



jaarverslag 2024

bouwen aan betekenis

krijtland
wonen



inhoudsopgave



01. Voorwoord	p. 4
02. Dit is Krijtland Wonen	p. 6
03. Onze maatschappelijke bijdrage	p. 11
3.1 Betaalbaarheid en kwaliteit	p. 12
3.2 Prettig wonen in vitale kernen	p. 20
3.3 Dienstverlening	p. 24
3.4 Organisatie	p. 25
3.5 Samenwerken	p. 27
3.6 Werken aan duurzaamheid	p. 29
04. Financiële continuïteit	p. 31
4.1 Risicobeheersing	p. 32
4.2 Verslaglegging	p. 37
05. Verslag van de Raad van Commissarissen	p. 40
06. Kerncijfers Krijtland Wonen	p. 49
07. Verklaring van het bestuur	p. 52
08. Jaarrekening	p. 54
09. Overige gegevens	p. 117





38

Welcome

38

01

voorwoord

Voor je ligt het jaarverslag 2024 van Krijtland Wonen. We nemen je mee in de volkshuisvestelijke reis die we dit jaar gemaakt hebben. Waarin we weer hebben mogen bouwen aan goed en betaalbaar wonen in ons mooie Heuvelland. Om onze huurders een thuisgevoel te geven bij Krijtland Wonen en op de plek waar ze wonen. We zijn dankbaar en trots dat we in 2024 weer van betekenis en waarde mochten zijn, voor onze huurders maar ook onze partners waar we mee samenwerken. Lees dit jaarverslag dan ook vooral als een reisverslag, waarin we de belangrijkste zaken, hoogtepunten en bijzondere momenten die we als woningcorporatie in 2024 hebben meegemaakt, hebben vastgelegd.

Veel van onze inzet en aandacht gaat uit naar ons vastgoed. We werken hard om de conditie van onze woningen iedere dag weer op peil te houden. Ons onderhoud en de verduurzaming dragen hieraan bij en we voegen nieuwe woningen aan ons bezit toe. In 2024 zijn we gestart met de bouw van 58 moderne en duurzame nieuwbouwwoningen in de gemeente Simpelveld. Daarnaast zijn de plannen gereed om in Gulpen 20 levensloopbestendige appartementen te realiseren waarmee we inspelen op de groeiende vergrijzing in ons werkgebied. Naast kwaliteit zetten wij ons in om onze woningen betaalbaar te houden. Zo is 80% van ons woningbezit bereikbaar voor mensen met een smalle beurs en investeren we de komende jaren stevig in het verder verduurzamen van onze woningen. Hiermee is tot 2040 een investering gemoeid van 41 miljoen euro waarbij we de eerste jaren ons met name richten om huurwoningen met een laag energielabel (E, F of G) versneld aan te pakken en te verduurzamen. Dit in lijn met de Nationale Prestatieafspraken die in 2024 met de landelijke overheid en corporatiesector zijn vastgelegd.

Verder zijn we dit jaar actief aan de slag gegaan met ons nieuw participatiebeleid. Hierin komt de nieuwe visie van Krijtland Wonen over participatie naar voren. Krijtland Wonen wil huurders vroegtijdig en op een actieve manier betrekken en van informatie voorzien. Daarnaast zijn de bewoners de ogen en oren van de wijk en stimuleren we het als bewoners met een initiatief komen. Zo hebben we sinds 1 januari 2024 een leefbaarheidsfonds waar huurders gebruik van kunnen maken. Om uniformiteit te krijgen binnen ons werkgebied spreken we vanaf 1 januari 2025 over bewonersgroepen in plaats van wijkraden.

De woningnood in Nederland is er en blijft ook de komende jaren. We zien dit onder meer terug in de langer wordende wachtlijst voor een sociale huurwoning. Daarnaast moeten we voldoen aan taakstellingen om mensen in soms zeer kwetsbare posities versneld aan een woning te helpen. Dit maakt dat we steeds meer bezig zijn met het verdelen van schaarste en we

niet iedereen op tijd kunnen helpen. Dat maakt onze reis lastig, zeker ook omdat de nieuwbouw achterblijft door met name verstikkende regelgeving, lange procedures en hogere bouwkosten. Nee verkopen is nooit leuk maar we moeten het steeds meer doen, omdat het momenteel niet anders is. We zijn aan de andere kant trots op de waardering van onze huurders over onze dienstverlening die we laagdrempelig en persoonlijk hebben georganiseerd. Onze A-score op huurderstevredenheid in de Aedes Benchmark dit jaar en de mooie cijfers uit onze visitatie zijn daar een resultaat van. We blijven leren en verbeteren van de feedback die we van onze huurders en samenwerkingspartners ontvangen, om het morgen beter te doen dan vandaag. Dat is ons doel en past heel erg bij de lerende organisatie die we zijn.

Dit was een tipje van de sluier over onze reis dit jaar. In dit jaarverslag lees je er nog veel meer over. Ik dank iedereen waarmee we ook dit jaar weer prettig hebben samengewerkt, in het bijzonder onze medewerkers en raad van commissarissen, onze huurdersorganisatie, bewonersgroepen en de drie gemeenten in ons werkgebied. Deze samenwerking geeft vertrouwen en geeft onze reis extra glans!

Michiel Sluijsmans,
Directeur – bestuurder



Krijtland Wonen is met bijna 3.200 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 zijn een moderne, lerende en transparante organisatie die zich blijft ontwikkelen. Dit zien we als een belangrijke voorwaarde om van waarde te zijn én te blijven voor onze huurders. We zorgen voor

een eigentijdse en moderne dienstverlening met veel ruimte voor persoonlijke aandacht. 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 inzetten voor onze huurders.

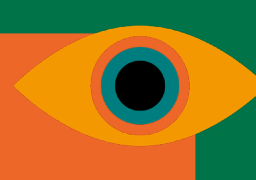


Onze koers voor de periode 2021-2024 hebben we compact en helder verwoord in ons ondernemingsplan 'Groeien in verbinding'. En de titel zegt het al. We zijn als woningcorporatie onderdeel van de gemeenschap waarin we een bijzondere opdracht vervullen. Namelijk zorgen voor betaalbare en duurzame woningen 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 2024 hebben we binnen elk van deze thema's mooie stappen gezet.

vooruitblik

In 2025 presenteren we onze nieuwe koers voor de komende jaren. Een koers waar we samen met alle collega's en stakeholders al in 2024 aan zijn gaan bouwen. De kernwaarden dichtbij, zichtbaar en verbindend geven daarbij verdere richting en inhoud aan ons handelen als volkshuisvester en maatschappelijk partner in ons werkgebied. De opgaven waar we voor staan, vragen nog meer om samenwerking met onze omgeving en partners maar vragen ook om meer warme zakelijkheid. Duidelijkheid geven over ieders rol en verantwoordelijkheid en elkaar aanspreken op wat afgesproken is en moet gebeuren. Dit is hard nodig omdat we ook moeten zorgen dat ons verdienmodel duurzaam op orde blijft en we mogelijk keuzes moeten maken waar we wel en niet (meer) van zijn.

1 betaalbaarheid en kwaliteit

Onze primaire opgave is het hebben van voldoende betaalbare woningen 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 verandering 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. Het is niet voor niks dat we drie complexen in 2023 met oude, kleine en niet duurzame woningen gesloopt hebben en daar in nieuwe en passende woningen voor terugbouwen.

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. Ons duurzaamheidsbeleid en bijbehorende investeringsprogramma voor de komende decennia is in 2024 vastgesteld. We hanteren dit beleid als spoorboekje voor het verbeteren van de energetische kwaliteit van ons woningbezit. Via concrete programma's en projecten geven we de komende jaren hier invulling aan.

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.

Onze bewoners zijn onze oren en ogen in de wijk. Zij weten wat leeft en speelt in de wijk en wat een buurt of complex nodig heeft. De ambitie van Krijtland Wonen is om in ons hele werkgebied (zo veel mogelijk) actieve bewonersgroepen op complex- of straatniveau te hebben die met ons meedenken. In 2024 is het eerder vastgestelde sociaal beleid verder geconcretiseerd door het schrijven van een handboek bewonersparticipatie. Dit is gezamenlijk met de huurdersorganisatie tot stand gekomen. In het hoofdstuk over onze maatschappelijke bijdrage lees je hier meer over.

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.

Een belangrijke stap in de verbetering van onze dienstverlening is de opening van het verbouwde kantoor in Simpelveld in juni 2024. Dit is dé plek waar wij onze huurders ontvangen in een 'huiselijke' setting. Dit is ook de plek waar de medewerkers van het eerstelijns klantcontact werkzaam zijn en waar huurders zonder afspraak binnen kunnen lopen met al hun vragen.

Daarnaast enquêteren we via het KWH continu diverse processen en twee keer per jaar wordt onze algemene dienstverlening geëncquêteerd. In 2024 hebben de uitkomsten van de enquêtes geresulteerd in de hoogste score in de Aedes benchmark. Ook werken we continu aan het verbeteren van onze schriftelijke communicatie met als doel alle communicatie tussen onze huurder op een correcte en begrijpelijk niveau wijze vorm te geven.

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.

In 2024 hebben we onze belangrijkste primaire processen voorzien van dashboards waarmee we resultaten en voortgang tijdig kunnen monitoren en waar nodig kunnen bijsturen. Deze dashboards worden

steeds verder doorontwikkeld en ook de maandelijkse managementinformatie die in het MT besproken wordt is steeds duidelijker, actueler en completer om juiste conclusies te kunnen trekken of acties te ondernemen. Daarbij is gewerkt aan een woningcartotheek (de woninghub genaamd) waar alle informatie over onze woningen en complexen bij elkaar staat en daarmee op een prettige manier te raadplegen is. Deze woningcartotheek wordt in 2025 opgeleverd.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de Vierkracht Alliantie, een samenwerking met drie andere woningcorporaties aanpalend aan ons werkgebied waarbij we mogelijkheden en kansen verkennen om werkzaamheden en activiteiten samen te organiseren en te delen. Onderdeel van deze samenwerking is het afstemmen van beleid, het verkennen van mogelijkheden om gezamenlijk diensten in te kopen en een gezamenlijk opleidingsprogramma voor medewerkers.

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, met 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 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.



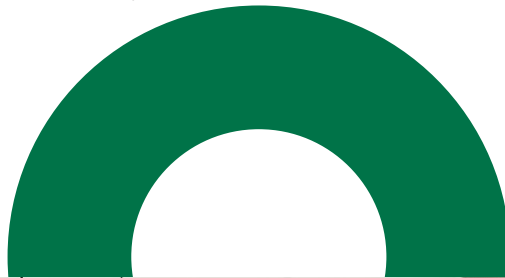
6 goede werkgever

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. Krijtland Wonen heeft ten opzichte van het landelijke relatief veel medewerkers die 55 jaar en ouder zijn. 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. Ons kantoor in Simpelveld heeft inmiddels 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.

Daarnaast hebben we gedurende het jaar bewust tijd en ruimte vrijgemaakt om het ontmoeten en verbinden tussen medewerkers te faciliteren, zowel formeel als informeel. Een mooi voorbeeld zijn de 'connectdagen' die georganiseerd worden om het nieuwe koersplan samen met alle collega's verder vorm te geven. Daarnaast zien we ook in toenemende mate steeds meer activiteiten ontstaan op initiatief van medewerkers buiten kantoor tijden.





03

onze maatschappelijke bijdrage

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 verduurzamingsopgave 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.

ontwikkelingen in ons portefeuillebeleid

De in december 2021 vastgestelde portefeuillestrategie met een reikwijdte tot 2030 moet op basis van de meest recente ontwikkelingen waaronder de Woondeals, de

Nationale Prestatieafsprakenen veranderende wetgeving opnieuw geactualiseerd worden. Er zal een nieuwe c.q. geactualiseerde koers moeten komen die wij vervolgens kunnen vertalen naar facetbeleid waaronder nieuw streefhuurbeleid en verkoopbeleid. In 2024 is de eerste aanzet gemaakt om te komen tot een herijking. In 2025 wordt de nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld.

De eerder ingezette koers om een duidelijke vertaling te maken van strategie naar uitvoering (het assetmanagement) heeft in 2024 vooral vorm en inhoud gekregen door te werken met een duidelijk fase 0 document. Een mooi en helder document dat de strategische koers vertaald naar een concrete strategie op complexniveau (de complexstrategie).

Eind 2024 ziet onze vastgoedportefeuille voor woningen er als volgt uit:

	Bocholtz	Gulpen	Lemiers	Simpelveld	Vaals	Vijen
Appartementen	70	293	36	304	920	-
Duplexwoningen	15	41	-	64	-	10
Eengezinswoningen	196	122	28	223	277	93
Seniorenwoningen	67	18	32	204	146	36
Totaal	348	474	96	795	1343	139

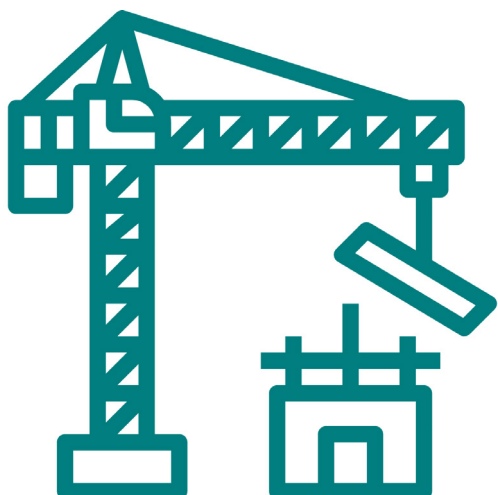
Ultimo 2024 had Krijtland Wonen 3.195 woningen in portefeuille. De afname van het aantal woningen komt voor een belangrijk deel door de sloop van een tweetal complexen ten behoeve van nieuwbouw. In de Julianastraat in Bocholtz zijn 15 woningen gesloopt en in de Burggraverweg/Nieuwstraat in Gulpen zijn 10 woningen gesloopt. Daarnaast zijn er in 2024 5 woningen verkocht.



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 doelgroep(en). Door middel van sloop en vervangende nieuwbouw van verouderde huurwoningen dragen we concreet bij aan deze opgave. Zoals in de vorige alinea benoemd zijn er op twee locaties woningen gesloopt ten behoeve van de kwalitatieve opgave die we hebben. Een jaar eerder zijn de woningen in de Schilterstraat in Simpelveld gesloopt ten behoeve van vervangende nieuwbouw. Na een zorgvuldige voorbereiding zijn in 2024 voor al deze projecten prijsafspraken gemaakt met de bouwende partijen en zijn twee van de drie projecten ook daadwerkelijk in uitvoering gegaan. Bij het project in Gulpen zijn wij helaas geconfronteerd met een failliete aannemer en een bezwaarprocedure waardoor we vertraging in de realisatie hebben opgelopen. We starten daar met de bouwwerkzaamheden medio 2025.

Daarnaast zijn in alle drie projecten concrete stappen gezet om ook de openbare ruimte een kwalitatieve impuls te geven door afspraken te maken met de gemeenten. Krijtland Wonen streeft er namelijk naar om bij nieuwbouw op een integrale wijze te kijken naar de locatie. Want alleen het toevoegen van woningen is niet voldoende. Onze verantwoordelijkheid om te komen tot een duurzame en natuur inclusieve woonomgeving hoort daar bij. Alleen op die manier kunnen we de gewenste kwaliteit toevoegen met respect voor het dorpse karakter en met een knipoog naar ons milieu en klimaat.



Schilterstraat Simpelveld

Het plan behelst de sloop van 68 woningen uit de jaren 50 en de realisatie van 50 woningen in een mix van 31 levensloopbestendige- en 19 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. Door ook deze woningen onderdeel te maken van het plangebied én te slopen kunnen we een hele nieuw straat met uniforme uitstraling realiseren.

Het project kent een totale investeringsbegroting van € 17.400.000 incl. btw. Medio 2024 is gestart met de daadwerkelijke uitvoering en de verwachting is dat het project in juli/augustus 2025 opgeleverd wordt.

Julianastraat Bocholtz

Op deze locatie zijn begin 2024 14 duplexwoningen en 1 grondgebonden woning uit de vroege jaren 50 gesloopt. Aansluitend is gestart met de bouw van 2 grondgebonden (geliberaliseerde) woningen en 6 levensloopbestendige woningen binnen het plangebied. Hiermee kunnen we meerdere doelgroepen huisvesten en geeft het plan een impuls aan het wonen in het centrum van Bocholtz. De ontwikkeling sluit daarbij naadloos aan op de in 2022 opgeleverde revitalisering van het dorpshart van Bocholtz.

De totale investering voor dit project bedraagt € 2.750.000 incl. btw. Medio 2024 is gestart met de daadwerkelijke realisatie en de verwachting is dat eind tweede kwartaal of begin derde kwartaal van 2025 de werkzaamheden worden afgerond.

Burggraverweg/Nieuwstraat Gulpen

Op deze locatie in het centrum van Gulpen gaat Krijtland Wonen 20 levensloopbestendige appartementen realiseren. Op de huidige locatie stonden 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. Hde uitwerking van dit project is op 11 juni 2024 door de directeur-bestuurder van Krijtland Wonen goedgekeurd. In de Burggraverweg/Nieuwstraat gaat het om een totale investeringsbegroting van € 5.821.000 incl. btw.

Mei 2023 heeft Krijtland Wonen een bouwteamovereenkomst getekend met een aannemer voor de uitwerking van dit project. De planvoorbereiding was klaar en de onderhandelingen om te komen tot een aanneemovereenkomst waren in de afrondende fase. Echter op 2 juli 2024 is de aannemer failliet verklaard. Hierdoor zijn de onderhandelingen stopgezet. Een en ander heeft geleid tot een vertraging. Na formele ontbinding van de contractuele afspraken via de curator is Krijtland Wonen in overleg gegaan met een andere partij met als doel te komen tot een nieuwe aanneemovereenkomst voor dit plan. Op 20 december 2024 is er overeenstemming bereikt en is de aanneemovereenkomst getekend.

In 2024 is er ook een zienswijze ingediend tegen de omgevingsvergunning voor dit plan. De zienswijze is nog lopende, hierdoor is de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk. De planning is dat medio 2025 gestart wordt met de realisatie van dit nieuwbouwproject maar ook afhankelijk is van de afhandeling van de zienswijze.

Goedkeuring voor deze drie plannen is integraal aan de RvC van Krijtland Wonen eind 2022 (op basis van de fase-2 documenten) voorgelegd waarbij gekeken is naar de totale onrendabele top en hoe dit in relatie staat tot andere noodzakelijke investeringen in de komende jaren waaronder de verduurzaming. Daarnaast is kritisch gekeken naar de toekomstige investeringsmogelijkheden wanneer goedkeuring aan deze drie projecten gegeven zou worden. Uit de cijfers kon geconcludeerd worden dat andere volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven van onze woningcorporatie niet in gevaar komt.

onze woningen naar huurprijscategorie

Ons beleid was erop gericht voldoende woningen bereikbaar te hebben voor de primaire doelgroep (de doelgroep met recht op huurtoeslag). Bijna 82% van al onze woningen heeft een betaalbare huurprijs. Onderstaande cijfers zijn gebaseerd op de actuele huurprijzen (prijspeil 2024).

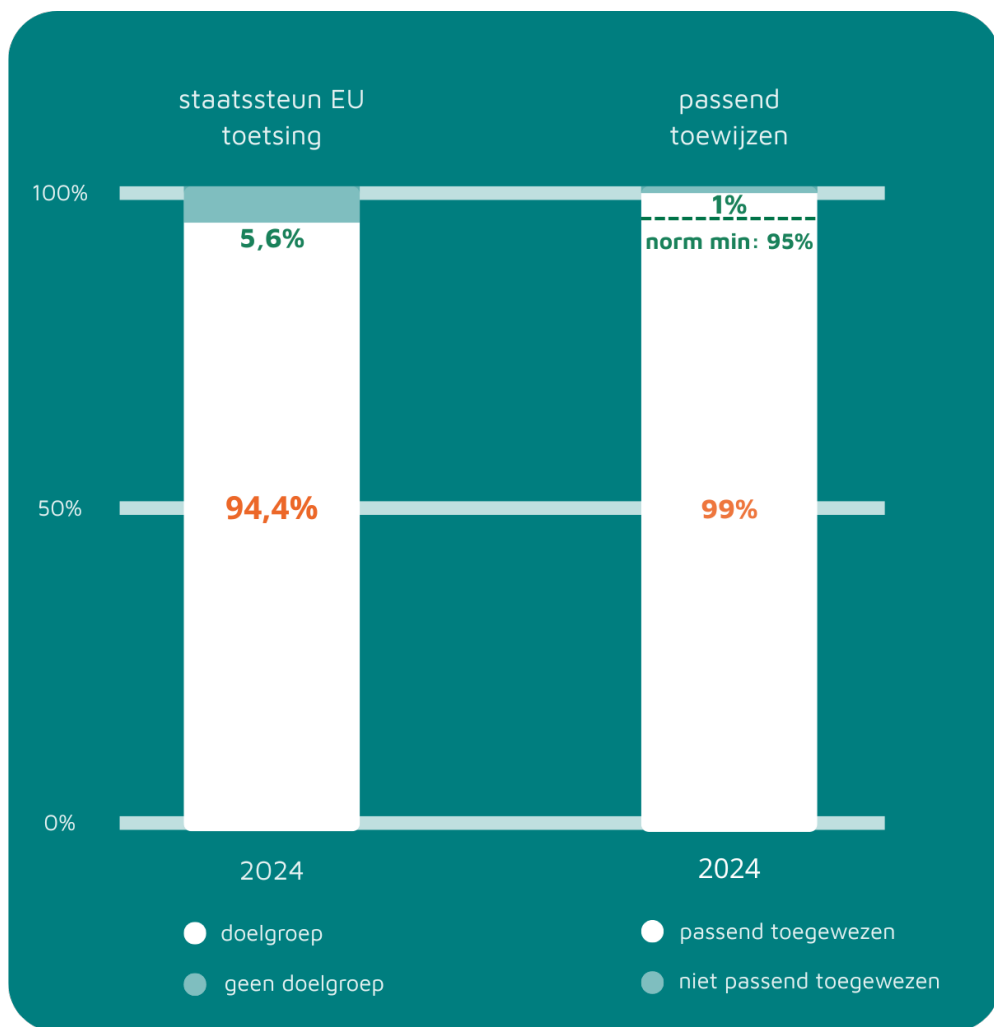
- Met een goedkope huurprijs < € 454,47 = 281 woningen
- Met een betaalbare huurprijs > € 454,47 - < € 697,07 = 2.333 woningen
- Met een huurprijs tot de liberalisatiegrens > € 697,07 - < € 879,66 = 483 woningen
- Met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens > € 879,66 = 98 woningen

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 2024 om een huurprijs tot € 650,43 en voor een drie- of meerpersoonshuishouden tot € 697,07.

In 2024 heeft Krijtland Wonen 166 woningen opnieuw verhuurd (ten opzichte van 227 in 2023). Ook dit jaar lag het zwaartepunt net zoals voorgaande jaren in de gemeente Vaals. Bijna de helft van alle verhuringen vindt plaats in deze gemeente, namelijk 80. In Simpelveld gaat het om 67 verhuringen en in Gulpen om 19 verhuringen. Opvallend is dat de daling van het aantal verhuringen vooral in de gemeente Vaals zichtbaar is.

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 € 47.699 (prijspeil 2024) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 52.671 (prijspeil 2024). Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag verhoogd worden naar maximaal 15% als hierover in de prestatieafspraken met de betreffende gemeente zijn gemaakt. Krijtland Wonen heeft in alle drie de gemeenten de afspraak gemaakt om extra vrije toewijzingsruimte te krijgen tot het maximum van 15%. De regels voor passend toewijzen zijn niet gewijzigd. In onderstaande figuren staan de percentages op corporatieniveau.



Uit voorgaande figuur blijkt dat we op corporatieniveau voldoen aan de regels van de staatssteunregeling door ruim 94,4% toe te wijzen aan de doelgroep. Maar ook ten aanzien van passend toewijzen voldoen we ruimschoots aan de minimale eis van 95% door 99% passend toe te wijzen.



huurverhoging

De huursom van gereguleerde woningen mocht in 2024 stijgen met de gemiddelde CAO-ontwikkeling van december 2022 tot en met november 2023, minus 0,5%. Huren van individuele woningen mochten verhoogd worden met de gemiddelde CAO-ontwikkeling. Deze afspraken komen voort uit de Nationale Prestatieafspraken die in 2022 zijn ondertekend door het Rijk, VNG, Aedes en de Woonbond. De minister heeft op 22 december 2023 aangegeven dat dit respectievelijk 5,3% en 5,8% mocht zijn.

Op basis van het wettelijk kader, de afspraken in begroting evenals de steeds groter wordende opgave waar corporaties (en dus ook Krijtland Wonen) voor staan, zijn de huren van onze woningen met gereguleerde én geliberaliseerde contracten verhoogd met 5,3%. We hebben daarbij geen gebruik gemaakt van de inkomensafhankelijke huuraanpassing. Wel hebben we huishoudens die wonen in een woning met een E, F en G label ontzien van de jaarlijkse huurverhoging. Dit is ook één van de afspraken die Krijtland Wonen in de lokale prestatieafspraken heeft opgenomen. Het gaat om 314 huishoudens die door deze afspraak geen huurverhoging hebben ontvangen.

huurincasso

Het incassoproces van Krijtland Wonen was het laatste primaire proces dat na de fusie geüniformeerd moest worden. Als gevolg van de doorgevoerde wijzigingen binnen de afdeling klant en wonen en de daarbij behorende nieuwe functie van sociaal incassospecialist werd de noodzaak voor nieuwe werkafspraken en bijpassend beleid steeds duidelijker. Al vanaf 2022 zijn er diverse stappen gezet in de verdere (door) ontwikkeling van de huurincasso. We hebben inmiddels veel meer zicht op de achterstanden door dashboards en hebben we ook de overige vorderingen veel beter in beeld gebracht én opgeschoond. We maken inmiddels ook veel meer en beter gebruik van geautomiseerde postverwerking. Hiermee hebben we onze bulkpost ten aanzien van de aanmaandrums flink verbeterd en IDEAL-betalingen geïmplementeerd. Al deze inspanningen moeten uiteindelijk resulteren in een goedlopend en efficiënt (administratief) proces dat weinig werk vraagt. Die tijd moeten we namelijk samen met onze huurders doorbrengen. Door naar ze toe te gaan, te luisteren en ze te helpen bij de vraagstukken die spelen. Veel van deze inspanningen hebben we dan ook kunnen toepassen

doordat we extra ondersteuning binnen het team van incasso hadden.

Door veel persoonlijk contact en nauwe samenwerking met partijen zoals gemeenten en maatschappelijk werk willen we de huurachterstanden en daarmee de problemen voor de betrokkenen onder controle hebben én houden. We zien namelijk door verschillende factoren dat de individuele problemen groter worden. Nog altijd zijn de kosten van ons levensonderhoud aanzienlijk hoger dan een paar jaar geleden. De effecten daarvan zijn steeds beter voelbaar bij onze doelgroep. De samenwerking rondom vroegsignalering en schuldhulpverlening komt gelukkig steeds beter op gang en we leveren steeds meer maatwerk om ontruiming te voorkomen. Mede om hier meer grip op te krijgen en onze filosofie beter in beeld te brengen hebben we eind 2024 de beleidsnotitie sociaal incasseren vastgesteld. Hiermee geven we een duidelijk beeld van de manier waarop wij tegen het hedendaags incasseren aankijken.

De totale huurachterstand bij zittende huurders is in 2024 0,60% van de jaarhuur. Dit komt overeen met € 167.100. Bij de vertrokken huurders bedraagt dit 0,36% wat overeenkomt met € 99.600. Helaas zijn de cijfers verslechterd ten opzichte van een jaar geleden. Dit komt ook door de nieuwe manier van werken en daarbij nog socialer te handelen. Waar voorheen eerder gestuurd werd op ontruiming wordt nu veel meer, al dan niet met maatschappelijke partners, naar duurzame oplossingen gekeken.

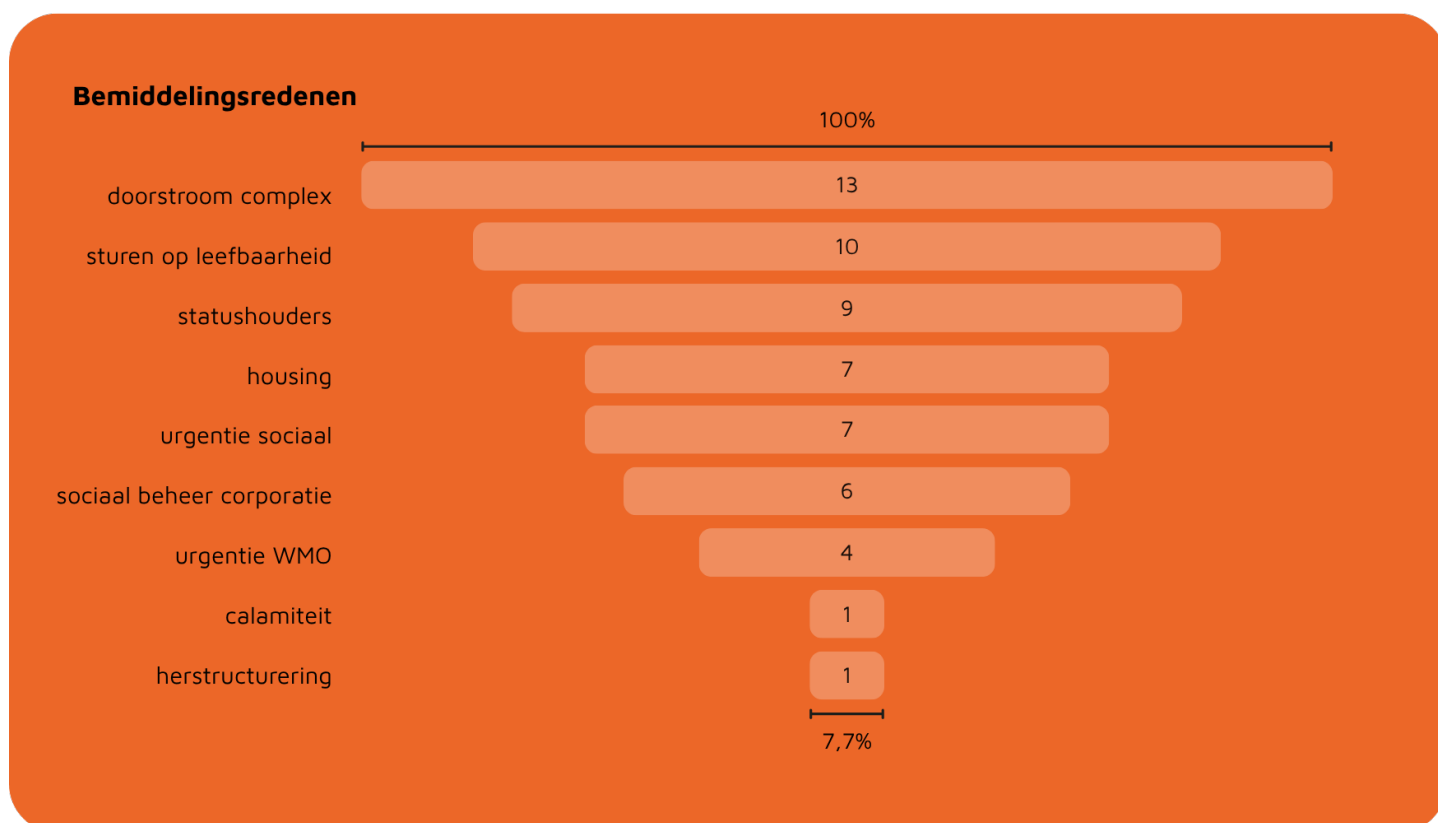
zorg voor de mens

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. Daarom hebben wij in 2023 gewerkt aan een helder kader voor sociaal urgenten en in 2024 geïmplementeerd én gecommuniceerd. We hebben namelijk gemerkt dat we niet iedereen kunnen helpen op de huidige overspannen woningmarkt. Heldere kaders voor woningzoekenden, maar ook voor collega's zijn nodig om geen willekeur te krijgen en om transparant te zijn over de (on)mogelijkheden. In 2024 hebben we 70 aanvragen gekregen. Echter voldeden er maar 4 aanvragen aan de voorwaarden. Deze 4 huishoudens hebben we ook allemaal relatief snel aan een andere woning kunnen helpen.

Daarnaast zien we ook een toename in het aantal bemiddelingen vanuit Housing. Dit zijn huishoudens die doorstromen vanuit een intramurale setting of een tweede kans geboden krijgen. In alle gevallen gaat het om de meer kwetsbare doelgroep die ook begeleiding krijgt. In 2024 hebben we in totaal 7 huishoudens geplaatst. We zullen met deze steeds groter wordende opgave (naast de statushouders) de leefbaarheid in onze wijken en buurten moeten bewaken. 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.

aantal woningen bemiddeld naar reden, 31-12-2024

In totaal hebben we in 2024 58 woningen bemiddeld, dat is 34% van het totaal. In Simpelveld gaat het om 31 bemiddelingen, in Vaals om 21 en in Gulpen-Wittem om 6. In onderstaande afbeelding is een verdieping weergegeven van de redenen van bemiddelingen over ons hele werkgebied.



het onderhoud in 2024

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. Krijtland Wonen maakt op dit moment onderscheid tussen planmatig onderhoud, vraaggestuurd onderhoud (voor badkamer, keuken of toilet), reparatieonderhoud, mutatieonderhoud, serviceabonnement huurdersonderhoud en de vraaggestuurde investering in zonnepanelen. Krijtland Wonen heeft in 2024 € 14.816.000 begroot (inclusief begrotingswijzigingen) voor onderhoud en verbetering. Hiervan is in 2024 11.303.000 besteed.

planmatig onderhoud (PO)

In 2024 is een bedrag van € 2.550.000 aan planmatige werkzaamheden komen te vervallen. Dit komt onder andere door:

- Bij verschillende schilderprojecten geen isolerende beglazing vervangen hoefde te worden. Dit heeft geresulteerd in een besparing van € 106.000 t.o.v. de goedgekeurde jaarbegroting;
- In overleg met de zorginstelling de BMI centrale van de 5 groepswoningen Rode beuk (complex 490) niet vervangen is, deze vervanging is doorgeschoven naar 2026 voor een totaalbedrag van € 72.000;
- In overleg met de nieuwe CV-partner is de onderhoudsfrequentie voor het CV-onderhoud deels aangepast. Dit heeft geresulteerd in een besparing van € 55.000;
- Renovatiewerkzaamheden in complex 560 (Steenbergervoeftpad) zijn doorgeschoven naar 2025 voor een totaalbedrag van € 1.150.000;
- De samenvoeging van de 4 duplexwoningen in de Nieuwe Gaastraat worden in 2025 verder onderzocht. De uitvoering van de werkzaamheden zijn doorgeschoven van 2024 naar 2026. Hiermee is een totaalbedrag gemoeid van € 420.000;
- In overleg met nieuwe ketenpartners schilderwerken zijn diverse schilderwerkzaamheden deels doorgeschoven dan wel geannuleerd. Hiermee is een besparing gerealiseerd van € 205.000 voor 2024;
- De gevels en pannendaken van complex 322 (Kruizerveld) bevinden zich in een goede staat. Hierdoor zijn de werkzaamheden geannuleerd. Hiermee is een totaalbedrag gemoeid van € 250.000.

niet planmatig onderhoud

Sinds januari 2022 werken wij voor het niet planmatig onderhoud (NPO) en het vraaggestuurd binnenonderhoud (VGBO) samen met een tweetal ketenpartners. De ketenpartners zijn Smeets Vastgoedservice BV voor de gemeente Vaals en Wierth BV voor de gemeenten Gulpen-Wittem en Simpelveld. Verder worden de reparatieverzoeken vanaf 1 juni 2022 via 24ROSA telefonisch aangenomen van onze 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. In 2024 zijn binnen verschillende werkgroepen de processen, activiteiten en samenwerking geëvalueerd met de ketenpartners als ook met 24ROSA. Ook is er samen met de ketenpartners een dashboard gemaakt waarmee de partijen nu inzicht hebben in de reparatieverzoeken, de daarmee gemoeide kosten en doorlooptijden. Ook wordt de data in de toekomst gebruikt als input voor de onderhoudsbegroting.

reparatieonderhoud (onderdeel van NPO)

Naast planmatig onderhoud is reparatieonderhoud een belangrijk onderdeel van onze jaarlijkse onderhoudsuitgaven. Het totaalbedrag dat is uitgegeven aan reparaties bedroeg € 2.100.000 (inclusief kosten extern callcenter, exclusief kosten huurdersabonnement, activeringen en doorbelastingen). Door de ketenpartners zijn er in 2024 2.795 werkopdrachten uitgevoerd die vielen onder de afkoop reparatieonderhoud. De totale kosten hiervan zijn € 586.000 (€ 210 per werkopdracht). Daarnaast hebben de ketenpartners 658 werkopdrachten ontvangen die vielen onder de afkoop huurdersabonnement. De totale kosten voor deze werkzaamheden bedroegen in 2024 € 102.000 (€ 155 per werkopdracht). Het externe callcenter van Krijtland Wonen, 24ROSA, heeft in de periode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024 in totaal 7.180 gesprekken aangenomen, 5.738 (82%) van de telefoontjes zijn binnen 30 seconden aangenomen.

mutatieonderhoud (onderdeel van NPO)

De totale kosten voor mutatieonderhoud zijn in 2024 uitgekomen op € 2.450.000 (begroot 2024 € 2.750.000) waarvan € 1.625.000 voor de algemene mutatiewerkzaamheden en € 820.000 voor de BKT-vervangingen bij mutaties. De werkzaamheden hebben plaatsgevonden bij 185 mutaties.



3.2 prettig wonen in de 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.

meer focus op bewonersparticipatie

In december 2023 is het handboek bewonersparticipatie vastgesteld na een intensief samenwerkingsproces met de huurdersorganisatie van Krijtland Wonen. Samen zijn we tot een aantal belangrijke wijzigingen gekomen. Zo is de financiële bijdrage van Krijtland Wonen aan de huurdersorganisatie omgezet in een leefbaarheidsfonds. Een fonds van € 50.000 in 2024 waaruit initiatieven van huurders die de leefbaarheid verbeteren gefinancierd kunnen worden. Een andere belangrijke wijziging is dat we vanaf nu spreken over bewonersgroepen en niet meer van wijkraden. Daarbij is ook duidelijker omschreven wat we van een bewonersgroep mogen verwachten en ook wat de rol is van een groep in relatie tot de andere bewoners. In 2024 zijn alle wijkraden geïnformeerd over de veranderingen die zijn afgesproken en in 2025 gaan we nog meer bekendheid geven aan onze visie in de hoop dat er nieuwe bewonersgroepen gaan ontstaan.

de visie van Krijtland Wonen op bewonersparticipatie:

Onze bewoners zijn onze oren en ogen in de wijk. Zij weten wat leeft en speelt in de wijk en wat een buurt of complex nodig heeft. De ambitie van Krijtland Wonen is om in ons hele werkgebied (zo veel mogelijk) actieve bewonersgroepen op complex- of straatniveau te hebben die met ons meedenken. Belangrijk is dat wij als verhuurder open staan voor ideeën van huurders, hen serieus nemen en met elkaar in dialoog gaan over onderwerpen die de leefbaarheid verbeteren of de onderlinge banden tussen bewoners versterken. Krijtland Wonen wil huurders vroegtijdig op een actieve manier bij projecten betrekken. Wij doen het niet alleen vóór de huurder, maar we willen het steeds meer met de huurder doen.



inzet voor leefbaarheid in 2024

- Via onder meer ons leefbaarheidsfonds hebben we leefbaarheidsactiviteiten van bewoners en groepen ondersteund waar het versterken van sociale cohesie en leefbaarheid van en binnen een complex of buurt centraal stond;
- In augustus 2024 is door Krijtland Wonen, gemeente Vaals en Envida voor 3 jaar een wijkverbinder aangenomen voor het gebied Vallisveld. Deze wijkverbinder is de sociale en verbindende kracht tussen de verschillende doelgroepen en de drie projectpartners.
- Binnen het gebied 'Vallisveld' is een actieve groep ontstaan die zich verantwoordelijk voelt voor het gebied. Zij komen wekelijks samen om met elkaar te vergaderen en acties uit te zetten. Daarnaast is het inloopsprek uur in het gebied verhuisd naar een grotere ruimte in het complex. Deze ruimte is omgetoverd tot een fijne plek voor de bewoners.
- We organiseerden diverse bijeenkomsten op wijk- en buurtniveau gericht op verbinding met huurders en stakeholders. Hieronder enkele voorbeelden:
 - Een paasactiviteit in Vallisveld georganiseerd voor de kinderen uit de buurt, waarbij de kinderen een speurtocht af moesten leggen om tot het gouden ei te komen;
 - Tijdens Wereld Plantendag, bij het complex In 't Diepe Broek in Gulpen zijn we bij de bewoners langs geweest om ze een plantje voor op het balkon aan te bieden.
 - Er is er een buurtbankje gerealiseerd in de Seffenterstraat in Vaals;
 - De Nationale Burendag in Bocholtz, van samen wafels eten tot springen op het nieuwe springkussen van Krijtland Wonen. Het was een dag met nieuwe ontmoetingen, lekkere hapjes en veel plezier;
 - Nationale Vrijwilligersdag, waarbij we onze vrijwilligers in het zonnetje hebben gezet. We begonnen de dag met een boottocht, waar iedereen kon genieten van een ontbijt op de boot. De middag brachten we door in Thorn en als afsluiting werden er pannenkoeken gegeten.
 - We hebben samen met de bewoners en gemeente Simpelveld stappen gezet in een plan voor de aanpak van de buurt 'De Baan' in Bocholtz gericht op versterken van de sociale en fysieke kwaliteit van het gebied.
- Er is kennis gemaakt met alle bewoners van de Maastrichterlaan/De Heuvel in Vaals. De woningen hebben hun beste tijd gehad en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Deze woningen gaan wij afbreken en nieuwe voor terugbouwen. Door bewoners hierin vroegtijdig mee te nemen, komen zij niet voor verrassingen te staan.
- We weten ons netwerk steeds beter te vinden en dit ook te onderhouden. We kennen onze sociale en maatschappelijke partners steeds beter en kunnen deze inzetten om huurders te helpen met overlast en/of financiële ondersteuning;
 - We hebben de samenwerking met Housing uitgebreid naar de gemeente Gulpen-Wittem en de eerste kandidaten op een prettige manier kunnen huisvesten. Hiermee hebben we een voor ons werkgebied dekkende samenwerking met Housing;
 - We zijn in Gulpen-Wittem met de gemeente gestart met het traject van buurtbemiddeling waarmee we ook hiervoor een voor ons werkgebied dekkende samenwerking hebben.

vallisveld, een nieuwe naam voor een prachtige wijk

Samen met de gemeente Vaals en zorgorganisatie Envida hebben we in 2024 de eerder gestarte samenwerking rondom de hoogbouwflats en de buurt 'Aan de Noot' in Vaals verder vormgegeven. Naast een toegezegde financiële bijdrage van 1 miljoen euro uit de RegioDeal is het project ook één van de 9 geprioriteerde gebieden om te komen tot een woonzorgzone. Krijtland Wonen heeft in 2024 daarom een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van het Deltaplan Zuid-Limburg. Dit is één van de drie pijlers van het project 'de zorgcomponent'. Concreet worden er in één van de woongebouwen in het gebied meerdere zorggeschikte woningen gerealiseerd en is het de wens om in de plint van het gebouw een wijkpoli te realiseren. De voorbereiding voor beide elementen is inmiddels gestart.

Verder kent het project een sterk sociaal component. De verbinding zoeken met de bewoners, de behoefte ophalen en elkaar leren kennen middels gerichte activiteiten. We willen onderdeel zijn van de gemeenschap en wellicht een nieuwe gemeenschap creëren. Gaandeweg het traject is het ook de bedoeling om (met input vanuit de bewoners) het hele gebied te transformeren naar een duurzame en toekomstbestendige wijk, waar jong en oud samenwonen.

deltaplan wonen, welzijn en (minder) zorg in de buurt

Vijftien maatschappelijke organisaties in Maastricht en het Heuvelland hebben de krachten gebundeld en samen een Deltaplan Zuid-Limburg voor de zorg voor ouderen opgesteld. Dit initiatief is een belangrijke stap richting een toekomstbestendig zorgsysteem in dit gebied. De regio Maastricht – Heuvelland staat voor een demografische uitdaging: de komende jaren halveert de beroepsbevolking, terwijl het aantal mensen dat zorg nodig heeft verdubbelt. Hoe zorg je ervoor dat iedereen de ondersteuning en zorg blijft krijgen die nodig is? De uitdaging om de komende jaren de zorg toegankelijk en betaalbaar te houden, is groot. Daarom slaan partijen de handen ineen om de ouderenzorg te transformeren en toekomstbestendig te maken. Het Deltaplan Zuid-Limburg zet fors in op het versterken van de zorg- en welzijnsinfrastructuur in wijken en dorpen. Een belangrijke oplossing wordt gezien in zogeheten woonzorgzones. Dit zijn afgebakende gebieden waar diverse vormen van zorg en ondersteuning kunnen worden geboden en waar mensen naar elkaar omkijken, elkaar gemakkelijk kunnen ontmoeten en elkaar helpen. Het Deltaplan erkent ook de grote waarde van niet-professionele zorgverleners zoals buurtbewoners, (zorg) studenten, gepensioneerden en anderen die willen helpen bij welzijns- en lichte zorgtaken en omarmt innovatieve oplossingen die op een eigentijdse manier vraag en aanbod samenbrengt.



VoorzieningenWijzer

In gemeente Simpelveld zijn we in 2021 gestart met de VoorzieningenWijzer. Dit is gestart vanuit de regionale samenwerkingen in Parkstad Limburg (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 in beginsel om dit instrument in te zetten tijdens 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 2024 heeft de gemeente Vaals besloten om vanaf 1 januari 2025 met de VoorzieningenWijzer aan de slag te gaan. Het doel hiervan is om het non-gebruik van de inkomensondersteunende regelingen terug te dringen. Een mooie stap in de gemeente Vaals om armoede terug te dringen en het creëren van een inclusieve samenleving.

leefbaarheidsuitgaven

In de begroting van Krijtland Wonen is leefbaarheid opgesplitst in de 4 pijlers zoals deze ook in de Woningwet zijn opgenomen. Daarnaast is er sinds 2024 een leefbaarheidsfonds. In 2024 heeft Krijtland Wonen in totaal € 212 per VHE uitgegeven aan leefbaarheid (inclusief toegerekende lasten).



3.3 dienstverlening

Krijtland Wonen heeft haar dienstverlening laagdrempelig en persoonlijk georganiseerd. Met medewerkers die dicht bij de huurder staan, met kennis van het werkgebied en met korte lijnen naar onze stakeholders. Dit past bij onze kernwaarden en doel om de huurder zo goed en gericht mogelijk te helpen. In de teams zijn alle dagelijkse taken en activiteiten ondergebracht.

klanttevredenheid

We willen graag weten of we het goed doen in de ogen van onze huurders en waar we het beter kunnen doen. Daarom werken we sinds 2021 samen met het KWH, het landelijk kennis- en kwaliteitscentrum van woningcorporaties. De klanttevredenheid wordt maandelijks gemeten op vier onderdelen van onze dienstverlening. Dit zijn de reguliere reparatieverzoeken, nieuwe huurders, vertrokken huurders en de planmatige onderhoudswerkzaamheden (PO). Daarnaast wordt in een minder frequentere vorm ook de algemene dienstverlening van onze woningcorporatie gemeten.

De klanttevredenheid van Krijtland Wonen over de reparatieverzoeken komt in 2024 uit op een 8,5. We zien hier een positief effect van de steeds beter wordende samenwerking met onze ketenpartners. De klanttevredenheid bij de nieuwe huurders en vertrokken huurders is respectievelijk 8,2 en een 8,1. Ook in deze gevallen is sprake van erg mooie cijfers. We voldoen daarmee eind 2024 wederom aan de gestelde doelstellingen in het ondernemingsplan. Het doel van Krijtland Wonen zoals gesteld in het ondernemingsplan is namelijk minimaal een 8 op alle onderdelen. De score van de algemene dienstverlening komt eind 2024 op 7,3. 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 sinds 2022 niet meer maandelijks gemeten, maar nog twee keer per jaar. De landelijke score is gemiddeld 7,1.

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. We hebben in 2024 de hoogste score, de A-score, behaald.

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 klachten 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 2024 zijn 3 klachten over Krijtland Wonen binnengekomen. Daarnaast zijn er 2 zaken aanhangig gemaakt bij de Huurcommissie die beiden in 2025 nog lopen.



3.4 organisatie

Onze organisatie is een weerspiegeling van de wijze waarop wij als woningcorporatie van waarde willen zijn voor onze huurders, stakeholders en omgeving. Dat vraagt in onze ogen om van buiten naar binnen te werken, de huurder 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 dynamieke 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 2024 is € 46.000 geïnvesteerd in scholing, training en groei van medewerkers.

dichtbij

We hebben onze organisatie dicht georganiseerd naar en in ons werkgebied. Door te werken met twee teams die zorgen voor de dagelijkse dienstverlening op het gebied van verhuur en dagelijks onderhoud enerzijds en leefbaarheid, incasso en wijkbeheer anderzijds. Verder vinden we het belangrijk dat we onze plannen voor renovatie, verduurzaming en sloop/nieuwbouw goed voorbereiden en uitvoeren in overleg met onze stakeholders en huurders. We zoeken actief contact 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 woonruimteverdeelsysteem en aanbodwebsite. In het Regionaal Overlegorgaan Woningcorporaties (ROW) vindt krachtenbundeling van de woningcorporaties actief 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. Verder 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. En tot slot zijn we in 2024 gestart met de Vierkracht Alliantie waarbij we samen met drie andere kleinere woningcorporaties in de regio samenwerken op het gebied van kennis delen, gezamenlijke inkoop en organisatievraagstukken.

plat en integraal

Onze organisatie kent een platte structuur, met drie afdelingen en een kleine staf. Afdeling klant en wonen zorgt voor de dagelijkse dienstverlening op het gebied van de eerstelijns klantvragen, wonen, verhuur, leefbaarheid, incasso en het dagelijks onderhoud. De focus van de afdeling vastgoed ligt op het planmatig onderhoud en de vastgoedontwikkeling. De afdeling bedrijfsvoering faciliteert de organisatie op het gebied van administratie, financiën, ICT en HRM. De externe controller vormt samen met de bestuurssecretaris, de junior assetmanager en directeur-bestuurder in 2024 de staf. Tussen afdelingen 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 van medewerkers gericht op de te bereiken doelen en resultaten. De formatie bestaat ultimo 2024 uit een vaste kern van 33,6 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 2024 hebben we via onze kwartaalborrels en gerichte ontwikkeldagen, onder meer in het kader van ons nieuwe koersplan, geïnvesteerd in verbinding en ontmoeting van en tussen medewerkers en de cultuur van onze organisatie.



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 een open relatie waarbij ieders belangen zodanig worden verbonden om de grootste gemene deler te realiseren. In 2024 zijn we gestart met een duurzaam partnership in de vorm van een ketensamenwerking voor CV-beheer en onderhoud in de gemeenten Gulpen-Wittem en Vaals, het schilderwerk voor het hele werkgebied en verduurzaming van ons woningbezit op basis van ons meerjaren beleid en programma.

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;
- MKW: landelijk platform van middelgrote en kleinere woningcorporaties.
- Vierkracht Alliantie: samenwerken met 3 woningcorporaties aanpalend aan ons werkgebied.

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

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. Er is in 2024 meerdere keren overleg geweest met het dagelijks en algemeen bestuur van de huurdersorganisatie. Onderwerpen van gesprek waren onder meer de biedingen en prestatieafspraken met de gemeenten, het sociaal beleid en participatievormen en onze nieuwbouwprojecten. Tot slot heeft de huurdersorganisatie geadviseerd over de jaarlijkse huurverhoging. Onze huurderscommissarissen in de raad van commissarissen, te weten de heer Jan Damen en de heer Har Stassen, hebben dit jaar enkele keren separaat overleg gehad met het bestuur van 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 actieve woningcorporaties. In 2024 zijn de overleggen met name gericht op de ontwikkeling en vaststelling van een nieuwe regionale woonvisie en de doorvertaling ervan naar het lokale niveau. Verder heeft Parkstad Limburg samen met gemeenten en woningcorporaties de verschillende regiodeals (subsidie) naar het Rijk voorbereid en ingediend. In 2024 is vanuit de regiodeal subsidie toegekend voor het project 'De Baan' in Bocholtz gericht op het verduurzamen van particuliere woningen, de transformatie en nieuwbouw van sociale huurwoningen en de aanpak van de openbare ruimte.

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 onder meer sterk ingezet op de bijstelling van de Nationale Prestatieafspraken 2024 en de daaruit voorkomende (aanpassingen van de) provinciale woondeals, de totstandkoming van een duurzaam prestatie-model voor woningcorporaties en de organisatie en inrichting van het solidariteitsprincipe binnen de corporatiesector.

zorg- en welzijn

Gelet op de groeiende vergrijzing in ons werkgebied zijn zorgorganisaties voor ons een steeds belangrijkere partner geworden. In het werkgebied Gulpen-Wittern en Vaals werken we samen met zorgorganisatie Envida aan het creëren van woon-zorgzones waarmee zo lang mogelijk thuis wonen van ouderen, ook als zorg nodig is, kan worden gefaciliteerd. Verder organiseert Envida in complexen van Krijtland Wonen in Vaals dagbesteding- en activiteiten voor bewoners. We hebben in 2024 geparticipeerd in de totstandkoming van het deltaplan Zuid-Limburg gericht op de zorgverlening in de toekomst binnen ons werkgebied. In het gebied van de gemeente Simpelveld levert zorgorganisatie Meander een belangrijk deel van de huishoudelijke zorg en thuiszorg bij huurders van Krijtland Wonen en coördineert zij de dagbesteding en ontmoeting van ouderen in het complex 'De Rode Beuk' in het centrum van Simpelveld. In de regio Parkstad Limburg en Heuvelland werken we samen met welzijnsorganisatie Levanto aan de huisvesting en daarbij behorende begeleiding van Housing-kandidaten. Dit zijn mensen die vanuit een intramurale setting doorstromen naar zelfstandig wonen.



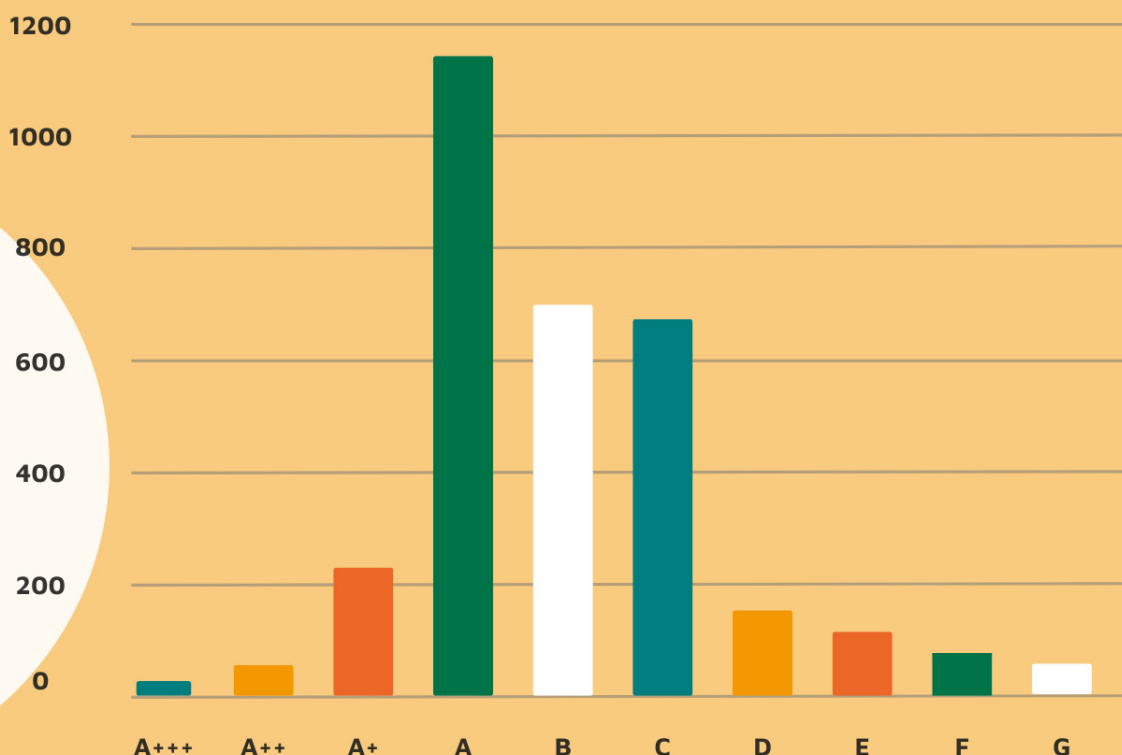
3.6 werken aan duurzaamheid

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. Tot slot 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 2024 bezit Krijtland Wonen 218 woningen met een E, F of G-label ten opzichte van 313 in 2023. Door te investeren in duurzaamheid en ook het slopen van woningen is de CO2 uitstoot gedaald naar 8.405.542 kg t.o.v. 8.748.736 kg in 2023. Dit is een daling van circa 4% t.o.v. 2023.

verdeling woningbezit naar energielabels, 31-12-2024



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 onze complexen. Het derde spoor is vraaggestuurd waarbij we jaarlijks een budget beschikbaar stellen voor huurders die gebruik willen maken van zonnepanelen.

Eind 2024 had 67% van ons bezit een A of B-label en 89% 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 volgens de NTA 8800 (met de nieuwe indicator voor de energieprestatie in kWh/m² per jaar). Binnen ons vastgoedbezit hebben 1.935 verhuureenheden een vereenvoudigd energielabel met een gemiddelde Energie Index van 1,41 én zijn 1.254 verhuureenheden afgemeld middels de nieuwe rekenmethodiek (NTA 8800) met een EP2 van gemiddeld 172,46 kWh/m².

In 2024 is voor € 820.000 aan zonnepanelen in opdracht gegeven. Het gaat hierbij om 210 installaties met bijna 1.564 panelen. Door leverings- en capaciteitsproblemen wordt een deel van de opdracht (13 installaties) pas in 2025 opgeleverd.

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 konden huurders ook in 2024 gebruik maken van energiecoaches. Deze vrijwilligers zijn opgeleid om de huurders te informeren en te adviseren over energiebesparende maatregelen. In het werkgebied Simpelveld hebben circa 30 huishoudens hier gebruik van gemaakt.

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 vier elektrische auto's en vier elektrische fietsen 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. In 2024 is het kantoor aan de Pleistraat in Simpelveld verbouwd. Onderdeel van de kantoorverbouwing was ook het gasloos maken van dit kantoor. De warmteopwekking wordt geregeld met warmtepompen.





04

financiële continuïteit

We kunnen onze doelstellingen en opgaven alleen maar realiseren als sprake is van een solide financiële positie. Zeker gelet op de toenemende risico's en onzekerheden waar we als corporatie mee te maken hebben en nog krijgen, vragen nog meer 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

Krijtland Wonen denkt graag in kansen, maar is zich ook bewust van de risico's die haar ondernemingsdoelstellingen met zich meebrengen. Er is daarom besloten risicomanagement op te zetten langs een integrale lijn. Dit betekent dat hierin een duidelijk koppeling wordt gelegd met deze ondernemingsdoelstellingen. Hierin wordt continue verbetering geborgd door een iteratieve PDCA-cyclus.

De externe onafhankelijke controller toetst in welke mate de organisatie 'in control' is over haar bedrijfsvoering en risico's. Startpunt voor de goede beheersing en sturing van de organisatie is het zogenaamde Management Control Framework (hierna MCF). Het MCF is het kader of de kapstok waarin alle met elkaar samenhangende beheersingsmaatregelen samenkomen. 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 ook in dit raamwerk verankerd.

In 2024 is dit MCF geactualiseerd en verder uitgewerkt. In de tussentijd beheerst Krijtland Wonen haar risico's ad-hoc maar is ook aandacht voor het toetsen van de werking hiervan. 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 de beheersing van financiële risico's (door middel van scenario-analyse) is een top 5 van risico's benoemd. Deze zijn onder andere het resultaat van risicosessies met het managementteam. De monitoring van een gezonde bedrijfsvoering is evident om de doelstellingen te realiseren.

Krijtland Wonen kent de volgende vijf risico's:

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	maatregelen
De opgaven niet of niet juist kunnen realiseren;	Gap-analyse uitvoeren van de kennis en slagkracht die naar verwachting nu en in de toekomst nodig is (SOLL) ten opzichte van de huidige kennis en slagkracht (IST);
Hogere kosten voor het realiseren van de opgave;	Het (tijdelijk) inhuren van kennis en capaciteit gericht op het realiseren van de opgaven;
Niet voldoen aan behoeften en verwachtingen van huurders en/of stakeholders, verlies van imago en vertrouwen.	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 onvolledige 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. financiële continuïteit

Het risico dat Krijtland Wonen niet op korte en ook niet op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen doordat met name de ICR onder druk staat door o.a. ook de stijgende rente, inflatie en onzekere huurinkomsten. Op basis van de lange termijn doorrekeningen voldoet Krijtland Wonen nog aan de kengetallen waarop de toezichthouders monitoren

gevolgen

Opgaven worden niet uitgevoerd omdat de corporatie niet aan haar verplichtingen kan voldoen;

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

Onder toezicht van AW/WSW wordt beleid gemaakt en uitgevoerd.

maatregelen

Actief en frequenter uitvoeren van scenario-analyses op basis van de realisatie;

De impact van iedere significante investeringsbeslissing in combinatie van bestaande investeringen doorrekenen op langere termijn;

Alternatieve inkomende geldstromen (subsidies) monitoren; Flexibiliteit in geldstromen (treasury-beleid) hanteren zodat snel(ler) kan worden ingespeeld op tegenvallers;

Vaste en flexibele kostenanalyses opstellen en creatief nadenken over besparingen in plaats van bezuinigingen

status: in control, mits maatregelen toegepast

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 overdrachtmomenten;
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

Betalbaarheidsproblemen bij huurders (woonquote stijgt naar onaanvaardbaar niveau door stijgende huren en energielasten);
Afwachtende houding ten aanzien van duurzaamheid, waardoor een boeggolf 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;
Risicodeling door het aangaan van lange termijn strategische partnerships (ketenpartners);
Scenario- (what if)/gevoeligheidsanalyses uitvoeren

status: in control, mits maatregelen toegepast

faude

Regelmatig actualiseren we onze frauderisicoanalyse. Vanuit de frauderisicoanalyse is een analyse gemaakt welke frauderisico'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. We werken eraan om frauderisico's te beperken door beleid en procedures beter te monitoren en regelmatig te actualiseren. Tegelijk bespreken we frauderisico's met de uitvoering van audits, in proces-overleggen en bij de bespreking van tussentijdse rapportages. Vanuit de frauderisicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste frauderisico's onderkent:

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 met memoriaal boekingen.	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in- en extern), er is functiescheiding aanwezig van doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling van aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

We concluderen dat voor deze frauderisico's een adequate AO/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 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 frauderesponsplan. Iedere casus is namelijk maatwerk en niet te ondervangen in een specifiek plan. Als een situatie zich voordoet worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA-publicatie "Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders".

cybersecurity

In 2024 heeft Krijtland Wonen verdere stappen gezet om de cybersecurity te verbeteren en de organisatie te beschermen tegen digitale bedreigingen. De overgang naar de moderne werkplek heeft de informatiebeveiliging aanzienlijk versterkt. Dit omvatte de implementatie van diverse maatregelen zoals Microsoft Defender, multi-factor authenticatie en een verbod op het gebruik van USB-sticks. Daarnaast wordt de beveiliging continu gemonitord door onze IT-leverancier.

In de digitaliseringsvisie van Krijtland Wonen, vastgesteld in 2024, wordt het belang van informatiebeveiliging, AVG en cybersecurity verder benadrukt. Er wordt periodiek een CSAT-scan uitgevoerd om de beveiliging en groei in volwassenheid in cybersecurity te monitoren. Ondertussen blijven de cybersecurity awareness trainingen doorgaan om de bewustwording onder medewerkers te vergroten.

soft controls

Krijtland Wonen heeft in 2022 een soft control scan uitgevoerd en de uitkomsten hiervan zijn besproken met de RvC, het bestuur en het 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 in 2025 een nieuwe scan uitgevoerd.

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 een viertal belangrijke financiële ratio's: ICR, LTV, solvabiliteit en de dekkingsratio. Deze ratio's zijn volgens het Reglement Financieel Beleid en Beheer ook de grenzen van de eigen minimale financiële positie. De ratio's die Krijtland Wonen eind 2024 in haar financiële meerjarenbegroting heeft gepresenteerd voldeden aan deze normen. In deze financiële meerjarenbegroting zijn ook een groot aantal mogelijke economische scenario's, waar wij in de toekomst mee te maken kunnen hebben, doorgerekend. Deze scenario's hebben betrekking op o.a. prijsinflatie, looninflatie, rentewijzigingen en huurverhoging. Met deze scenario-analyses is het mogelijk inzicht te krijgen in onze financiële speelruimte in de toekomst.

Onderstaand staan de geprognosticeerde ratio's die gepresenteerd zijn in de basis begroting 2025-2034.

	norm	2025	2026	2027	2028	2029
Interest Coverage Ratio (ICR)	> 1,4	1,77	1,59	1,88	2,04	1,63
Dekkingsratio (Leningen/Marktwaarde)	< 70	24,1	27,6	29,9	30,6	30,9
Loan to Value (LTV) (Leningen/Beleidswaarde)	< 70%	29%	35%	38%	40%	41%
Solvabiliteit	> 30	69	65	61	59	58

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

4.2 risicobeheersing

kasstroom en resultaat

In het verslagjaar is een positieve operationele kasstroom van ruim € 4,8 miljoen gerealiseerd. De positieve operationele kasstroom was ontoereikend om de financieringsactiviteiten te voldoen. De uitgaande kasstromen voor nieuwbouw, woningverbeteringen en de kantoorverbouwing (totaal ca € 8 miljoen) hadden een aanzienlijke impact op de totale kasstroom. Anderzijds werden leningen aangetrokken voor in totaal € 9,4 miljoen. Per saldo namen de liquiditeiten in 2024 af met € 0,7 miljoen.

Het exploitatieresultaat, zijnde de opbrengsten en kosten uit het verhuren, beheren en onderhouden van het woningbezit, kwam in 2024 uit op € 9,7 miljoen. Dit exploitatieresultaat bedroeg in 2023 € 8,9 miljoen en is dus met € 0,8 miljoen gestegen. Deze stijging komt door de hogere huuropbrengsten enerzijds en de lagere onderhoudslasten anderzijds. Het resultaat verkoop vastgoedportefeuille ad € 90.000 wordt toegerekend aan de verkoop van 4

duplexwoningen en 1 eengezinswoning. Het lagere financieringsresultaat, zijnde het saldo van rentelasten en rentebaten, is een gevolg van dalende rentelasten op de leningenportefeuille en hogere rentebaten.

De waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille ad € 34,7 miljoen zijn nagenoeg geheel toe te rekenen aan de stijging van de marktwarde in verhuurde staat. Deze is in 2024 met 8,6% gestegen ten opzichte van 2023. Een oorzaak hiervan is de stijging van de gemiddelde verkoopprijs. In Zuid-Limburg is deze in het 4e kwartaal van 2024 met gemiddeld 10,2% gestegen ten opzichte van het 4e kwartaal 2023.

De gemiddelde marktwarde per woongelegenhed bedraagt € 137.432, de gemiddelde leegwaarde per woongelegenhed bedraagt € 227.675. In 2024 heeft een volledige taxatie van het gehele bezit plaatsgevonden.

Het jaarresultaat van 2024 kwam uiteindelijk uit op € 38,4 miljoen positief als gevolg van de invloed van de waarderingssystematiek waarbij de waardeveranderingen van de op marktwarde gewaardeerde activa rechtstreeks in het resultaat dienen te worden verwerkt.

resultaat (x €1.000)	2024	2023
Exploitatieresultaat	9.725	8.869
Verkoopresultaat	86	112
Resultaat overige activiteiten	163	99
Overige organisatiekosten	-1.136	-1.106
Leefbaarheid	-792	-716
Financieringsresultaat	-2.882	-2.853
Resultaat vóór waardeverandering vastgoed	5.164	4.405
Waardeverandering vastgoed	34.655	-38.802
Resultaat vóór belastingen	39.819	-34.397
Vennootschapsbelasting	-1.399	-1.998
Resultaat na belastingen	38.420	-36.395

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 beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De totale waarde van de vastgoedportefeuille in exploitatie is in 2024 gestegen met 8,6% t.o.v. 2023 naar een waarde van € 459 miljoen. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van stijging van de verkoopprijzen en leegwaarden van de vastgoedportefeuille.

beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In het boekjaar 2024 heeft Krijtland Wonen de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat'. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

- De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend;
- In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd;
- Voor onderhoud is nu de meerjaren onderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten ingerekend in de beleidswaarde.
- Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

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 € 172,3 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	x €1.000	x €1.000
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 459.454
Beschikbaarheid (door exploiteren)	- € 6.437	
Betaalbaarheid (huren)	- € 83.906	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 158.338	
Beheer (beheerkosten)	- € 11.178	
Sociale disconteringsvoet	€ 87.476	
Beleidswaarde		€ 287.071

Dit impliceert dat ongeveer 38% 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 2024 bedroeg het vermogen € 370,8 miljoen op basis van op marktwaarde gewaardeerde activa. Ultimo 2024 is in het vermogen in totaal € 254,6 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen begrepen (2023: € 223,2 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 ons inziens 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.

De RvC vindt dat hij dit het meest effectief kan doen door – naast het houden van toezicht – primair te dienen als bron van inspiratie en motivatie voor de directeur-bestuurder (meer dialoog en minder nadruk op controleren), handelend vanuit een basishouding van vertrouwen. Dit uiteraard rekening houdend met de kaders van de vigerende Governancecode en hetgeen is vastgelegd in de statuten en reglementen van Krijtland Wonen.

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 2024 gevormd door de heer M.L.H. Sluijsmans. Zijn salariëring is volgens 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 directeur-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 directeur-bestuurder opgesteld. De RvC oordeelt dat de directeur-bestuurder over 2024 goed gefunctioneerd heeft en zijn resultaat- en ontwikkelafspraken heeft gehaald. De RvC hecht er waarde aan de directeur-bestuurder te complimenteren met de wijze waarop hij in 2024 zijn bestuurdersrol heeft vervuld. De directeur-bestuurder, de heer M.L.H. Sluijsmans, behaalde in 2024 86 PE-punten.

samenstelling Raad van Commissarissen

De samenstelling van de RvC, en ook het rooster van aftreden en de honorering over 2024 is in onderstaande tabel opgenomen.

Eerste benoeming	Naam	Aftredend	Herbe- noembaar	Functie	Bezoldi- ging	WNT norm	VTW norm
1-1-2017	J.M.C. Rijvers	1-7-2024	Nee	Voorzitter	€ 7.980	€ 10.890	€ 8.712
1-1-2020	F.A. de Schepper	1-1-2028	Nee	Lid/ Voorzitter	€ 13.300	€ 18.270	€ 14.616
26-6-2027	H.W.P Stassen	14-6-2025	Nee	Lid	€ 10.640	€ 14.600	€ 11.680
29-1-2018	J.H.H. Damen	27-1-2026	Nee	Lid	€ 10.640	€ 14.600	€ 11.680
1-4-2023	I.H.H. Ambaum- Jordens	1-4-2027	Ja	Lid/vice- voorzitter	€ 10.640	€ 14.600	€ 11.680

De leden van de RvC hebben gezamenlijk een uitgebreide ervaring in bestuur en toezicht waarmee in de volle breedte wordt voldaan aan de benodigde kennis en ervaring. De hoofd- en nevenfuncties van de toezichthouders zijn jaarlijks onderwerp van gesprek ter voorkoming van het risico van belangenverstrengeling.

In juni 2024 heeft de heer Rijvers te kennen gegeven zijn positie als commissaris op te geven in verband met een onverenigbaarheid van functies: hij is benoemd tot commissaris bij een collega corporatie (Servatius te Maastricht). De RvC is hem veel dank verschuldigd, zijn inbreng als voorzitter in het fusietraject en tijdens de COVID periode. Per 1 juli is de heer de Schepper benoemd als voorzitter. De hierdoor opengevallen positie wordt in 2025 ingevuld, hiertoe is in september 2024 gestart met een succesvolle werving. Aangezien de heer Stassen per medio 2025 aftreedt in verband met het bereiken van de maximale zittingsperiode, is gekozen voor een sollicitatie- en wervingsprocedure van twee commissarissen. Het wervingstraject is succesvol afgerond mede dankzij de inbreng van onze huurders, de OR en het MT, die actief geparticipeerd hebben. Besloten is om de (externe) evaluatie te laten plaatsvinden nadat de twee nieuwe leden formeel zijn toegetreden tot de RvC; op deze manier kunnen wij evaluatie en toekomstige koers goed combineren. Dit zal medio 2025 plaatsvinden.

De raad van toezicht kent drie commissies:

- de auditcommissie, bestaande uit de heren Damen (voorzitter) en de Schepper;
- de remuneratiecommissie bestaande uit mevrouw Ambaum-Jordens en de heer Stassen (voorzitter);
- de huurderscommissie, bestaande uit de heren Damen en Stassen.

In de commissievergaderingen worden inhoudelijke onderwerpen meer diepgaand verkend. Aan de hand van het verslag vindt een terugkoppeling hiervan plaats in de RvC-vergadering.



De remuneratiecommissie, in 2024 bestaande uit mevrouw Ambaum-Jordens en de heer Stassen, heeft in december een functioneringsgesprek gehouden met de directeur-bestuurder. De commissie heeft haar waardering uitgesproken voor de manier waarop de directeur-bestuurder leidinggeeft aan de organisatie en de behaalde resultaten. Unaniem heeft de RvC besloten om de benoemingstermijn van de directeur-bestuurder met 4 jaar te verlengen en zijn beloning in 2025 in overeenstemming met de WNT-regelgeving vast te stellen.

De auditcommissie, bestaande uit de heren Damen en de Schepper, heeft drie keer vergaderd met de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering, de (externe) businesscontroller. Onderwerpen die onder meer aan de orde zijn geweest: de jaarrekening 2023 en het bijbehorende accountantsverslag, de (financiële) kwartaalrapportages, de kaders voor de begroting en de begroting 2025, de meerjarenbegroting, de managementletter, de (ver)nieuwbouw van het kantoorpand, de diverse bouwprojecten, de liquiditeit en financieringsbehoefte. Al naar gelang de agenda daar aanleiding toe geeft schoof ook de manager vastgoed aan bij de vergadering. De accountant is twee keer aanwezig geweest bij het overleg van de auditcommissie, respectievelijk om het accountantsverslag bij de jaarrekening en de managementletter te bespreken.

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

Naam	Kennisgebied	Hoofdfunctie	PE-punten
J.M.C. Rijvers	Volkshuisvesting, financiën & control, governance	Gemeentesecretaris gemeente Landgraaf	13
F.A. de Schepper	Financiën & control, juridisch	Gepensioneerd en eigenaar Schepper Advies	8
J.H.H. Damen	Volkshuisvesting, vastgoedontwikkeling & beheer	Zelfstandig consultant	5
H.W.P Stassen	Juridische zaken, management & organisatie, governance	Zelfstandig consultant arbeidsrecht/mediator/HR-adviseur	9
I.H.H. Ambaum-Jordens	Lokale doelgroepen en leefbaarheid	Bestuurder stichting Kom Leren	7



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 directeur-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 huurdersorganisatie, cruciaal daarbij is een goed wederzijds vertrouwen in zowel de organisatie als de directeur-bestuurder. In 2024 hebben de huurderscommissarissen periodiek met de huurdersorganisatie gesproken en heeft de nieuwe commissaris ook met het bestuur van stichting Huurdersbelangen Krijtland Wonen kennis gemaakt.

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 directeur-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 als 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, directeur-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 directeur-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 ook naar het belang van de betrokken belanghebbenden, in eerste instantie de huidige en toekomstige huurders. De RvC controleert de organisatie en directeur-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 de 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 al zijn verwoord, treedt de RvC op als werkgever van de directeur-bestuurder. De remuneratiecommissie voert hiervoor namens de voltallige RvC de nodige gesprekken met de directeur-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 is de stichting huurdersbelangen Krijtland Wonen, waarmee de RvC een directe relatie heeft doordat twee leden van de RvC zijn benoemd op voordracht van deze huurdersorganisatie.

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 managementteam, 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. Daarnaast zijn er ook informele momenten van ontmoeting met de medewerkers.

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 2024

In het verslagjaar zijn zes vergaderingen van de RvC geweest. Elke vergadering start de raad met een vooroverleg. Vervolgens sluiten de directeur-bestuurder, de bestuurssecretaris en (voor een deel van de vergadering) diverse MT-leden aan. In een aantal vergaderingen hebben medewerkers en stagiaires toegelicht met welke projecten of werkzaamheden zij zich bezighouden. Terugkerende agendapunten zijn het strategisch beleid, mede in het kader van de landelijke en regionale prestatieafspraken. Daarnaast zijn de nieuwbouwprojecten, ketensamenwerkingen en andere ontwikkelingen in de organisatie onderwerp van gesprek. Verder vindt terugkoppeling plaats van de onderwerpen die in de commissies aan de orde zijn geweest.

Krijtland Wonen heeft een duidelijk omschreven koersplan: de RvC is meerdere malen hierover in gesprek geweest met de directeur-bestuurder en het MT. Dit heeft o.a. geleid tot een gezamenlijke heidag in november, welke als zeer positief door ons ervaren is.

In een tweetal vergaderingen is de RvC betrokken geweest bij gesprekken met het WSW en een delegatie van Aedes, voor ons als corporatie belangrijke contactmomenten.

Verder is begin 2024 de vierjaarlijkse visitatie succesvol afgerond met mooie eindresultaten: ook hierbij is de RvC actief betrokken, evenals OR en huurders.

Andere activiteiten waar wij als RvC aanwezig waren: start bouw Schilterstraat Simpelveld en Burggraverweg/ Nieuwstraat Gulpen, opening verbouwd kantoor Simpelveld en stakeholdersdag in Gulpen.

In zijn algemeenheid overheerst tevredenheid over de koers die Krijtland Wonen is ingeslagen: er is sprake van een toekomstgericht ondernemerschap, waarbij de rol van data en informatie steeds belangrijker wordt, zonder het contact met onze huurders kwijt te raken.

overleg met medezeggenschap

Om de algemene gang van zaken in de organisatie te bespreken heeft conform artikel 24 van de Wet op de ondernemingsraden (WOR) overleg plaatsgevonden met de ondernemingsraad. Wij ervaren een positieve insteek, de medewerkers en de directeur-bestuurder zorgen gezamenlijk voor een gezonde organisatie, waar eenieder zijn of haar kwaliteiten tot zijn/haar recht kan laten komen.

honorering

De WNT bepaalt, naast de bezoldiging van de directeur-bestuurder, de maximale bezoldiging van de raad van commissarissen. In 2024 is voor Krijtland Wonen bezoldigingsklasse D van toepassing. Op basis van het maximum voor klasse D is de bezoldiging voor de directeur-bestuurder op advies van de remuneratiecommissie door de RvC vastgesteld op € 146.000,-. De WNT geeft aan dat de beloning voor een lid van de RvC en voor de voorzitter respectievelijk 8% en 12% van de maximum bezoldiging van de eigen directeur-bestuurder is. De RvC heeft besloten een gematigd beloningsbeleid te voeren en te kiezen voor een bezoldiging van 95% van het toegestane maximum. Hiervan uitgaande is de honorering voor 2024 vastgesteld op € 15.960,- voor de voorzitter en € 10.640,- voor de leden. In onderstaande tabel staan de nevenfuncties van de directeur-bestuurder in 2024 vermeld. Deze worden allen met goedkeuring van de RvC vervuld.

Overzicht nevenfunctiesdirecteur-bestuurder

Voorzitter Vereniging Ons Limburg	Onbezoldigd
Bestuurslid platform middelgrote en kleine woningcorporaties Nederland (MKW)	Onbezoldigd
Voorzitter bestuur Brede Maatschappelijke Voorziening Spaubeek	Onbezoldigd

besluiten en goedkeuring

In de reguliere RvC-vergaderingen werden in het verslagjaar 33 besluiten genomen. Belangrijke agendapunten in 2024 waren:

- De jaarlijkse huurverhoging;
- Herbenoeming van de directeur-bestuurder;
- De periodieke managementrapportages;
- De begroting en jaarplan 2025;
- Het bod aan de gemeenten Vaals, Simpelveld en Gulpen-Wittern;
- De jaarrekening en het jaarverslag 2023.

oordeel van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen heeft een positief oordeel over en veel waardering voor de manier waarop de directeur-bestuurder leidinggeeft aan de organisatie, het gevoerde en voorgenomen beleid en de behaalde resultaten. De RvC waardeert de wijze waarop zij transparant geïnformeerd wordt en betrokken wordt bij in- en externe ontwikkelingen van de organisatie. De RvC spreekt zijn waardering uit voor de medewerkers die op een gepassioneerde manier het belang en het welbevinden van onze huurders vooropstellen. De managers en ondersteunende afdelingen faciliteren dit op een voortreffelijke wijze en anticiperen goed op nieuwe ontwikkelingen. Krijtland Wonen laat zich zien als een belangrijke maatschappelijke partner, die initiatief en verantwoordelijkheid neemt en samen met andere partijen actief invulling geeft aan de huisvesting voor onze (potentiële) huurders in het mooie Heuvelland. De Raad van Commissarissen geeft dit – ondanks de forse uitdagingen die er liggen – alle vertrouwen in de toekomst van Krijtland Wonen.

Simpelveld, 23 juni 2025,

De Raad van Commissarissen van Stichting Krijtland Wonen,

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

.....
Mevrouw I.H.H. Ambaum-Jordens (vicevoorzitter)

.....
De heer G.M.I. Coenen (lid)

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

.....
Mevrouw S.S.J. Kern-Steyfkens (lid)



06

kerncijfers krijtland wonen

huisvesten doelgroep	2024
Aantal huurwoningen DAEB (per 31-12)	3099
Aantal huurwoningen niet-DAEB (per 31-12)	96
Mutatiegraad woningen (%)	5,6%
Nieuwe verhuringen totaal (aantal)	166
Aandeel verhuringen passend toegewezen (%)	99%
Totale leefbaarheidsuitgaven (€)	€792.000

huurprijs	2024
Gemiddelde huurprijs (€ per woning)	€ 610,31
% goedkope woningen (2024: < € 454,47)	9%
% betaalbare woningen (2024: < € 697,07)	73%
% dure woningen (2024: < € 879,66)	15%
% dure woningen boven liberalisatiegrens (2024: > € 879,66)	3%
Huurverhoging per 1 juli (% per jaar)	4,53%

kwaliteit woningvoorraad	2024
Opgeleverde gerenoveerde woningen (aantal) ⁱ	110
Opgeleverde nieuwbouwwoningen (aantal)	0
Woningen met minimaal groen energielabel (A, B of C)	2.624
Reparatieverzoeken afkoop incl. huurdersonderhoud (aantal per woning)	1,08
Reparatieverzoeken afkoop incl. huurdersonderhoud (€ gemiddeld per woning)	€215
Mutatieonderhoud (€ per mutatie)	€14.750
Planmatig onderhoud inclusief verbeteringen (€ gemiddeld per woning)	€1.850
Woningaanpassingen (aantal)	15

i | Vraaggestuurd keuken, toilet en doucherenovaties

financiële positie	2024
Marktwaaarde (€ per woning)	€ 137.400
Beleidswaarde (€ per woning)	€ 89.900
Interest coverage ratio	2,6
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	61,2%
Loan to Value o.b.v. beleidswaarde	30,5%
Resultaat (x 1.000)	€ 38.000
Huurachterstand zittende huurders (€)	€ 163.000
Huurachterstand zittende huurder (%)	0,61%
Leegstand woningen	€ 323.000
Leegstand overig (garages, MOG, ZOG, BOG)	€ 30.000

	2024
Aantal medewerkers	41
Aantal FTE	35,00
Verloop (%)	5%
Ziekteverzuim	9%
Gemiddelde leeftijd	49 jaar



07

verklaring van het bestuur



verklaring van het bestuur

Het bestuur van stichting Krijtland Wonen verklaart dat stichting Krijtland Wonen in het verslagjaar 2024 haar middelen uitsluitend heeft ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

Simpelveld, 23 juni 2025,

De heer M.L.H. Sluijsmans,
Directeur-bestuurder



08

jaarrekening

JAARREKENING

Balans per 31 december 2024

Winst-en-verliesrekening over 2024

Kasstroomoverzicht 2024

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

Toelichting op de balans per 31 december 2024

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2024

Overige informatie

Gescheiden verantwoording Daeb / Niet-Daeb

WNT-verantwoording 2024 Krijtland Wonen

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2024
(na resultaatbestemming)

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
ACTIVA			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	(1)		
DAEB vastgoed in exploitatie		427.507.260	393.944.867
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		31.946.637	29.145.088
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		4.207.564	652.685
		<u>463.661.461</u>	<u>423.742.640</u>
Materiële vaste activa	(2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		2.236.431	1.006.313
Financiële vaste activa	(3)		
Latente belastingvordering(en)		795.217	878.664
SOM DER VASTE ACTIVA		<u>466.693.109</u>	<u>425.627.617</u>
Vlottende activa			
Overige vorderingen	(4)		
Huurdebiteuren		334.860	288.519
Overige vorderingen		398	1.078
Belastingen en premies sociale verzekeringen		90.716	936.441
Overlopende activa		220.366	95.458
		<u>646.340</u>	<u>1.321.496</u>
Liquide middelen	(5)	1.790.301	2.458.182
SOM DER VLOTTENDE ACTIVA		<u>2.436.641</u>	<u>3.779.678</u>
		<u>469.129.750</u>	<u>429.407.295</u>

		31 december 2024	31 december 2023
		€	€
PASSIVA			
Eigen vermogen	(6)		
Herwaarderingsreserve		254.617.023	223.188.356
Overige reserves		116.142.646	109.151.492
		<u>370.759.669</u>	<u>332.339.848</u>
Voorzieningen	(7)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		530.859	3.979.549
Overige voorzieningen		171.960	159.303
		<u>702.819</u>	<u>4.138.852</u>
Langlopende schulden	(8)	87.512.929	84.778.180
Kortlopende schulden	(9)		
Schulden aan overheid		59.727	57.808
Schulden aan kredietinstellingen		3.465.064	3.781.159
Schulden aan leveranciers		2.369.680	1.750.312
Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen		2.094.838	638.166
Overlopende passiva		2.165.024	1.922.970
		<u>10.154.333</u>	<u>8.150.415</u>
		<u>469.129.750</u>	<u>429.407.295</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

		2024	2023
		€	€
Huuropbrengsten	(10)	24.072.255	23.473.598
Opbrengsten servicecontracten	(11)	2.104.810	1.725.469
Lasten servicecontracten	(12)	-1.948.154	-1.737.489
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(13)	-1.761.878	-1.379.244
Lasten onderhoudsactiviteiten	(14)	-11.473.081	-11.970.925
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(15)	-1.268.861	-1.242.460
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		9.725.091	8.868.949
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(16)	449.257	639.491
Toegerekende organisatiekosten	(17)	-9.001	-8.286
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18)	-354.582	-518.862
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		85.674	112.343
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	33.740.966	-30.678.671
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20)	914.223	-8.123.584
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		34.655.189	-38.802.255
Opbrengst overige activiteiten	(21)	162.845	98.674
Netto resultaat overige activiteiten		162.845	98.674
Overige organisatiekosten	(22)	-1.136.234	-1.106.372
Leefbaarheid	(23)	-791.917	-715.443
Bedrijfsresultaat		42.700.648	-31.544.104
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24)	41.710	7.661
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25)	-2.923.537	-2.860.482
Saldo financiële baten en lasten		-2.881.827	-2.852.821
Resultaat voor belastingen		39.818.821	-34.396.925
Belastingen	(26)	-1.398.998	-1.997.588
Resultaat na belastingen		38.419.823	-36.394.513

3 KASSTROOMOVERZICHT 2024

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	Ref:	2024		2023	
		€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten					
<i>Operationele ontvangsten</i>					
Huurontvangsten	12	24.711.051		23.464.121	
Vergoedingen		2.136.158		1.909.324	
Overige bedrijfsontvangsten		49.784		49.882	
Ontvangen interest		253.387		218.919	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>			27.150.380		25.642.246
<i>Operationele uitgaven</i>					
Lonen en salarissen personeel		-1.678.682		-1.445.765	
Sociale lasten		-1.057.343		-914.719	
Pensioenen		-425.962		-343.616	
Onderhoudsuitgaven		-9.750.439		-10.345.545	
Overige bedrijfsuitgaven		-5.922.084		-5.697.956	
Betaalde interest		-3.192.473		-3.305.465	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat		-98.518		-132.503	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden		-29.817		-123.468	
Vennootschapsbelasting		-126.725		-1.181.942	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>			-22.282.043		-23.490.979
Kasstroom uit operationele activiteiten			4.868.337		2.151.267
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden			464.750		669.000
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden		-5.102.709		-761.666	
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden		-1.945.744		-1.401.193	
Investerings overig		-1.398.738		-159.122	
Externe kosten bij verkoop		-14.810		-32.359	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>			-8.462.001		-2.354.340
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>			-7.997.251		-1.685.340
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-7.997.251		-1.685.340
transporteren			-3.128.914		465.927

	Ref:	2024		2023	
		€	€	€	€
Transport			-3.128.914		465.927
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen			9.400.000		10.000.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing geborgde leningen			-6.938.967		-8.999.756
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			<u>2.461.033</u>		<u>1.000.244</u>
			<u>-667.881</u>		<u>1.466.171</u>
Liquide middelen					
Mutatie liquide middelen			<u>-667.881</u>		<u>1.466.171</u>
Liquide middelen per 1 januari		2.458.182		992.011	
Liquide middelen per 31 december		<u>1.790.301</u>		<u>2.458.182</u>	
			<u>-667.881</u>		<u>1.466.171</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024.
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-Wittern 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 marktvorwaarden 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 DEJAARREKENING

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.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2024 is sprake van de volgende schattingswijzigingen:

Nieuwe beleidswaardemethode

In het boekjaar 2024 heeft Krijtland Wonen de nieuwe methodiek voor de bepaling van de beleidswaarde gehanteerd conform voorgeschreven in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De belangrijkste wijzigingen op hoofdlijnen zijn:

1. De disconteringsvoet is losgekoppeld van de disconteringsvoet van de marktwaarde en conform het handboek ingerekend
2. In plaats van een 15 jaar looptijd met eindwaarde, wordt er nu een looptijd van 60 jaar zonder eindwaarde gehanteerd
3. Voor onderhoud is nu de meerjarenonderhoudsprognose gehanteerd op complexniveau. Hier zijn jaarlijks variërende onderhoudslasten nu in te rekenen in de beleidswaarde.
4. Indien er sprake is van een harde verplichting zijn noodzakelijke investeringen in de beleidswaarde opgenomen. Zoals bijvoorbeeld het uitfasen van E-, F- en G-labels.

Aangezien hier sprake is van een wijziging van de schattingsmethode, en niet het gehele stelsel omtrent de beleidswaarde, is deze wijziging geclassificeerd als een schattingswijziging. De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2024 bedraagt € 99,5 miljoen positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Presentatiewijziging

In 2024 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 nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;*
- *Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en*
- *Een ingrijpende verbouwing.*

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

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

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

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

(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 waarderen 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 waarderen marktwaarde 2024').

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 waarderen 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 waarderen 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 2024 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

<i>Parameters woongelegenheden</i>	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,20%	2,70%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,30%	3,80%	3,80%	3,80%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe: EGW	€ 1.694 - € 2.327	(2023: € 1.467 - € 2.205)
Instandhoudingsonderhoud per vhe: MGW	€ 1.421 - € 2.426	(2023: € 1.254 - € 2.315)
Beheerkosten per vhe: EGW	€ 542	(2023: € 509)
Beheerkosten per vhe: MGW	€ 533	(2023: € 499)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14%	(2023: 0,16%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2023: 0,07%)
Huurderving (% van de huursom)	1%	(2023: 1%)
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,00%	(2023: 7,6%)
Mutatiekans bij uitponen	711,00%	(2023: 8,3%)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2023: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2023: 3 maanden)
Verkoopkosten bij uitponen (% van de leegwaarde)	1%	(2023: 1%)
Disconteringsvoet:	6,6%	(2023: 7,6%)

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

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 643,99 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,33	(2023: € 6,88)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 0	(2023: € 0,00)
Beheerkosten % van de markthuur- BOG	3%	(2023: 3%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	(2023: 0,16%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,34%	(2023: 0,13%)
Disconteringsvoet:	8,65%	(2023: 7,78%)

Parameters maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,91	(2023: € 8,36)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 0	(2023: € 0,00)
Beheerkosten % van de markthuur- MOG	2%	(2023: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	(2023: 0,16%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	(2023: 0,13%)
Disconteringsvoet:	9,15%	(2023: 7,78%)

Krijtland Wonen heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2024 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	3,6,%	3,6%-6,6%
Exit Yield	Modelmatig bepaald	De exit yield is bepaald door de taxateur op basis van referentietransacties	6,3%	6,0%
Leegwaarde	WOZ-waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur op comparatieve wijze op basis van referentie transacties	€ 140.298	€ 198.404
Leegwaardestijging	Normering naar COROP regio of 4 grote steden	Conform basisversie	3,1%	2,3%
Disconteringsvoet uitponden/ doorexpluiten	Modelmatig vastgesteld	Disconteringsvoet is afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties	6,97%	7,15%
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Grotendeels op basis van Basisversie	6,9%	6,2%
Onderhoud	Normbedrag per type verhuureenheid	Normbedrag per type eenheid (VTW-norm)	Afhankelijk van type	Afhankelijk van type

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 2024 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.

Bepaling 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.
2. Uitgaan van een looptijd van 60 jaar, zonder eindwaarde.
3. 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.
4. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Krijtland Wonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - a) Mutatieonderhoud is onderdeel van de onderhoudsbegroting
 - b) Achterstallig onderhoud is ingerekend voor zover het een verplichting betreft, waaronder de uitfasering van E-, F- en G-labels
5. 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 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
6. Inrekening van de sociale disconteringsvoet in plaats van de marktdisconteringsvoet.

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

	2024	2023
Streefhuur (%van de maximaal redelijke huur)	78%	78%
Onderhoudsnorm	€ 3.736	€ 3.634
Beheerlasten	€ 948	€ 813
(Sociale) Discontovoet	4,17% DAEB 4,70% Niet-Daeb	N.v.t.

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 belastingvorderingen

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

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 gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs 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 gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

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.

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

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat de huursom niet harder mag stijgen dan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5%. In 2024 betekent dit dat de huursom met 5,3% mag stijgen. Het gaat hierbij om alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract, die zowel op 1 januari 2024 als op 1 januari 2025 zijn verhuurd.

De maximale huurstijging per zelfstandige huurwoning met een gereguleerd contract is 5,8%.

De maximale huurstijging voor vrije sectorwoningen is 5,5%.

Huurders met een lager inkomen en een hoge huurprijs hebben in 2024 recht op een eenmalige huurverlaging.

De jaarlijkse huurverhoging bij Krijtland Wonen bedroeg in 2024 4,53%.

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 aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

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

Lonen en salarissen en sociale- 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 2024 129,0% (ultimo 2023: 128,7%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2024 130,3% (ultimo 2023 131,5%). 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 126,4%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2024 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2025 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2024 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 2,70% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2023 tot en met juli 2024) en is een toeslag verleend van 2,00%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 10,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2023 tot en met 31 juli 2024) en is een toeslag verleend van 7,41%.

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 resultaatnemning.

Deze VSO is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd. Het verwachte effect van de opzegging van de VSO is voor Krijtland Wonen beperkt.

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

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 Krijtland Wonen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Krijtland Wonen 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>
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.	<u>Balans:</u> - Vastgoed in exploitatie - Vastgoed bestemd voor verkoop - Vastgoed in ontwikkeling - Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verhuurdersheffing - Desinvesteringskasstromen - Investeringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Balans:</u> <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Overheidsbijdragen - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe operationele lasten exploitatie bezit - Kosten omtrent leefbaarheid - Overige activiteiten - Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Overige activiteiten - Onderhoudsuitgaven - Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie - Investeringskasstromen in vastgoed in exploitatie

Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW-borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<u>Balans:</u> - Vastgoed in exploitatie - Deelnemingen - Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen - Liquide middelen - Schulden kredietinstellingen - Schulden overheid - Overige schulden <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten - Rentelasten en soortgelijke kosten - Resultaat uit deelnemingen <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Ontvangen en betaalde interest - <u>Ontvangsten en uitgaven deelnemingen</u> - Financieringskasstroom leningen
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: 3129/96	<u>Balans:</u> - Overige vorderingen - Overige voorzieningen - Overige schulden en overlopende passiva - Belastingen en premies sociale verzekeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Overige organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven - Overige indirecte bedrijfsuitgaven

10 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2024

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 2023 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 2023. Op de betreffende polissen is de indexclausule van toepassing, zodat de verzekerde som op de premieervaldatum automatisch wordt aangepast aan de gewijzigde herbouwkosten.

In de post Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 3.099 woningen en 19 niet-woningen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1-1-2024) van deze eenheden bedraagt € 484,5 miljoen (2023: € 445,1 miljoen).

In de post Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie zijn 96 woningen, 11 niet-woningen en 497 parkeergelegenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1-1-2024) van deze eenheden bedraagt € 30,9 miljoen (2023: € 28,7 miljoen).

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	187.298.697	187.494.841	26.979.329	26.714.511
Herwaardering	217.795.038	254.812.346	5.393.318	5.778.090
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-11.148.868	-9.619.367	-3.227.559	-2.817.048
Stand per 1 januari	393.944.867	432.687.820	29.145.088	29.675.553

	2024	2023	2024	2023
	€	€	€	€
<i>Mutaties</i>				
Investerings	1.946.326	1.357.882	22.459	43.141
Desinvesteringen (verkrijgings- of vervaardigingsprijs)	-406.491	-1.332.349	-	-
Afschrijving/Herwaardering desinvesteringen	3.521	1.065.516	-	-
Herwaarderingen	31.866.583	-30.245.514	1.874.383	-433.157
Overige waardeveranderingen	152.454	-8.902.058	904.707	-362.126
Herclassificaties	-	-221.677	-	221.677
Correctie overige waardeveranderingen voorgaande jaren	-	-464.753	-	-
Totaal mutaties 2024	33.562.393	-38.742.953	2.801.549	-530.465
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	188.838.532	187.298.697	27.001.788	26.979.329
Herwaarderingen	247.349.322	217.795.038	7.267.701	5.393.318
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-8.680.594	-11.148.868	-2.322.852	-3.227.559
	427.507.260	393.944.867	31.946.637	29.145.088

De marktwaarde in verhuurde staat van Krijtland Wonen is in 2024 met 8,6% gestegen.

Capital Value hanteert vrijheidsgraden (markthuur, leegwaarde, exit yield, discoteringsvoet) op basis van referenties.

Verloopstaat - 2024 | Krijtland Wonen

	DAEB	Niet-Daeb	Totaal
Waarde 2023	€393.944.867	€29.145.088	€423.089.955
<u>Voorraadmutaties</u>	<u>-€2.718.790</u>	<u>€2.691</u>	<u>-€2.716.099</u>
<i>Verkoop / sloop / overig weg</i>	<i>-€2.718.790</i>	<i>€0</i>	<i>-€2.718.790</i>
<i>Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw</i>	<i>€0</i>	<i>€2.691</i>	<i>€2.691</i>
<u>Vastgoedgegevens</u>	<u>€6.368.197</u>	<u>€605.978</u>	<u>€6.974.174</u>
<i>Contracthuur</i>	<i>€9.380.859</i>	<i>€561.495</i>	<i>€9.942.353</i>
<i>Leegstand</i>	<i>€182.251</i>	<i>€0</i>	<i>€182.251</i>
<i>Maximale huur</i>	<i>-€2.055.238</i>	<i>€0</i>	<i>-€2.055.238</i>
<i>WOZ-waarde</i>	<i>€61.846</i>	<i>€4.081</i>	<i>€65.927</i>
<i>Contractgegevens BOG/MOG/ZOG</i>	<i>-€65.090</i>	<i>€40.402</i>	<i>-€24.687</i>
<i>Complexdefinitie en verkooprestricties</i>	<i>-€1.136.432</i>	<i>€0</i>	<i>-€1.136.432</i>
<u>Methodische wijzigingen</u>	<u>€2.084.259</u>	<u>€75.778</u>	<u>€2.160.037</u>
<i>Toevoeging middenhuur</i>	<i>-€32.344</i>	<i>€11.195</i>	<i>-€21.149</i>
<i>Aanpassing opslag beschermd bezit</i>	<i>€10.614</i>	<i>€0</i>	<i>€10.614</i>
<i>Overdrachtskosten</i>	<i>€2.105.989</i>	<i>€64.582</i>	<i>€2.170.571</i>
<u>Marktontwikkelingen</u>	<u>€27.828.727</u>	<u>€2.117.103</u>	<u>€29.945.829</u>
<i>Macro-economische parameters</i>	<i>€898.869</i>	<i>€49.364</i>	<i>€948.233</i>
<i>Sociale en vrije sector huurgrens</i>	<i>-€104.568</i>	<i>€0</i>	<i>-€104.568</i>
<i>Reguliere huurstijging</i>	<i>-€1.110.470</i>	<i>€203.473</i>	<i>-€906.997</i>
<i>Markthuur</i>	<i>€2.664.589</i>	<i>€617.756</i>	<i>€3.282.345</i>
<i>Leegwaarde</i>	<i>€19.585.876</i>	<i>€1.563.185</i>	<i>€21.149.061</i>
<i>Splitsingskosten</i>	<i>-€63.672</i>	<i>-€3.901</i>	<i>-€67.573</i>
<i>Verkoopkosten</i>	<i>€0</i>	<i>-€312</i>	<i>-€312</i>
<i>Instandhoudings- en mutatieonderhoud</i>	<i>-€1.500.043</i>	<i>-€142.886</i>	<i>-€1.642.929</i>
<i>Beheerkosten</i>	<i>-€881.644</i>	<i>-€33.298</i>	<i>-€914.943</i>
<i>Belastingen en verzekeringen</i>	<i>-€76.579</i>	<i>-€6.166</i>	<i>-€82.745</i>
<i>Disconteringsvoet</i>	<i>€3.136.211</i>	<i>-€205.190</i>	<i>€2.931.021</i>
<i>Exit yield</i>	<i>€5.280.160</i>	<i>€75.077</i>	<i>€5.355.236</i>
Waarde 2024	€427.507.260	€31.946.637	€459.453.897

Gevoeligheidsanalyse

<i>Parameter</i>	<i>Gehanteerd in marktwaarde 31/12/2024</i>	<i>Effect wijziging parameter</i>	<i>Effect op marktwaarde (€)</i>	<i>Effect op marktwaarde%</i>
Disconteringsvoet	6.97%	1%	-€ 33,989,564	-7.4%
		-1%	€ 41,069,927	8.9%
Gemiddelde markthuur	€ 840	1%	€ 1,127,063	0.2%
		-1%	-€ 1,089,525	-0.2%
Mutatiegraad	6.90%	1%	€ 10,559,246	2.3%
		-1%	-€ 10,786,932	-2.3%
Leegwaarde	€ 198,404	1%	€ 2,041,765	0.4%
		-1%	-€ 2,000,145	-0.4%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2024 € 287,1 miljoen.

De mate waarin de gehanteerde uitgangspunten, veronderstellingen en de gehanteerde disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde afwijken van die van de marktwaarde is in onderstaande tabel opgenomen. Hierin wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de hierboven vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 27.276.104 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 22.023.795 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 12.890.254 lager

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2024 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2024	€ 427.507.260	€ 31.946.637
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-€ 4.906.045	-€ 1.530.616
Betaalbaarheid (huren)	-€ 83.106.265	-€ 799.873
Kwaliteit (onderhoud)	-€ 153.344.062	-€ 4.993.751
Beheer (beheerkosten)	-€ 11.326.639	€ 148.601
Sociale disconteringsvoet	€ 82.966.395	€ 4.509.588
Subtotaal	-€ 169.716.616	-€ 2.666.051
Beleidswaarde per 31 december 2024	€ 257.790.645	€ 29.280.587

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2024	2023
	€	€
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	652.684	704.242
<i>Mutaties</i>		
Investerings	7.146.508	1.131.828
Overboeking naar voorziening onrendabele investeringen	-3.591.628	-1.183.385
Totaal mutaties	3.554.880	-51.557
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.799.192	1.836.070
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-3.591.628	-1.183.385
	4.207.564	652.685

Grondposities (onderdeel vastgoed in ontwikkeling)

Grondposities

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

- Vaals, Koperstraat 35/35a: € 296.063,- (groot 194 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	2.752.611	165.186	701.042	3.618.839
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.012.913	-102.247	-497.367	-2.612.527
Herrekende stand per 1 januari	739.698	62.939	203.675	1.006.312

	Bedrijfs- gebouwen en terreinen	Vervoers- middelen	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Totaal
	€	€	€	€
<i>Mutaties</i>				
Investerings	1.148.046	-	228.447	1.376.493
Afschrijvingen	-54.889	-26.756	-64.729	-146.374
Totaal mutaties 2024	1.093.157	-26.756	163.718	1.230.119
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.900.657	165.186	929.489	4.995.332
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.067.802	-129.003	-562.096	-2.758.901
	1.832.855	36.183	367.393	2.236.431

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

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Latente belastingvordering(en)		
Latente belastingvorderingen	795.217	878.664
	Opgenomen onder financiële vaste activa	Opgenomen onder financiële vaste activa
	€	€
Latentie leningenportefeuille	27.926	34.179
Latentie afschrijvingen	767.291	844.485
	795.217	878.664

De onder financiële vaste activa opgenomen latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde tegen 2,498% en hebben een gemiddelde looptijd van 15 jaar. De nominale waarde van deze latenties bedraagt circa € 0,9 miljoen. De post heeft met name betrekking op langlopende leningen en afschrijvingen.

4. Overige vorderingen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Huurdebiteuren		
Huurdebiteuren	391.993	329.380
Voorziening huurdebiteuren	-57.133	-40.861
	<u>334.860</u>	<u>288.519</u>
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	<u>398</u>	<u>1.078</u>
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Vennootschapsbelasting	71.645	934.152
Omzetbelasting	19.071	2.289
	<u>90.716</u>	<u>936.441</u>
Overlopende activa		
Te ontvangen rente	3.177	-
Overige overlopende activa	134.760	95.458
Wijkbeheer (Hoogbouw Vaals)	81.272	-
Vierkracht Alliantie	1.157	-
	<u>220.366</u>	<u>95.458</u>
Diversen	<u>220.366</u>	<u>95.458</u>

5. Liquide middelen

Rekening Courant	1.790.078	1.455.360
transporteren	<u>1.790.078</u>	<u>1.455.360</u>

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Transport	1.790.078	1.455.360
Spaarrekeningen	223	1.002.822
	1.790.301	2.458.182
Rabobank	26.097	246.052
ING Bank	1.763.981	1.209.308
Spaarrekeningen	223	1.002.822
	1.790.301	2.458.182

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De per 31 december 2024 aanwezige liquide middelen staan Krijtland Wonen ter vrije beschikking.

PASSIVA**6. 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

	2024	2023
	€	€
Stand per 1 januari	223.188.356	260.590.436
Vrijval HWR ivm desinvesteringen	-2.312.299	-6.723.410
Niet-gerealiseerde waardeverandering verslagjaar	33.740.966	-30.678.670
Stand per 31 december	254.617.023	223.188.356

Overige reserves

Stand per 1 januari	109.151.492	108.143.925
Resultaatbestemming boekjaar	38.419.821	-36.394.513
Vrijval HWR ivm desinvesteringen	2.312.299	6.723.410
Niet-gerealiseerde waardeverandering verslagjaar	-33.740.966	30.678.670
Stand per 31 december	116.142.646	109.151.492

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

De jaarrekening 2023 van Stichting Krijtland Wonen is vastgesteld in de RvC-vergadering welke gehouden is op 24 juni 2024. De bestemming van het resultaat conform de jaarrekening is vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Bestemming van het resultaat 2024

De Directeur-bestuurder stelt voor om het volledige resultaat ad € 38.419.823 over 2024 toe te voegen aan het eigen vermogen. Vooruitlopend op de vaststelling is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

7. Voorzieningen

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Onrendabele investeringen en herstructureringen		
Voorz. huurw. in ontwikk.	530.859	3.979.549

De voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw betreft het verlieslatende deel van de nieuwbouwcomplexen Burggraverweg-Nieuwstraat te Gulpen (€ 530.859).

	Stand per 1 januari 2024	Dotatie	Onttrekking	Stand per 31 december 2024
	€	€	€	€
Voorz. huurw. in ontwikk.	3.979.549	142.938	-3.591.628	530.859

	2024	2023
	€	€
<i>Voorz. huurw. in ontwikk.</i>		
Stand per 1 januari	3.979.549	6.303.534
Dotatie	142.938	-1.140.600
Onttrekking	-3.591.628	-1.183.385
Stand per 31 december	530.859	3.979.549

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overige voorzieningen		
Loopbaanontwikkelingsbudget	108.031	109.225
Overige voorziening	63.929	50.078
	171.960	159.303

8. Langlopende schulden

	31-12-2024	Aflossings- verplichting 2025	Resterende looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	Resterende looptijd > 5 jaar
	€	€	€	€
Schulden aan overheid	621.977	59.727	-	562.250
Schulden/ leningen kredietinstellingen	90.415.743	3.465.064	5.858.158	81.092.521
	<u>91.037.720</u>	<u>3.524.791</u>	<u>5.858.158</u>	<u>81.654.771</u>

Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,37% (2023: 3,09%).

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 2024 is door het WSW geborgd.

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

De marktwaarde van de (geborgde) leningen per 31-12-2024 zoals bepaald door het WSW bedraagt € 108.137.000,-.

Schulden aan overheid

	2024	2023
	€	€
<i>Schulden/ leningen gemeenten</i>		
Stand per 1 januari	679.785	735.735
Aflossing	<u>-57.808</u>	<u>-55.950</u>
Stand per 31 december	621.977	679.785
Aflossingsverplichting komend boekjaar	<u>-59.727</u>	<u>-57.808</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>562.250</u>	<u>621.977</u>

Dit betreffen leningen van de Gemeente Gulpen-Wittem.

Schulden aan kredietinstellingen

	2024	2023
	€	€
<i>Leningen kredietinstellingen</i>		
Stand per 1 januari	87.937.362	86.894.012
Opgenomen gelden	9.400.000	10.000.000
Mutaties	-40.460	-40.245
Aflossing	-6.881.159	-8.916.405
Stand per 31 december	90.415.743	87.937.362
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-3.465.064	-3.781.159
Langlopend deel per 31 december	86.950.679	84.156.203

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.

9. 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.

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan overheid	59.727	57.808
Schulden/ leningen kredietinstellingen	3.465.064	3.781.159
	3.524.791	3.838.967

Schulden aan leveranciers

Crediteuren	2.240.811	1.722.056
Aangegane verplichting planmatig onderhoud	128.869	28.256
	2.369.680	1.750.312

Schulden ter zake van belastingen en premies van sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	326.319	-
Omzetbelasting	1.577.738	466.643
Loonheffing	137.207	122.223
Sociale lasten	53.574	49.300
	2.094.838	638.166

	31-12-2024	31-12-2023
	€	€
Overlopende passiva		
Accountants- en taxatiekosten	155.582	136.409
Nog te ontvangen facturen servicekosten	95.249	-
Vooruitontvangen huur	263.800	238.428
Niet vervallen rente langlopende schulden	1.397.822	1.379.259
Vooruitontvangen ziektekostenpremie	4.250	5.337
Afrekening bijzondere voorzieningen	248.321	163.537
	<u>2.165.024</u>	<u>1.922.970</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 0,25% 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 2024 bedroeg de heffing 0,0297% (€ 27.017) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 2,4 miljoen per 31 december 2024 (€ 2,2 miljoen per 31 december 2023).

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen tot een bedrag van € 19,3 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van 1 tot 2 jaar ná balansdatum.

11 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2024

NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE

	2024	2023
	€	€
10. Huuropbrengsten		
Daeb-vastgoed	21.649.236	21.319.167
Niet-Daeb-vastgoed	1.189.593	1.134.707
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.619.842	1.595.783
	24.458.671	24.049.657
Huurderving wegens leegstand	-353.598	-529.188
Huurderving wegens oninbaarheid	-2.696	-6.555
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-30.122	-40.316
	24.072.255	23.473.598
Gemeente Vaals	11.066.642	10.726.343
Gemeente Gulpen-Wittern	3.818.910	3.715.346
Gemeente Simpelveld	9.186.703	9.031.909
	24.072.255	23.473.598

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

Woningen	22.505.847	21.932.215
Bedrijfsonroerend goed	365.088	351.074
Maatschappelijk vastgoed	953.281	950.993
Parkeergelegenheid	248.039	239.316
	-----	-----
	<u>24.072.255</u>	<u>23.473.598</u>

11. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	2.384.479	1.935.877
Vergoedingsderving wegens leegstand	-30.153	-27.017
Vergoedingsderving wegens oninbaarheid	-1.195	-1.096
Af te rekenen servicekosten	-248.321	-182.295
	2.104.810	1.725.469

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

	2024	2023
	€	€
12. Lasten servicecontracten		
Stook- en servicekosten	1.033.921	795.606
Kosten elektra	309.811	219.022
Kosten schoonmaken	357.072	324.456
WATERVERBRUIK	95.773	89.763
Kosten onderhoud	151.577	308.642
	<u>1.948.154</u>	<u>1.737.489</u>

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Toegerekende personeelskosten	1.018.454	828.203
Toegerekende overige organisatiekosten	714.172	525.055
Toegerekende afschrijvingen	29.252	25.986
	<u>1.761.878</u>	<u>1.379.244</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	2.405.798	2.127.622
Pensioenlasten	419.430	371.463
Sociale lasten	259.328	255.478
Overige personeelskosten	359.909	441.438
	<u>3.444.465</u>	<u>3.196.001</u>

Toerekening personeelskosten

Gedurende het jaar 2024 had de corporatie gemiddeld 35 werknemers in dienst (2023: 33). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: -).

	2024	2023
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	1,00	1,00
Staf	2,78	0,94
Bedrijfsvoering	4,06	4,06
Vastgoed	9,36	10,34
Klant & Wonen	17,38	16,29
Wijkbeheer	0,42	-
	<u>35,00</u>	<u>32,63</u>

	2024	2023
	€	€
Toerekening afschrijvingskosten		
Afschrijvingen bedrijfsgebouwen	54.889	70.373
Afschrijvingen vervoersmiddelen	26.756	26.756
Afschrijvingen andere vaste bedrijfsmiddelen	66.708	55.334
Toe te rekenen afschrijvingskosten	148.352	152.463
Afschrijvingskosten toegerekend aan		
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	50.267	44.698
- Lasten onderhoudsactiviteiten	54.198	63.658
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	212	219
- Overige organisatiekosten	22.233	23.124
- Leefbaarheid	21.442	20.764
Totaal toegerekende afschrijvingskosten	148.352	152.463

De organisatiekosten zijn toegerekend op basis van een kostenverdeelstaat, op basis van het aantal fte (2023: idem). Op basis hiervan is onderstaande verdeelstaat toegepast op de toe te rekenen organisatiekosten:

	2024	2023
	%	%
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten	33,88	33,00
- Lasten onderhoudsactiviteiten	36,53	37,60
- Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,14	0,10
- Overige organisatiekosten	15,00	16,00
- Leefbaarheid	14,45	13,30
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00	100,00

	2024	2023
	€	€

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	9.539.869	9.964.992
Toegerekende personeelskosten	1.342.494	1.420.932
Toegerekende overige organisatiekosten	590.718	585.001
	11.473.081	11.970.925

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

Planmatig onderhoud	3.411.986	3.754.505
Mutatie-onderhoud	2.785.029	3.350.344
Klachtenonderhoud	2.875.078	2.617.426
	9.072.093	9.722.275
Toegerekende personeelskosten	1.247.177	1.320.046
transporteren	10.319.270	11.042.321

	2024	2023
	€	€
Transport	10.319.270	11.042.321
Toegerekende overige organisatiekosten	553.945	547.712
	<u>10.873.215</u>	<u>11.590.033</u>

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

Planmatig onderhoud	333.930	150.393
Mutatie-onderhoud	62.501	49.290
Klachtenonderhoud	71.345	43.035
	<u>467.776</u>	<u>242.718</u>
Toegerekende personeelskosten	95.317	100.886
Toegerekende overige organisatiekosten	36.773	37.289
	<u>599.866</u>	<u>380.893</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.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen (OZB)	1.154.380	1.074.406
Verzekeringen	114.481	168.054
	<u>1.268.861</u>	<u>1.242.460</u>

16. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop huurwoningen en overige verkopen	464.750	671.850
Verkoopkosten huurwoningen	-15.493	-32.359
	<u>449.257</u>	<u>639.491</u>

17. Toegerekende organisatiekosten

Toegerekende personeelskosten	6.703	6.286
Toegerekende afschrijvingen	285	257
Toegerekende overige organisatiekosten	2.013	1.743
	<u>9.001</u>	<u>8.286</u>

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde huurwoningen	354.582	518.862
-------------------------	---------	---------

	2024	2023
	€	€
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Daeb	31.866.583	-30.245.514
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Niet-Daeb	1.874.383	-433.157
	<u>33.740.966</u>	<u>-30.678.671</u>
20. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen nieuwbouw	-142.938	1.140.600
Overige waardeveranderingen	1.057.161	-9.264.184
	<u>914.223</u>	<u>-8.123.584</u>
De overige waardeveranderingen betreft een negatieve waardeverandering van vastgoed in exploitatie voor totaal € 152.454 (Daeb) en van vastgoed uit exploitatie voor totaal € 904.707 (niet-Daeb). Tevens is hier de mutatie voorziening onrendabele investering van de nieuwbouw ad € 142.938,- verantwoord.		
21. Opbrengst overige activiteiten		
Administratievergoeding servicekosten	41.275	33.614
Opbrengsten zendmasten	52.550	51.815
Toezicht investeringen	23.040	11.832
Opbrengsten zonnepanelen	86.356	35.027
Opbrengsten overige	899	-
Toegerekendaan exploitatie-, verkoop-, leefbaarheid en overige organisatieactiviteiten	-41.275	-33.614
	<u>162.845</u>	<u>98.674</u>
22. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten	610.118	539.872
Toegerekende overige organisatiekosten	454.887	406.436
Toegerekende afschrijvingen	29.860	27.153
Obligoheffing WSW	27.017	118.853
Bijdrageheffing Aw	14.352	14.058
	<u>1.136.234</u>	<u>1.106.372</u>
Accountantshonoraria		
Controle jaarrekening	79.442	69.389
Andere niet-controlediensten	5.427	6.050
Fiscaal advies uitgevoerd door BDO	17.481	16.940
	<u>102.350</u>	<u>92.379</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Krijtland Wonen zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2024, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

	2024	2023
	€	€
23. Leefbaarheid		
Toegerekende personeelskosten	472.967	400.707
Toegerekende overige organisatiekosten	234.383	191.453
Leefbaarheid	84.567	123.283
	<u>791.917</u>	<u>715.443</u>
Saldo financiële baten en lasten		
<i>24. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rente rekening-courant en deposito's	41.710	3.596
Belastingrente	-	4.065
	<u>41.710</u>	<u>7.661</u>
<i>25. Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rente leningen gemeenten	-22.550	-24.408
Rente leningen kredietinstellingen	-2.921.069	-2.851.634
Kosten WSW	-20.163	-24.471
Vrijval agio Vestia lening	40.245	40.031
	<u>-2.923.537</u>	<u>-2.860.482</u>
26. Belastingen		
Belastingdruk winst-en-verliesrekening		
Vennootschapsbelasting	-1.315.551	-83.052
Vennootschapsbelasting huidig boekjaar	-	-1.594.741
Mutatie actieve belastinglatentie	-83.447	-319.795
	<u>-1.398.998</u>	<u>-1.997.588</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen	39.818.819	-34.396.926
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	137.554	125.747
Afschrijvingen op materiële vaste activa	-609.977	-547.446
Overige waarde veranderingen van materiële vaste activa	-37.232.326	38.802.255
Mutatie a.g.v. afwaardering onroerende zaken in exploitatie	2.577.138	915.660
Overige mutaties	-4.580	4.525
Fiscale onderhoudslasten	-395.892	-
Dotatie HIR	-235.241	-180.885
Niet aftrekbare kosten	9.300	8.091
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-	-12.864
Generieke renteaftrekbeperking	1.400.006	1.515.722
Belastbare winst	<u>5.464.801</u>	<u>6.233.879</u>

Nog te compenseren bedragen

	Belastbaar bedrag voor verrekening	Verrekening	Resteert
	€	€	€
Resultaat 2024:	5.464.801	-	5.464.801
Te verrekenen met:			

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,6%. De lagere effectieve belastingdruk ad 3,5% 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:

	2024
	€
19,0% over € 200.000	38.000
25,8% over € 5.264.800	1.358.318
Verschuldigde vennootschapsbelasting 2024	1.396.318

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**27. Belastingen over het buitengewoon resultaat**

De belastingen over het buitengewoon resultaat over 2024 bedraagt € - (2023 € -).

WNT-VERANTWOORDING 2024 KRIJTLAND WONEN

De WNT is van toepassing op Krijtland Wonen. Het voor Krijtland Wonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2024 € 146.000.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

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

Gegevens 2024

Bedragen x € 1

M.L.H.
Sluijsmans

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.752
Beloningen betaalbaar op termijn	20.241
<i>Subtotaal</i>	<u>145.993</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	146.000
---	---------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-
--	---

Bezoldiging

145.993

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

Gegevens 2023

Functiegegevens

Directeur-bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband 2023 (in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.908
Beloningen betaalbaar op termijn	19.448
<i>Subtotaal</i>	<u>138.356</u>

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	140.000
---	---------

Bezoldiging

138.356

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	J.M.C. Rijvers	F.A. De Schepper	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 30/06	1/1 - 30/6	1/7 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	7.980	5.320	7.980
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.890	7.260	11.010
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>7.980</u>	<u>5.320</u>	<u>7.980</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 2023

Bedragen x € 1	J.M.C. Rijvers	F.A. De Schepper	
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	-
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.960	10.640	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.000	14.000	-

Gegevens 2024

Bedragen x € 1	J.H.H. Damen	H.W.P. Stassen	I.H.H. Ambaum-Jordens
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2024	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.640	10.640	10.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.600	14.600	14.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	10.640	10.640	10.640
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 2023

Bedragen x € 1	J.H.H. Damen	H.W.P. Stassen	I.H.H. Ambaum-Jordens
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/4 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.640	10.640	7.980
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.000	14.000	10.548

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2024 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
	€	€	€	€	€
ACTIVA					
Vaste activa					
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	427.507.260	-	-	427.507.260	-
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	31.946.637	-	31.946.637	-
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.859.839	347.725	-	4.207.564	-
	431.367.099	32.294.362	-	463.661.461	-
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.236.431	-	-	2.236.431	-
Financiële vaste activa					
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	27.128.886	-	-27.128.886	-	-
Interne lening	5.879.400	-	-5.879.400	-	-
Latente belastingvordering(en)	734.973	60.244	-	795.217	-
	33.743.259	60.244	-33.008.286	795.217	-
Vlottende activa					
Overige vorderingen					
Huurdebiteuren	319.674	15.186	-	334.860	-
Overige vorderingen	367	31	-	398	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	83.843	6.873	-	90.716	-
Overlopende activa	203.671	16.695	-	220.366	-
	607.555	38.785	-	646.340	-
Liquide middelen	659.725	1.130.576	-	1.790.301	-
	468.614.069	33.523.967	-33.008.286	469.129.750	-

PASSIVA**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	254.617.023	7.267.701	-7.267.701	254.617.023	-
Overige reserves	116.142.646	19.861.185	-19.861.185	116.142.646	-
	<u>370.759.669</u>	<u>27.128.886</u>	<u>-27.128.886</u>	<u>370.759.669</u>	<u>-</u>

Voorzieningen

Onrendabele investeringen en herstructurerings	530.859	-	-	530.859	-
Overige voorzieningen	163.727	8.233	-	171.960	-
	<u>694.586</u>	<u>8.233</u>	<u>-</u>	<u>702.819</u>	<u>-</u>

Langlopende schulden

Schulden aan overheid	562.250	-	-	562.250	-
Schulden aan kredietinstellingen	86.950.679	-	-	86.950.679	-
Interne lening	-	5.879.400	-5.879.400	-	-
	<u>87.512.929</u>	<u>5.879.400</u>	<u>-5.879.400</u>	<u>87.512.929</u>	<u>-</u>

Kortlopende schulden

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	3.524.791	-	-	3.524.791	-
Schulden aan leveranciers	2.047.229	322.451	-	2.369.680	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.051.739	43.099	-	2.094.838	-
Overlopende passiva	2.023.126	141.898	-	2.165.024	-
	<u>9.646.885</u>	<u>507.448</u>	<u>-</u>	<u>10.154.333</u>	<u>-</u>

<u>468.614.069</u>	<u>33.523.967</u>	<u>-33.008.286</u>	<u>469.129.750</u>	<u>-</u>
--------------------	-------------------	--------------------	--------------------	----------

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Krijtland Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Huuropbrengsten	22.278.200	1.794.055	-	24.072.255	-
Opbrengsten servicecontracten	2.032.900	71.910	-	2.104.810	-
Lasten servicecontracten	-1.881.596	-66.558	-	-1.948.154	-
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.628.401	-133.477	-	-1.761.878	-
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.723.413	-749.668	-	-11.473.081	-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.172.735	-96.126	-	-1.268.861	-
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.904.955	820.136	-	9.725.091	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	449.257	-	-	449.257	-
Toegerekende organisatiekosten	-9.001	-	-	-9.001	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-354.582	-	-	-354.582	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	85.674	-	-	85.674	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.866.583	1.874.383	-	33.740.966	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.516	904.707	-	914.223	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.876.099	2.779.090	-	34.655.189	-
Opbrengst overige activiteiten	108.848	53.997	-	162.845	-
Overige organisatiekosten	-1.050.155	-86.079	-	-1.136.234	-
Leefbaarheid	-731.922	-59.995	-	-791.917	-

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	253.405	3.159	-214.854	41.710	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.923.537	-214.854	214.854	-2.923.537	-
Saldo financiële baten en lasten	-2.670.132	-211.695	-	-2.881.827	-
Belastingen	-1.293.012	-105.986	-	-1.398.998	-
Resultaat deelnemingen	3.189.468	-	-3.189.468	-	-
Resultaat na belastingen	38.419.823	3.189.468	-3.189.468	38.419.823	-

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	22.915.391	1.795.660	-	24.711.051	-
Vergoedingen	2.063.716	72.442	-	2.136.158	-
Overige bedrijfsontvangsten	-2.766	52.550	-	49.784	-
Ontvangen interest	253.387	-	-	253.387	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	25.229.728	1.920.652	-	27.150.380	-
<i>Operationele uitgaven</i>					
Lonen en salarissen personeel	-1.551.102	-127.580	-	-1.678.682	-
Sociale lasten	-976.985	-80.358	-	-1.057.343	-
Pensioenen	-393.589	-32.373	-	-425.962	-
Onderhoudsuitgaven	-9.390.925	-359.514	-	-9.750.439	-
Overige bedrijfsuitgaven	-5.469.951	-452.133	-	-5.922.084	-
Betaalde interest	-2.977.619	-214.854	-	-3.192.473	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-93.084	-5.434	-	-98.518	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-27.551	-2.266	-	-29.817	-
Vennootschapsbelasting	-117.094	-9.631	-	-126.725	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-20.997.900	-1.284.143	-	-22.282.043	-
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.231.828	636.509	-	4.868.337	-
transporteren	4.231.828	636.509	-	4.868.337	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Krijtland Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Transport	4.231.828	636.509	-	4.868.337	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten					
<i>MVA ingaande kasstroom</i>					
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	464.750	-	-	464.750	-
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>					
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-4.686.114	-416.595	-	-5.102.709	-
Woningverbetering woon- en niet woongelegenheden	-1.923.833	-21.911	-	-1.945.744	-
Investerings overig	-1.292.434	-106.304	-	-1.398.738	-
Externe kosten bij verkoop	-14.810	-	-	-14.810	-
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-7.917.191	-544.810	-	-8.462.001	-
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-7.452.441	-544.810	-	-7.997.251	-
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.452.441	-544.810	-	-7.997.251	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten					
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>					
Nieuwe te borgen leningen	9.400.000	-	-	9.400.000	-
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>					
Aflossing geborgde leningen	-6.938.967	-	-	-6.938.967	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.461.033	-	-	2.461.033	-
	-759.580	91.699	-	-667.881	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie	Krijtland Wonen	Vershil
	€	€	€	€	€
Liquide middelen					
Mutatie liquide middelen	-759.580	91.699	-	-667.881	-
Liquide middelen per 1 januari	1.419.305	1.038.877	-	2.458.182	-
Liquide middelen per 31 december	659.725	1.130.576	-	1.790.301	-
	-759.580	91.699	-	-667.881	-

Ondertekening van de jaarrekening
Simpelveld, 23 juni 2025

Directie voor akkoord

M.L.H. Sluijsmans

Raad van commissarissen voor akkoord

F.A. de Schepper

J.H.H. Damen

I.H.H. Ambaum-Jordens

G.M.I. Coenen

S.S.J. Kern-Steyfkens

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Statutaire regeling winstbestemming

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

2 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2024 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

3 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 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 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 2024 en van het resultaat over 2024 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 2024;
2. de winst- en verliesrekening over 2024; 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 het Controleprotocol WNT 2024 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

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.

Qconcepts

Reitscheweg 45
5232 BX 's-Hertogenbosch
t +31 (0)73 - 61 32 510
e info@qconcepts.nl
i qconcepts.nl

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 toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat dit bedrijfsrisico's zijn die geen risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude vormen of dat deze frauderisico's reeds in lijn liggen met onze analyse zoals hieronder opgenomen.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het risico op ABC transacties bij de verkoop van onroerende goederen en een risico onderkend in kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers.

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het management 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 journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht besteed aan transacties met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het management geëvalueerd, waaronder de inbaarheid van de vorderingen, de waardering van het vastgoed, de beleidswaarde, de fiscale positie en de voorziening voor onrendabele toppen. Daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor 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 management.

Het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers

Inzake het risico op kickbacks bij het maken van prijsafspraken met leveranciers, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het inkoop- en aanbestedingsproces. Wij hebben een analyse verricht op basis van de crediteurenbetalingen om leveranciers met een hoger risico op kickbacks te identificeren op basis van aard en omvang. Voor deze leveranciers hebben wij de totstandkoming van de prijzen met de betreffende leveranciers gegevensgericht getoetst door vast te stellen dat er een aanbesteding heeft plaatsgevonden conform het interne inkoop- en aanbestedingsbeleid en dat, indien er geen sprake is van een inkoop waarbij een aanbesteding heeft plaatsgevonden, hierbij externe kostenexperts zijn betrokken om de marktconformiteit van de inkooprijzen te toetsen en dat bij het maken van de prijsafspraken er meerdere personen betrokken waren.

Het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen

Inzake het risico op ABC transacties bij verkoop van onroerende goederen, hebben wij de opzet en bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing van het verkoopproces. Wij hebben de volledigheid van de verantwoorde verkopen vastgesteld op basis van een rondrekening van het aantal verhuureenheden in combinatie met gegevensgerichte detailcontroles op de mutaties gedurende het boekjaar. Daarnaast hebben wij voor alle verkochte onroerende goederen door middel van een gegevensgerichte detailcontrole vastgesteld dat de betreffende onroerende goederen, op basis van de taxatiewaarde of WOZ-waarde, verkocht zijn voor een marktconforme prijs en dat de kortingsregels hierbij zijn nageleefd.

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 2025-2034.

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.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede 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 2025 tot en met 2034, 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 2024 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. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 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 gereede 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, 24 juni 2025
Q-Concepts Accountancy B.V.

Digitaal ondertekend door:

 Sjoerd van Bakel
24 juni 2025 11:50 +02:00

S.B.J. van Bakel MSc RA