

JAARVERSLAG 2022

Groen Wonen Vlist

- Algemeen
- Verslag van de Raad van Commissarissen
- Bestuursverslag
- Organisatie
- Inhoudsopgave jaarrekening 2022



Inhoudsopgave

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Hoofdstuk 1. Algemeen	4
Hoofdstuk 2. Verslag van de Raad van Commissarissen	6
2.1 Algemeen	7
2.2 Taak en werkwijze	9
2.3 Deskundigheid en samenstelling	11
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	12
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	13
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	14
2.7 Werkgeversrol	15
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	16
2.9 Afsluiting	17
2.10 Goedkeuring jaarverslag	18
Hoofdstuk 3. Bestuursverslag	20
3.1 Inleiding	21
3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep	22
3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	28
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	30
3.5 Duurzaamheid	33
3.6 Nieuwbouw	34
3.7 Strategisch voorraadbeleid	36
3.8 Leefbaarheid	37
3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente	38
3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties	39
3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	40
3.12 Aedes Benchmark	41
3.13 Financiën	43
Hoofdstuk 4. Organisatie	56
4.1 Missie en profiel	57
4.2 Governancecode	58
4.3 Stakeholders	59
4.4 Bestuur	60
4.5 De vereniging	62
4.6 Werkorganisatie	63
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvestering	64
Hoofdstuk 5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022	68

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Hoofdstuk 1: Algemeen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

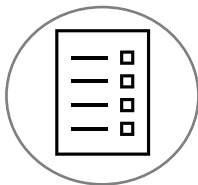
1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022



Jaarverslag 2022

1. Algemeen

Naam van de toegelaten instelling	Groen Wonen Vlist
Gemeente waar de instelling haar woonplaats heeft	Gemeente Krimpenerwaard
Adres	Amaliahof 40 2851 XM Haastrecht
Bereikbaarheid	Telefoonnummer: 0182 502100 E-mailadres: info@groenwonenvlist.nl
Datum laatste statutenwijziging	24 december 2018
Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten	6 november 1947, nummer 47
Nieuw besluit	Akte d.d. 1 februari 1995
Nummer inschrijving in het openbare verenigingsregister, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken	V 46.40.83
RSIN	003440126
AW	L1573
Nummer inschrijving in het Handelsregister	Nummer 29012831
Datum van oprichting	3 november 1947

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Hoofdstuk 2: Verslag van de Raad van Commissarissen

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

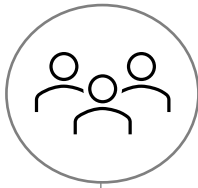
1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022



Jaarverslag 2022

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

Inhoudsopgave

2.1 Algemeen	7
2.2 Taak en werkwijze	9
2.3 Deskundigheid en samenstelling	11
2.4 Onafhankelijkheid en integriteit	12
2.5 Honorering Raad van Commissarissen	13
2.6 Permanente Educatie leden Raad van Commissarissen en Bestuur	14
2.7 Werkgeversrol	15
2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties	16
2.9 Afsluiting	17
2.10 Goedkeuring jaarverslag	18

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022****2.1 Algemeen**

De Raad van Commissarissen heeft de taak toezicht te houden op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming. Tevens vervult zij de rol van werkgever van de directeur-bestuurder. Zij staat het bestuur met raad ter zijde. Bij de vervulling van hun taak richten de commissarissen zich naar het belang van de toegelaten instelling en de door haar in stand gehouden onderneming, naar het te behartigen maatschappelijke belang en naar het belang van de betrokken belanghebbenden.

De Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op:

- De realisatie van de doelstellingen van de vereniging;
- De kwaliteit van de dienstverlening;
- De strategie en de risico's verbonden aan de ondernemingsactiviteiten;
- Het doen van (des)investeringen;
- De opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen, het financiële verslaggevingsproces en de naleving van de wet- en regelgeving;
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat het bestuur haar ten minste een maal per jaar schriftelijk op de hoogte stelt van de hoofdlijnen van het strategisch beleid, de algemene en financiële risico's en het beheers- en controlesysteem van de toegelaten instelling.

Daarnaast is de Raad van Commissarissen verantwoordelijk voor:

- Het zorgdragen voor het openbaar maken, naleven en handhaven van de corporate governance structuur van de vereniging;
- Het goedkeuren van de jaarrekening en andere jaarstukken alsmede de jaarlijkse begroting evenals andere majeure besluiten van het bestuur;
- Benoemen van de externe accountant van de vereniging;
- Evalueren en beoordelen van het functioneren van het bestuur, zichzelf alsmede de individuele leden.

De Raad van Commissarissen voorziet in het behouden en ontwikkelen van de kennis en de vaardigheden die met inachtneming van het bij en krachtens deze wet bepaalde noodzakelijk zijn voor het geschikt blijven van personen voor het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de artikelen 10 tot en met 13 van de statuten van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist en zijn verder uitgewerkt in het Reglement voor de Raad van Commissarissen, dat op de website is geplaatst.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022****2.1 Algemeen**

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

Als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken hanteert de Raad van Commissarissen de landelijk geldende wetten en voorschriften, de eigen reglementen en de vastgestelde begrotingen alsmede het jaarplan, de gemeentelijke woonvisie en de gemaakte prestatieafspraken.

Dit toezichtkader is door de Raad van Commissarissen in 2022 gebruikt bij het nemen van beslissingen, het beoordelen van bestuursvoorstellen en de bewaking van de realisatie van de corporatiedoelstellingen.

De Raad van Commissarissen is van mening dat de haar opgedragen taken naar behoren zijn vervuld. Er zijn geen kerncommissies vanwege de beperkte omvang van de Raad.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

2.2 Taak en werkwijze

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Om de toezichhoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig mondeling dan wel schriftelijk door het bestuur (de bestuurder) laten informeren inzake de voortgang en uitvoering van de bedrijfsprocessen, de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen en relevante interne- en externe ontwikkelingen.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er speelt in het werkgebied van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist:

- Er is negen keer regulier vergaderd met het bestuur;
- Ook is er in kleiner verband, bijvoorbeeld rond projecten, overleg gevoerd;
- De voorzitter heeft 2-wekelijks afstemming gehad met de bestuurder;
- Er is twee keer overleg gevoerd met de huurdersvereniging;
- Er is overleg gevoerd met de accountant over financiële documenten en zaken rond de administratieve organisatie.
- De huurderscommissaris heeft gesprekken gevoerd met de huurdersvereniging;
- Er is overleg geweest met de Wethouder Wonen;
- Er zijn meerdere opleidingsvarianten gevolgd.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende stukken/projecten goedgekeurd door de Raad van Commissarissen:

- Het jaarverslag en de jaarrekening van 2021;
- De begroting 2023 en de meerjarenbegroting;
- De financiële meer jaren prognose met scenario's;
- Het bestuurlijk jaarplan 2023;
- De door de accountant uitgevoerde controles;
- De 4-maandelijkse managementrapportages;
- Investeringsbesluit Rembrandtlaan te Stolwijk.

Naast de goedkeuringen is er over onderstaande zaken een besluit genomen door de Raad van Commissarissen:

- Zelfevaluatie onder begeleiding van externe deskundige van Atrive;
- De controleopdracht aan de accountant;
- Vaststelling van de klasseindeling voor de WNT op klasse B;
- Voortgang en beoordelingsgesprek Directeur Bestuurder
- Bezoldiging Directeur Bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022****2.2 Taak en werkwijze**

Andere onderwerpen die door de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen zijn voorgelegd en die zijn besproken, zijn:

- De voortgang van de diverse projecten en de uitvoering van het duurzaamheidsbeleid;
- De jaarlijkse huurverhoging,
- Verdere digitalisering van de werkprocessen en het archief via Klantvenster;
- De financieringsbehoefte, op korte en op langere termijn;
- Financieel beleidsplan Groen Wonen Vlist
- Informatie beleidsplan Groen Wonen Vlist
- De doelmatigheid van de ingezette middelen aan de hand van de managementrapportage; de resultaten bij het huisvesten van de primaire doelgroep en de voortgang op onderhoud en andere processen;
- Bewonersparticipatie;
- Landelijke en regionale prestatieafspraken Wonen
- Verzoek tot samenwerking met Beter Wonen Ammerstol
- Samenwerking met de huurdersvereniging;
- Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt
- Proces woonvisie gemeente Krimpenerwaard
- Personele zaken in de organisatie;

De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de accountant als positief beoordeeld. De samenwerking met de accountant verloopt naar tevredenheid.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

2.3 Deskundigheid en samenstelling

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

De Raad van Commissarissen bestond eind 2022 uit 3 leden.

In onderstaande tabel is nadere informatie opgenomen over de samenstelling van de Raad van Commissarissen inclusief het rooster van aftreden. In 2022 heeft de Raad een zelfevaluatie gehouden, onder begeleiding van een externe deskundige. Naar het oordeel van de Raad van Commissarissen is de aanwezige kennis van voldoende niveau en is er voldoende diversiteit in de samenstelling van de Raad. Bij alle vergaderingen was de Raad voltallig aanwezig, waarbij alle leden een actieve inbreng hadden.

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2022					
Naam	Geb. -jaar	Functie	Dagelijkse functie / Nevenfunctie	Jaar van aantreden / aftreden	Her-kies-baar
Dhr. Drs. J.W.M. Kulik	1970	Voorzitter	- Afdelingsmanager Economie gemeente Den Haag - Voorzitter Goudse Sierduiven Club	2016 /2024	Nee
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	1971	Lid / Vicevoorzitter	Expert vastgoed en infrastructuur Rijksvastgoedbedrijf	2017/2025	Nee
Mevr. Drs. P.G. Tanja*	1967	Lid	- Clustermanager bij de gemeente Dordrecht - Voorzitter RvC woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer - Commissaris RvC Woningstichting Land van Altena - Lid werkgroep Verbreding Werkgeversrol van de RvC bij de VTW	2020/2024	Ja

* Huurderscommissaris

De Raad is lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en ontvangt uit dien hoofde diverse adviezen, rapporten en literatuur op het gebied van de volkshuisvesting en het toezicht daarop. Ook zijn bijeenkomsten, o.a. georganiseerd door het VTW, bijgewoond.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

2.4 Onafhankelijkheid en integriteit

De Raad van Commissarissen ziet er op toe dat haar leden onafhankelijk zijn. De leden van de Raad hebben in 2022 geheel onafhankelijk hun taken uitgeoefend. Dit geldt eveneens voor het lid die door de huurders is voorgedragen.

Er heeft in 2022 geen transactie plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen van leden van het bestuur en/of de Raad van Commissarissen hebben gespeeld die van materiële betekenis waren voor de vereniging en de leden van het bestuur en/of de commissarissen. Aan de Raad zijn geen geldleningen en/of garanties verleend.

Tevens vervult geen van de leden van de Raad van Commissarissen of het bestuur een nevenfunctie die onverenigbaar is met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur.

Er is een integriteitscode en een klokkenluidersregeling, waarin bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen zijn vastgelegd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022



Jaarverslag 2022

2.5 Honorering Raad van Commissarissen

De vergoeding voor de voorzitter bedroeg in 2022 €13.800,- en voor een lid €9.200,-.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 28/06/2023

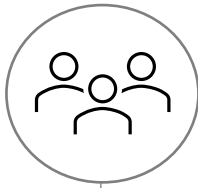
1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022****2.6 Permanente Educatie leden Raad van
Commissarissen en Bestuur**

Interne toezichthouders van woningcorporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) dienen per jaar minimaal 5 PE punten te behalen. Voor de bestuurder geldt dat hij voortschrijdend in drie jaar tijd 108 punten dient te behalen. De commissarissen hebben in 2022 voldoende punten behaald. De bestuurder heeft meer dan voldoende punten behaald.

Permanente Educatie punten leden Raad van Commissarissen en Bestuur	
Naam	Behaalde PE punten 2022
Dhr. drs. J.W.M. Kulik	6
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten – De Vries MRE	6
Mevr. drs. P.G. Tanja	20
Dhr. G. Kamps	63,5

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

2.7 Werkgeversrol

De Raad van Commissarissen is per 1 juni 2021 met de heer G.W.H. Kamps een arbeidsovereenkomst aangegaan voor onbepaalde tijd. De aanstelling als bestuurder is voor vier jaar.

De bezoldiging op basis van de WNT (Wet Normering Topinkomens) bedroeg voor de heer Kamps over 2021 als volgt:

Beloning over het jaar: €99.427,-

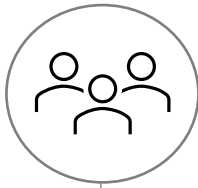
Pensioenbijdrage werkgever: €15.084,-

Aan de heer Kamps is een bedrijfsauto verstrekt. Er werden verder geen vaste- en/of variabele onkostenvergoedingen verstrekt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

2.8 Oordeel WSW en Autoriteit Woningcorporaties

De oordeelsbrief van de Autoriteit Woningcorporaties is besproken, alsmede het borgingstegoed van het WSW. De conclusie is dat de voorgenomen activiteiten in financieel opzicht passen bij de vermogenspositie van de corporatie. De corporatie kan aan haar verplichtingen voldoen, waardoor het financieel voortbestaan is gewaarborgd.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022****2.9 Afsluiting**

Op deze plaats spreekt de Raad van Commissarissen zijn waardering uit voor de inzet van het bestuur en de medewerkers. Het jaar 2022 was een 75 jarig jubileum jaar met het neerzetten van een stevig fundament vanuit ambitieuze plannen. De medewerkers hebben in deze bijzondere situatie het werk uitstekend opgepakt; waarbij zij steeds oog hebben gehad voor onze huurders en samenwerkingspartners. Complimenten daarvoor.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022****2.10 Goedkeuring jaarverslag**

De Raad van Commissarissen is van mening dat de jaarstukken een getrouw beeld geven van het functioneren en de financiële positie van Groen Wonen Vlist. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft deze conform het bepaalde in de statuten goedgekeurd en ook ter goedkeuring voorgelegd aan de ledenvergadering. De ledenvergadering heeft de jaarrekening op 28 juni 2023 vastgesteld.

.....
De heer drs. J.W.M. Kulik
(voorzitter)

.....
Mevr. Ing. P.M.C. van Straaten
– De Vries MRE
(vice-voorzitter)

.....
Mevrouw drs. P.G. Tanja

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

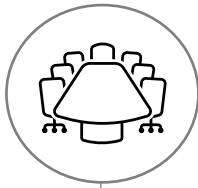
 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Hoofdstuk 3: Bestuursverslag

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Jaarverslag 2022

3. Bestuursverslag

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

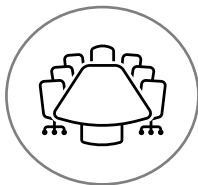
5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Inhoudsopgave

3.1 Inleiding	21
3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep	22
3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit	28
3.4 Onderhoud en verbetering voorraad	30
3.5 Duurzaamheid	33
3.6 Nieuwbouw	34
3.7 Strategisch voorraadbeleid	36
3.8 Leefbaarheid	37
3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente	38
3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties	39
3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer	40
3.12 Aedes Benchmark	41
3.12 Financiën	43

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022****3.1 Inleiding****75 jarig jubileum**

Het was een jaar waarin we met alle bewoners, leden van de vereniging, Huurdersbelang HSV en overige betrokkenen stil hebben gestaan bij de waardevolle rol die wij als Groen Wonen Vlist mogen invullen in Haastrecht, Stolwijk en Vlist. Meerdere activiteiten zijn hiervoor georganiseerd. Op zaterdag 1 oktober was een groots feest in de Steinsetuin in Haastrecht waarbij ongeveer 200 aanwezigen konden genieten van een mooi en waardig programma. Vele complimenten mochten wij van de aanwezigen ontvangen.

We hebben onszelf goed laten zien met een door ons georganiseerd politiek debat in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen.

We vinden het ook belangrijk dat onze huurders tevreden zijn over onze dienstverlening. Daar zijn we in 2022 wederom in geslaagd met goede scores in de Aedes benchmark.

Op regioniveau (Midden Holland in ons geval) worden afspraken voorbereid die verregaande gevolgen hebben op de koers die je als woningcorporatie moet gaan voeren. Meer dan voorheen zal dit vanuit een centrale regie (kabinet en provincie) aangestuurd gaan worden. Voor de organisatie betekent dat iets voor je wendbaarheid en flexibiliteit van handelen.

De nieuwbouwprojecten in Stolwijk zijn in voorbereiding. In de Frans Halsstraat is de bouw gestart. Voor de Rembrandtlaan is de aannemingsovereenkomst getekend en werken we nog aan een aantal optimalisaties. Voor de herontwikkeling van de Hoflaan is er een voorlopig ontwerp met als uitgangspunt 29 senior appartementen met 1 stuks groepsruimte. Drie projecten die in een jaar tijd voor nieuwe huizen gaan zorgen waar zoveel behoefte aan is.

Intern is hard gewerkt aan een informatie beleidsplan, is een nieuw financieel beleidsplan voorbereid, zijn overal rookmelders aangebracht, kijken we oriënterend naar onze huisvestings situatie en zijn we ons netwerk intensiever aan het betrekken bij onze opgaven. Ook hebben we eind augustus een tweetal buurtborrels georganiseerd die zeer goed bezocht zijn met als onderwerpen tuinen en bijzondere toewijzingen. We zijn zichtbaar.

Ook als het gaat om het verduurzamen van onze woningen is hard gewerkt aan het project aan de Esdoornstraat eo (60 woningen) maar ook aan het versnellen van onze opgave door samen met onze strategische partner Hagemans te kijken hoe we de komende jaren dit versnellen en vooruit denken en doen. In 2023-2024 gaan we rond de 100 woningen verduurzamen.

Kortom; er is hard gewerkt aan de drie pijlers van het jaarplan 2022 en we hebben een groot gedeelte van de doelstellingen die we geformuleerd hebben succesvol behaald. We zijn trots op wat wij als kleine ambitieuze corporatie hebben neergezet aan resultaten.

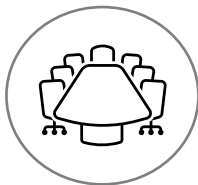
Ondanks de niet altijd makkelijke omstandigheden vanwege de naweeën van COVID-19, en een ambitieus programma van activiteiten en projecten heeft het team van Groen Wonen Vlist samen met zijn samenwerkingspartners laten zien dat we een toegevoegde waarde hebben in ons werkgebied. Daarvoor via deze weg de welgemeende complimenten aan allen die hieraan een bijdrage hebben geleverd.

Met dit verslag leggen wij graag verantwoording af naar onze omgeving.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

De voornaamste taak van Groen Wonen Vlist is het huisvesten van de beoogde doelgroep; mensen die niet op eigen kracht in hun woonbehoefte kunnen voorzien.

Per 1 januari 2022 zijn de toewijzingseisen veranderd.

Verschillende inkomensgrenzen per huishoudgrootte

In 2021 gold voor alle huishoudens eenzelfde inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector, namelijk € 40.024. Per 1 januari 2022 wordt er onderscheid gemaakt tussen eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens:

- Inkomensgrens eenpersoonshuishoudens: € 40.765
- Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 45.014

92,5% Toewijzen aan de doelgroep

In 2021 mochten corporaties minimaal 80% van hun DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met € 40.024 (prijspeil 2021). Maximaal 10% mocht naar huishoudens met een (laag) middeninkomen tot en met € 44.655 (prijspeil 2021) en maximaal 10% mocht vrij worden toegewezen.

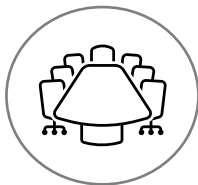
In 2022 gelden nieuwe toewijzingsregels en verdwijnt de 'tussencategorie' voor mensen met een (laag) middeninkomen. Corporaties moeten vanaf 1 januari 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. In 2022 heeft Groen Wonen Vlist 71 woningen toegewezen, waarvan 58 reguliere huur en 13 via leegstandsbeheer van Adhoc. Alle woningen zijn binnen de doelgroep toegewezen. Hiermee voldoet Groen Wonen Vlist aan de norm die door de minister is gesteld.

Toewijzingsinkomen		Aantal	Percentage
Januari t/m december 2022			
Eenpersoonshuishoudens	≤ € 40.675,-	50	
Meerpersoonshuishoudens	≤ € 45.014,-	21	100,00%
vrije toewijzingsruimte		0	0,00%
Totaal		71	100,00%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de toewijzing van woningen over de verschillende doelgroepen heeft plaatsgevonden. In totaal zijn er 58 toewijzingen geweest in het verslagjaar.

Aantallen verhuur aan eenpersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot en met	Huurprijs van	Huurprijs vanaf
		€ 442,46	€ 442,47 tot en met	€ 633,26
			€ 633,25	
< AOW-leeftijd	≤ € 24.075,-	9	16	0
	> € 24.075,-	5	0	10
>= AOW-leeftijd	≤ € 23.975,-	0	7	0
	> € 23.975,-	0	1	2
Totaal	50	14	24	12

Aantallen verhuur aan tweepersoonshuishoudens				
Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot en met	Huurprijs van	Huurprijs vanaf
		€ 442,46	€ 442,47 tot en met	€ 633,26
			€ 633,25	
< AOW-leeftijd	≤ € 32.675,-	1	7	0
	> € 32.675,-	1	0	0
≥ AOW-leeftijd	≤ € 32.550,-	0	0	0
	> € 32.550,-	0	0	2
Totaal	11	2	7	2

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

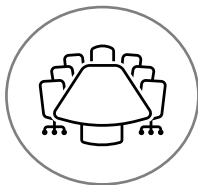
4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Aantallen verhuur aan drie- en meerpersoonshuishoudens

Leeftijd	Inkomen	Huurprijs tot en met	Huurprijs van	Huurprijs vanaf
		€ 442,46	€ 442,47 tot en met	€ 678,67
			€ 678,66	
< 65 jaar	≤ € 32.675,-	0	10	0
	> € 32.675,-	0	0	0
≥ 65 jaar	≤ € 32.550,-	0	0	0
	> € 32.550,-	0	0	0
Totaal	10	0	10	0

De in de tabel gehanteerde grenzen, €442,46 en €633,25 / €678,66 zijn de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en voor grotere meerpersoonshuishoudens. Corporaties mogen aan woningzoekenden met een inkomen tot de genoemde inkomensgrenzen alleen woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens toewijzen.

Voor de woningtoewijzing wordt samengewerkt met de in de gemeente Krimpenerwaard actieve corporaties middels een gezamenlijk geautomatiseerd woonruimteverdelingssysteem. Beschikbare woningen worden aangeboden via de website www.wonenindekrimpenerwaard.nl. De beschikbare woningen kunnen dagelijks gepubliceerd worden. De woningen worden minimaal één week lang gepubliceerd. De woningen worden passend toegewezen, toewijzing vindt plaats aan de kandidaat met de langste inschrijfduur die voldoet aan de in de advertentie gestelde voorwaarden.

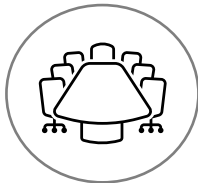
In het verslagjaar zijn 13 woningen via leegstandsbeheer tijdelijk toegewezen. Dit betreft woningen in het sloopcomplex aan de Rembrandtlaan. De huurders dienen de woning te verlaten wanneer gestart wordt met de sloop.

Er staan rond de 11.680 woningzoekenden ingeschreven voor 'Wonen in de Krimpenerwaard'. In 2022 hebben 2.424 huishoudens zich nieuw ingeschreven als woningzoekende. Er staan ongeveer 580 huishoudens uit Haastrecht, 600 huishoudens uit Stolwijk en 50 huishoudens uit de kern Vlist ingeschreven. Maar een klein deel (ongeveer 20%) van de ingeschreven woningzoekenden is actief op zoek naar een woning. We zien er wel een stijgende lijn. De meeste staan ingeschreven om alvast inschrijfduur op te bouwen om meer kans te maken als zij wel actief gaan zoeken.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Verhuringen 2022, per dorpskern	
Dorpskern	Aantal
Haastrecht	29
Vlist	4
Stolwijk	38
Totaal	71

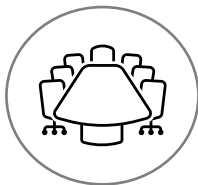
Verhuringen naar doelgroep 2022	
Doelgroep	Aantal
Starters	16
Senioren 65+	6
Doorstromers	26
Urgentiekandidaten	6
Statushouders	4
Tijdelijke huisvesting	13
Totaal	71

Herkomst nieuwe huurder 2022	
Plaats	Aantal
Haastrecht	12
Stolwijk	12
Vlist	1
Overige dorpskernen gemeente Krimpenerwaard	9
Gouda	9
Overig	28
Totaal	71

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Leegstanden

Leegstand in dagen					
Reden van leegstand	2022	2021	2020	2019	2018
Mutatieonderhoud	979	1.182	764	948	882
Verhuur	260	541	367	176	297
Verkoop	43	0	236	326	0
Project	472	205	562	234	503
Sloop	6.064	7.309	2.182	2.707	43
Totaal	7.818	9.237	4.111	4.391	1.725

Het bedrag voor huurderiving in het jaar 2022 bedraagt €40.079,-. De huurderiving in 2022 bedraagt 0,58% van de huursom. Ten opzichte van vorig jaar (1,84%) een daling. Het hoge percentage van vorig jaar is verklaarbaar door de leegstand als gevolg van te slopen woningen project Rembrandtlaan. De huurderiving als gevolg van sloop wordt ten laste van het project geboekt.

Na eliminatie bedraagt percentage huurderiving t.l.v. jaarresultaat 0,41%; ruim binnen de gestelde norm van 1%.

De meeste leegstand ontstaat bij:

- Mutaties, wanneer de keuken, de badkamer en het toilet vervangen moeten worden. Dit komt regelmatig voor.
- Leegstaande woningen i.v.m. sloop.

Huisvesten bijzondere doelgroepen

Conform het regionale convenant dat gemeentes afgesloten hebben, woningzoekenden die uitstromen vanuit een instantie. Deze personen worden voorgedragen via de gemeente en middels directe bemiddeling gehuisvest. Zoals afgesproken hebben wij dit jaar 3 woningen beschikbaar gesteld. Wij geven extra aandacht aan woningzoekenden die door een beperking of door niet-financiële omstandigheden moeilijk aan een woning kunnen komen. Ook hebben wij oog voor bijzondere gezinssituaties. Binnen de wettelijke mogelijkheden zoeken wij dan naar maatwerkoplossingen.

Huisvesting statushouders

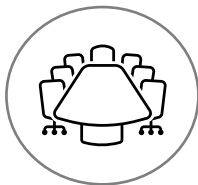
De taakstelling huisvesting statushouders wordt aan de gemeente Krimpenerwaard opgelegd en onderling verdeeld over de verschillende dorpskernen en de corporaties. De taakstelling 2022 bestond uit 76 kandidaten voor de gehele gemeente Krimpenerwaard. De taakstelling is behaald, er zijn zelfs meer personen gehuisvest. Deze extra gehuisveste personen tellen mee voor het komende jaar. Er zijn 9 statushouders gehuisvest in de dorpskernen Haastrecht en Stolwijk. Daarvoor zijn 4 woningen beschikbaar gesteld van Groen Wonen Vlist. Daarnaast is aantal personen middels gezinshereniging gehuisvest.

Vluchtelingenwerk geeft aan welke kandidaten er zijn, zodat de corporaties op zoek kunnen naar een geschikte woning. De beschikbare woningen worden middels directe bemiddeling aan vluchtelingenwerk aangeboden. Het behalen van de taakstelling was dit jaar een prestatie en is alleen gelukt door inzet en goede samenwerking van de betrokken medewerkers van de diverse instanties.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

3.2 Huisvesten van de primaire doelgroep

Huurverhoging

Aangezegde huurverhoging per 1 juli 2022:

De huursombenadering, maximaal stijgingspercentage van de totale huursom is voor het jaar 2022 niet meer van toepassing. Voor het jaar 2022 geldt een maximaal percentage van 2,3% per woning. De differentiatie die in voorgaande jaren is toegepast is vrijwel niet meer mogelijk. Voor het lopende verbeterproject en sloopproject is geen huurverhoging doorgevoerd, betreft resp. 60 en 42 woningen. Voor relatief dure woningen (t.o.v. de maximale huur) is een gematigd huurverhogingspercentage toegepast van 1%. Voor de overige woningen is een percentage van 2,3 gehanteerd. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli komt uit op 2,07%.

Huurachterstand

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2022 0,61% van de bruto jaarhuur (2021 0,74%). Ruim binnen de norm van 1%. We zien dat er een stabilisatie is en zelfs een licht dalende lijn. Er waren 12 vorderingen in handen van de deurwaarder. In totaal betrof het een bedrag van ca. €21.000,-. Voor de huurachterstanden die groter waren dan twee maanden zijn betalingsregelingen afgesloten of afspraken gemaakt.

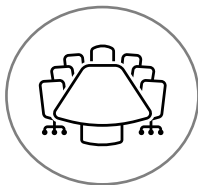
Woonfraude

Wij controleren op woonfraude. Bij enige twijfel vindt overleg plaats met de gemeente en worden de gemeentelijke gegevens (GBA), de afgifte van woonvergunningen en overige gegevens getoetst. Ook wordt gecontroleerd of er sprake is van onderverhuur. Tot op heden hebben zich geen onregelmatigheden voorgedaan.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Woningvoorraad

Per 31 december 2022 bestond het woningbezit van Groen Wonen Vlist uit 1.000 woningen. Door de sloop in 2022 van 42 duplexwoningen is dit afgenomen.

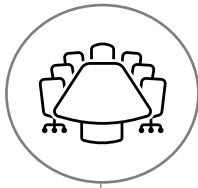
De verdeling van de huurwoningen van Groen Wonen Vlist per 31 december 2022 is als volgt:

Aantal huurwoningen naar bouwjaar	
Bouwjaar	2022
< 1950	6
1951 t/m 1975	564
1976 t/m 2000	264
2001 t/m 2011	123
Vanaf 2012	31
In aanbouw	12
Totaal	1.000
Aantal huurwoningen naar type	
Type woning	2022
Eengezinswoning (inclusief in aanbouw)	741
Etagewoning zonder lift	78
Duplexwoning	3
Etagewoning met lift	178
Totaal	1.000

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.3 Kwalitatief in stand houden van het woningbezit

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

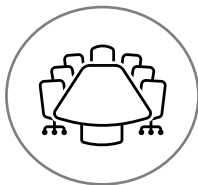
4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Aantal huurwoningen naar huurprijs	
Huurgrenzen ultimo	2022
Tot € 442,46	105
Van €442,46 tot €752,33	881
Groter dan €752,33	14
Totaal	1.000

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Planmatig onderhoud (incl contractonderhoud)

De begroting voor het planmatig onderhoud is vastgesteld op € 1.211.000,-. In totaal is er € 793.000 gerealiseerd en dus € 418.000 minder uitgegeven dan begroot.

Uiteraard dient een dergelijke verschil een nadere verklaring. In onderstaand overzicht is dit weergegeven en daarna tekstueel kort toegelicht.

1. Doorgeschoven werken	271.000
2. Vervallen	42.000
3. Schilderwerk	100.000
4. Overige resultaten	118.000
Totaal vervallen budget 2022	531.000

Er is besloten de volgende activiteiten/werken, door te schuiven naar 2023. Deze posten, met een bedrag van € 271.000 zijn reeds opgenomen in de begroting van 2023.

Complex 7, Karekietstraat stond in de MJOP voor 2022. Vanwege besluit verduurzaming project in 2023 is deze schilderbeurt in 2022 komen te vervallen. Complex 10 aanbrengen loodslabben wordt gelijktijdig meegenomen in contractonderhoud 2023 met Kewo dak. In totaal is € 42.000 van dit onderdeel uit de begroting vervallen.

De realisatie van het schilderwerk door Bakker Arkel is uitgelopen. Complexen 16, 142 en 193 zal worden opgeleverd in 2023. De start van complex 11 is verschoven naar 2023. Besloten is de kosten te boeken in 2023. Hiervoor wordt een aparte begrotingsaanpassing voor 2023 gemaakt. In totaal is € 100.000 van dit onderdeel uit de begroting vervallen.

Er is bij enkele posten vanwege scherpe aanbesteding en aansturing een positief resultaat behaald. Daarnaast is een post opgenomen i.v.m. opname energie labels waar op dit moment nog geen kosten op geboekt zijn. In totaal is daardoor € 118.000 uit de begroting vervallen.

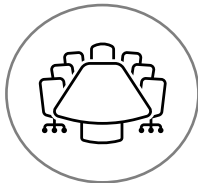
Contractonderhoud

In 2022 is er € 124.000 aan totale kosten geboekt. Er zijn daarover geen bijzonderheden te noemen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

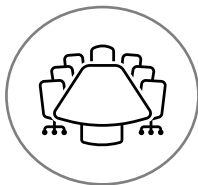
5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Planmatig en contract onderhoud, bedragen * €				
Omschrijving	Begroot	Mutatie budget	Te toetsen budget	Realisatie
Planmatig onderhoud	1.089.000	0	1.089.000	669.000
Contract onderhoud	122.000	0	122.000	124.000
Totaal	1.211.000	0	1.211.000	793.000
Vve bijdrage onderhoudsdeel	72.300	0	72.300	72.000
Totaal	72.300	0	72.300	72.000
Planmatig oh deel verbetering *1)	2.159.000	0	2.159.000	1.941.000
Totaal	2.159.000	0	2.159.000	1.941.000
Totaal	3.442.300	0	3.442.300	2.806.000

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.4 Onderhoud en verbetering voorraad

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022****Niet-planmatig onderhoud**

Het niet-planmatig onderhoud is onderverdeeld in drie soorten onderhoud; reparatie-onderhoud, mutatieonderhoud en dynamisch onderhoud. De kosten voor het niet-planmatig onderhoud voor het jaar 2022 bedragen €1.102.558,-. Ten opzichte van de begroting is er een negatief resultaat op het niet-planmatig onderhoud van € 114.648,-. Dit heeft vooral te maken met de hogere uitgaven voor reparatie- en mutatieonderhoud; respectievelijk € 35.524,- en € 90.517,-. Voor dynamisch onderhoud zijn de kosten lager t.o.v. begroting; € 9.434,-.

Reparatieverzoeken

In totaal hebben we 1268 meldingen geregistreerd. Dat zijn 45 meldingen meer dan in 2021. Met een gemiddelde van 1,22 reparatiemelding per woning is dat boven de landelijke norm van 1,1 reparatieverzoek per woning. De kosten per reparatieverzoek bedragen € 197,00. De kosten in 2021 waren nog 172,00. Door de stijging van arbeid en materiaal zijn de kosten toegenomen ten opzichte van 2021.

Mutatieonderhoud

In de begroting voor 2022 is rekening gehouden met 60 mutaties. In 2022 zijn 60 woningen gemuteerd waarvan er 51 financieel zijn afgerekend.

Er is rekening gehouden met 7 mutatiewoningen die meer dan € 23.000 kosten. Dit bleken er in de praktijk 11 te zijn met een gemiddelde van € 33.624 per woning. De kosten worden met name veroorzaakt door de aanpak van badkamer, keuken en toilet. Ook zijn er kosten gemaakt voor het naar een basiskwaliteit brengen van tuinen in geval van een overlijden. En nemen we kleine verduurzamingsmogelijkheden meteen mee.

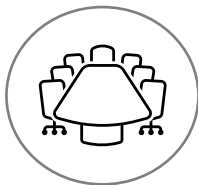
Dynamisch onderhoud

Bij dynamisch onderhoud vervangen wij op verzoek van de huurder keukens, badkamers en toiletten waarvan de economische levensduur verstreken is. Het dynamisch onderhoud is geheel in 2022 afgerond en opgeleverd. Hierbij zijn de kosten binnen de begroting gebleven met een positief resultaat van € 9.424,-.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.5 Duurzaamheid

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Investerings duurzaamheid in €	Begroting		Prognose	Prognose
Betreft	In €	Kosten t/m	Einde werk	Gereed
Aanbrengen zonnepanelen	176.400	0	99.829	dec-22
Totaal	176.400	0	99.829	

Aanbrengen zonnepanelen

De energiecrisis die ons allen in 2022 raakt heeft ook een duidelijke invloed op de toename van het aantal aanvragen van onze huurders. Wekelijks komen er in de tweede en derde periode nieuwe aanvragen binnen terwijl dat in 2021 nog maximaal 1 per maand was. Omdat het aantal aanvragen sterk is toegenomen is besloten met de ketenpartner om vaste data (weken) in het jaar in te plannen om de aanvragen te realiseren.

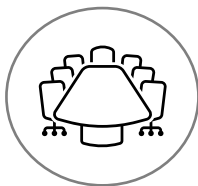
Er zijn tot en met de derde periode 25 installaties gerealiseerd. Daarnaast zijn er nog 14 aanvragen uit 2022 in behandeling. Bij het verduurzamingsproject de Esdoornstraat zijn op 57 van de 60 woningen zonnepanelen geïnstalleerd maar die zitten niet in bovenstaand overzicht maar zijn geduid bij het project. De ontwikkelingen op het gebied van zonnepanelen gaan nog steeds erg snel. Waar we nu nog systemen met een omvormer plaatsen, bekijken we ook mogelijkheden om panelen met optimizers te installeren. In het tweede kwartaal 2023 zal hierover besluitvorming plaatsvinden.

Deel van dit begrote bedrag is onderdeel van project verduurzaming Esdoornstraat eo.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.6 Nieuwbouw

Binnen Groen Wonen Vlist zijn er momenteel 3 nieuwbouwprojecten in voorbereiding. In onderstaande tabel de verwachte investeringen.

Investerings nieuwbouw projecten		Prognose stichtingskosten				
Nieuwbouw	Aantal woningen gepland	In €	Per woning	Kosten t/m	Einde werk	Gereed
Hoflaan	23	7.043.327	306.231	464.000	7.043.327	2024
Rembrandtlaan/Frans Halsstraat	52	13.121.897	252.344	934.000	13.121.897	2023

Hoflaan

- De gemeenteraad heeft aangegeven dat er meer koopwoningen in het plan moet worden opgenomen i.v.m. exploitatie tekort. Inhoudende dat er 12 i.p.v. 8 koop appartementen worden ontwikkeld. GWV gaat in overleg met de gemeente lees Stuurgroep gelet op de SOK en wil een gedeelte van de extra grondkosten ontvangen.
- Er is een bouwteam overeenkomst aangegaan met Plegt -Vos om te komen tot een haalbaar ontwerp voor deze ontwikkeling.
- Ten gevolge van de enorme prijsstijgingen in de woningmarkt o.a. staal-en houtprijzen en de uurlozen moeten de bouwkosten van de woningen extra worden geïndexeerd. Zoals nu bekend zijn de stichtingskosten voor de 23 appartementen, € 306.231 incl. btw per appartement. Venster Architecten en Plegt-Vos heeft op verzoek van Groen Wonen Vlist een Voorlopig Ontwerp opgezet met als uitgangspunt 29 senior appartementen en 1 stuks groepsruimte. De herontwikkeling van de 29 senior appartementen komt in aanmerking voor de MIA – en Groepsruimte subsidie. Groen Wonen Vlist onderzoekt de mogelijkheden voor een aantal appartementen in de dure Huur te verhuren de voorlopige conclusie is dat we uitkomen op circa € 290.500 incl. btw per appartement.
- De start van de bouw heeft als uitgangspunt start bouw begin 2024.

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

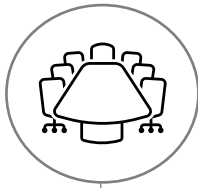
4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022****3.6 Nieuwbouw****Frans Halsstraat (12 woningen) Stolwijk**

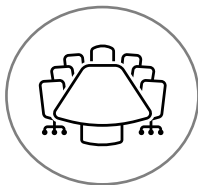
- Start van de bouw BeBo woningen is begin 2023, de vertraging is een gevolg van capaciteit problemen bij Plegt-Vos.
- Verhuurtekening voor de Bebo woningen zijn afgerond, er wordt nu gewerkt aan een huurdersinformatie boekje.
- Oplevering juni 2023

Rembrandtlaan (40 appartementen) Stolwijk

- Prognose start van de bouw januari 2024
- Sloop oktober-november 2023
- De Omgevingsvergunning wordt aangevraagd begin februari 2023
- De Welstand commissie heeft begin januari 2023 het plan positief beoordeeld met de opmerking dat gemeente en GWV een tuin architect moet laten kijken naar de strook grond aan de achterzijde van het de appartementen.
- Opstarten voorbereiding uitvoering fase na indiening aanvraag omgevingsvergunning.
- Er wordt gewerkt om het Definitief Ontwerp en de uitwerking met de diverse optimalisaties in concept af te ronden voor de 40 appartementen in de Rembrandtlaan.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.7 Strategisch voorraadbeleid

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022**

In 2019 is het strategisch voorraadbeleid van Groen Wonen Vlist geactualiseerd. Het marktonderzoek wees uit dat er zeer beperkt extra woningen nodig zijn. De markt is echter sterk veranderd de afgelopen jaren en dit betekent dat de woonvisie en het strategisch voorraadbeleid deels achterhaald zijn. In het 2^e kwartaal van 2023 zal de nieuwe woonvisie worden vastgesteld door de gemeenteraad. Parallel daaraan wordt een nieuw SVB opgesteld die als onderlegger kan dienen voor het maken van nieuwe prestatieafspraken per 1 januari 2024.

De doelgroep gaat meer- en meer uit kleine huishoudens bestaan; 1- en 2-persoonshuishoudens. Voor een deel heeft dit te maken met het gevoerde overheidsbeleid rond toewijzing. Tweeverdienende gezinnen komen al snel niet meer in aanmerking voor een sociale huurwoning.

Er wordt een sterke stijging van het aantal ouderen verwacht. Hoewel de meeste ouderen tot op hoge leeftijd in de huidige (huur)woning blijven wonen (slechts 6% verhuist door), ligt het wel in de lijn van het beleid om op de daarvoor geschikte (centrum)locaties seniorenwoningen te ontwikkelen. Behoudens de nieuwbouwlocatie Hoflaan hebben we echter niet veel geschikte locaties voorhanden. In 2023 zullen wij samen met Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist kijken of we op deze doorstroming aanvullend beleid kunnen formuleren.

Om het ouder worden in de huidige woningen te faciliteren, nemen wij een deel van de kosten voor kleine aanpassingen voor onze rekening, dit zijn kosten die mensen niet vergoed krijgen vanuit de WMO-regeling.

Verkoop van woningen

Groen Wonen Vlist heeft in 2022 geen woningen verkocht.

Aankopen van woningen

Groen Wonen Vlist heeft in 2022 geen woningen aangekocht.

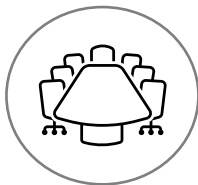
Sloop van woningen

Groen Wonen Vlist heeft in 2022 woningen gesloopt. Dit gaat om 12 boven beneden woningen aan de Frans Halsstraat in Stolwijk waarvoor in 2023 de nieuwbouw van 12 woningen terugkomt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022****3.8 Leefbaarheid**

De leefbaarheid in de kernen waarin wij actief zijn is goed, maar staat wel onder druk. We zien nog wel eens dat er ergernissen zijn, al dan niet terecht, over het woon- en leefgedrag van omwonenden. De verdraagzaamheid is in de afgelopen decennia verminderd. De maatschappij is meer veranderd van een 'wij'- naar een 'ik' cultuur. Dit vergt van ons als corporatie een actieve houding om hierin signalerend en soms ook actief optredend te handelen. Dit kunnen wij niet alleen, wij werken samen met maatschappelijke organisaties in de Krimpenerwaard.

Een van de ergernissen gaat over het onderhouden van tuinen en de achterpaden door andere huurders. Om die reden is Groen Wonen Vlist in 2019 een tuinenproject gestart. Huurders die hun tuin netjes bijhouden krijgen een compliment en huurders die zich niet houden aan de bepalingen die in de algemene huurvoorwaarden staan voor wat betreft het onderhoud aan hun tuin worden aangesproken. Voor wat betreft het onderhoud aan achterpaden proberen we afspraken te maken met de aangrenzende woningen. In 2022 zijn op basis van dit project in diverse straten de tuinen gecontroleerd. In 2022 hebben we ook een aantal achterpaden opgeknapt in Haastrecht, dit in samenwerking met de bewoners. Veel tuinen waren goed op orde en deze huurders hebben een compliment ontvangen. Enkele huurders waarvan de tuin niet op orde was zijn aangesproken en dat heeft in de meeste gevallen geleid tot een verbetering. Dit blijft een actieve houding van ons vragen.

Het komt ook weleens voor, gelukkig niet vaak, dat burens direct overlast van elkaar hebben. Het betreft dan meestal geluidsoverlast, zoals een blaffende hond of het 's nachts draaien van muziek. Sommige zaken zijn zo opgelost. Andere zaken kunnen jarenlang slepen, wanneer de overlastgever niet meewerkt en de overlast ook niet dusdanig is dat een juridische gang naar de rechter kans maakt. Dit tot frustratie van degene die overlast ervaart.

In geval van ernstige overlast of zorgwekkende situaties worden zaken aangemeld bij het meldpunt Zorg en Overlast Midden Holland en besproken in het zorgnetwerk. Indien nodig vindt er overleg met de wijkagent plaats.

Ouderen die alleen wonen lopen een reëel risico op vereenzaming, zeker als ze nooit bewust gebouwd hebben aan een netwerk. Het is een proces van terugval, waarbij signalen van ziekte, vervuiling, alcoholverslaving veel te laat bij zorgverleners terechtkomen. Om die reden werken wij actief samen met de Welzijn Krimpenerwaard die bijvoorbeeld signalerende huisbezoeken aflegt. We faciliteren, daar waar mogelijk, meestal in appartementencomplexen, activiteiten als aanschuifmaaltijden, koffie-ochtenden, themabijeenkomsten en andere activiteiten door ruimtes beschikbaar te stellen.

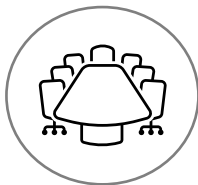
Wij nemen met de gemeente Krimpenerwaard deel aan het zorgnetwerk OGGZ K5-gemeenten. Het zorgnetwerk komt één keer in de acht tot tien weken bijeen. Het doel van dit overleg is om sociaal maatschappelijke en overige problematische situaties te melden, te bespreken en de juiste zorg tijdig in te schakelen.

De introductie van wijk- en dorpsgericht werken, samen met onze partners en inwoners van Haastrecht, Stolwijk en Vlist zou een mooie stap voorwaarts zijn. Vanuit een visie werken aan dat wat nodig is voor het dorp en vervolgens zorgen dat de verschillende betrokkenen elkaar dagelijks gaan ontmoeten. Meer communiceren over wat er allemaal gebeurt op het gebied van de leefbaarheid en hoe dit is vormgegeven gaat al zorgen voor een beter gevoel van veiligheid bij de inwoners. Daarvoor hebben we in samenwerking met QuaWonen een pleidooi geschreven om hier naar toe te werken met alle partners. We hopen hier in 2023 de volgende stappen in te kunnen gaan zetten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

3.9 Overleg en samenwerking met de gemeente

Wij ervaren de samenwerking met de gemeente Krimpenerwaard als goed en constructief. Op bestuurlijk en ambtelijk niveau weten we elkaar gemakkelijk te vinden als het nodig is. Wel merken we, nog steeds, een knelpunt bij de gemeente qua beschikbare ambtelijke capaciteit voor het afhandelen van zaken of processen (het probleem van capaciteitsgebrek doet zich in bouw gerelateerde bedrijven nog sterker gelden).

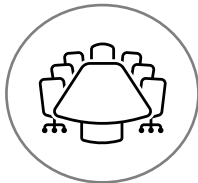
Met de verantwoordelijke wethouders Leon de Wit en Ria Boere is bestuurlijk overleg gevoerd, met name over de prestatieafspraken en de nieuwbouwprojecten Hoflaan en Rembrandtlaan / Frans Halsstraat.

In 2022 zijn de prestatieafspraken geëvalueerd; in het algemeen ligt de uitvoering op schema, maar zoals beschreven zijn ook een aantal zaken gedateerd. Een nieuw beleid is snel nodig om de problemen op de woningmarkt en rondom het klimaat gezamenlijk aan te pakken. Er is gestart met het proces om in het 2^e kwartaal van 2023 te komen tot een nieuwe woonvisie voor de Krimpenerwaard. Op basis van deze woonvisie en de uitkomsten uit de realisatieagenda die op woningmarkt regio wordt vastgesteld gaan we toewerken naar nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2024-2027.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

3.10 Samenwerking en overleg met collega-corporaties

Binnen de gemeente Krimpenerwaard werken vier corporaties samen in federatief verband (QuaWonen, Beter Wonen Ammerstel, Mozaik Wonen en Groen Wonen Vlist). Er is regelmatig overleg over onderwerpen als de gemeentelijke woonvisie, de te maken prestatieafspraken, urgenties, woonruimteverdeling en de huisvesting van statushouders en bijzondere doelgroepen.

De gemeenschappelijke prestatieafspraken zijn besproken en opgenomen in de afzonderlijke prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente.

Woningvereniging Beter Wonen Ammerstol heeft in 2022 corporaties aangeschreven of deze interesse hebben in een fusie of nadere samenwerking. Hierop heeft een beoordeling plaatsgevonden door de stakeholders. Groen Wonen Vlist heeft besloten dat er geen toegevoegde waarde wordt gezien in een samengaan en daar vanaf gezien.

Aedes en netwerken met andere corporaties

Met de landelijke branchevertegenwoordiger Aedes is regelmatig overleg gevoerd over diverse volkshuisvestelijke onderwerpen, onder andere het verduurzamingsbeleid en het functioneren van de benchmark.

De directeur-bestuurder van Groen Wonen Vlist neemt deel aan een aantal directeuren-netwerken. Dit gaat om het samenwerkingsverband van kleine woningcorporaties in Zuid-Holland en de kring van Directeur Bestuurders Midden en Kleine Woningcorporaties. Dergelijke netwerken zijn onmisbaar voor het verwerven van kennis en contacten en het delen van opgaven en dilemma's.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

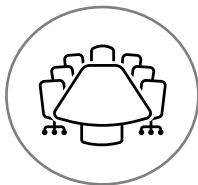
1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022



Jaarverslag 2022

3.11 Betrekken van huurders bij beleid en beheer

Regionale klachtencommissie

Er is in 2022 geen zaak bij de Regionale klachtencommissie aanhangig gemaakt.

Huurcommissie

Er is in 2022 geen klacht bij de Huurcommissie aanhangig gemaakt.

Huurdersvereniging

Met Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist (HB HSV) is structureel overleg gevoerd over verschillende onderwerpen, onder andere de projecten, de jaarlijkse huurverhoging, het jubileum programma, de kwaliteit van de dienstverlening en empty nest beleid.

Bij sloop-nieuwbouwprojecten zoals de herontwikkeling van de Hoflaan en de Rembrandtlaan en Frans Halsstraat hebben we veelvuldig met HB HSV overlegd over de gewenste invulling qua woningen. Daardoor liggen er nu voorstellen die goed getoetst zijn aan wat de huurders wensen. HB HSV is actief betrokken bij het tripartite proces rond het tot stand komen van prestatieafspraken.

Huurders- en ledenbijeenkomsten

In 2022 zijn er verschillende huurders- en ledenbijeenkomsten in de afzonderlijke dorpen geweest. Twee keer per jaar hebben we buurtborrels in Haastrecht en Stolwijk die goed worden bezocht (50-70 bewoners). Thema's waren dit jaar toewijzing bijzondere doelgroepen en onderhoud tuinen.

Daarnaast hebben we onze jubileum dag georganiseerd in oktober wat een groot succes was met ongeveer 200 bewoners.

Ook heeft de ALV van Groen Wonen Vlist plaatsgevonden in juni 2022 met als thema duurzaamheid.

Bewonersbezoeken

In ouderencomplexen is gestart met koffie-ochtenden met als doel van huurders te horen of ze naar tevredenheid wonen en op welke punten verbetering mogelijk is.

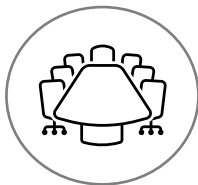
Bewonerscommissie

Groen Wonen Vlist heeft één actief functionerende bewonerscommissie. Daarnaast proberen we het contact te onderhouden middels vaste contactpersonen in de appartementencomplexen. Bij verbeterprojecten worden de huurders altijd actief betrokken via advies/klankbord groepen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022****3.12 Aedes Benchmark**

Brancheorganisatie Aedes meet ieder jaar de prestaties van woningcorporaties. Alle deelnemende woningcorporaties worden met elkaar vergeleken en verdeeld in klassen. Groen Wonen Vlist doet ook ieder jaar mee aan de benchmark. De Aedes-benchmark bestaat uit vijf prestatievelden. Hoe doen wij het als woningcorporatie op thema's als: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid?

- Huurdersoordeel gaat over de tevredenheid van de huurders bij het betrekken en verlaten van een woning en reparatieverzoeken
- Bedrijfslasten gaat over de kosten die woningcorporaties maken. Denk bijvoorbeeld aan personeel, kantoor en ICT.
- Duurzaamheid gaat in op de isolatieprestatie, energielabelwaarde en de CO2-uitstoot.
- Onderhoud en verbetering gaat over de kosten en investeringen van woningcorporaties om de woningen te onderhouden en verbeteren. Hierbij wordt ook gekeken naar de door de huurder ervaren woningkwaliteit en de technische woningkwaliteit.
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid gaat om de maatschappelijke prestatie die een woningcorporatie levert om betaalbare woningen aan te bieden.

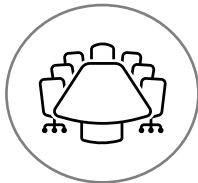
Er zijn per benchmarkonderdeel drie klassen: A, B en C. De corporaties met de beste scores vallen in klasse A, de middengroep in klasse B en de corporaties met de mindere scores in C.

We zijn erg trots op de resultaten, we doen het goed! De belangrijkste is de A-score die we van onze huurders krijgen, een waardering voor de dagelijkse inzet van alle collega's van Groen Wonen Vlist. Zij doen er alles aan om iedereen een zo goed mogelijk huis en woonomgeving te bieden. Het is fijn dat we, ondanks de coronacrisis, onze inspanningen terugzien in deze mooie score. Tegelijkertijd zien we natuurlijk ook verbeterpunten terug in de resultaten. De uitkomsten worden goed geanalyseerd de komende periode, om te zien waar we nog stappen moeten zetten.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.12 Aedes Benchmark

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

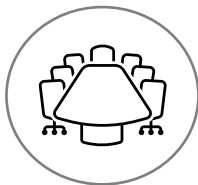
5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Resultaten Aedes-benchmark 2022		
Groen Wonen Vlist (L1573)		
	2022	2021
Prestatieveld Huurdersoordeel *		
Nieuwe huurders	8,0	7,9
Huurders met reparatieverzoek	8,1	8,1
Vertrokken huurders	7,5	7,8
Prestatieveld Bedrijfslasten **	2022	2021
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	€ 931	€ 858
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	2022	2021
Geharmoniseerde instandhoudingskosten in 2021 ***	€ 1739	€ 3660
Ervaren woningkwaliteit	7,4	7,4
Technische woningkwaliteit (EP2)	204,0 kWh/m²	204,0 kWh/m²
Prestatieveld Duurzaamheid	2022	2021
EP2	204,0 kWh/m²	204,0 kWh/m²
CO2-uitstoot	19,5 kg/m²	19,2 kg/m²
Isolatieprestatie	52,1 kWh/m²	52,1 kWh/m²
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid **	2022	2021
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)	0,0%	0,0%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)	6,2%	-1,5%
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod ****	81,7%	80,0%
Huurprijs (DAEB)	€ 552	€ 551
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)	68,4%	69,2%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)	0,2%	3,4%
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder passend-toewijzengrens ****	66,7%	70,0%
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)	99,6%	90,1%

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Groen Wonen Vlist streeft ernaar om aan haar financiële verplichtingen op korte en langere termijn te blijven kunnen voldoen en toegang te houden tot de kapitaalmarkt. De jaarlijkse meerjarenprognose is een belangrijk instrument om te toetsen of alle voorgenomen activiteiten (nieuwbouw, renovatie en verkoop) haalbaar zijn op financieel gebied. Onze externe toezichthouders, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Woonautoriteit (ILT) toetsen jaarlijks of Groen Wonen Vlist aan de eisen voldoet. Ook in 2021 is de beoordeling positief uitgevallen.

Beleidsmatige beschouwingOntwikkeling van de marktwaarde

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4^e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Oost-Zuid-Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 12,2% te laag. Zonder deze correctie was de ontwikkeling in 2022 van de marktwaarde -1,60%. Door de correctie uit het 4^e kwartaal is de marktwaarde in 2022 gestegen van € 173 miljoen naar € 190 miljoen.

Ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede in 2020 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en heeft de beleidswaarde haar intrede gedaan. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, de beleidswaarde heeft de marktwaarde als vertrekpunt.

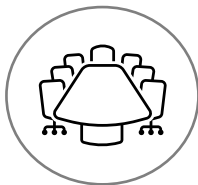
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- *Aanpassingen van de huurstijgingsparameter:* bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Groen Wonen Vlist bij mutatie de nieuwe huur, mede rekening houdend met passend toewijzen en afspraken met huurdersvereniging over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur c.q. niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als afslag de beste schatting is verwerkt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

- *Full-variant Groen Wonen Vlist:* Er is 1 BOG in exploitatie waarvoor de Full-variant wordt gebruikt. BOG wordt dezelfde waarde opgenomen in de beleidswaarde als in de marktwaarde in verhuurde staat. Hierdoor wordt er geen wijziging opgenomen.
- *Basis-versie Groen Wonen Vlist:* bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin Groen Wonen Vlist actief is. Dit ondanks dat door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- *Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten* versus investeringen en/of toerekeningen van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- *Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.*

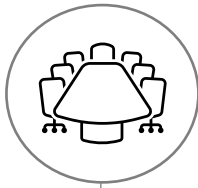
Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie
Het bestuur van Groen Wonen Vlist heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in de lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit, dit bedraagt circa € 74 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde ultimo verslagjaar bestaat uit de volgende onderdelen.

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde		x € 1.000	
Stap	Betreft	2022	2021
	Marktwaarde verhuurde staat	190.103	173.213
1	Beschikbaarheid; voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd.	31.399	9.485
2	Betaalbaarheid; markthuur is vervangen door streefhuur.	-93.659	-75.002
3	Kwaliteit; marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van GWV.	-7.503	-9.904
4	Beheer; marktnorm voor beheer is vervangen door norm van GWV.	-4.379	-5.471
		-74.142	-80.892
	Beleidswaarde	115.961	92.321
	Niet DAEB begrepen in beleidswaarde	120	130

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de
Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022

Dit impliceert dat circa 44% 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.

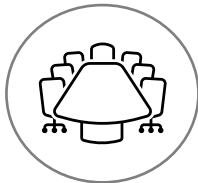
Verloop beleidswaarde

Verloop beleidswaarde	
Betreft	x € 1.000
Beleidswaarde primo jaar	92.321
Voorraadmutaties woningen	-1.227
Rekenmethodiek beleidswaarde	15.518
Mutatie objectgegevens woningen	-1.762
Wijzigingen waarderingsparameters marktwaarde	17.264
Wijzigingen waarderingsparameters beleidswaarde	-6.143
Mutatie niet woningen	-10
Totaal mutaties	23.640
Beleidswaarde ultimo jaar	115.961

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022****3.13 Financiën****Resultaat en financiële meerjarenprognose**

De winst- en verliesrekening sluit in 2022 met een positief jaarresultaat (na belastingen) van €15,1 miljoen. Geraamd was in de begroting 2022 een negatief jaarresultaat na belasting van €3,6 miljoen. Dit komt neer op een positief verschil van €18,7 miljoen.

De belangrijkste afwijking t.o.v. begroting betreft:

- Lasten onderhoudsactiviteiten €0,5 miljoen positief; doorschuif- en vervallen posten planmatig onderhoud.
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit 0,1 miljoen positief; in 2022 is nog gebruik gemaakt van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing.
- Waardeveranderingen €17,5 miljoen positief; nieuw uitgangspunten voor het waarderen vastgoed voor het jaar 2021.
- Belastingen; als gevolg van mutatie latentie compensabele verliezen, vormen latentie waardeverschillen en een acute vpb last € 0,4 miljoen positief.

De waardeveranderingen, overige directe exploitatielasten, en belastingen totaal € 18,0 miljoen positief, zijn niet beïnvloedbaar door Groen Wonen Vlist. Het resultaat op onderhoud € 0,5 miljoen positief betreft eigen beleid.

Financiële positie Groen Wonen Vlist

In onze begroting en meerjarenprognose zijn de meest relevante financiële ratio's opgenomen. Op grond van deze ratio's en de daarbij gestelde normen kan het voorgenomen (financiële) beleid getoetst worden aan de interne normen; voor de interne normen conformeren we ons aan het gezamenlijk beoordelingskader AW/WSW.

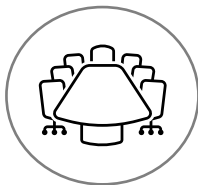
De volgende financiële ratio's zijn benoemd.

- Rente dekkingsgraad (ICR); gestelde norm is $> 1,4$.
- Loan to value o.b.v. beleidswaarde; gestelde norm is $< 85\%$.
- Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde; gestelde norm is 15% .
- Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde; gestelde norm $< 70\%$.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Rentedekkingsgraad (ICR)

De rentedekkingsgraad geeft de mate aan waarin Groen Wonen Vlist uit de operationele kasstroom (voor belastingen en rentebetalingen) aan haar renteverplichtingen kan voldoen. De (interne) norm is op dit moment 1,4.

Rentedekkingsgraad (ICR) * € 1.000			
Omschrijving bedragen	Begroot 2022	Werkelijk 2022	Werkelijk 2021
Operationele kasstroom exclusief rente, verkopen	-396	-1.454	2.531
Rentelasten	267	278	355
Rentedekkingsgraad (norm > 1,4)	-1,48	-5,23	7,13

De rentedekkingsgraad voldoet in 2022 niet aan de norm. Dit is inherent aan een kleine organisatie met één groot project.

Loan to value

Loan to Value geeft de verhouding aan tussen schuldrestant van de leningen en de beleidswaarde.

Loan to value			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2022	Werkelijk 2022	Werkelijk 2021
Schuldrestant leningen	32.387	21.859	19.229
Beleidswaarde	74.525	115.961	92.321
Loan to value (norm < 85)	43,46	18,85	20,83

De loan to value voldoet ruimschoots aan de gestelde norm.

Solvabiliteit

Onder solvabiliteit wordt verstaan de mate waarin Groen Wonen Vlist op lange termijn aan haar verplichtingen kan voldoen. Met de solvabiliteit wordt het eigen vermogen uitgedrukt in een percentage van het balanstotaal. Het eigen vermogen en balanstotaal is gebaseerd op de waardering beleidswaarde.

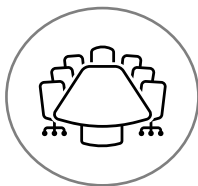
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2022	Werkelijk 2022	Werkelijk 2021
Eigen vermogen; overige reserve	47.298	94.450	72.589
Balanstotaal o.b.v. beleidswaarde	81.865	120.416	96.328
Solvabiliteit (norm > 15,0)	57,78	78,44	75,36

De solvabiliteit voldoet aan de gestelde norm.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding weer van de marktwaarde in verhuurde staat ten opzichte van de marktwaarde van de lening portefeuille.

Dekkingsratio			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2022	Werkelijk 2022	Werkelijk 2021
Schuldrestant leningen	34.879	19.759	20.184
Marktwaarde in verhuurde staat	153.249	190.103	173.213
Dekkingsratio (norm < 70,0)	22,76	10,39	11,65

De dekkingsratio voldoet aan de gestelde norm.

Onderpandratio

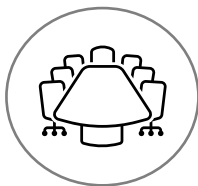
Onderpandratio			
Omschrijving bedragen * € 1.000	Begroot 2022	Werkelijk 2022	Werkelijk 2021
Marktwaarde leningen met WSW borging	34.879	19.759	20.184
Marktwaarde vastgoed in onderpand WSW	153.249	190.103	173.213
Dekkingsratio (norm < 70,0)	22,76	10,39	11,65

De onderpandratio voldoet aan de gestelde norm.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Prognoses van onze financiële positie

Voor de komende vijf jaar is de toekomstige verwachte financiële positie af te leiden uit de laatst opgestelde en vastgestelde financiële meerjarenprognose. In deze prognose is het meest actuele beleid vertaald naar financiële gegevens. Dit is gebeurd op basis van de vastgestelde parameters. Cijfers in de tabel zijn gebaseerd op de waardering op marktwaarde in verhuurde staat. Financiële kengetallen bepaald conform beoordelingskader van AW/WSW.

Financiële positie, prognose	bedragen * € 1.000					
	norm	2023	2024	2025	2026	2027
Balans o.b.v. marktwaarde						
Eigen vermogen						
Overige reserves		44.352	46.958	50.043	52.185	51.747
Herwaarderingsreserve		130.182	132.118	135.968	137.635	140.837
Vreemd vermogen		28.471	44.912	44.588	45.616	46.432
Balanstotaal		203.964	224.078	230.685	235.537	239.131
Financiële kengetallen						
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	2,0	1,88	3,97	4,24	4,23
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 85	22,43	31,28	30,25	30,33	29,98
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde(%)	> 20	77,41	68,70	70,01	70,11	70,03
Dekkingsratio o.b.v. marktwaarde	< 70	14,09	20,19	19,85	20,13	20,26

Over onze financiële toekomst kunnen we positief zijn. Alle financiële kengetallen ontwikkelen zich boven de gestelde normen. Door 2 grote projecten is de ICR de eerste 2 jaren lager dan de afgelopen jaren. Vanaf 2025 is de ICR weer op het niveau van de afgelopen jaren.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

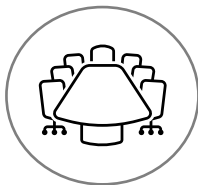
1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022



Jaarverslag 2022

3.13 Financiën

Beheersing Risico'sStrategie

Wij hebben een meerjarig strategisch beleidsplan, dat elk jaar op actualiteitswaarde getoetst wordt. Daarmee zijn we in staat om veranderingen in de markt en regelgeving snel en flexibel te volgen. Wij volgen actief de korte en lange termijn ontwikkelingen qua regelgeving, demografie, economie etc., zowel lokaal als landelijk, en vertalen die naar onze strategie. Daar woningen een lange levensduur hebben, geven we aan courante woningtypes de voorkeur. Die zijn minder gevoelig voor leegstand als de vraag inzakt. Om die reden nemen wij bijvoorbeeld maar beperkt zeer kleine woningen (voor starters) in onze voorraad op.

Een belangrijke opgave is de verduurzaming van het bezit. Door de overheid wordt geëist dat het bezit in 2050 energieneutraal is. Doorrekening van ons duurzaamheidsbeleidsplan leerde ons en vrijwel alle andere corporaties dat we op de zeer lange termijn niet genoeg financiële middelen hebben om deze verduurzamingsopgave te bekostigen. Voor de verduurzaming op kortere termijn zijn de financiële middelen wel toereikend. Om die reden zijn we toch gestart met het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen.

Vanzelfsprekend monitoren we nauwlettend het effect op onze financiële positie. Continuïteit staat voorop. Op de lange termijn moeten we onderzoeken hoe we de financiële situatie passend kunnen houden. Een aantal complexen gaat qua bouwkundige staat het streefjaar 2050 niet halen en zullen voor dat jaar gesloopt worden. Die woningen verduurzamen we maar beperkt.

Operationele risico's

De organisatie gebruikt verschillende besturingssystemen om de voortgang van de werkzaamheden en de kwaliteit en uitvoering te bewaken.

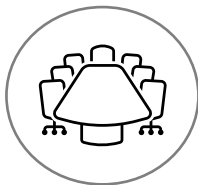
In een controle-plan en in de procedures zelf is vastgelegd hoe de interne controle plaatsvindt. Bij belangrijke processtappen worden altijd dubbele controles uitgevoerd. Regelmatig wordt er interne controle uitgevoerd op processen of de processen zijn verlopen zoals beschreven. Voortgang en uitgaven worden bewaakt via de reguliere planning en controle cyclus. De weerslag daarvan is te vinden in de viermaandsrapportage die met de Raad van Commissarissen besproken wordt. De accountant voert jaarlijks een audit controle uit.

Het jaren geleden ingevoerde risicomanagement zorgt ervoor dat we voldoen aan wet- en regelgeving, dat we processen beheersen, dat we adequater kunnen inspelen op externe en interne ontwikkelingen, dat we beter prioriteiten stellen en keuzes maken en dat we faalkosten en imagoschade terugdringen, door stelselmatig risico's in kaart te brengen en passende beheersingsmaatregelen te nemen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Op risico's zoals het uitbreken van een Corona-crisis wordt niet voorgesorteerd. Dit is een crisis die niet te voorspellen is qua moment van optreden, qua omvang en qua tijdsduur. Het risicomanagement is gericht op risico's die een reële kans hebben op te treden.

Alle belangrijke processen zijn vastgelegd in procedures. Die worden regelmatig geëvalueerd en zo nodig aangepast. Bevoegdheden zijn vastgelegd in een procuratieschema. Bepaalde processen zijn vrijwel geheel bij één persoon ondergebracht. Dit is inherent aan een kleine organisatie. Uitvoering van die processen wordt gecontroleerd en bewaakt. Er zijn in 2022 geen signalen of aanwijzingen geweest dat bewust of onbewust van procedures is afgeweken. Jaarlijks vinden steekproefsgewijze interne controles plaats om te beoordelen of de vastgestelde procedures gevolgd worden.

Financiële risico's

Wij gebruiken scenario's om vooraf een inschatting te maken van effecten van bepaalde (te verwachten) overheidsmaatregelen of andere risico's met financiële impact. Daarop anticiperend voeren we een financieel beleid met voldoende bufferruimte om veranderende of nieuwe overheidsmaatregelen op te vangen, zoals bijvoorbeeld het verder verhogen van de verhuurdersheffing door de snelle stijging van de WOZ-waarde van woningen. De scenario's in onze laatste meerjarenprognose geven onverminderd een positief beeld te zien op alle ratio's, kengetallen en wat betreft liquiditeit. Wel is de ruimte een belangrijk stuk verkleind door de geplande extra investeringen in verduurzaming en de stijgende rente.

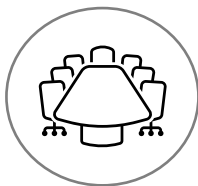
De risico's vanuit de financiële markten zijn op dit moment voor ons niet groot. Integendeel, de rentestanden van de afgelopen jaren hebben geleid tot het aanzienlijk verlagen van onze gemiddelde rentevoet. Daarbij hebben we de gemiddelde rentevoet terug kunnen brengen naar 1,29%. In 2022 is de rente door de hoge inflatie gaan stijgen. Verwacht wordt dat de komende jaren de rente blijft stijgen. Hierdoor zal de rentevoet omhoog gaan doordat wij voor onze nieuwbouw en groot onderhoud ca € 27 miljoen aan externe financiering nodig hebben. De gemeente hanteert inmiddels een generieke achtervang bij het aantrekken van leningen.

Wij nemen de te verwachten (te realiseren) huurstijging voorzichtig in onze begroting en meerjarenprognoses op, zodat de kans op realisatie groot is. In de begroting van 2023 is rekening gehouden met een éénmalige huurverlaging en de wijziging van een huurstijging op basis van de inflatie naar een huurstijging op basis van CAO stijging – 0,5%.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.13 Financiën

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

Het merendeel van de huurinkomsten gebruiken we voor onderhoud en investeringen in woningen. De afgelopen jaren hebben we relatief veel groot-onderhoud uitgevoerd aan onze woningen. Verder staan sloop-nieuwbouw van de complexen aan de Hoflaan en de Rembrandtlaan/Frans Halsstraat op de agenda. Hiermee zijn forse investeringen gemoeid. Daarnaast hebben we ons investeringsprogramma voor verduurzaming uitgebreid. Het is zaak om de kostenrisico's in de verschillende trajecten overzichtelijk te houden en te beheersen. Daarvoor zullen keuzes gemaakt moeten worden qua prioritering van uitvoering. Vertrekpunt is altijd dat de omvang van de investeringen binnen onze financiële ruimte moet blijven.

Bij het uitvoeren van grote projecten bestaat het risico van tijd- en budgetoverschrijding, dit is een actueel risico in de markt. Dit wordt vrijwel altijd door externe factoren veroorzaakt, zoals we bijvoorbeeld zien in het project Hoflaan rond de locatiebepaling en bouw van de nieuwe brandweerkazerne. Deze externe factoren maken dat de grootste financiële risico's bij Groen Wonen Vlist samenhangen met projectontwikkeling. Beheersing van die risico's vraagt en krijgt dan ook veel aandacht.

Door een goed voorbereide en volledige aanbesteding of door goede samenwerking in bouwteamverband proberen wij onduidelijkheden met kans op meerwerk te voorkomen. Overigens wordt het wel of niet uitvoeren van projecten getoetst aan het investeringsstatuut en worden projecten fasegewijs ter goedkeuring aan de Raad van Commissarissen voorgelegd. We laten grote projecten vooraf door een externe partij toetsen op volledigheid, procesafspraken en financiële uitgangspunten.

Risico's bij geautomatiseerde systemen

Ons primair administratief systeem is ondergebracht bij NCCW. Dat betekent dat onze belangrijkste databestanden niet gevoelig zijn voor uitval (bijv. door brand). Voor onze kantoorautomatiseringsbestanden maken we ook externe back-ups (dagelijks). De kans op bestandsverlies is dus minimaal. Elk systeem kan gehackt worden; door onze interne controles is de kans op ontdekken van veranderingen groot en kunnen we snel teruggrijpen op oude bestanden. Betalingen lopen via 3 personen en via de systemen van onze huisbanken, daar kunnen hackers via onze systemen niet bijkomen. Onze medewerkers zijn ook geïnstrueerd om verdachte bestanden niet te openen om 'insluipen' in de systemen te voorkomen. Mocht hardware door brand niet meer te gebruiken zijn, dan kunnen wij uitwijken.

Financieren en beleggen

Het gemiddelde rentepercentage van de totale leningenportefeuille in 2022 is 1,29%. Per einde verslagjaar bestaat er geen rekeningcourant kredietfaciliteit. Er zijn geen investeringen en beleggingen in het buitenland gedaan. Ook heeft er geen financiële ondersteuning aan buitenlandse instellingen conform MG 2005-04 plaatsgevonden. Groen Wonen Vlist heeft geen derivaten in portefeuille.

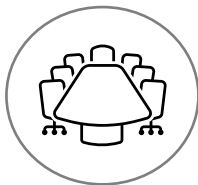
Verbindingen

In 2022 is Groen Wonen Vlist geen verbinding aangegaan. In 2022 zijn geen onroerende zaken die in eigendom zijn bezwaard.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022****3.13 Financiën****Vestia akkoord**

Begin 2021 heeft Groen Wonen Vlist een akkoord gegeven op voorstel om Vestia problemen op te lossen door de sector. Voorwaardelijk is gesteld dat ook de overheid en belasting een bijdrage levert in dit proces. De impact voor Groen Wonen Vlist is ca € 12,- tot € 14,- per woning per jaar. Totaal komt dit neer op ca. € 14.000 per jaar. Dit gedurende 40 jaar.

Eenmalige huurverlaging

Het besluit om een eenmalige huurverlaging voor huurders die relatief te veel huur betalen t.o.v. het inkomen is via een scenario berekening opgenomen om onze laatste financiële meerjarenprognose. De huurverlaging heeft nagenoeg geen invloed op onze financiële ratio's. De continuïteit is nog steeds gewaarborgd.

Nationale Prestatieafspraken

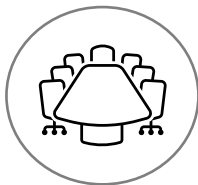
In 2022 zijn de nationale prestatie afspraken gepresenteerd. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan nu bindende Nationale Prestatieafspraken. De Nationale Prestatieafspraken omvatten, verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen, verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens, verbetering van de leefbaarheid en vergaande verduurzaming.

Nog niet alle afspraken zijn in de begroting van 2023 ingerekend. Voornamelijk voor de bouwproductie is Groen Wonen Vlist afhankelijk van de Provincie en Gemeente voor het beschikbaar stellen van grond. De huurverhoging en verlaging is ingerekend. Het beschikbare geld voor verduurzaming is verhoogd en in 2023 worden scenario's verder uitgewerkt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

3.13 Financiën

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022****Beheersing Risico's****Fraude risico analyse**

De belangrijkste frauderisico's die zijn geïdentificeerd en geëvalueerd zijn zelfverrijking, onvolledigheid van opbrengsten, inkoop tegen niet-zakelijke voorwaarden, doorbreken van interne beheersingsmaatregelen, onvolledige opbrengstverantwoording bij verkoop aan derden en het ongeoorloofd wijzigen van inschrijftijden van woningzoekenden. Er zijn diverse beheersmaatregelen getroffen om de kans op fraude en de impact van fraude zoveel mogelijk te beperken. Waar mogelijk en nodig werken we met het vier-ogen-principe en er zijn diverse andere controlemaatregelen ingebouwd. Groen Wonen Vlist heeft verder een gedragscode integriteit en regels over inkoop en aanbestedingen vastgelegd. Alle belangrijke processen zijn vastgelegd in procedures. Die worden regelmatig geëvalueerd en zo nodig aangepast. Bevoegdheden zijn vastgelegd in een procuratieschema. Bepaalde processen zijn vrijwel geheel bij één persoon ondergebracht, maar op de essentiële onderdelen vindt 4-ogen-principe plaats.

Dit is inherent aan een kleine organisatie. Uitvoering van die processen wordt gecontroleerd en bewaakt. Er zijn in 2022 geen signalen of aanwijzingen geweest dat bewust of onbewust van procedures is afgeweken. Jaarlijks vinden steekproefsgewijze interne controles plaats om te beoordelen of de vastgestelde procedures gevolgd worden.

In 2023 zullen wij onze fraude risico analyse herijken waarbij we meer sector specifieke risico's zoals aanbestedingen en toewijzingen zullen toevoegen. Daarbij ook beschreven de beheersingsmaatregelen en eigenaren. Dit zal in combinatie met een thema sessie in het 3^e kwartaal worden geagendeerd bij de RvC. Procesafspraken zijn hierover al gemaakt.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Hoofdstuk 4: Organisatie

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

4. Organisatie

Inhoudsopgave

4.1 Missie en profiel	57
4.2 Governancecode	58
4.3 Stakeholders	59
4.4 Bestuur	60
4.5 De vereniging	62
4.6 Werkorganisatie	63
4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvestering	64

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 28/06/2023

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022



Jaarverslag 2022

4.1 Missie en profiel

In 2018 is door het bestuur de strategische visie 2019-2022 vastgesteld, deze is door de Raad van Commissarissen goedgekeurd.

De missie van Groen Wonen Vlist:

We bieden betaalbaar en prettig wonen in een dorpse en groene omgeving voor:

- mensen met een laag inkomen;
- mensen die vanwege een bijzondere omstandigheid niet zelf in woonruimte kunnen voorzien.

We hebben ons de volgende doelen gesteld:

1. Het verhuren van goede, passende en betaalbare woningen aan mensen met een laag inkomen.
2. Het zorgen voor voldoende woningen met een goede (basis)kwaliteit die tegemoetkomen aan de woonwensen en behoeften van onze doelgroep. Hierbij hebben we ook aandacht voor het behouden van aantrekkelijke woonmilieus. We zorgen voor signaleren en (wanneer mogelijk) het oplossen van knelpunten in het wonen van onze huurders.
3. Het voeren van een goede dialoog met onze omgeving; huurders, huurdersorganisaties, de gemeente, professionele partijen, vrijwilligersorganisaties etc. over onze doelen en activiteiten.
4. Het effectief bereiken van onze (strategische) doelen tegen lage bedrijfskosten.
5. Het jaarplan bevat de operationele vertaling van de doelen. De beleids- en jaarplannen worden besproken met de gemeente, de huurdersvereniging en andere partijen. Onze grootste opgave ligt, naast het realiseren van een aantal projecten, in het verduurzamen van het totale bezit.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

4.2 Governancecode

Groen Wonen Vlist leeft de Aedescode en de Governancecode Woningcorporaties na. De Governancecode Woningcorporaties is in 2022 in een workshop van de Raad van Commissarissen behandeld. De Raad van Commissarissen volgt de voortgang van de afgesproken doelen en van de reguliere processen aan de hand van een viermaandelijks rapportage. Intern wordt gewerkt met week- en maandrapporthages en afstemmingen.

In 2022 is het toezicht kader van Groen Wonen Vlist geactualiseerd. Er is een integriteitscode en een klokkenluidersregeling die in 2023 op basis van nieuwe wetgeving aangepast zullen gaan worden. Ook andere belangrijke zaken als een reglement van de Raad van Commissarissen en een treasury statuut en –beleid zijn aanwezig.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

4.3 Stakeholders

Groen Wonen Vlist heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- De leden van de woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist;
- De huurders, huurdersvereniging Huurdersbelang Haastrecht Stolwijk Vlist en de huurders vertegenwoordigende organisaties;
- De gemeente Krimpenerwaard in al haar geledingen;
- Professionele organisaties die actief zijn op het gebied van wonen (en ook zorg) zoals Vierstroom, Zorgpartners en Gemiva;
- Lokale organisaties zoals Welzijn Krimpenerwaard, Dorpsvereniging Vlist, Dienstencentrum Hof van Stein en vrijwilligersorganisaties;
- Politieke partijen in de Krimpenerwaard
- Stichting Knarrenhof Krimpenerwaard
- Overige corporaties in de regio.

Met alle partijen is formeel en informeel overleg.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

4.4 Bestuur

Het bestuur bestaat uit één persoon, vanaf 1 juni 2021, de heer G.W.H. Kamps, die tevens de functie van directeur-bestuurder vervuld. Met hem is een arbeidscontract voor onbepaalde tijd aangegaan.

De bestuurder(s) is/zijn onafhankelijk en heeft/hebben geen leningen en/of garanties verkregen van Groen Wonen Vlist.

De bestuurder, de heer G.W.H. Kamps, heeft geen nevenfuncties.

Het bestuur van woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist verklaart hierbij dat uitsluitend volkshuisvestelijke en maatschappelijke werkzaamheden zijn verricht en dat middelen zijn aangewend in het belang van de volkshuisvesting in de gemeente.

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- De strategie;
- De financiering;
- Het beleid;
- De resultatenontwikkeling;
- Het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling, en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan de Raad van Commissarissen en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

4.4 Bestuur

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de statuten omschreven. Een aantal besluiten van de bestuurder is onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

Belangrijke bestuursbesluiten in 2022 waren o.a.:

- Het vaststellen van het huur(verhogings)beleid;
- Besluiten volgend uit de jaarbegroting;
- (Deel)besluiten rond de herontwikkelingsprojecten Hoflaan en Rembrandtlaan / Frans Halsstraat;
- Besluit rond verduurzaming, project Esdoornstraat eo.

Waar dat statutair noodzakelijk was is voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen verkregen.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

4.5 De vereniging

De vereniging telt per 31 december 2022 218 leden, 16 leden zijn geen huurder van Groen Wonen Vlist. Er wordt jaarlijks een contributie van €5,- gevraagd.

De jaarlijkse Algemene ledenvergadering is gehouden op 14 juni 2022 met een mooie grote opkomst in het Kwartier te Stolwijk. De volgende zaken zijn aan de orde gekomen:

- Landelijke ontwikkelingen;
- Terugblik en vooruitblik
- Goedkeuring jaarrekening Groen Wonen Vlist;
- Vaststelling verslag ALV 2021;
- Vaststelling contributie 2022.
- Thema verduurzaming

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

4.6 Werkorganisatie

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

De organisatie kent een platte structuur met één leidinggevende (directeur-bestuurder) en daaronder een aantal medewerkers:

- | | |
|---|--------------|
| • 1 opzichter planmatig onderhoud & VvE beheer | - 36 uur |
| • 1 opzichter reparatieverzoeken en mutatie-onderhoud | - 36 uur |
| • 1 woonconsulent voor verhuur en bewonerszaken | - 24 uur |
| • 1 woonconsulent voor verhuur | - 26 uur |
| • 1 senior medewerker financiële administratie | - 36 uur |
| • 1 medewerker financiële administratie | - 24 + 4 uur |
| • 1 directiesecretaresse – medewerker communicatie | - 32 uur |
| • 1 medewerker bewonersbegeleiding | - 16 uur |
| • 1 front-office medewerker | - 24 + 4 uur |

Het aantal Fte's komt uit op ruim 8. Voor de ondersteuning van de jaarrekening, begroting en tertiaal rapportages huren we van De Woningraat iemand in voor de coördinatie. Voor de begeleiding van de sloop-nieuwbouw projecten huren we een projectleider in.

Er zijn geen verbindingen of nevenstructuren. Met de corporaties uit de Krimpenerwaard wordt middels een federatie samengewerkt op het gebied van woonruimteverdeling en visieontwikkeling.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 28/06/2023

1. Algemeen**2. Verslag van de
Raad van Commissarissen****3. Bestuursverslag****4. Organisatie****5. Inhoudsopgave
jaarrekening 2022****Jaarverslag 2022**

4.7 Uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting

In dit verslag heeft het bestuur verantwoording afgelegd voor het gevoerde beleid. Zij verklaart hierbij dat zij op deze wijze invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting' en dat de middelen van de vereniging in het verslagjaar uitsluitend zijn en zullen worden besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Haastrecht, 28 juni 2023
Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist

G.W.H. Kamps, Directeur-bestuurder

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023

Jaarrekening 2022



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023
d.d.



Hoofdstuk 5: Inhoudsopgave jaarrekening 2021

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 28/06/2023



Jaarverslag 2022

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

1. Algemeen

2. Verslag van de Raad van Commissarissen

3. Bestuursverslag

4. Organisatie

5. Inhoudsopgave jaarrekening 2022

1.	Kengetallen	69
2.	Balans	70
3.	Winst- en verliesrekening	72
4.	Kasstroomoverzicht	73
5.	Grondslagen voor de waardering	74
6.	Grondslagen voor bepaling resultaat	83
7.	Grondslagen voor kasstroomoverzicht	86
8.	Toelichting op de activa	87
9.	Toelichting op de passiva	97
10.	Niet in de balans opgenomen verplichtingen	103
11.	Gebeurtenissen na balansdatum	104
12.	Toelichting op de winst- en verliesrekening	105
13.	WNT	112
14.	Gescheiden winst- en verliesrekening	113
15.	Gescheiden kasstroomoverzicht	114
16.	Overige gegevens	115
17.	Controleverklaring van de accountant	116

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Jaarrekening 2022

KENGETALLEN		2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Aantal verhuureenheden								
1.	Woningen; sociale verhuur	988	1030	1030	1031	1040	1026	1029
2.	Woningen; niet sociale verhuur	0	0	0	0	0	0	1
3.	Woningen in aanbouw	12	0	0	0	0	0	0
		1000	1030	1030	1031	1040	1026	1030
4.	Garages/parkeerplaatsen	43	43	43	43	43	43	43
5.	Bedrijfsruimten	1	1	1	1	1	1	2
6.	Maatschappelijk	3	3	3	3	3	3	3
		1047	1077	1077	1078	1087	1073	1078
Kwaliteit van de woningen (per woning * € 1)								
1.	Kosten reparatieonderhoud	241	173	196	169	188	123	126
2.	Kosten mutatieonderhoud	542	434	423	399	210	378	366
3.	Kosten dynamisch onderhoud	270	399	263	368	255	101	76
4.	Kosten planmatig onderhoud	757	426	1.548	1.139	733	392	545
5.	Kosten verbeteringen onderhoud	1.854	-	-	-	-	-	-
6.	Toegerekende organisatie kosten	218	133	97	99	96	82	72
7.	Totaal kosten onderhoud	3.882	1.565	2.528	2.174	1.484	1.077	1.186
Het verhuren van woningen								
1.	Gemiddelde huurverhoging per 1 juli	2,07	0,00	2,46	1,38	1,13	0,44	0,71
2.	Aantal woningmutaties	71	60	60	57	66	54	63
3.	Huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de bruto-jaarhuur	0,61	0,74	0,67	0,81	0,95	0,72	0,73
4.	Huurderving uitgedrukt in een percentage van de netto jaarhuur	0,58	2,03	0,43	0,90	0,41	0,70	0,73
Financiële continuïteit								
1.	Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	78,4	75,4	67,0	63,9	51,7	pm	pm
2.	Weerstandsvermogen	23,1	25,9	28,2	30,3	31,2	31,8	30,6
3.	Liquiditeit (current ratio)	2,9	2,4	6,1	2,4	0,6	1,8	1,8
4.	Rentabiliteit eigen vermogen	50,1	46,5	20,1	31,3	19,3	4,1	22,9
5.	Rentabiliteit vreemd vermogen	1,3	1,4	1,9	2,1	2,4	3,1	3,4
6.	Rentabiliteit totaal vermogen	8,3	11,4	5,2	8,8	6,0	1,8	7,6
7.	Operationele kasstroom per vhe	1.705	2.025	882	1.912	1.574	2.319	2.096
Balans (per woning * € 1)								
1.	Eigen vermogen	38.481	39.729	37.582	38.205	38.576	39.068	37.438
2.	Herwaarderingsreserve	122.315	109.026	92.687	84.246	70.960	64.396	63.925
3.	Langlopende schulden	20.877	18.669	20.438	16.054	17.309	18.162	19.465
4.	Materiële vaste activa in exploitatie	181.569	168.167	151.889	141.249	127.538	117.704	116.861
Winst- & Verliesrekening (per woning * € 1)								
1.	Bruto-jaarhuur	6.601	6.696	6.566	6.458	6.219	6.218	6.146
2.	Opbrengst overige activiteiten	21	21	32	65	40	91	47
3.	Lasten onderhoud	3.882	1.565	2.528	2.174	1.484	1.077	1.186
4.	Jaarresultaat	14.432	18.482	7.540	11.950	7.462	1.604	8.586
Algemeen								
1.	Overige reserve einde boekjaar per verhuureenheid	40.289	39.729	37.582	36.539	36.908	37.357	35.804
2.	Overige reserve einde boekjaar in een percentage van de huren	586	606	575	599,8	628,8	637,1	618,3
3.	Jaarresultaat in een percentage van het eigen vermogen begin boekjaar	39	49	20	30,7	19,4	4,3	24,1
4.	Jaarresultaat in een percentage van de netto-jaarhuur	219	276	115	187,6	121,6	26,2	141,8
5.	Personeelsbezetting einde boekjaar (FTE's)							
	a. technisch	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,8	1,8
	b. administratief	6,2	6,6	5,1	5,2	5,2	4,7	4,0

Definities kengetallen				
Financiële continuïteit				
1	Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde			Het eigen vermogen verminderd met de afslag van de marktwaarde naar de beleidswaarde gedeeld door het totale vermogen verminderd met de afslag van de marktwaarde naar de beleidswaarde.
2	Weerstandsvermogen			Het eigenvermogen plus voorzieningen gedeeld door gemiddelde totaal vermogen
3	Liquiditeit			De vlottende activa in verhouding tot de vlottende passiva.
4	Rentabiliteit eigen vermogen			Jaarresultaat gedeeld door eigen vermogen
5	Rentabiliteit vreemd vermogen			Het gemiddeld vreemdvermogen (gemiddeld van vreemd vermogen per 1-1 en 31-12) gedeeld door de rentelasten uit de W&V.
6	Rentabiliteit totaal vermogen			Het gemiddeld totale vermogen (gemiddeld van totale vermogen per 1-1 en 31-12) gedeeld door het jaarresultaat plus de rentelasten uit de W&V.

Jaarrekening 2022

BALANS *per 31 december (na voorgestelde resultaatbestemming)*

	Ref.	2022	2021
ACTIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Vaste activa			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
	1		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.1	189.802.519	172.896.105
Daeb vastgoed in exploitatie maatschappelijk	1.2	180.146	186.414
Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	1.3	120.000	130.000
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	153.028	0
Totaal vastgoedbeleggingen		190.255.693	173.212.518
<u>Materiele vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.5	209.587	233.732
<u>Financiële vaste activa</u>	2		
Latente belastingvordering	2.1	0	64.250
Totaal financiële vaste activa		0	64.250
Som der vaste activa		190.465.280	173.510.501
Vlottende activa			
<u>Voorraden</u>	3		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.1	0	0
<u>Vorderingen</u>			
- Huurdebiteuren	3.2	33.105	35.689
- Belastingen	3.3	1.235.596	0
- Overige vorderingen	3.4	30.885	4.882
Overlopende activa	3.5	36.160	30.968
<i>Subtotaal vorderingen</i>		1.335.746	71.539
Liquide middelen	4	2.729.802	3.638.045
Totaal vlottende activa		4.065.548	3.709.584
Totaal		194.530.828	177.220.085

	Ref.	2022	2021
PASSIVA			
<i>Bedragen in euro's</i>			
Eigen vermogen	5		
Herwaarderingsreserve	5.1	128.064.013	112.297.000
Overige reserves	5.2	42.652.619	38.709.617
Resultaat boekjaar overige reserve	5.3	-2.363.487	2.211.480
Verenigingsreserve	5.4	238.101	262.983
<i>Subtotaal eigen vermogen</i>		168.591.246	153.481.080
Voorzieningen	6		
Voorziening latente belastingverplichtingen	6.1	411.223	1.227.463
Voorziening huurwoningen in ontwikkeling	6.2	2.267.556	1.705.325
<i>Subtotaal voorzieningen</i>		2.678.779	2.932.788
Langlopende schulden	7		
Leningen kredietinstellingen	7.1	20.998.844	18.366.464
Agio Vestia lening	7.2	480.617	491.995
<i>Subtotaal langlopende schulden</i>		21.479.461	18.858.459
Kortlopende schulden	8		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	8.1	379.209	370.169
Schulden aan leveranciers	8.2	622.092	321.365
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.3	176.928	968.380
Schulden ter zake pensioenen	8.4	8.142	8.751
Overlopende passiva	8.5	594.971	279.092
<i>Subtotaal kortlopende schulden</i>		1.781.342	1.947.757
Totaal		194.530.828	177.220.085

Jaarrekening 2022

WINST- & VERLIESREKENING

Bedragen in euro's

	Ref.	2022 Totaal	2021 Totaal
Huuropbrengsten	9.1	6.870.888	6.757.086
Opbrengsten servicecontracten	9.2	95.708	105.123
Lasten servicecontracten	9.3	-102.770	-102.378
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-738.863	-610.359
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-4.064.327	-1.685.516
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-1.014.567	-1.379.650
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		1.046.069	3.084.306
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	125.719	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		125.719	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	-3.176.485	1.392.970
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	17.480.491	16.437.750
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		14.304.006	17.830.720
Opbrengst overige activiteiten	9.10	22.078	21.642
Kosten overige activiteiten	9.11	-78.602	-98.947
Netto resultaat overige activiteiten		-56.523	-77.305
Overige organisatiekosten	9.12	-317.309	-784.603
Leefbaarheid	9.13	-36.515	-61.854
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.14	331	98
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.15	-275.889	-292.022
Saldo financiële baten en lasten		-275.557	-291.924
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		14.789.890	19.699.340
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.16	320.277	-662.706
Resultaat deelnemingen			
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		15.110.167	19.036.634
Buitengewone baten		0	0
Buitengewone lasten		0	0
Belastingen buitengewoon resultaat		0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN		0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		15.110.167	19.036.634
Resultaat bestemming:			
Reserve		-2.363.486	2.211.480
Verenigingsreserve		-24.882	-4.683
Herwaarderingsreserve		17.498.535	16.829.837

Jaarrekening 2022

Kasstroomoverzicht volgens de directe methode * € 1.000

	2022	2021
Totaal	Totaal	
Operationele activiteiten		
<u>Ontvangsten</u>		
Huurontvangsten	6.877.303	6.816.750
Vergoedingen	119.550	100.880
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	23.328	44.851
Rente ontvangsten	0	0
Saldo inkomende kasstroom	7.020.181	6.962.481
<u>Uitgaven</u>		
Erfpacht	0	0
Lonen en salarissen	-494.099	-431.425
Sociale lasten	-78.672	-65.729
Pensioenlasten	-91.894	-57.905
Onderhoudsuitgaven	-3.386.842	-1.703.504
Overige bedrijfsuitgaven	-1.228.436	-1.082.504
Renteuitgaven	-277.996	-355.433
Sector specifieke heffing	-653.912	-1.061.452
Leefbaarheid	-11.775	-23.868
Vennootschapsbelasting	-2.529.042	
Saldo uitgaande kasstroom	-8.752.667	-4.781.819
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-1.732.486	2.180.662
(Des)investeringsactiviteiten		
<u>MVA inkomende kasstroom</u>		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	0	0
Verkoopontvangsten grond	125.719	0
Verkoopontvangsten	0	0
(des) investeringsactiviteiten overig	0	0
Saldo inkomende kasstroom MVA	125.719	0
<u>MVA uitgaande kasstroom</u>		
Nieuwbouw huurwoningen	-435.691	-324.219
Verbeteringen huurwoningen	-1.409.469	-132.734
Aankoop huurwoningen	0	0
Investeringsactiviteiten overig	-27.792	
Investeringsactiviteiten overig Niet-DAEB	0	-27.714
Sloopuitgaven	-69.883	
Externe verkoopkosten	0	
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-1.942.835	-484.667
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-1.817.116	-484.667
<u>FVA</u>		
Ontvangsten overige	0	0
Uitgaven overige	0	0
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe leningen	4.000.000	323.946
Aflossing leningen	-1.358.641	-2.649.983
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.641.359	-2.326.037
Mutatie liquide middelen	-908.243	-630.042
Liquide middelen primo jaar	3.638.045	4.268.087
Liquide middelen ultimo jaar	2.729.802	3.638.045

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs

28/06/2023

Grondslagen van waardering in de jaarrekening

Regelgeving

De toegelaten instelling heeft de enkelvoudige jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT") en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (herzien 2016) in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 28 juni 2023.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Groen Wonen Vlist hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Schattingswijzigingen

Waarderingshandboek en effect marktwaardeontwikkeling 2022

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4^e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Oost-Zuid-Holland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 12,2% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 19,9 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen stelselwijziging toegepast.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de geassocieerde naar DAEB- en niet DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet DAEB vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijke kasstromen aan deze DAEB-tak of niet DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet DAEB-tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet DAEB activiteiten, zijn deze, voor zover niet direct toewijsbaar, op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de huuropbrengst DAEB verhuureenheden en de huuropbrengst niet DAEB verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend op basis van fiscaal resultaat. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latentie uit hoofde van waarderingverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet DAEB-tak op basis van relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Vastgoedbeleggingen

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geassocieerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend (BOG) goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009.

Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed. Groen Wonen Vlist heeft 1 niet DAEB eenheid in bezit; betreft een BOG wat wordt verhuurd als dierenartspraktijk.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald aan de hand van de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ("Handboek modelmatig waarden marktwaarde").

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG)
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

Groen Wonen Vlist hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor BOG hanteert Groen Wonen Vlist verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden.

De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de

toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of – vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december van het boekjaar een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 alsmede recent in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Groen Wonen Vlist 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 Groen Wonen Vlist.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexplotatie scenario, derhalve geen rekening houden met uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Groen Wonen Vlist bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Groen Wonen Vlist hanteert in haar beleid een streefhuur van 75% van de maximale huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Groen Wonen Vlist hanteert voor de normen de definities zoals bepaald in het handboek.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten te 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" en overige directe exploitatielasten in de resultatenrekening. Groen Wonen Vlist hanteert voor de normen de definities zoals bepaald in het handboek.

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

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

Groen Wonen Vlist heeft hierbij uitlegangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitlegangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

De verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud van vastgoed in exploitatie.

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporatie en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTIV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2021. De beleidswaarde 2022 is € 23,6 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. Voor de bepaling van een eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2022 rekening gehouden met de definities zoals opgesteld in 2019.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 1,07%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Groen Wonen Vlist geldende rente voor langlopende leningen (1,42%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop.

De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

Hieronder is verder begrepen het commercieel vastgoed in exploitatie, geherclassificeerd als vastgoed bestemd voor verkoop. Bij eerste verwerking (i.c. moment van herclassificatie) en na eerste verwerking is de waardering tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen als gevolg van de lagere reële waarde (i.c. geschatte marktwaarde).

Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde

vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de groep op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Daarnaast wordt deze voorziening gevormd voor bijzondere waardeveranderingen inzake nieuwbouwwoningen in ontwikkeling die bij oplevering aan derden worden overgedragen onder een "verkoop onder voorwaarden" regeling.

Belastingen

Voorziening voor latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en

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.

Latente belastingen worden verantwoord voor tijdelijke verschillen tenzij Groen Wonen Vlist in staat is het tijdstip van afloop van het tijdelijk verschil te bepalen en het niet waarschijnlijk is dat het tijdelijke verschil in de voorzienbare toekomst zal aflopen. In het geval het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende actief of passief geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur plaats zal vinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties.

De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Pensioenlasten

Groen Wonen Vlist 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.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord.

Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten voor beheer voor derden en VvE-beheer toegerekend.

Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien bedrag bepaalbaar is en de ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd zijn.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappij zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Jaarrekening 2022

Activa

Vaste activa

Boekjaar

Vorig boekjaar

1 Vastgoedbeleggingen

1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	189.802.519	172.896.103
1.2 Daeb vastgoed, maatschappelijk	180.146	186.414
1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	120.000	130.000
Totaal	190.102.665	173.212.517

	1.1 Daeb vastgoed in exploitatie, woningen	1.2 Daeb vastgoed, maatschappelijk		1.3 Niet Daeb vastgoed in exploitatie, niet woningen	Totaal
Saldo begin boekjaar					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	60.661.671	1.060.582		130.888	61.853.141
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	112.234.432	-874.168		-888	111.359.376
Boekwaarde begin boekjaar	172.896.103	186.414		130.000	173.212.517
<u>Mutaties in het boekjaar</u>					
Investerings- initiele verkrijgingen	0	0		0	0
Investerings- uitgaven na eerste verwerking	1.702.852	0		0	1.702.852
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.323.450	0		0	-1.323.450
Herclassificatie	0	0		0	0
Aanpassing marktwaarde	17.496.759	-6.268		-10.000	17.480.491
Overige mutaties	-969.745	0		0	-969.745
Totaal mutaties	16.906.416	-6.268		-10.000	16.890.148
<u>Saldo eind boekjaar</u>					
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	61.207.296	1.060.582		130.888	62.398.766
Cumulatieve herwaarderingen/waardeverminderingen	128.595.224	-880.436		-10.888	127.703.900
Boekwaarde einde boekjaar	189.802.519	180.146		120.000	190.102.665

Investerings- uitgaven na eerste verwerking

- C.V. installaties	13.185
solar	82.504
aanbrengen 2e toilet	8.271
Dakisolatie	0
- Asbestsanering	29.650
- Verbeterproject, karekietstraat, trompstraat en Esdoornstraat	1.569.242
Totaal	1.702.852

Buitengebruikstellingen en afstotingen

- 42 sloopwoningen tbv nieuwbouw appartementen	1.323.450
Totaal	1.323.450

* € 1.000

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 128.085. Deze heeft voor € 128.021 betrekking op het Wonen DAEB-vastgoed. Voor € 64 heeft deze betrekking op het niet-zijnde wonen DAEB-vastgoed.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Verloop marktwaarde (*1000)

Marktwaarde aanvang boekjaar		173.213
Mutaties:		
Voorraadmutaties	-1.323	
Mutatie van de objectgegevens	20.855	
Methodische wijzigingen handboek en software	1.453	
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	24.267	
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-28.362	
Totaal mutatie		16.890
Marktwaarde einde boekjaar		190.103

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Om te borgen dat het waarderingshandboek in de toekomst blijft leiden tot een waardering van de marktwaarde, wordt het handboek jaarlijks geactualiseerd. Deze actualisatie omvat een jaarlijkse aanpassing van de normen en parameters in het handboek.

Naast de jaarlijkse actualisatie wordt het handboek jaarlijks gevalideerd. Bij de validatie wordt gecontroleerd of de verkregen marktwaardes door toepassing van de basisversie van het handboek inderdaad leiden tot een aannemelijke marktwaarde voor alle corporaties in alle provincies en voor alle typen vastgoed. Het handboek 2021 is in 2022 gevalideerd. Dit handboek zal in 2023 worden gevalideerd.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (full variant voor BOG bezit). Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode).

Bepaling van de markwaardecomplexen heeft plaatsgevonden op basis van gelijksoortig vastgoed (type), bouwjaren en geografische ligging. Indeling is zodanig dat een waarderingscomplex als een geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht.

De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.

Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters conform vastgesteld handboek marktwaarde.

Voor het vastgoed niet DAEB is marktwaarde bepaald volgens de full versie. Per balansdatum is er 1 verhuureenheid (BOG) getypeerd als niet DAEB. Marktwaarde is € 120.000.

Inschakeling taxateur:

In 2021 heeft er een hertaxatie plaatsgevonden. Hierdoor kan in 2022 en 2023 worden volstaan met een markttechnische update. In 2024 zal dan weer een hertaxatie plaatsvinden.

Jaarrekening 2022

Parameters woongelegenheden

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie in %	9,90	2,60	2,30	2,00	2,00
Looninflatie in %	2,90	3,70	3,30	3,30	3,30 en 2,50
Bouwkostenstijging in %	7,80	3,70	3,30 #	3,30	3,30 en 2,50
Leegwaardestijging Zuid Holland in %	-2,02	-2,50	2,00	2,00	2,00
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld per vhe -EGW (uitponden)			€ 1.428 - € 2.005		
Beheerkosten per vhe - EGW			€ 642 - € 1.164		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2022 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Huurstijging boven loon (2023 - 2025) / prijsinflatie (2026)voorgaand jaar – zelfstandige eenheden		0,00	0,00	0,00	0,50
Huurderving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatiekans bij doorexpluiten	Per complex bepaald minimaal 4,00% maximaal 20,00%				
Mutatiekans bij uitponden	Per complex bepaald minimaal 4,00% maximaal 20,00%				
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Disconteringsvoet:			4,86% - 5,95%		

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van de verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,50 per m2 BVO BOG; MOG € 7,90				
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,90 per m2 BVO BOG; MOG € 13,20				
Mutatiekosten - marketing	14,00 % van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00 % van de markthuur				
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00 % van de markthuur				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2022 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Disconteringsvoet:			7,85% - 9,02%		

Parameters parkeerplaatsen

	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 60,00 per jaar				
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 202,00 per jaar				
Beheerkosten – parkeerplaats/ gar.box	€ 30 / 41 per jaar				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijk tarief 2022 uitgedrukt in een percentage				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Disconteringsvoet:	6,79%				

Parameters Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)

De waardebepaling is tot stand gekomen via taxatie update.

Ten aanzien van de verschillende vrijheidsgraden is in de basis aangesloten bij de voorgeschreven basis versie van het handboek. Bij enkele vrijheidsgraden is daarbij een aanpassing verricht door de taxateur. Deze aanpassingen zijn per vrijheidsgraad in onderstaande tabel toegelicht.

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Schematische vrijheid	Separate kasstromen tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Nrmhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Markthuurstijging	Prijsinflatie	Conform basisvariant
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Erfpacht	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud	Normbedrag per type vastgoed	Conform basisvariant
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur o.b.v. marktreferenties
Overdrachtskosten	Standaardpercentages	Conform basisvariant

Zekerheden en beperkingen

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor verstrekte leningen.

Juridische en feitelijke verplichtingen inzake de waardering van het vastgoed

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake Daeb en niet-Daeb vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen gevaren en risico's zoals brand en stormschade op basis van een tarief per verhuureenheid. Hierbij wordt geen verzekerde waarde meer gehanteerd. In de polis is de clause opgenomen dat de verzekeringsmaatschappij geen beroep kan doen op onderverzekering.

WOZ-waarde

De waarde voor de onroerende-zaakbelasting (OZB) bedraagt ultimo boekjaar € 241 (2021: € 209) miljoen.

Jaarrekening 2022

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

Per ultimo verslagjaar is in totaal € 190,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserve begrepen (voorgaand jaar: € 112,3 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriele besluiten gelden ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 190,7 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Groen Wonen Vlist. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexsgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingsgevallen de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteits- en beheersituatie van de corporatie.

Beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde			
Stap	Betreft	x € 1.000	
	Marktwaarde verhuurde staat		190.103
1	Beschikbaarheid; voor het bezit is doorexploiteerscenario gehanteerd.	31.399	
2	Betaalbaarheid; markthuur is vervangen door streefhuur.	-93.659	
3	Kwaliteit; marktnorm voor onderhoud is vervangen door norm van Groen Wonen Vlist.	-7.503	
4	Beheer; marktnorm voor beheer is vervangen door norm van Groen Wonen Vlist.	-4.379	
			-74.142
	Beleidswaarde		115.961
	Niet DAEB begrepen in beleidswaarde		120

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

Uitgangspunten voor :	2022	2021
Beleidswaarde		
Disconteringsvoet	5,32%	5,23%
Beleidsuur per maand (per woning)	636,06	611,95
Lasten beheer per jaar (per woning)	921	904
Lasten onderhoud per jaar (per woning)	1.928	1.883

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Effect op beleidswaarde	Mutatie	Effect op	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-16.090.139	Lager
Streefhuur per maand (per woning)	€ 25 hoger	6.913.738	Hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar (per woning)	€ 100 hoger	-7.543.396	Lager

Jaarrekening 2022

1.4 Vastgoed in ontwikkeling

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
Boekwaarde begin boekjaar		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.050.851	741.042
Cumulatieve herwaardering	-1.050.851	-741.042
Boekwaarde begin boekjaar	<u>-0</u>	<u>0</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investerings	1.797.539	309.809
Waardevermindering	-1.644.511	-309.809
Desinvsterings	0	0
	<u>153.028</u>	<u>-0</u>
Saldo eind boekjaar		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	2.848.390	1.050.851
Cumulatieve herwaardering	-2.695.362	-1.050.851
Boekwaarde eind boekjaar	<u>153.028</u>	<u>-0</u>
Totaal		

Verloop vastgoed in ontwikkeling

Saldo begin boekjaar			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			0
Rembrandtlaan			0
Frans Halsstraat			0
			<u>0</u>
Mutaties in het boekjaar			
<u>Investerings</u>			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			154.860
Rembrandtlaan			1.063.928
Frans Halsstraat			578.751
			<u>1.797.539</u>
<u>Waardeverandering</u>			
Hoflaan/Centrum Stolwijk	(afwaardering)		-154.860
Rembrandtlaan	(afwaardering)		-1.063.928
Frans Halsstraat	(afwaardering)		-425.723
			<u>-1.644.511</u>
Saldo eind boekjaar			
Hoflaan/Centrum Stolwijk			0
Rembrandtlaan			0
Frans Halsstraat			153.028
Boekwaarde einde boekjaar			<u>153.028</u>

Jaarrekening 2022

Materiele vaste activa

1.5 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Boekwaarde begin boekjaar		
Verkrijgingsprijs	686.433	631.531
Cumulatieve afschrijving	-452.701	-438.786
Boekwaarde begin boekjaar	<u>233.732</u>	<u>192.745</u>
Mutaties in het boekjaar		
Investering, koffiemachine	1.459	0
Investering, automatisering	0	60.151
Afschrijvingen boekjaar	-25.604	-13.915
Vervoermiddelen		
Desinvestering	-371.592	-5.250
correctie afschrijving	371.592	0
Investering	0	0
	<u>-24.145</u>	<u>40.987</u>
Saldo eind boekjaar		
Verkrijgingsprijs	316.300	686.433
Cumulatieve afschrijving	-106.713	-452.701
Boekwaarde einde boekjaar	<u>209.587</u>	<u>233.732</u>

Boekwaarde per ultimo jaar nader te specificeren in:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
a. Kantoorruimten	132.900	135.975
b. Inventaris	72.958	92.941
c. Vervoermiddelen	0	0
d. Overige zaken (t.b.v. servicekosten)	3.729	4.816
Totaal	<u>209.587</u>	<u>233.732</u>

Nadere toelichting op de mutaties in het boekjaar:

Investeringen

In het boekjaar is geïnvesteerd. Betreft een koffiezetapparaat

Desinvesteringen

De investeringen in het verleden die volledig zijn afgeschreven zijn als desinvestering opgenomen en de afschrijving is gecorrigeerd.

Afschrijvingen

Betreft de reguliere jaarlijkse afschrijvingen voor het boekjaar.

Afschrijvingstermijnen

Het kantoorpand wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is 50.

De inventaris wordt lineair afgeschreven; het aantal jaren is afhankelijk van het soort inventaris. Voornamelijk is de afschrijvingstermijn 5 jaar.

Op de grondkosten wordt niet afgeschreven.

Overige zaken (1.6)

Afschrijvingstermijn 10 jaar

Jaarrekening 2022

2 Financiële vaste activa

2.1 Belastinglatenties

Ultimo boekjaar is er een actieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Vestiadeal	0	64.250
- Verliescompensatie	0	0
Totaal	<u>0</u>	<u>64.250</u>

De latentie Vestiadeal bedraagt ultimo 2021 € 0,1 miljoen, gebaseerd op waardering tegen het nominale belastingtarief van 15% belastbare winst tot € 200.000 en 25% voor de jaren 2021 en daarna. Het totaal van de fiscale aftrek Vestiadeal is in 2022 vrijgevallen.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Vestiadeal		
Begin saldo	64.250	0
Mutatie latentie Vestiadeal	0	64.250
Vrijval jaar	-64.250	0
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>64.250</u>

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Verliescompensatie		
Begin saldo	0	490.477
<i>Mutaties in boekjaar</i>		
Mutatie fiscale verrekenbare winst	0	-490.477
Eindsaldo	<u>0</u>	<u>0</u>

Jaarrekening 2022

3 Voorraden

Begin saldo

Mutaties in boekjaar

Verkoop

Eindsaldo

<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
€	€
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0
0	0

Vorderingen

3.2 Huurdebiteuren

Huurachterstand

Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren

Saldo huurdebiteuren

Totaal

<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
€	€
41.866	51.327
-8.761	-15.638
33.105	35.689

Verloop voorziening dubieuze debiteuren

Saldo begin boekjaar

Mutaties in het boekjaar:

Definitief oninbare vorderingen

Ontvangen bedragen

Dotatie

Totaal mutatie

Saldo einde boekjaar

<i>Boekjaar</i>	<i>Vorig boekjaar</i>
€	€
15.638	14.575
-6.700	-5
0	0
-177	1.068
-6.877	1.063
8.761	15.638

Er is een voorziening getroffen voor vorderingen die dubieus zijn. De eindstand van de voorziening wordt als volgt bepaald: 100% van de vorderingen vanaf 6 maanden en 20% van de vorderingen van 3 t/m 6 maanden. Vorderingen vertrokken huurders worden vanaf 33 maanden voor 100% voorzien.

De huurdebiteuren kunnen als volgt worden gespecificeerd.

Huurachterstand	dec-22		dec-21	
	Bedrag €	Aantal	Bedrag €	Aantal
tot 1 maand	8.705	27	12.328	44
1 tot 2 maanden	6.812	7	7.634	7
2 tot 3 maanden	3.958	2	8.409	5
3 tot 4 maanden	4.614	2	4.297	2
4 tot 5 maanden	3.075	1	3.075	1
5 tot 6 maanden	11.355	3	3.582	1
meer dan 6 maanden	3.347	1	11.997	3
Totaal	41.866	43	51.322	63

Jaarrekening 2022

3.3 Belastingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Omzetbelasting		
- Loonheffing/sociale lasten	11.635	
- Vennootschapsbelasting	1.223.961	0
- Pensioenpremie		
	<u>1.235.596</u>	<u>0</u>

3.4 Overige vorderingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Overige vorderingen	30.885	4.882
	<u>30.885</u>	<u>4.882</u>

Totaal aan vorderingen

<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
€	€
<u>1.299.586</u>	<u>40.571</u>

3.5 Overlopende activa

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Niet vervallen rente banken	0	0
- Suppletie aan te vragen omzetbelasting	0	-1
- Vooruitbetaalde verzekeringspremie	3.370	3.735
- Vooruitontvangen facturen	32.790	26.672
- Te ontvangen STEP subsidie	0	0
- Te ontvangen duurzaamheidssubsidie gemeente	0	0
- Door te belasten kosten	0	562
	<u>36.160</u>	<u>30.968</u>

4 Liquide middelen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<u>Betaalrekeningen:</u>		
- RaboBank (betaalrekening)	2.255.976	1.287.562
- RaboBank (huurrekening)	70.292	89.195
- RaboBank (spaarrekening)	403.535	2.261.288
Totaal betaalrekeningen	<u>2.729.802</u>	<u>3.638.045</u>
Totaal liquide middelen	<u>2.729.802</u>	<u>3.638.045</u>

Het totale saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking.

Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist heeft geen kredietfaciliteit op de bankrekeningen bij RaboBank.

Jaarrekening 2022

Passiva

5 Eigen vermogen

5.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Boekwaarde primo jaar	112.297.000	95.467.200
Realisatie uit hoofde van sloop/verkoop/renovatie	-1.731.522	0
Toename uit hoofde van de daling/stijging marktwaarde	17.498.535	16.829.800
Boekwaarde ultimo jaar	<u>128.064.013</u>	<u>112.297.000</u>

5.2 Overige reserves

De overige reserve bestaat bij Groen Wonen Vlist uit de Algemene bedrijfsreserve.

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand per ultimo voorgaand jaar	38.709.617	39.498.931
Resultaat voorgaand jaar	2.211.480	-789.314
Stand per primo jaar	<u>40.921.097</u>	<u>38.709.617</u>
Realisatie uit hoofde van sloop/verkoop	1.731.522	0
Overige mutaties	0	0
Stand na vermogensmutatie ultimo boekjaar voor resultaatbestemming	<u>42.652.619</u>	<u>38.709.617</u>

Bestemming van het resultaat 2022

Het resultaat over het boekjaar 2022 als volgt verwerkt:

5.3 Resultaat boekjaar

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Resultaat boekjaar	<u>15.110.166</u>	<u>19.036.634</u>
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waarderveranderingen)	17.498.535	16.829.837
Overige reserve	-2.363.487	2.211.480
Verenigingsreserve	-24.882	-4.683
Totaal	<u>15.110.166</u>	<u>19.036.634</u>

Jaarrekening 2022

5.4	<u>Verenigingsreserve</u>	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
	Stand per 1 januari	262.983	267.665
	Resultaat uit resultaatsbestemming	-24.882	-4.683
	Stand per 31 december	<u>238.101</u>	<u>262.983</u>
	Totaal		

Specificatie resultaat vereniging

Bij: Contributie	1.265
Bij: Toegevoegde rente	<u>602</u>
	1.867

Af: Beheerkosten boekjaar	
Kosten Algemene ledenvergadering	1.547
Toegerekende kosten Groen Wonen Vlist	4.166
Kosten 75 jarig bestaan vereniging	<u>21.036</u>
Totaal	26.749

Resultaat boekjaar	<u>-24.882</u>
--------------------	----------------

Voor het boekjaar is geen rente toegevoegd. Referentierente (3 maands euribor is negatief).

6 Voorzieningen

6.1 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de voorziening is als volgt:	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand begin boekjaar	<u>1.227.463</u>	<u>1.862.438</u>
Mutaties:		
- Dotatie ten gunste voorziening	0	-634.975
- Aanwending voorziening	<u>816.240</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	-816.240	-634.975
Stand einde boekjaar	<u>411.223</u>	<u>1.227.463</u>

Ultimo boekjaar is er een passieve belastinglatentie opgenomen uit hoofde van:

- Waardeverschillen activa in exploitatie (opwaarderingspotentieel)	<u>411.223</u>
	<u>411.223</u>

De nominale waarde van de latentie bedraagt: 415.147

In het boekjaar is een voorziening latente belastingverplichtingen gevormd. De voorziening is ten behoeve van de in de toekomst te betalen belasting. Basis zijn de verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering.

Jaarrekening 2022

6.2 Voorziening huurwoningen in ontwikkeling

Het verloop van de voorziening is als volgt:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Stand begin boekjaar	1.705.325	3.442.188
Mutaties:		
- Dotatie; nieuwbouwproject Hoflaan	940.239	-558.150
- Dotatie; nieuwbouwproject Fr. Halsstraat	466.319	-406.160
- Dotatie; nieuwbouwproject Rembrandtlaan	821.500	-1.353.860
- Dotatie; renovatieproject Esdoornstraat	0	891.117
- Aanwending voorziening	-1.665.828	-309.809
Totaal mutaties	562.230	-1.736.863
Stand einde boekjaar	2.267.556	1.705.325

7 Langlopende schulden

7.1 Leningen kredietinstellingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Schuldrestant per 1 januari	18.725.315	21.051.352
Mutaties in het boekjaar:		
Nieuwe leningen	4.000.000	323.946
Reguliere aflossing	-1.358.640	-349.983
Eindaflossing	0	-2.300.000
Saldo	2.641.360	-2.326.037
Schuldrestant per 31 december	21.366.675	18.725.315
Totaal		
Aflossingverplichting komend boekjaar	-367.831	-358.851
	20.998.844	18.366.464

De marktwaarde van de leningen bedraagt per ultimo 2022 € 19.759.000 en 2021 € 20.184.000

7.2 Agio Vestia lening

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Schuldrestant per 1 januari	503.313	0
Mutaties in het boekjaar:		
Reservering agio Vestia lening	0	503.313
Vrijval agio	-11.318	
Schuldrestant per 31 december	491.995	503.313
Aflossingverplichting komend boekjaar	-11.378	-11.318
	480.617	491.995

Nieuwe leningen

In het verslagjaar is één nieuwe lening gestort. Betreft één lening met de volgende kenmerken. Geldgever BNG, hoofdsom € 3.000.000, stortingsdatum 23 december 2022, looptijd 50 jaar, fixe lening en rentepercentage van 1,887%. Tevens is in het jaar een collegiale financiering gestort van € 1.000.000,-. Deze lening is in het boekjaar afgelost.

Jaarrekening 2022

Eindaflossingen

In het verslagjaar zijn er geen eindaflossingen geweest.

Aflossingen regulier

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe systeem.

Renteconversie(s)

In het verslagjaar zijn er geen renteconversies geweest.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille ultimo boekjaar is 1,29% (2021 - 1,42%).

Jaarrekening 2022

Schuldrestant van de leningen ingedeeld naar restant looptijd
(bedragen x 1.000)

	Ultimo: Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Leningen kredietinstellingen	0	0
- Leningen kredietinstellingen	3.055	3.137
- Leningen kredietinstellingen	18.312	15.588
Totaal	21.367	18.725

Zekerheden

Er zijn geen complexen hypothecair bezwaard. Alle leningen, € 21.366.675, zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). In het verslagjaar is door het WSW een borgbaarheidsverklaring afgegeven.

8 Kortlopende schulden

8.1 Aflossingsverplichting langlopende schulden

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Aflossingsverplichting langlopende schulden	379.209	370.169
Totaal	379.209	2.441.635

8.2 Leveranciers

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Handelscrediteuren	622.092	318.945
- Gemeente	0	2.420
Totaal	622.092	321.365

8.3 Belastingen en premies sociale verzekering

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Omzetbelasting	176.928	76.976
- Loonheffing/sociale lasten	0	19.950
-Vennootschapsbelasting	0	871.454
Totaal	176.928	968.380

8.4 Pensioenpremies

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Pensioenpremies	8.142	8.751
Totaal	8.142	8.751

Jaarrekening 2022

8.5 Overlopende passiva	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
- Vooruitontvangen huren	58.139	70.459
- Af te rekenen stook-servicekosten	10.276	7.373
- Niet vervallen rente leningen	84.070	85.632
- Serviceonderhoud, resultaat 2019 tot en met 2022	41.754	30.339
- Raming kosten controle, opstellen en fiscale positie jaarrekening	48.191	21.720
- Te verwerken onderhoudskosten	43.961	0
- Te betalen rente	0	467
- Te betalen projectkosten	234.608	15.314
- Te betalen kosten	4.817	2.755
- Te betalen bankkosten	224	315
- Verlofsaldo ultimo boekjaar	50.395	25.587
- Loopbaanontwikkelbudget	17.772	19.131
- Overig	764	0
Totaal	594.971	279.092

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Groen Wonen Vlist een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Groen Wonen Vlist opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing € 0,0487% in totaal een bedrag van € 9.119 (2021: 0,0624% € 13.136) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 0,6 miljoen per 31 december 2022 (€ 0,5 miljoen per 31 december 2021).

Groen Wonen Vlist zal de komende 5 jaren eventueel in totaal € 2,8 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Groen Wonen Vlist het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Groen Wonen Vlist verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Volmacht afgegeven aan het WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in de dVi 2014 € 167 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2013). € 0,4 miljoen aan WOZ-waarde is daarbij niet als onderpand ingezet; betreft niet DAEB bezit.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Voorziening ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn

In de jaarrekening is niet voorzien in de verplichting voor de mogelijk op termijn uit te betalen jubileumuitkeringen. Voor een jubileumuitkering is geen voorziening gevormd omdat de omvang van deze verplichting, door onzekere schattingen, niet betrouwbaar kan worden bepaald. De omvang is beperkt.

12 Bebo woningen Frans Halsstraat

In 2021 is opdracht verleend voor de nieuwbouw van 12 Bebo woningen. De werkzaamheden starten begin 2023 en het project wordt in de zomer 2023 opgeleverd.

De totale opdracht bedraagt € 2.127.872 inclusief omzetbelasting. Het project is gestart begin 2023 in 2022 is nog niets gefactureerd.

13. Grond Hoflaan

Ten behoeve van de realisatie van nieuwbouwwoningen in het project Hoflaan is met de gemeente overeengekomen de levering van 739 m2. Hiervoor wordt een koopsom betaald van € 495.000 exclusief BTW.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum.

Jaarrekening 2022

Toelichting Winst- en verliesrekening

Bedrijfsopbrengsten

9.1 Huuropbrengsten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen netto huur</u>		
a. Woningen en woongebouwen DAEB	6.859.462	6.850.937
Woningen en woongebouwen niet DAEB	0	0
Niet zijnde woningen DAEB	35.323	30.703
Niet zijnde woningen niet DAEB	16.182	15.717
	<u>6.910.966</u>	<u>6.897.357</u>
B. <u>Huurderving</u>		
a. Wegens leegstand	31.082	130.497
b. Wegens oninbaarheid	<u>8.997</u>	<u>9.774</u>
	40.079	140.271
Totaal	<u>6.870.888</u>	<u>6.757.086</u>

De te ontvangen netto huur is ten opzichte van het vorig boekjaar met € 13609 toegenomen. Verklaring hiervoor is:

- Effect reguliere huurverhoging	29.634
- EPV vergoeding	0
- Effect huurverlaging	-15.552
- Effect huurharmonisatie bij mutatie	-3.391
- Effect sloop	0
- Effect verbeteringen/energiemaatregelen	5.111
- Effect aftopping huurprijs	-2.193
Totaal	<u>13.609</u>

De reguliere huurverhoging per 1 juli 2022 is 2,07% (2021: 0,0%).

Huurderving wegens leegstand

Huurderving woningen en woongebouwen	30.960
Huurderving overige onroerende zaken	122
Totaal	<u>31.082</u>

Jaarrekening 2022

9.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
A. <u>Te ontvangen vergoedingen voor:</u>		
a. Servicekosten	120.561	113.184
	120.561	113.184
b. Correcties voorgaande jaren	-14.042	0
	106.518	113.184
B. <u>Derving vergoedingen</u>		
a. Wegens leegstand	507	688
b. Wegens oninbaarheid	28	0
	534	688
Sub-totaal	105.984	112.496
Nog af te rekenen servicekosten	-10.276	-7.373
Totaal	95.708	105.123

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen met € 7377
– De mutatie is het gevolg van aanpassing bestaande voorschotten.

9.3 Lasten servicecontracten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
a Af te rekenen servicekosten	101.438	101.327
b Af te rekenen rente/afschrijving	1.331	1.050
Totaal	102.770	102.378

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk geacht, aangepast.

9.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	708.282	572.111
Overig	30.581	38.248
Totaal	738.863	610.359

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeling.

Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De stijging van de toegerekende wordt grotendeels veroorzaakt door het vervallen van de dienstverlening voor De Samenwerking.

Jaarrekening 2022

Voor de toerekening van de bedrijfskosten is de volgende verdeling toegepast.

	Totaal	Lasten verhuur	Overige organisatie kosten	Overige activiteiten	Lasten onderhoud	Leefbaarheid
Personeelskosten	100%	47,9%	17,3%	6,6%	25,7%	2,6%
Huisvestingkosten	100%	48,0%	16,7%	6,7%	25,9%	2,6%
Kosten RvC	100%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Algemene kosten	100%	73,1%	26,9%	0,0%	0,0%	0,0%

Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Salarissen	489.324	429.227
Sociale lasten	61.988	65.729
Pensioenen	69.651	57.905
Overige personeelskosten	240.510	239.063
Totaal	<u>861.473</u>	<u>791.924</u>

Per ultimo 2022 waren 11 werknemers in dienst (2021: 11). Het aantal fulltime equivalenten bedroeg ultimo 2022 gemiddeld 8,46 (2021 7,93). Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam (2021: idem). De uitsplitsing naar organisatie-onderdeel is als volgt;

	FTE's
Bestuur	1,00
Secretariaat/communicatie	1,03
Financiën	1,56
Exploitatie en onderhoud	4,61
Totaal	<u>8,20</u>

Gemiddeld is het aantal FTE's 8,43 = (8,20 + 8,72)/2

Afschrijvingen

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Kantoorgebouw	3.075	3.075
Inventaris	21.442	8.793
Vervoermiddelen	0	996
Totaal	<u>24.517</u>	<u>12.864</u>

Kosten inzake controlerend accountant

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
- Onderzoek van de jaarrekening	38.284	36.119
- Controle DVI	3.969	3.751
Totaal	<u>42.253</u>	<u>39.870</u>

De opdracht voor de controle jaarrekening en DVI 2022 bedraagt € 42.253 (2021: € 39.870) inclusief omzetbelasting.

Jaarrekening 2022

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
Niet planmatig onderhoud		1.102.558	1.083.703
Planmatig onderhoud		792.680	459.267
Grootonderhoud / renovatie met verbetering (vh activering) Esdoornstraat 60 won.		1.940.792	0
Toegerekende organisatiekosten		228.297	142.546
Totale onderhoudskosten	Totaal	<u>4.064.327</u>	<u>1.685.516</u>
Specificatie niet planmatig onderhoud			
- Reparatie onderhoud		262.277	186.081
- Mutatie onderhoud		567.250	467.410
- Dynamisch onderhoud		282.561	430.212
- Overig (verzekering)		-9.530	0
	Totaal	<u>1.102.558</u>	<u>1.083.703</u>
Specificatie planmatig onderhoud			
- Planmatig onderhoud		720.408	396.529
- Planmatig onderhoud via Vve bijdrage		72.273	62.737
	Totaal	<u>792.680</u>	<u>459.267</u>

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
Juridische kosten		0	0
Verhuurdersheffing		638.952	1.043.144
Belastingen (OZB + Waterschapslasten)		344.779	305.395
Verzekeringen		19.029	19.381
Saneringsbijdrage		0	0
Bijdrage huurcommissie		2.454	2.457
Bijdrage AW			
Aedes bijdrage		9.352	8.973
Overige directe kosten		0	300
	Totaal	<u>1.014.567</u>	<u>1.379.650</u>

9.7 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

		<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
		€	€
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille		126.620	0
Lasten verkocht vastgoed portefeuille		901	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		<u>125.719</u>	<u>0</u>

De verkoopopbrengst bestaat uit grond wat verkocht is aan de gemeente voor het realiseren van koopwoningen. De grondpositie is overgedragen van de DAEB tak aan de niet-DAEB tak voor de vrije verkoop.

Jaarrekening 2022

9.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.176.485	1.392.970
Totaal	<u>-3.176.485</u>	<u>1.392.970</u>

9.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB won.	17.496.759	16.828.982
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB nz won.	1.776	855
Niet gerealiseerde waardeverand. Vastgoedportefeuille niet DAEB	0	0
Subtotaal	<u>17.498.535</u>	<u>16.829.837</u>
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille DAEB afwaardering	0	-392.087
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille NZW DAEB afwaardering	-8.044	
Niet gerealiseerde waardeverand. vastgoedportefeuille NZW niet -DAEB afwaardering	-10.000	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille DAEB		
Totaal	<u>17.480.491</u>	<u>16.437.750</u>

Betreft mutatie marktwaarde.

9.10 Opbrengst overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Opbrengsten uit hoofde van beheersactiviteiten voor VvE's	20.813	20.306
Opbrengsten uit hoofde van overige dienstverlening	0	-194
Ontvangen STEP subsidie	0	0
Overige opbrengsten	1.265	1.531
Totaal	<u>22.078</u>	<u>21.642</u>

9.11 Kosten overige activiteiten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Boekjaar</u>
	€	€
Toegerekende organisatiekosten	58.945	65.073
Ontwikkelkosten mogelijke projecten	17.022	26.803
Mutatie voorziening dub. debiteuren	-177	1.068
Overige kosten	2.812	6.003
Totaal	<u>78.602</u>	<u>98.947</u>

Overige organisatiekosten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Kosten uit hoofde van treasury		
Bijdrage AW en obligoheffing	14.960	15.551
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	503.313
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving (incl fiscaal)	70.285	39.870
Overige kosten (overhead)	232.064	225.869
Totaal	<u>317.309</u>	<u>784.603</u>

Op basis van inschatting tijdsbesteding wordt van de personeelskosten en huisvestingskosten een percentage van 17% toegerekend.

Jaarrekening 2022

9.13 Leefbaarheid

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Fysieke werkzaamheden	13.602	37.452
Toegerekende organisatiekosten	22.913	24.402
Totaal	36.515	61.854

9.14 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Rente op overige vorderingen	331	98
Rente op uitgezette middelen	0	0
Totaal	331	98

9.15 Andere rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
<u>Langlopende schulden:</u>		
Rente leningen kredietinstellingen	246.418	281.815
Borgstellingsprovisie / bereidstellingsprovisie	6.147	5.103
Rente belasting	2.827	0
Totaal	255.392	286.918

Kortlopende schulden:

Rente schulden aan kredietinstellingen	14.551	5.104
Rente collegiale financiering	5.945	0
Totaal	20.496	5.104

Totaal rentelasten	275.889	292.022
--------------------	---------	---------

9.16 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

	<u>Boekjaar</u>	<u>Vorig boekjaar</u>
	€	€
Vennootschapsbelasting	320.277	-662.706

Belastingdruk

Mutatie acute VPB last 2021	-229.046	-871.454
Betaalde VPB 2022	-1.426.628	0
Nog te ontvangen VPB 2022	1.223.961	
Mutatie actieve voorwaartse verliescompensatie	0	-426.227
Mutatie actieve latente vestia lening	-64.250	0
Mutatie passieve latente; waardeverschillen	816.240	634.975
	320.277	-662.706

De

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

Jaarrekening 2022

Verloop commercieel resultaat naar fiscaalresultaat

Commercieel resultaat voor belasting 14.789.889

Correcties voor:

Verkoop	0	
Afschrijvingen vastgoed	2.491	
Waardeveranderingen	3.442.727	
Lasten onderhoud	-29.650	
Overige bedrijfslasten	322.235	
		3.737.803

Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-17.383.741	
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestiadeal	-251.657	
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.225	
		-17.631.173

Belastingen 64.250

Gemengde kosten	4.800	
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	0	
Dotatie HIR	0	
Onttrekking HIR	0	
		-4.800

Fiscaal resultaat 955.969

Verliesverrekening 0

Belastbare winst 955.969

Verschuldigde VPB 202.667

Buitengewone baten

Géén.

Buitengewone lasten

Géén.

Groen Wonen Vlist

Wet Normering Bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector (WNT)

De bezoldiging van de leden van de Raad van Bestuur (en overige topfunctionarissen) over het jaar 2022 is als volgt:

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

	G.W.H. Kamps
1 Functie (functienaam)	Directeur-bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-22
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-22
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.427
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	15.084
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	114.511
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	115.000
10 - /- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
11 Bezoldiging	114.511
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
13 Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Vergelijkende cijfers 2021

1 Functie (functienaam)	Directeur-bestuurder
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jun-21
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-21
4 (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5 Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	100%
6 Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	55.731
7 Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	8.367
8 Totale bezoldiging uit hoofde van de functie van topfunctionaris	64.098
9 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	65.079

Toezichthoudende topfunctionarissen

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling Bezoldigingsmaxima Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting Groen Wonen Vlist ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het Bestuur van € 115.000. Dit maximum wordt niet overschreden door het Bestuur. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt €17.250 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.500 Deze maxima worden niet overschreden.

Gegevens 2022: bedragen x € 1	J.W.M. Kulik	P.M.C. Straaten-de Vries	P.G. Tanja
1 Functie (functienaam)	Voorzitter	Lid	Lid
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-22	1-jan-22	1-jan-22
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-22	31-dec-22	31-dec-22
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	13.800	9.200	9.200
5 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500
6 - /- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
7 Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Vergelijkende cijfers 2021	J.W.M. Kulik	P.M.C. Straaten-de Vries	P.G. Tanja
1 Functie (functienaam)	Voorzitter	Lid	Lid
2 In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-jan-21	1-jan-21	1-jan-21
3 In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	31-dec-21	31-dec-21	31-dec-21
4 Totale bezoldiging in het kader van de WNT	12.950	8.650	8.650
2 Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100

WINST- & VERLIESREKENING

Bedragen in euro's	Ref.	2022 DAEB	2022 Niet DAEB	Eliminatie	2022 Totaal	2021 DAEB	2021 Niet DAEB	2021 Totaal
Huuropbrengsten	9.1	6.854.706	16.182		6.870.888	6.741.369	15.717	6.757.086
Opbrengsten servicecontracten	9.2	95.708	0		95.708	105.123	0	105.123
Lasten servicecontracten	9.3	-102.770	0		-102.770	-102.378	0	-102.378
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	9.4	-737.123	-1.740		-738.863	-608.940	-1.420	-610.359
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.5	-4.064.327	0		-4.064.327	-1.685.516	0	-1.685.516
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.6	-1.012.178	-2.389		-1.014.567	-1.376.441	-3.209	-1.379.650
Netto resultaat exploitatie vastgoed portefeuille		1.034.016	12.053		1.046.069	3.073.218	11.088	3.084.306
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.7		126.620	-126.620	0			0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	9.7		-901	901	0			0
Toegerekende organisatiekosten					0			0
Toegerekende financieringskosten					0			0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	125.719	-125.719	0			0
Verkoopopbrengst vastgoed portefeuille	9.7	125.719	0		125.719	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten					0			0
Toegerekende financieringskosten					0			0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		125.719	0		125.719	0	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.8	-3.176.485	-125.719	125.719	-3.176.485	1.392.970	0	1.392.970
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.9	17.490.491	-10.000		17.480.491	16.437.750	0	16.437.750
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		14.314.006	-135.719	125.719	14.304.006	17.830.720	0	17.830.720
Opbrengst overige activiteiten	9.10	22.078	0		22.078	21.642	0	21.642
Kosten overige activiteiten	9.11	-78.602	0		-78.602	-98.947	0	-98.947
Netto resultaat overige activiteiten		-56.523	0		-56.523	-77.305	0	-77.305
Overige organisatiekosten	9.12	-316.561	-747		-317.309	-782.778	-1.825	-784.603
Leefbaarheid	9.13	-36.515	0		-36.515	-61.854	0	-61.854
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.14	331	0		331	98	0	98
Andere rentelasten en soortgelijke kosten	9.15	-275.889	0		-275.889	-292.022	0	-292.022
Saldo financiële baten en lasten		-275.557	0		-275.557	-291.924	0	-291.924
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN		14.788.584	1.305		14.789.890	19.690.077	9.263	19.699.340
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	9.16	320.277	0		320.277	-662.706	0	-662.706
Resultaat deelnemingen								
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING NA BELASTINGEN		15.108.861	1.305		15.110.167	19.027.371	9.263	19.036.634
Buitengewone baten		0	0		0	0	0	0
Buitengewone lasten		0	0		0	0	0	0
Belastingen buitengewoon resultaat		0	0		0	0	0	0
BUITENGEWOON RESULTAAT NA BELASTINGEN		0	0		0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN		15.108.861	1.305	0	15.110.167	19.027.371	9.263	19.036.634
Resultaat bestemming:			Reserve		-2.363.486			2.211.480
			Verenigingsreserve		-24.882			-4.683
			Herwaarderingsreserve		17.498.535			16.829.837

Jaarrekening 2022

Kasstroomoverzicht volgens de directe methode * € 1.000

	2022		2022	2022		2021	2021		2021
	DAEB	Niet DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Totaal		
Operationele activiteiten									
<i>Ontvangsten</i>									
Huurontvangsten	6.861.122	16.182		6.877.303	6.801.032	15.717	6.816.750		
Vergoedingen	119.538	12		119.550	100.880	0	100.880		
Overheidsontvangsten	0	0		0	0	0	0		
Overige bedrijfsontvangsten	23.328	0		23.328	44.851	0	44.851		
Rente ontvangsten	0	0		0	0	0	0		
Saldo inkomende kasstroom	7.003.988	16.194	0	7.020.181	6.946.763	15.717	6.962.481		
<i>Uitgaven</i>									
Erfpacht	0	0		0	0	0	0		
Lonen en salarissen	-492.913	-1.186		-494.099	-430.430	-995	-431.425		
Sociale lasten	-78.483	-189		-78.672	-65.577	-152	-65.729		
Pensioenlasten	-91.674	-221		-91.894	-57.771	-134	-57.905		
Onderhoudsuitgaven	-3.386.842	0		-3.386.842	-1.699.576	-3.928	-1.703.504		
Overige bedrijfsuitgaven	-1.225.488	-2.948		-1.228.436	-1.080.008	-2.496	-1.082.504		
Renteuitgaven	-277.996	0		-277.996	-354.614	-820	-355.433		
Sector specifieke heffing	-653.912	0		-653.912	-1.059.004	-2.447	-1.061.452		
Leefbaarheid	-11.775	0		-11.775	-23.813	-55	-23.868		
Vennootschapsbelasting	-2.529.042			-2.529.042					
Saldo uitgaande kasstroom	-8.748.124	-4.543	0	-8.752.667	-4.770.794	-11.025	-4.781.819		
KASSTROOM OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-1.744.136	11.650		-1.732.486	2.175.970	4.692	2.180.662		
(Des)investeringsactiviteiten									
<i>MVA inkomende kasstroom</i>									
Verkoopontvangsten bestaande huurwoningen	0			0	0	0	0		
Verkoopontvangsten grond	125.719	125.719	-125.719	125.719	0	0	0		
Verkoopontvangsten	0			0	0	0	0		
(des) investeringsactiviteiten overig	0			0	0	0	0		
Saldo inkomende kasstroom MVA	125.719	125.719	-125.719	125.719	0	0	0		
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>									
Nieuwbouw huurwoningen	-435.691			-435.691	-324.219	0	-324.219		
Verbeteringen huurwoningen	-1.409.469			-1.409.469	-132.734	0	-132.734		
Aankoop huurwoningen	0			0	0	0	0		
Investeringsactiviteiten overig	-27.792			-27.792	0	0	0		
Investeringsactiviteiten overig Niet-DAEB	0	-125.719	125.719	0	0	-27.714	-27.714		
Sloopuitgaven	-69.883			-69.883	0	0	0		
Externe verkoopkosten	0			0	0	0	0		
Saldo uitgaande kasstroom MVA	-1.942.835	-125.719	125.719	-1.942.835	-456.953	-27.714	-484.667		
SALDO IN-UITGAANDE KASSTROOM MVA	-1.817.116	0	0	-1.817.116	-456.953	-27.714	-484.667		
<i>FVA</i>									
Ontvangsten overige	0			0	0	0	0		
Uitgaven overige	0			0	0	0	0		
Saldo in- uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0	0		
Financieringsactiviteiten									
Nieuwe leningen	4.000.000			4.000.000	323.946	0	323.946		
Aflossing leningen	-1.358.641			-1.358.641	-2.649.983	0	-2.649.983		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	2.641.359	0	0	2.641.359	-2.326.037	0	-2.326.037		
Mutatie liquide middelen	-919.893	11.650	0	-908.243	-607.020	-23.022	-630.042		

Liquide middelen primo jaar	3.638.045	4.268.087
Liquide middelen ultimo jaar	2.729.802	3.638.045

Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen specifieke statutaire bepalingen inzake resultaatbestemming. Artikel 37 van de statuten bepaalt het opstellen van de jaarstukken.

Voorstel resultaatbestemming 2022

Tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen waarin de jaarrekening zal worden vastgesteld, zal worden voorgesteld het resultaat na belastingen dit boekjaar toe te delen aan de herwaarderingsreserve, de overige reserves en de verenigingsreserve volgens onderstaand overzicht. In afwachting op de vaststelling door de Raad van Commissarissen is dit voorstel reeds verwerkt in de jaarrekening.

	Boekjaar	Vorig boekjaar
	€	€
Toevoeging/onttrekking herwaarderingsreserve	17.498.535	8.609.682
Toevoeging/onttrekking overige reserves	-2.363.486	-789.314
Toevoeging/onttrekking verenigingsreserve	-24.882	-53.780
Resultaat na belastingen	15.110.167	7.766.588

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Groen Wonen Vlist is opgesteld door het bestuur op 28 juni 2023.

G.W.H. Kamps
Directeur-bestuur

De jaarrekening van Groen Wonen Vlist is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 28 juni 2023.

De heer drs. J.W.M. kulik
(Voorzitter)

Mevrouw Ing. P.M.C. van Straaten - de Vries MRE
(vice-voorzitter)

Mevrouw Drs. P. Tanja

Controle verklaring

Verstegen accountants heeft het jaarverslag en de jaarrekening gecontroleerd. In de hierna opgenomen verklaring staan de bevindingen vermeld.

Verstegen accountants
en adviseurs B.V.
Jaarverslag 2022
d.d. 28/06/2023

Aan de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist te Haastrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist 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.

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de vereniging en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de vereniging opgenomen in het bestuursverslag. De door de vereniging onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Het frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiele afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de vereniging.

Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de vereniging en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de vereniging opgenomen in het bestuursverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de vereniging gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de vereniging.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vereniging haar continuïteit niet langer kan handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 74]. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Groen Wonen Vlist een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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



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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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



Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Dordrecht, 28 juni 2023

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
D. Vermaas RA