## 5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

### Algemeen

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

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

### Vergelijking met voorgaand jaar

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

### Materiële vaste activa

#### *Algemene uitgangspunten*

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

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

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

### Vastgoedbeleggingen

#### *Algemene uitgangspunten*

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

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

Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

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

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

#### *Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

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

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

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

- *Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;*
- *De nieuwbouwwuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;*
- *Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en*
- *Een ingrijpende verbouwing.*

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

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

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

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

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

#### *Classificatie en kwalificatie*

##### *Typering*

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

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

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

##### *Kwalificatie*

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

##### *Waarderingsgrondslag*

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Krijtland Wonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022').

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

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

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, wordt geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

##### *Complexindeling*

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



### Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

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

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

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

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

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Krijtland Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full-versie heeft Krijtland Wonen de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek de onderstaande standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Krijtland Wonen opereert.

Vrijheidsgraad	Uitgangspunt Handboek	Aanpassing Krijtland Wonen	Parameter Handboek	Bandbreedte Krijtland Wonen
Markthuur(stijging)	Prijsinflatie	Markthuuren op basis van markthuurreferenties. Markthuurstijging conform basisversie	0,68%	0,68%
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	5,58%	5,58%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties	€ 121.435	€ 175.980
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisversie	-1,85%	-1,85%
Disconteringsvoet uitponden/ doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	7,21%	6,58%
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van Basisversie	7,49%	7,49%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Normbedrag per type eenheid (VTW-norm)	€ 1.252	€ 1.317

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

### *Leegwaarde*

De leegwaarde is door de taxateur aangepast op basis van referentietransacties.

### *Onderhoud*

Het onderhoud is door de taxateur aangepast op basis van referentietransacties.

### *Disconteringsvoet*

De disconteringsvoet is door de taxateur aangepast op basis van referentietransacties.

### *Mutatie- en verkoopkans*

Door de taxateur is een beoordeling gemaakt van de mutatie- en verkoopkans op basis van complexkarakteristieken.

### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

In het boekjaar 2022 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van een taxatie-update.

### *Mutatie marktwaarde in verhuurde staat*

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

### *Herwaardering*

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

### *Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van 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 Krijtland Wonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Krijtland Wonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 78% 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. 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 'Nettoresultaat 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 omschreven.
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. Krijtland Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - a) Dit betreft de 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 'Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille'.
  - b) De beheerlasten betreffende de marktconforme benadering waarmee gerekend wordt in de marktwaarde worden hiermee omschreven.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:



	2022	2021
Streefhuur (%van de maximaal redelijke huur)	78%	78%
Onderhoudsnorm	€ 2.281	€ 1.965
Beheerlasten	€ 757	€ 1.078
Verhuurderheffing	0%	0,526%
Discontovoet	6,13%	5,5%

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.

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*

### *Typering*

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

### *Waarderingsgrondslag*

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

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor vastgoed waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd.

## **Financiële vaste activa**

### *Latente belastingvordering(en)*

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

### **Vorraden**

#### ***Vorraden***

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

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en interne logistiek.

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

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden in hun huidige staat te brengen.

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

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### **Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit 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.

## Eigen Vermogen

### Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevorm voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de [verkrijgings- of vervaardigingsprijs/ boekwaarde rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen].

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

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

## Voorzieningen

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

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

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Latente belastingverplichtingen

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

### **Overige voorzieningen**

Vanaf 1 januari 2010 hebben werknemers op grond van de CAO Woondiensten recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Dit leidt ertoe dat Krijtland Wonen een in rechte afdwingbare verplichting ten opzichte van haar werknemers heeft. Aangezien de precieze omvang van deze verplichting en het moment waarop deze verplichting afgewikkeld wordt onzeker zijn, dient deze verplichting in de jaarrekening als voorziening verantwoord te worden.



## Langlopende schulden

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

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

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

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

### Algemeen

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

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

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

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

### Bedrijfsopbrengsten

#### *Opbrengstverantwoording*

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

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

### Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 2,3%, of €25,- bij een kale huur onder de €300. Hoger (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van €50,- respectievelijk €100,-. De huurverhoging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 3,3%.

De jaarlijkse huurverhoging bij Krijtland Wonen bedroeg in 2022 2,02%.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

### Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegeven verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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

### Lonen en salarissen en sociale- en pensioenlasten

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

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

### 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

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

## Netto resultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere 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

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

## Financiële baten en lasten

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



### 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 in 'Toerekening baten en lasten'.

#### Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van Krijtland Wonen is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- \* Er is sprake van een middelloonregeling.
- \* Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- \* De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- \* De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- \* Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

## Belastingen over de winst of het verlies

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

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

## Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruikt 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 schulden loopt 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: 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 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

### *Uitgangspunten*

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

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Nieuwedael een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het in 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

<i>Grondslag voor scheiding</i>	<i>Posten in gescheiden verantwoording</i>
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> <li>- Vastgoed bestemd voor verkoop</li> <li>- Vastgoed in ontwikkeling</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> <li>- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Verhuurdersheffing</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> <li>- Investeringskasstromen</li> </ul>
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Overheidsbijdragen</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit</li> <li>- Kosten omtrent leefbaarheid</li> <li>- Overige activiteiten</li> <li>- Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Overige activiteiten</li> <li>- Onderhoudsuitgaven</li> <li>- Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie</li> <li>- Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie</li> </ul>



<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> <li>- Deelnemingen</li> <li>- Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen</li> <li>- Liquide middelen</li> <li>- Schulden kredietinstellingen</li> <li>- Schulden overheid</li> <li>- Overige schulden</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</li> <li>- Rentelasten en soortgelijke kosten</li> <li>- Resultaat uit deelnemingen</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangen en betaalde interest</li> <li>- <u>Ontvangsten en uitgaven deelnemingen</u></li> <li>- Financieringskasstroom leningen</li> </ul>
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Krijtland Wonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 3196/95</p>	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Overige vorderingen</li> <li>- Overige voorzieningen</li> <li>- Overige schulden en overlopende passiva</li> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Overige organisatiekosten</li> </ul> <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Personeelsuitgaven</li> <li>- Overige indirecte bedrijfsuitgaven</li> </ul>

Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

## 10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

## 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 2022 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 2022. 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 3.197 woningen en 19 niet-woningen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1-1-2022) van deze eenheden bedraagt € 460,7 miljoen (2021: € 396,1 miljoen).

In de post Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 95 woningen, 11 niet-woningen en 473 parkeergelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1-1-2022) van deze eenheden bedraagt € 28,5 miljoen (2021: € 25,3 miljoen).

**DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	185.764.581	185.670.621	26.935.340	26.934.743
Herwaardering	274.725.925	151.640.135	6.104.727	2.344.214
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-8.896.910	-13.122.019	-2.630.293	-5.035.852
Stand per 1 januari	<u>451.593.596</u>	<u>324.188.737</u>	<u>30.409.774</u>	<u>24.243.105</u>

	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
<i>Mutaties</i>				
Nieuwbouw	1.168.136	-	-	-
Investerings	420.305	423.106	848	597
Desinvesteringen (verrijgings- of vervaardigingsprijs)	-79.859	-329.145	-	-
Afschrijving desinvesteringen	71.808	253.755	-	-
Herwaardering desinvesteringen	-478.809	-898.311	-	-
Herwaarderingen	-19.506.579	123.984.101	-326.637	3.760.513
Overige waardeveranderingen	-500.778	4.239.182	-408.432	2.137.731
Herclassificaties	-	-267.828	-	267.828
Totaal mutaties 2022	-18.905.776	127.404.860	-734.221	6.166.669
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verrijgings- of vervaardigingsprijs	186.794.354	185.764.581	26.936.188	26.935.340
Herwaarderingen	255.219.346	274.725.925	5.778.090	6.104.727
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-9.325.880	-8.896.910	-3.038.725	-2.630.293
	432.687.820	451.593.596	29.675.553	30.409.774

De marktwaarde in verhuurde staat van Krijtland Wonen is in 2022 met 4% gedaald. Dit heeft te maken met prijsdalingen in alle regio's van Nederland van de gemiddelde leegwaarden. Tevens is na een jarenlange daling de disconteringsvoet in 2022 gestegen.

Capitall Value hanteert vrijheidsgraden (markthuur, leegwaarde, exit yield, disconteringsvoet) op basis van referenties.

Verschillenanalyse marktwaarde 2022-2021

De marktwaarde per ultimo 2022 is ten opzichte van de marktwaarde ultimo 2021 met 4% gedaald.

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
<b>Waarde 2021</b>	<b>€ 451.593.596</b>	<b>€ 30.409.775</b>	<b>€ 482.003.371</b>
<b>Voorraadmutaties</b>	<b>€ 535.595</b>	<b>€ 40.414</b>	<b>€ 576.009</b>
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 486.860	-€ 6.720	-€ 493.580
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 1.022.455	€ 47.134	€ 1.069.589
<b>Vastgoedgegevens</b>	<b>€ 4.338.247</b>	<b>€ 271.405</b>	<b>€ 4.609.652</b>
Contractuur	€ 4.711.911	€ 232.405	€ 4.944.316
Leegstand	€ 164.911	€ 0	€ 164.911
Maximale huur	-€ 154.128	€ 0	-€ 154.128
Mutatiegraad doorexpluiten	€ 754.493	€ 2.021	€ 756.513
WOZ-waarde	-€ 1.702.919	-€ 26.970	-€ 1.729.889
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 9.633	€ 64.135	€ 73.767
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 554.685	€ 0	€ 554.685
Jaarwissel	-€ 338	-€ 185	-€ 523
<b>Methodische wijzigingen</b>	<b>€ 5.467.640</b>	<b>€ 104.373</b>	<b>€ 5.572.013</b>
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment	€ 806	€ 893	€ 1.700
Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd	-€ 1.727	€ 0	-€ 1.727
Aanpassing grondslag indexatie contractuur won	€ 8.219.565	€ 300.465	€ 8.520.030
Overdrachtskosten	-€ 2.751.005	-€ 196.985	-€ 2.947.989
<b>Marktontwikkelingen</b>	<b>-€ 29.247.258</b>	<b>-€ 1.150.414</b>	<b>-€ 30.397.672</b>
Macro-economische parameters	€ 437.154	€ 413.344	€ 850.498
Liberalisatiegrens	-€ 860.549	€ 0	-€ 860.549
Mutatiegraad uitponden	€ 6.455.424	€ 313.583	€ 6.769.007
Reguliere huurstijging	-€ 5.542.742	€ 133.409	-€ 5.409.333
Markthuur	€ 5.979.356	€ 140.082	€ 6.119.438
Leegwaarde	-€ 2.025.156	€ 257.265	-€ 1.767.892
Leegwaardestijging	-€ 15.488.641	-€ 965.316	-€ 16.453.957
Splitsingskosten	-€ 35.264	-€ 1.497	-€ 36.762
Verkoopkosten	€ 401.071	€ 21.148	€ 422.219
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-€ 4.907.380	-€ 507.951	-€ 5.415.331
Beheerkosten	-€ 386.295	-€ 15.194	-€ 401.489
Belastingen en verzekeringen	€ 462.689	€ 13.201	€ 475.890
Verhuurderheffing	€ 11.827.856	€ 8.968	€ 11.836.824
Disconteringsvoet	-€ 20.118.873	-€ 933.320	-€ 21.052.193
Exit yield	-€ 5.445.907	-€ 28.134	-€ 5.474.041
<b>Waarde 2022</b>	<b>€ 432.687.820</b>	<b>€ 29.675.553</b>	<b>€ 462.363.373</b>

### Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 317.063.730 (2021: € 297.036.365)

### *Uitgangspunten beleidswaarde*

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexploiteren van het bezit in plaats van de hoogste van uitponen en doorexploiteren. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

Stap	Effect op marktwaarde 2022 (1)		Effect op marktwaarde 2021	
	x € 1.000.000	In % r.w.	x € 1.000.000	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	462.363.373	100 %	482.003.371	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	21.721.147	5 %	61.522.656	12 %
Stap 2: betaalbaarheid	-106.456.369	-23 %	-151.532.879	-31 %
Stap 3: kwaliteit	-58.532.420	-13 %	-50.454.047	-10 %
Stap 4: beheer	-2.032.001	0 %	-44.502.736	-9 %
Beleidswaarde	<u>317.063.730</u>	<u>69 %</u>	<u>297.036.365</u>	<u>62 %</u>

Ten aanzien van stap 2 (betaalbaarheid) is de streefhuur gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 662 per maand (2021: € 626)
- voor meergezinswoningen: € 570 per maand (2021: € 545)

Ten aanzien van stap 3 (kwaliteit) is de beleidsonderhoudsnorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 2.281 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.965);
- voor meergezinswoningen: € 2.281 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.965).

Ten aanzien van stap 4 (beheer) is de beleidsbeheernorm gemiddeld:

- voor eensgezinswoningen: € 757 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.078);
- voor meergezinswoningen: € 757 per verhuureenheid per jaar (2021: € 1.078).



Gevoeligheidsanalyse

Beleidswaarde

Waarde	portefeuille	2022	DAEB € 286.443.005	niet-DAEB € 30.620.727	Totaal € 317.063.732
Markthuur					
+ 10%			€ 286.878.451	€ 31.303.370	€ 318.181.821
- 10%			€ 286.007.559	€ 29.949.521	€ 315.957.081
Leegwaarde					
+ 10%			€ 286.443.005	€ 30.634.228	€ 317.077.233
- 10%			€ 286.443.005	€ 30.620.727	€ 317.063.732
Disconteringsvoet					
+ 0,5 %-punt			€ 260.206.064	€ 27.621.321	€ 287.827.386
- 0,5 %-punt			€ 318.269.506	€ 34.458.950	€ 352.728.455
Exit yield					
+ 0,5 %-punt			€ 286.270.665	€ 30.405.261	€ 316.675.926
- 0,5 %-punt			€ 286.635.754	€ 30.871.196	€ 317.506.950
Beleidsbeheer					
+ €100			€ 276.683.837	€ 30.255.131	€ 306.938.969
- €100			€ 296.202.173	€ 30.986.322	€ 327.188.495
Beleidsonderhoud					
+ €100			€ 276.683.837	€ 30.255.131	€ 306.938.969
- €100			€ 296.202.173	€ 30.986.322	€ 327.188.495

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.656.132	856.902
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	225.251	1.799.230
Overboeking nieuwbouw naar in exploitatie	-1.168.136	-
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen	-1.009.005	-
Totaal mutaties	-1.951.890	1.799.230

	2022	2021
	€	€
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.713.247	2.656.132
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.009.005	-
	<u>704.242</u>	<u>2.656.132</u>

### Grondposities (onderdeel vastgoed in ontwikkeling)

#### Grondposities

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

- Vaals fase II: € 296.063,- (groot 1.334 m2);
- Simpelveld, Grachtstraat € 177.000 (groot 1.125 m2).

## 2 Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.602.487	165.186	614.383	3.382.056
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.873.863	-48.601	-379.061	-2.301.525
Herrekenende stand per 1 januari	<u>728.624</u>	<u>116.585</u>	<u>235.322</u>	<u>1.080.531</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringen	33.941	-	19.015	52.956
Afschrijvingen	-68.676	-26.890	-62.972	-158.538
Totaal mutaties 2022	<u>-34.735</u>	<u>-26.890</u>	<u>-43.957</u>	<u>-105.582</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.636.428	165.186	633.398	3.435.012
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-1.942.539	-75.491	-442.033	-2.460.063
	<u>693.889</u>	<u>89.695</u>	<u>191.365</u>	<u>974.949</u>

#### Overige waardeveranderingen

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Latente belastingvordering(en)</b>		
Latente belastingvorderingen	1.198.459	1.106.955
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder financiële vaste activa
	€	€
Latentie leningenportefeuille	42.686	51.910
Latentie afschrijvingen	1.155.773	832.099
Latentie Vestia deal	-	222.946
	1.198.459	1.106.955

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,46% en hebben een gemiddelde looptijd van 15 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 1,3 miljoen. De post heeft met name betrekking op langlopende leningen en afschrijvingen.

### 4. Voorraden

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Overige voorraden</b>		
Voorraad magazijn	27.886	25.188

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Huurdebiteuren</b>		
Huurdebiteuren	215.283	157.772
Voorziening huurdebiteuren	-32.128	-26.065
	<u>183.155</u>	<u>131.707</u>
<b>Overige vorderingen</b>		
Overige vorderingen	<u>1.632</u>	<u>1.819</u>
<b>Overlopende activa</b>		
Overige overlopende activa	<u>1.451.937</u>	<u>1.993</u>
Diversen	21.934	1.993
Te ontvangen VPB 2021-2022	1.430.003	-
	<u>1.451.937</u>	<u>1.993</u>

## 6. Liquide middelen

Rekening Courant	867.355	2.726.150
Spaarrekeningen	124.655	1.650.473
	<u>992.010</u>	<u>4.376.623</u>
Rabobank	477.961	1.039.936
ING Bank	389.394	1.686.214
Spaarrekeningen	124.655	1.650.473
	<u>992.010</u>	<u>4.376.623</u>

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2022 aanwezige liquide middelen staan 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**

	2022	2021
	€	€
Stand per 1 januari	280.830.652	153.984.349
Vrijval HWR ivm verkoop	-407.001	-1.023.923
Niet-gerealiseerde waardeverandering verslagjaar	-19.833.216	127.870.226
Stand per 31 december	<u>260.590.435</u>	<u>280.830.652</u>

**Overige reserves**

Stand per 1 januari	113.407.709	103.159.986
Resultaatbestemming boekjaar	-25.504.001	137.094.026
Vrijval HWR ivm verkoop	407.001	1.023.923
Niet-gerealiseerde waardeverandering verslagjaar	19.833.216	-127.870.226
Stand per 31 december	<u>108.143.925</u>	<u>113.407.709</u>

**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021**

De jaarrekening 2021 van Stichting Krijtland Wonen is vastgesteld in de RvC-vergadering welke gehouden is op 20 juni 2022. De bestemming van het resultaat conform de jaarrekening is vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

**Bestemming van het resultaat 2022**

De Directeur-bestuurder stelt voor om het volledige resultaat ad -/€ 25.504.005,- over 2022 te onttrekken aan het eigen vermogen. Vooruitlopend op de vaststelling is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.



## 8. Voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Onrendabele investeringen en herstructureringen</b>		
Voorz. huurw. in ontwikk.	6.303.534	-

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het verlieslatende deel van de nieuwbouwcomplexen Burggraverweg-Nieuwstraat te Gulpen (€ 1.365.085) en Schilterstraat te Simpelveld (€ 5.947.454).

	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2022
	€	€	€
Voorz. huurw. in ontwikk.	7.312.539	-1.009.005	6.303.534

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Overige voorzieningen</b>		
Loopbaanontwikkelingsbudget	96.875	93.098
Overige voorziening	31.307	25.354
	128.182	118.452

## 9. Langlopende schulden

	31-12-2022	Aflossings- verplichting 2023	Resterende looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	735.735	55.950	-	679.785
Schulden/ leningen kredietinstellingen	86.894.012	4.916.405	3.624.903	78.352.704
	87.629.747	4.972.355	3.624.903	79.032.489

### *Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden*

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,31% (2021: 3,31%).

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 2022 is door het WSW geborgd.

De marktwaarde van de leningportefeuille bedraagt € 117.489.000,-. De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

### Schulden aan overheid

	2022	2021
	€	€
<i>Schulden/ leningen gemeenten</i>		
Stand per 1 januari	789.887	842.299
Aflossing	-54.152	-52.412
Stand per 31 december	735.735	789.887
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-55.950	-54.152
Langlopend deel per 31 december	<u>679.785</u>	<u>735.735</u>

Dit betreffen leningen van de Gemeente Gulpen-Wittem.

### Schulden aan kredietinstellingen

#### *Leningen kredietinstellingen*

Stand per 1 januari	91.264.071	93.690.752
Opgenomen gelden	-	1.099.860
Agio Vestia lening (vrijval)	-40.031	1.770.709
Aflossing	-4.330.028	-5.297.250
Stand per 31 december	86.894.012	91.264.071
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4.916.405	-4.330.028
Langlopend deel per 31 december	<u>81.977.607</u>	<u>86.934.043</u>

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

## 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.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
<b>Aflossingsverplichtingen langlopende schulden</b>		
Schulden aan overheid	55.950	54.152
Schulden/ leningen kredietinstellingen	4.916.405	4.330.028
	<u>4.972.355</u>	<u>4.384.180</u>
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Crediteuren	1.761.373	1.127.350
Aangegane verplichting planmatig onderhoud	558.932	186.351
	<u>2.320.305</u>	<u>1.313.701</u>
<b>Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen</b>		
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-	846.482
Omzetbelasting	703.145	369.561
Loonheffing	94.900	160.995
Sociale lasten	40.006	33.001
	<u>838.051</u>	<u>1.410.039</u>
<b>Schulden terzake van pensioenen</b>		
Schulden terzake van pensioenen	-	32.842
<b>Overige schulden</b>		
Overige schulden	-	58.609
<b>Overlopende passiva</b>		
Accountants- en taxatiekosten	130.000	265.471
Vooruitontvangen huur	207.842	198.476
Niet vervallen rente langlopende schulden	1.410.819	1.506.624
Vooruitontvangen ziektekostenpremie	4.823	5.709
Afrekening bijzondere voorzieningen	189.980	182.075
	<u>1.943.464</u>	<u>2.158.355</u>

## NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

### Voorwaardelijke verplichtingen

#### *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*

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Krijtland Wonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van Krijtland Wonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 43.854) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 2,3 miljoen per 31 december 2022 (€ 2,4 miljoen per 31 december 2021).

#### *Gebeurtenissen na balansdatum*

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

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2022	2021
	€	€
<b>11. Huuropbrengsten</b>		
Daeb-vastgoed	21.470.137	21.266.542
Niet-Daeb-vastgoed	1.096.783	1.099.090
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.493.234	1.457.309
	<u>24.060.154</u>	<u>23.822.941</u>
Huurderving wegens leegstand	-704.623	-584.794
Huurderving wegens oninbaarheid	-14.491	-19.164
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-30.717	-43.525
	<u><u>23.310.323</u></u>	<u><u>23.175.458</u></u>
Gemeente Vaals	10.599.880	10.423.344
Gemeente Gulpen-Wittem	3.675.105	3.671.150
Gemeente Simpelveld	9.035.338	9.080.964
	<u><u>23.310.323</u></u>	<u><u>23.175.458</u></u>

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

Woningen	21.769.068	21.783.598
Bedrijfsonroerend goed	344.473	326.659
Maatschappelijk vastgoed	883.113	852.272
Parkeergelegenheid	213.669	212.929
	-----	-----
	23.310.323	23.175.458
	=====	=====

**12. Opbrengsten servicecontracten**

Overige goederen, leveringen en diensten	1.881.424	1.890.841
Vergoedingsderving wegens leegstand	-19.606	-24.359
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-2.620	-1.032
Af te rekenen servicekosten	-190.156	-174.962
	<u>1.669.042</u>	<u>1.690.488</u>

De opbrengsten servicecontracten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten en worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.



	2022	2021
	€	€
<b>13. Lasten servicecontracten</b>		
Stook- en servicekosten	761.747	744.474
Kosten elektra	167.358	208.925
Kosten schoonmaken	310.595	294.723
Waterverbruik	68.604	101.225
Kosten onderhoud	300.018	356.185
	<u>1.608.322</u>	<u>1.705.532</u>

**14. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Toegerekende personeelskosten	790.016	1.366.799
Toegerekende overige organisatiekosten	526.815	1.008.007
Toegerekende afschrijvingen	30.520	20.222
	<u>1.347.351</u>	<u>2.395.028</u>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

**Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten**

Lonen en salarissen	1.943.359	2.053.306
Pensioenlasten	238.214	232.119
Sociale lasten	315.975	298.003
Overige personeelskosten	392.052	163.092
	<u>2.889.600</u>	<u>2.746.520</u>

**Toerekening personeelskosten**

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 32 werknemers in dienst (2021: 32). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: -).

	2022	2021
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1,00	1,00
Staf	1,04	0,68
Bedrijfsvoering	3,81	3,77
Vastgoed	8,16	7,89
Klant & Wonen	17,89	18,34
	<u>31,90</u>	<u>31,68</u>

	2022	2021
	€	€
<b>Toerekening afschrijvingskosten</b>		
Afschrijvingen bedrijfsgebouwen	68.676	71.257
Afschrijvingen vervoersmiddelen	26.890	14.323
Afschrijvingen andere vaste bedrijfsmiddelen	62.972	54.146
Toe te rekenen afschrijvingskosten	<u>158.538</u>	<u>139.726</u>
Afschrijvingskosten toegerekend aan		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	48.721	71.814
- Lasten onderhoudsactiviteiten	62.932	30.438
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	254	661
- Overige organisatiekosten	22.509	13.418
- Leefbaarheid	24.122	23.395
Totaal toegerekende afschrijvingskosten	<u>158.538</u>	<u>139.726</u>

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2021: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2022	2021
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	30,70	51,40
- Lasten onderhoudsactiviteiten	39,70	21,80
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,20	0,50
- Overige organisatiekosten	14,20	9,60
- Leefbaarheid	15,20	16,70
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

	2022	2021
	€	€

#### 15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	9.920.738	5.881.230
Toegerekende personeelskosten	1.195.053	642.178
Toegerekende overige organisatiekosten	594.383	312.774
	<u>11.710.174</u>	<u>6.836.182</u>

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

Planmatig onderhoud	5.966.278	2.381.283
Mutatie-onderhoud	2.021.278	1.916.920
Klachtenonderhoud	1.702.844	1.387.335
	<u>9.690.400</u>	<u>5.685.538</u>
Toegerekende personeelskosten	1.110.528	596.583
transporteren	10.800.928	6.282.121

	2022	2021
	€	€
Transport	10.800.928	6.282.121
Toegerekende overige organisatiekosten	552.343	290.567
	<u>11.353.271</u>	<u>6.572.688</u>

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

Planmatig onderhoud	157.367	130.873
Mutatie-onderhoud	17.465	16.362
Klachtenonderhoud	55.504	48.455
	<u>230.336</u>	<u>195.690</u>
Toegerekende personeelskosten	84.525	45.595
Toegerekende overige organisatiekosten	42.040	22.207
	<u>356.901</u>	<u>263.492</u>

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

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

Belastingen (OZB)	1.024.773	1.024.556
Verzekeringen	135.510	137.361
Verhuurderheffing	1.224.697	1.801.069
	<u>2.384.980</u>	<u>2.962.986</u>

#### 17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen	696.150	1.731.555
Verkoopkosten huurwoningen	-3.762	-42.045
	<u>692.388</u>	<u>1.689.510</u>

#### 18. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	5.766	20.054
Toegerekende afschrijvingen	339	981
Toegerekende overige organisatiekosten	2.054	5.684
	<u>8.159</u>	<u>26.719</u>

#### 19. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	<u>621.122</u>	<u>1.101.728</u>
-------------------------	----------------	------------------

	2022	2021
	€	€
<b>20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Daeb	-19.506.579	123.984.101
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Niet-Daeb	-326.637	3.760.513
	<u>-19.833.216</u>	<u>127.744.614</u>

**21. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.221.749	6.376.916
	<u>-8.221.749</u>	<u>6.376.916</u>

De overige waardeveranderingen betreft een negatieve waardeverandering van vastgoed in exploitatie voor totaal € 909.210,- (DAEB € 500.778,- en Niet-DAEB € 408.432,-).

Tevens is hier de voorziening onrendabele top van de nieuwbouw ad € 7.312.539 verantwoord.

**22. Opbrengst overige activiteiten**

Opbrengst VvE beheer	2.343	-
Afsluiten huurcontract	-	3.140
Administratievergoeding servicekosten	31.316	34.415
Opbrengsten zendmasten	17.227	73.126
Toezicht nieuwbouw	-	19.234
Toezicht investeringen	4.871	10.676
Toezicht leefbaarheid	70	-
Opbrengsten zonnepanelen	27.177	22.541
Toegerekendaan exploitatie-, verkoop-, leefbaarheid en overige organisatieactiviteiten	-31.316	-56.789
	<u>51.688</u>	<u>106.343</u>

**23. Overige organisatiekosten**

Toegerekende personeelskosten	504.483	298.162
Toegerekende overige organisatiekosten	400.507	360.491
Toegerekende afschrijvingen	29.987	19.920
Volkshuisvestelijke Bijdrage Vestia	-	1.770.709
Bijdrageheffing Aw	13.971	7.192
	<u>948.948</u>	<u>2.456.474</u>

**Accountants honoraria**

Controle jaarrekening	67.500	76.760
Andere niet-controlediensten	4.837	5.132
Fiscaal advies uitgevoerd door BDO	17.000	17.388
	<u>89.337</u>	<u>99.280</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.

	2022	2021
	€	€
<b>24. Leefbaarheid</b>		
Toegerekende personeelskosten	394.281	419.326
Toegerekende overige organisatiekosten	228.499	207.174
Leefbaarheid	93.401	91.321
	<u>716.181</u>	<u>717.821</u>

**Saldo financiële baten en lasten**

*25. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten*

Rente rekening-courant en deposito's	-13.089	-20.724
Rente leningruil Vestia	39.818	-
	<u>26.729</u>	<u>-20.724</u>

*26. Rentelasten en soortgelijke kosten*

Rente leningen gemeenten	-26.206	-27.946
Rente leningen kredietinstellingen	-2.866.636	-3.054.338
Disagio WSW	-66.462	-78.096
Belastingrente VPB	-55.685	-6.668
	<u>-3.014.989</u>	<u>-3.167.048</u>

**27. Belastingen**

Belastingdruk winst-en-verliesrekening		
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-97.265	-450.288
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	-833.223	-2.366.987
Mutatie actieve belastinglatentie	91.504	518.214
	<u>-838.984</u>	<u>-2.299.061</u>

Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen	-24.665.017	139.393.087
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	11.305	102.768
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-795.095	-816.622
Overige waarde veranderingen van materiële vaste activa	28.054.965	-129.819.482
Overige lasten	-36.224	-32.186
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia deal	-885.355	885.355
Dotatie HIR	-236.577	-691.050
Niet aftrekbare kosten	7.401	4.700
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-5.324	-14.760
Generieke renteaftrekbeperking	1.944.815	554.138
Belastbare winst	<u>3.394.894</u>	<u>9.565.948</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 24,5%. De lagere effectieve belastingdruk ad 3,4% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft ondermeer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest en de fiscaal niet aftrekbare heffing van het Centraal Fonds Volkshuisvesting.



### Berekening vennootschapsbelasting

De hierover verschuldigde vennootschapsbelasting bedraagt:

	2022
	€
15,0% over € 395.000	59.250
25,8% over € 2.999.890	773.972
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2022	<u>833.222</u>

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

### Buitengewoon resultaat

*28. Belastingen over het buitengewoon resultaat*

De belastingen over het buitengewoon resultaat over 2022 bedraagt € - (2021 € -).

## WNT-VERANTWOORDING 2022 KRIJTLAND WONEN

De WNT is van toepassing op Krijtland Wonen. Het voor Krijtland Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 136.000.

### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functieervulling

*Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functieervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt*

**Gegevens 2022**

**Bedragen x € 1**

**M.L.H.  
Sluijsmans**

**Functiegegevens**

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja

**Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	116.763
Beloningen betaalbaar op termijn	18.693
<i>Subtotaal</i>	<u>135.456</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 136.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag -

**Bezoldiging**

135.456

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan N.v.t.  
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t.

**Gegevens 2021**

**Functiegegevens**

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2021 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja

**Bezoldiging**

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.382
Beloningen betaalbaar op termijn	17.030
<i>Subtotaal</i>	<u>124.412</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum 132.000

**Bezoldiging**

124.412

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

**Gegevens 2022**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>J.M.C. Rijvers</b>	<b>C.P.J. Janssen</b>	<b>F.A. De Schepper</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 30/9	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	15.504	7.752	10.336
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.400	10.172	13.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	<u>15.504</u>	<u>7.752</u>	<u>10.336</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2021**

<b>Bedragen x € 1</b>	<b>J.M.C. Rijvers</b>	<b>C.P.J. Janssen</b>	<b>F.A. De Schepper</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	19/5 - 31/12	19/5 - 31/12	1/1 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>			
Bezoldiging	9.510	7.294	9.738
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.314	8.209	13.200

**Gegevens 2022**

**Bedragen x € 1**

**J.H.H. Damen H.W.P. Stassen**

**Functiegegevens**

Lid Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2022

1/1 - 31/12 1/1 - 31/12

**Bezoldiging**

Bezoldiging

10.336 10.336

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

13.600 13.600

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

- -

**Bezoldiging**

10.336 10.336

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t.

**Gegevens 2021**

**Bedragen x € 1**

**C.P.J. Janssen J.H.H. Damen H.W.P. Stassen**

**Functiegegevens**

Voorzitter Lid Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2021

1/1 - 18/5 1/1 - 31/12 1/1 - 31/12

**Bezoldiging**

Bezoldiging

3.783 11.077 9.892

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

7.486 13.200 13.200

**3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## 12 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

## Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Krijtland Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
<b>ACTIVA</b>					
<b>Vaste activa</b>					
<b>Vastgoedbeleggingen</b>					
DAEB vastgoed in exploitatie	432.687.820	-	-	432.687.820	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	29.675.553	-	29.675.553	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	704.242	-	-	704.242	-
	<u>433.392.062</u>	<u>29.675.553</u>	<u>-</u>	<u>463.067.615</u>	<u>-</u>
<b>Materiële vaste activa</b>					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	905.728	69.221	-	974.949	-
<b>Financiële vaste activa</b>					
Interne lening	5.879.400	-	-5.879.400	-	-
Latente belastingvordering(en)	1.166.515	31.944	-	1.198.459	-
	<u>7.045.915</u>	<u>31.944</u>	<u>-5.879.400</u>	<u>1.198.459</u>	<u>-</u>
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Voorraden</b>					
Overige voorraden	25.906	1.980	-	27.886	-
<b>Overige vorderingen</b>					
Huurdebiteuren	181.907	1.248	-	183.155	-
Overige vorderingen	1.632	-	-	1.632	-
Overlopende activa	1.451.208	729	-	1.451.937	-
	<u>1.634.747</u>	<u>1.977</u>	<u>-</u>	<u>1.636.724</u>	<u>-</u>
<b>Liquide middelen</b>	125.840	866.170	-	992.010	-
	<u>443.130.198</u>	<u>30.646.845</u>	<u>-5.879.400</u>	<u>467.897.643</u>	<u>-</u>



	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Krijtland Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
<b>PASSIVA</b>					
<b>Eigen vermogen</b>					
Herwaarderingsreserve	254.812.345	5.778.090	-	260.590.435	-
Overige reserves	90.084.481	18.059.444	-	108.143.925	-
	<u>344.896.826</u>	<u>23.837.534</u>	-	<u>368.734.360</u>	-
<b>Voorzieningen</b>					
Onrendabele investeringen en herstructureringen	6.303.534	-	-	6.303.534	-
Overige voorzieningen	124.483	3.699	-	128.182	-
	<u>6.428.017</u>	<u>3.699</u>	-	<u>6.431.716</u>	-
<b>Langlopende schulden</b>					
Schulden aan overheid	679.785	-	-	679.785	-
Schulden aan kredietinstellingen	81.977.607	-	-	81.977.607	-
Interne lening	-	5.879.400	-5.879.400	-	-
	<u>82.657.392</u>	<u>5.879.400</u>	<u>-5.879.400</u>	<u>82.657.392</u>	-
<b>Kortlopende schulden</b>					
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	4.972.355	-	-	4.972.355	-
Schulden aan leveranciers	2.175.305	145.000	-	2.320.305	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	826.984	11.067	-	838.051	-
Overlopende passiva	1.173.319	770.145	-	1.943.464	-
	<u>9.147.963</u>	<u>926.212</u>	-	<u>10.074.175</u>	-
	<u>443.130.198</u>	<u>30.646.845</u>	<u>-5.879.400</u>	<u>467.897.643</u>	-

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Krijtland Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	21.663.398	1.646.925	-	23.310.323	-
Opbrengsten servicecontracten	1.613.610	55.432	-	1.669.042	-
Lasten servicecontracten	-1.554.906	-53.416	-	-1.608.322	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.251.689	-95.662	-	-1.347.351	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.325.686	-384.488	-	-11.710.174	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.215.646	-169.334	-	-2.384.980	-
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	6.929.081	999.457	-	7.928.538	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	692.388	-	-	692.388	-
Toegerekende organisatiekosten	-8.159	-	-	-8.159	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-621.122	-	-	-621.122	-
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	63.107	-	-	63.107	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.506.579	-326.637	-	-19.833.216	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.813.317	-408.432	-	-8.221.749	-
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	-27.319.896	-735.069	-	-28.054.965	-
Opbrengst overige activiteiten	32.027	19.661	-	51.688	-
<b>Overige organisatiekosten</b>	-881.573	-67.375	-	-948.948	-
<b>Leefbaarheid</b>	-665.331	-50.850	-	-716.181	-

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	320.632	-	-293.903	26.729	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.014.989	-293.903	293.903	-3.014.989	-
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-2.694.357</b>	<b>-293.903</b>	<b>-</b>	<b>-2.988.260</b>	<b>-</b>
Belastingen	-703.662	-135.322	-	-838.984	-
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>-25.240.604</b>	<b>-263.401</b>	<b>-</b>	<b>-25.504.005</b>	<b>-</b>

**Gescheiden kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

**Kasstroom uit operationele activiteiten**

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Krijtland Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Huurontvangsten	21.690.317	1.649.031	-	23.339.348	-
Vergoedingen	1.821.222	60.202	-	1.881.424	-
Overige bedrijfsontvangsten	5.770	38.324	-	44.094	-
Ontvangen interest	293.914	-	-	293.914	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>23.811.223</i>	<i>1.747.557</i>	<i>-</i>	<i>25.558.780</i>	<i>-</i>
<i>Operationele uitgaven</i>					
Lonen en salarissen personeel	-1.218.936	-93.159	-	-1.312.095	-
Sociale lasten	-859.685	-65.703	-	-925.388	-
Pensioenen	-332.022	-25.376	-	-357.398	-
Onderhoudsuitgaven	-8.742.719	-242.071	-	-8.984.790	-
Overige bedrijfsuitgaven	-4.828.276	-380.879	-	-5.209.155	-
Betaalde interest	-3.074.181	-293.903	-	-3.368.084	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-13.566	-405	-	-13.971	-
Verhuurderheffing	-1.138.166	-86.531	-	-1.224.697	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-84.915	-6.490	-	-91.405	-
Vennootschapsbelasting	-3.031.020	-231.649	-	-3.262.669	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-23.323.486</i>	<i>-1.426.166</i>	<i>-</i>	<i>-24.749.652</i>	<i>-</i>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>487.737</b>	<b>321.391</b>	<b>-</b>	<b>809.128</b>	<b>-</b>
transporteren	487.737	321.391	-	809.128	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Krijtland Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Transport	487.737	321.391	-	809.128	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	704.950	-	-	704.950	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-233.414	-	-	-233.414	-
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-25.497	-1.939	-	-27.436	-
Aankoop	-204.417	-	-	-204.417	-
Investerings overig	-42.268	-3.213	-	-45.481	-
Externe kosten bij verkoop	-3.260	-502	-	-3.762	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-508.856	-5.654	-	-514.510	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	196.094	-5.654	-	190.440	-
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	196.094	-5.654	-	190.440	-
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Aflossing interne lening	2.200.870	-	-	-	2.200.870
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing geborgde leningen	-4.384.180	-	-	-4.384.180	-
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	-	-2.200.870	-	-	-2.200.870
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-4.384.180	-2.200.870	-	-4.384.180	-2.200.870
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	-2.183.310	-2.200.870	-	-4.384.180	-
	-1.499.479	-1.885.133	-	-3.384.612	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Krijtland Wonen	Verschil
	€	€	€	€	€
<b>Liquide middelen</b>					
Mutatie liquide middelen	-1.499.479	-1.885.133	-	-3.384.612	-
Liquide middelen per 1 januari	1.625.320	2.751.303	-	4.376.623	-
Liquide middelen per 31 december	125.841	866.170	-	992.011	-
	-1.499.479	-1.885.133	-	-3.384.612	-



**Ondertekening van de jaarrekening**

Simpelveld, 19 juni 2023

**Directie voor akkoord**

M.L.H. Sluijsmans

**Raad van commissarissen voor akkoord**

J.M.C. Rijvers

F.A. de Schepper

H.W.P. Stassen

J.H.H. Damen

## OVERIGE GEGEVENS

**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 2022**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2022 van stichting Krijtland Wonen te Simpelveld 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 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### **De basis voor ons oordeel**

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

Wij zijn onafhankelijk van stichting 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).

**Q-Concepts Accountancy B.V.**

IBAN NL48RABO0154565199  
KVK 17277491  
BTW NL8221.10.866.B04

Reitscheweg 45  
5232 BX 's-Hertogenbosch  
+31 (0)73 – 61 32 510  
Info@qconcepts.nl  
qconcepts.nl

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

### **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

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

### **Controleaanpak frauderisico's**

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de interne fraude risico analyse en de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage op pagina 30.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeften in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd aangezien wij vanuit een externe bron controle-informatie hebben verkregen over de volledigheid van het aantal verhuureenheden, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen. Tevens hebben wij voor de verkoopopbrengsten vastgesteld dat sprake is van een beperkt aantal verkopen waarbij zonder korting ten opzichte van de taxatiewaarde of WOZ waarde is verkocht.

### *Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt*

Inzake het risico dat het bestuur de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder de volwaardigheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, de beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen om het resultaat te beïnvloeden. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij extra aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie en beleidswaarde en de voorziening onrendabele toppen.

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

### **Controleaanpak continuïteit**

Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023-2027.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten, welke ten grondslag liggen aan en toegelicht zijn in de meerjarenbegroting 2023-2027.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2023 tot en met 2027, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio's van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.



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

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

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

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het jaarverslag, inclusief het bestuurs- volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de 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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens

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

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

Het bestuur 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 het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

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

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

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

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 20 juni 2023

Q-Concepts Accountancy B.V.

Ondertekenaar 1

S.B.J. van Bakel MSc RA