

Jaarverslag en jaarrekening 2022



Algemene gegevens

Naam toegelaten instelling	: Woningstichting Veluwonen
Adres	: Stuijvenburchstraat 20 6961 DR EERBEEK
Postadres	: Postbus 72 6960 AB EERBEEK
Telefoon	: (0313) 65 90 23
E-mail	: welkom@veluwonen.nl
Website	: www.veluwonen.nl
Statutair werkgebied	: Regio Stedendriehoek
Datum oprichting	: 14 januari 1919 (voormalig Woningstichting Brummen)
Datum laatste statutenwijziging	: 18 december 2018
Nationaal Register Volkshuisvesting	: 3370
Kamer van Koophandel	: 41041816

Inhoudsopgave

Deel 1 Bestuursverslag	5
1 Voorwoord directeur-bestuurder	7
2 Verslag Raad van Commissarissen	9
3 Volkshuisvestingsverslag	19
4 Personeel en organisatie	41
Deel 2 Jaarrekening 2022	
5 Jaarrekening	45
Deel 3 Overige gegevens 2022	91
6 Overige gegevens	92
7 Ondertekening	93
8 Controleverklaring	94

Deel 1: bestuursverslag



1 Voorwoord directeur-bestuurder

Een roerig en resultaatvol jaar

Wat was 2022 een roerig jaar. Het jaar begon met een laatste lockdown vanwege de corona pandemie. We waren blij toen het voorbij was en de samenleving weer meer open ging. Wat waren we toe aan het elkaar weer kunnen ontmoeten. Kort daarna ontvlamt de oorlog tussen Rusland en Oekraïne na de Russische invasie. Miljoenen vrouwen en kinderen ontvluchten Oekraïne richting Europa. De energievoorziening en economie van Europa komt door deze oorlog onder spanning te staan. Met als gevolg een ongekende stijging van de energieprijzen en een bijbehorende hoge inflatie. De oorlog duurt al een jaar en er is nog geen zicht op een einde.

Nieuwe aandacht voor de volkshuisvesting

Het afgelopen jaar bracht ook een nieuw kabinet na een lange formatie. Het net aangetreden kabinet heeft hernieuwde aandacht voor de volkshuisvesting en kondigt aan de verhuurderheffing af te schaffen. We willen als sector al jaren af van de veel bekritiseerde verhuurderheffing, dus dit is heel goed nieuws, al staan hier natuurlijk wel nieuwe prestatieafspraken tegenover.

Stikstof en onrust

Het kabinet maakt ook werk van de aanpak van de stikstofcrisis. In het regeerakkoord wordt in die context gesproken over de 'extensivering van de landbouw', soms ook onvrijwillig. Bij de uitwerking van deze voornemens toont men een kaartje van Nederland waarop is ingetekend in welke gebieden de vermindering van de uitstoot het grootst moet zijn, wat tot grote onrust leidt. Het leidt tot polarisatie in Nederland, met boze boeren, omgekeerde vlaggen en tal van protesten.

Hoge cijfers van onze huurders, 8+

Binnen Veluwonen maakten we weer een mooi jaar door en hebben we veel bereikt. Dat blijkt ook wel uit het KWH-onderzoek: onze huurders gaven ons hele hoge cijfers (8+) waarmee we een plaats kregen in categorie A in de Aedes benchmark. Natuurlijk zijn we blij met dat resultaat, en we zijn er vooral blij mee omdat de ervaring van onze huurders erg belangrijk is voor ons. En dan is het mooi om te zien dat onze bedoeling om onze huurders een fijn huis te geven waar zij een thuis van kunnen maken, ook zo wordt gevoeld.

Nieuwbouw in Brummen en Hall

We werkten in 2022 weer aan prachtige projecten. Zo zijn er 5 woningen opgeleverd aan de Savornin Lohmanstraat in Brummen. Aan de Wethouder Giermanstraat in Brummen bouwen we aan 25 nieuwe huizen, die in 2023 worden opgeleverd. De bouw is ook begonnen aan de Domineeskamp in Hall, waar 6 nieuwe huizen verrijzen op een plek waar er voorheen 4 stonden.

Investerings in wonen en zorg

We hebben grote stappen gezet met onze plannen voor wonen en zorg. Tolzicht in Brummen heeft een grote opknappbeurt gehad, is verbouwd en intern uitgebreid met 7 zorgappartementen. En het wordt steeds duidelijker hoe het vernieuwde Beekwal eruit kan gaan zien. In 2023 verwachten we de definitieve beslissing over dit plan te kunnen nemen.

Renovatie en verduurzaming van woningen in Beekbergen en Eerbeek

In Beekbergen zijn 45 woningen gerenoveerd en verduurzaamd. Huurder blikken terug op een goed verlopen project en wij zijn meer dan tevreden met het werk van onze aannemer. In Eerbeek start een grootschalige verduurzaming van de wijk Noorderenk. Het gaat om 220 woningen die we in vier fasen gaan aanpakken. We realiseren een proefwoning en behalen vrij snel de benodigde instemming, waarna we kunnen beginnen.

Nog meer verduurzaming

Verduurzaming is belangrijk voor ons én voor onze huurders. Helaas viel het zonnepanelenproject in 2022 stil door de stijgende prijzen en een moeilijke samenwerking. Gelukkig vonden we een nieuwe leverancier, zodat we begin 2023 gewoon verder kunnen om zoveel mogelijk huurders blij te maken met zonnepanelen. Steeds meer keukens gaan van het gas af; bij onderhoudsprojecten, mutaties en op verzoek van individuele huurders. Veel huurders hadden daar belangstelling voor: bij ruim 80 huurders zorgen we, op hun eigen verzoek, voor een gasloze aansluiting.

Meerjarige prestatieafspraken

Met de gemeenten en de huurderbelangenorganisatie Samen Eén kwamen we tot meerjarige prestatieafspraken. De nieuwe nationale afspraken bleken goed te passen bij de al eerder gemaakte prestatieafspraken. In de nationale afspraken is daarnaast afgesproken dat we gaan versnellen in het verduurzamen van huizen met een E, F of G label. Dat pakken we graag op! Ook beperkt de nieuwe nationale afspraak voor de komende jaren de huurstijging tot een veel lager niveau dan inflatie (gemiddelde cao lonen, min 0,5%).

Bouwlocaties zijn nodig om te kunnen bouwen

De krappe woningmarkt roept om meer huizen. Het valt niet altijd mee om locaties te vinden waar we kunnen bouwen. Toch ziet het ernaar uit dat onze oproep naar goede locaties effect heeft en dan met name in de gemeente Brummen. Geweldig als we nieuwe huizen kunnen bouwen voor mensen die zo hard op zoek zijn naar een fijn thuis. Daarbij heeft de gemeente Brummen eind 2022 zelf 16 flexwoningen aangeschaft voor de vervolgpvang van Oekraïense vluchtelingen.

Nieuwe visies en beleid en aandacht voor onze bedrijfsvoering

Ook binnen onze organisatie staat de wereld niet stil. Zo hebben we in 2022 een nieuwe ICT-visie en een planning ontwikkeld, hebben we met elkaar afgesproken wat wij kunnen doen om dorpen en buurten vitaal te houden en dit vastgelegd in een visie. We hebben met elkaar uitgangspunten opgesteld voor een eventueel warmtenet in Eerbeek, Loenen en wellicht Laag-Soeren. Het is ons gelukt om het aantal aandachtspunten in de managementletter flink te verkleinen. De verwerking van facturen is geoptimaliseerd en het portefeuilleplan is in de maak. Voortgang op tal van terreinen dus.

Personeel en organisatie

En alhoewel we te maken hebben met een krappe arbeidsmarkt, is het ons gelukt om ook in 2022 een behoorlijk aantal nieuwe collega's te verwelkomen. We hebben een handboek gemaakt voor onze collega's en we zijn gestart met 'Veluwerken': zelf kiezen waar je werkt en eenmaal per 2 maanden een verbindende bijeenkomst met alle collega's.

Trots

Het afgelopen jaar realiseerde ik me vaak hoe gelukkig we onszelf mogen prijzen bij Veluwonen. Ondanks de gebeurtenissen in de wereld, waarover ik aan het begin van dit voorwoord schreef. Want ik mag elke keer weer meemaken hoe mijn collega's zich inzetten voor onze huurders en hoeveel verbinding er is met elkaar. En dan ben ik trots: trots dat wij er met elkaar voor mogen zorgen dat mensen een fijn thuis kunnen maken van hun huis. Want daar doen we het voor!

Vincent Buitenhuis
Directeur-bestuurder

2 Verslag Raad van Commissarissen (RvC)

Voorwoord voorzitter RvC

Als RvC van Veluwonen brengen we ieder jaar verslag uit over onze rol, werkzaamheden en ontwikkelingen. Hierbij ons verslag over 2022.

We kijken vanuit meerdere opzichten terug op een bewogen jaar. Een jaar dat voor veel van onze huurders niet eenvoudig was. Begin 2022 verdween corona weliswaar uit het dagelijks nieuws, maar eind februari werden we met z'n allen opnieuw geconfronteerd met een drama met wereldwijde gevolgen: Rusland verklaarde Oekraïne de oorlog. Tot op de dag van vandaag bestaat er helaas nog steeds geen uitzicht op een snelle afloop daarvan. Europa, waaronder ook Nederland, liet – en laat zich nog steeds – van haar beste kant zien door zowel noodhulp ter plaatse te bieden maar ook door de veilige opvang van de vele duizenden oorlogsvluchtelingen binnen haar landsgrenzen. De oorlog bracht ook met zich mee dat de energiekosten dramatisch stegen en de inflatie in ons land in rap tempo is opgelopen. We kennen allemaal wel voorbeelden van (nog steeds) schrijnende financiële situaties die hier het gevolg van zijn.

Niet alleen de energie- en voedselprijzen zijn gestegen als gevolg van de oorlog, ook de bouwmaterialen werden schaars en stegen fors in prijs. Daarnaast hebben we in Nederland te maken met een gespannen arbeidskracht, het aantal niet in te vullen vacatures is nog nooit zo hoog geweest. Met als gevolg dat ook bouwondernemingen en daarmee dus ook woningcorporaties moeite hebben om hun gestelde doelen en ambities te realiseren. Ook Veluwonen worstelt hiermee. Waar zij aan de ene kant als sociale volkshuisvester en maatschappelijk ondernemer haar verantwoordelijkheid richting haar huidige en toekomstige huurders wil blijven nemen ziet zij aan de andere kant ook dat de hierboven genoemde externe factoren haar dwingen tot herijking van plannen en ambities.

Als Raad van Commissarissen hebben wij de bestuurder en zijn management steeds gestimuleerd om op zoek te gaan naar de juiste balans tussen het bijstaan van haar huurders in de lasten, het verduurzamen van woningen, het bouwen van nieuwe woningen, maar ook het blijven investeren in een verdere professionalisering van de interne organisatie. Wij zijn van mening dat alle medewerkers, het management én de bestuurder hierin op een lovenswaardige wijze zijn geslaagd.

Ondanks de dynamiek van het afgelopen jaar, waren er ook een aantal feestelijke momenten: we vierden samen met de bewoners de oplevering van De Savornin Lohmanstraat in Brummen en ook de renovatie en verduurzaming van 45 woningen in Beekbergen kon met gepaste trots worden opgeleverd. Hetzelfde geldt voor de opknappbeurt en verbouwing van het woonzorgcomplex Tolzicht in Brummen.

Ook zijn het afgelopen jaar weer belangrijke vervolgstappen gezet in projecten als de Noorderenk, Oud Eerbeek en de nieuwbouw van het verzorgingscomplex De Beekwal in Eerbeek. We kunnen ons nu al verheugen op de verdere ontwikkeling en oplevering van deze projecten in de komende jaren.

Na een bewogen jaar 2022 is een woord van dank richting onze belanghouders voor het door hen in Veluwonen gestelde vertrouwen op zijn plaats. Deze zelfde woorden van dank en waardering mogen zeker ook niet ontbreken richting alle medewerkers, het managementteam en onze bestuurder. Er is door hen veel werk verzet en er zijn mooie resultaten gerealiseerd. Zowel maatschappelijk als in volkshuisvestelijke en financiële zin. Prestaties om trots op te zijn. Hartelijk dank daarvoor!

Jan Meems,
Voorzitter RvC

Toezichthouder, werkgever, klankbord en verbinder

Als RvC zien wij voor onszelf vier belangrijke rollen:

1. de rol van toezichthouder op het uitgevoerde beleid;
2. de rol van werkgever ten aanzien van de bestuurder;
3. de rol van klankbord ten behoeve van de bestuurder (gevraagde en ongevraagde advisering); en
4. de rol van verbinder in het maatschappelijke netwerk

De eerste twee rollen kennen een wettelijke basis en vragen derhalve om verantwoording in dit verslag. Dit doet overigens niets af aan het belang dat wij hechten aan de rollen klankbord en verbinder.

De wijze waarop wij dat in de praktijk doen hebben we vastgelegd in de toezichtvisie, die in 2022 in samenspraak met de directeur-bestuurder is geactualiseerd. Hierin verwoorden wij ook de wijze waarop door ons als RvC invulling wordt gegeven aan de drie kernwaarden van Veluwonen: Rechtdoorzee, Dichtbij en Positief.

1. Toezichthouder

Toezichtvisie

De door de RvC opgestelde toezichtvisie beschrijft onder meer wat Veluwonen onder goed toezicht verstaat en namens wie ze dit uitvoert. De toezichtvisie geeft antwoord op vragen over taakopvatting, doel en functie. De RvC is intrinsiek gemotiveerd om vanuit de maatschappelijke opgave toezicht te houden. We benadrukken dat besluiten en afwegingen van de RvC transparant en uitlegbaar zijn. Veluwonen is een lerende organisatie en dat leggen we vast in onze toezichtvisie. De visie stimuleert tot reflectie op-, en het gesprek over het (maatschappelijk) presteren van de organisatie en de onderlinge relatie tussen de toezichthouders, de bestuurder en de medewerkers.

Toezichtkader

De RvC ziet erop toe dat Veluwonen een maatschappelijke koers vaart, waarin vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan, uiteraard binnen de kaders die wet- en regelgeving hieraan stellen. Het toezichtkader van de RvC is nader uitgeschreven in onderstaande documenten, die op de website van Veluwonen zijn te raadplegen.

Extern toezichtkader	Intern toezichtkader
Governancecode woningcorporaties	Statuten
Woningwet	Bestuursreglement
Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Reglement RvC
Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting	Reglement Selectie- en remuneratiecommissie
	Reglement Auditcommissie
	Reglement financieel beleid en beheer
	Verbindingenstatuut
	Treasurystatuut
	Integriteitscode
	Klokkenluidersregeling

Overige kaders (toetsings-, besturings- en beheersingskader)

Het toetsingskader beschrijft de inhoudelijke kant van het toezichthouden om Veluwonen op de juiste maatschappelijke koers te houden en continuïteit te waarborgen. Het geeft aan wanneer een besluit wel of niet moet worden vastgesteld of goedgekeurd. Het gaat om het beleid. Het toetsingskader is voor de bestuurder kaderstellend om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Daarnaast zijn er beheersingskaders die ervoor bedoeld zijn dat Veluwonen in control blijft en die relevant zijn voor de verantwoording.

Besturingskader	Beheersingskader
Visiedocument	Financiële kaders (meerjarenbegroting)
Strategisch voorraadbeleid	Liquiditeitsbegroting
Ondernemingsplan	Investeringsstatuut
Inkoop- en aanbestedingsbeleid	Algemene inkoopvoorwaarden
Jaarplan	Risicobeheersingskader
Prestatieafspraken	Procuratiereglement

Commissies

De RvC kent een Selectie- en Remuneratiecommissie en een Auditcommissie. Deze commissies doen ter informatie en advisering van de RvC verslag van hun vergaderingen. De besluitvorming blijft voorbehouden aan de RvC.

De Selectie- en Remuneratiecommissie doet onder andere voorstellen aan de RvC over:

- de bezoldiging en beoordeling van de directeur-bestuurder;
- de vergoeding van de leden van de RvC;
- permanente educatie.

De Auditcommissie beoordeelt en houdt toezicht op onder meer:

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- de fasedocumenten in het kader van investeringen;
- de rol en het functioneren van de interne controller;
- de relatie met de accountant, waaronder zijn onafhankelijkheid, de bezoldiging en het controleprogramma;
- de financiering en de fiscaliteit van de corporatie;
- de beheersing van-, en ontwikkelingen op het gebied van ICT, digitalisering en cybersecurity;
- de jaarrekening, het accountantsverslag, het jaarverslag en de periodieke rapportages;
- de begroting voor het eerstkomende jaar en de meerjarenbegroting;
- het, samen met de accountant, adviseren van de directeur-bestuurder bij het opstellen van het werkplan van de interne controller en het kennis nemen van de bevindingen van de interne controller;
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de accountant.

Governancecode woningcorporaties

In 2020 is de vernieuwde Governancecode woningcorporaties ingevoerd. Deze is in 2022 aangepast op onderdelen ten aanzien van solidariteit en permanente educatie. De code geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Voor leden van Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) is het verplicht om de code te volgen. De RvC van Veluwonen onderschrijft de code. Veluwonen voldoet aan de inhoud van de Governancecode en wijkt daar niet van af.

Besluiten

De RvC heeft in 2022 de volgende besluiten genomen:

- Januari:
 - Goedkeuring van het fasedocument 'Afronding ontwerpfase/start realisatiefase nieuwbouw Hall'.
 - Goedkeuring van de begrotingsaanpassing Tolzicht.
- Maart:
 - Akkoord met de verkoop van het terrein 'De Wasacker'.
 - Goedkeuring van het fasedocument 'Noorderenk'.
- Juli:
 - Goedkeuring van het fasedocument 'eind initiatief/start ontwerp Hoenderloo'.
 - Vaststelling van de jaarrekening en het jaarverslag 2021.
 - Dechargeverlening aan directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid over 2021.
- September:
 - Akkoord met de biedingen Apeldoorn en Brummen.
 - Akkoord met ondertekening van de opdrachtbevestiging boekjaar 2023 Baker Tilly.
 - Voorgenomen besluit voor herbenoeming van Els Vegter-van Veggel als lid RvC op voordracht van de huurders per 1-1-23 onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw.

- November:
 - Goedkeuring van het aanvullend budget 'Krullebaar Brummen'.
 - Goedkeuring van het sloopbesluit 'Oud-Eerbeek'.
 - Goedkeuring van het jaarplan/begroting 2023.
- December:
 - Goedkeuring van het bezoldigingsbesluit RvC-leden.
 - Goedkeuring van het salarisvoorstel voor de directeur-bestuurder.
 - Goedkeuring van besluiten behorende bij 'Voortgangsdocument ontwikkeling Beekwal'.
 - Akkoord met het voorstel ontsteltenis en belet.
 - Goedkeuring van het fasedocument 'Afronding ontwerp/startfase Hoenderloo.

Scheiding DAEB en niet-DAEB

Veluwonen voldoet aan de voorwaarden voor het Verlicht Regime ten aanzien van de huuropbrengsten en investeringen in niet-DAEB bezit. Waar mogelijk wordt het niet-DAEB bezit afgebouwd.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC is opdrachtgever voor de accountant. De RvC beoordeelt de overeenkomst met de accountant. Vanaf het boekjaar 2018 is Baker Tilly (Netherlands) N.V. de accountant van Veluwonen.

Managementletter 2022

Baker Tilly heeft eind 2022 de werkzaamheden voor de interim-controle uitgevoerd. De bevindingen zijn vermeld in de managementletter die op 5 december 2022 in de AC besproken is, in aanwezigheid van Baker Tilly en de manager Financiën en ICT. Op 13 december 2022 is de managementletter besproken in de RvC in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Er zijn verbeterpunten aangedragen voor een verdere optimalisatie van de administratieve organisatie en de interne beheersing. Hiermee gaat de werkorganisatie in 2023 aan de slag en de RvC zal de ontwikkeling daarvan met belangstelling blijven volgen.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

In 2022 is de oordeelsbrief van de Autoriteit woningcorporaties ontvangen. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft zijn beoordelingsbrief begin 2023 verzonden. De beoordelingen van beide instanties gaven geen aanleiding tot aanpassingen in het beleid en de uitvoering.

Veluwonen is deelnemer aan relevante benchmarks zoals de Aedes benchmark en de KWH-onderzoeken. De uitkomsten hiervan worden afgezet tegen de eigen cijfers en de verschillen worden geanalyseerd.

De RvC is, op afstand, betrokken bij het maken van prestatieafspraken met de drie gemeenten (Apeldoorn, Brummen en Rheden) en de huurdersbelangenorganisatie (Stichting Huurdersbelangen Samen Eén). De directeur-bestuurder praat de RvC regelmatig bij over de uitgangspunten en de voortgang.

De RvC stelt jaarlijks het jaarverslag (inclusief de jaarrekening) vast. Dit gebeurt uiterlijk zes maanden na afloop van het betrokken boekjaar. Dit is afgelopen jaar ook gebeurd met het jaarverslag van 2021. De aanbevelingen van de accountant zijn weer besproken tussen RvC en de directeur-bestuurder in aanwezigheid van de controller. Hiermee voldoen we aan artikel 35 lid 3 van de Woningwet.

Dialoog met belanghebbenden

De RvC wil goede contacten onderhouden met belanghebbenden, zoals de huurders, de gemeenten, de huurdersbelangenorganisatie, lokale en regionale maatschappelijke organisaties en collega-woningcorporaties.

Een delegatie vanuit de RvC heeft in 2022 tweemaal regulier overlegd met Samen Eén en tweemaal een overleg gehad met de Ondernemingsraad. Door die overleggen heeft de RvC 'feeling' kunnen houden met de thema's die onder huurders en medewerkers van Veluwonen leefden. Samen Eén is nauw betrokken geweest bij de herbenoeming van één van de commissarissen. Daarnaast heeft een afvaardiging van de RvC deelgenomen aan een bijeenkomst die in het teken stond van het bezoeken en beleven van een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten. Hierbij waren ook een afvaardiging vanuit zowel de gemeenteraad als het gemeentebestuur aanwezig.

Risicobeheersing

Eind 2019 is het geactualiseerde risicobeheersingskader vastgesteld, waarin aandachtsgebieden zijn gedefinieerd die risicogevoelig zijn. In 2020 is de risicobeheersing meer integraal onderdeel geworden van de besluiten die Veluwonen nam. In 2021 is het model voor risicobeheersing verder aangescherpt en hebben de medewerkers van Veluwonen een training over risicobeheersing gevolgd.

Verder wordt er gebruik gemaakt van de opmerkingen door de accountant in de managementletter. De RvC is voorstander van een verdere uitbouw van integraal risicomangement, zowel met het invoeren van kengetallen als met het aangaan van het gesprek over gewenste cultuur (waarden en normen in handelen of niet-handelen). Integriteit en transparantie zijn daarbij kernwaarden.

Verbindingen

Veluwonen verricht sinds 2020 de activiteiten uitsluitend vanuit de toegelaten instelling. Alle verbindingen zijn in 2020 opgeheven.

2. Werkgever

Invulling werkgeversrol voor de directeur-bestuurder

De RvC heeft met ingang van 1 oktober 2021 Vincent Buitenhuis aangesteld als directeur-bestuurder. In Vincent heeft Veluwonen een bestuurder met hart voor de volkshuisvesting. 2022 was het eerste volledige jaar waarin hij leiding gaf aan de organisatie. De directeur-bestuurder functioneert daarbij op basis van de statutaire uitgangspunten en het daarop gebaseerde bestuursreglement.

De Selectie- en remuneratiecommissie ziet toe, onder andere aan de hand van rapportages van Veluwonen, oordelen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en de Autoriteit woningcorporaties, dat wordt voldaan aan de gestelde normen en dat Veluwonen in control is. De RvC wint voor de beoordeling van de bestuurder verder advies in bij het managementteam en bij de Ondernemingsraad.

Medio 2022 heeft er een voortgangsgesprek met Vincent Buitenhuis plaatsgevonden. In december 2022 heeft de Selectie- en remuneratiecommissie met hem het functioneren en de doelen voor het jaar 2023 besproken. De Selectie- en remuneratiecommissie constateert dat de bestuurder in 2022 naar behoren en tevredenheid heeft gefunctioneerd.

Bezoldiging directeur-bestuurder 2022 en het aantal behaalde PE-punten in 2021-2022

Op grond van het gestelde in de Wet Normering Topinkomens (WNT) is Veluwonen ingedeeld in klasse E en bedraagt de maximale beloning in 2022 € 158.000. De beloning in 2022 van Vincent Buitenhuis blijft hieronder.

Naam	Vast inkomen	Pensioenlasten werkgever	Belaste vergoeding	Totaal	PE-punten 2021-2022
V. (Vincent) Buitenhuis	€ 111.752	€ 17.502	€ 43	€ 129.297	71

Een bestuurder moet over een periode van drie jaar 108 PE-punten (Permanente Educatie) behalen. Deze regel stimuleert, structureert en monitort de scholing van bestuurders. In 2022 zijn voldoende punten behaald om op koers te zitten voor het noodzakelijk te behalen aantal punten.

Nevenfuncties bestuurder

Vincent Buitenhuis heeft in 2022 geen nevenfuncties bekleed.

Belangentegenstellingen en integriteit

Er is bij Vincent Buitenhuis geen belangentegenstelling vastgesteld tussen zijn nevenactiviteiten enerzijds en zijn activiteiten voor Veluwonen anderzijds. Ook zijn er geen integriteitsmeldingen ten aanzien van hem gedaan.

Over de RvC

Profielschets

De RvC heeft profielschetsen opgesteld voor haar samenstelling en vindt dat daarin sprake is van uitgebalanceerde competenties en deskundigheden. Deze zijn mede gebaseerd op de Governancecode, de door VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht en de Woningwet. De RvC vindt dat er een goede diversiteit in competenties en spreiding over de leden is om optimaal te kunnen functioneren op alle taakgebieden.

Samenstelling

De RvC bestaat in principe uit vijf leden, waarvan er twee worden benoemd op voordracht van Samen Eén.

Naam	Benoeming	Einde huidige zittingstermijn	Herbenoembaar	Benoemd op voordracht van Samen Eén
J. (Jan) Meems	01-01-2017	31-12-2024	nee	nee
E.T.M. (Els) Vegter-van Veggel	01-01-2019	31-12-2022	ja	ja
B. (Beatrijs) van Riessen	01-06-2020	31-05-2024	ja	nee
M. (Marthijn) Keijzer	01-01-2021	31-12-2024	ja	nee
M.C. (Michel) Bloemsma	01-01-2022	31-12-2025	ja	ja

Benoemingen

RvC-leden worden benoemd voor een periode van 4 jaar. Op 1 januari 2022 is Michel Bloemsma gestart als nieuw lid. Na 4 jaar kan een herbenoeming plaatsvinden voor wederom 4 jaar. In totaal kan een lid een maximale zittingstermijn hebben van 8 jaar.

Herbenoemingsprocedure RvC lid

In het voorjaar 2022 is voor één RvC-lid, Els Vegter-van Veggel, een herbenoemingstraject gestart. Haar eerste termijn liep af per 31 december 2022. De herbenoemingsprocedure is tot stand gekomen in samenwerking met de Huurdersbelangenorganisatie Samen Eén. De procedure heeft geleid tot de herbenoeming van Els Vegter-van Veggel, op voordracht van de huurders, per 1 januari 2023.

Naam	Funcities in RvC per 31-12-2022	Beroep	Nevenfuncties per 31-12-2022	Specifieke deskundigheid
J. Meems (1961)	Voorzitter RvC, Lid Selectie- en remuneratiecommissie	Strategisch adviseur / Risk- en Complianceofficer bij Stichting Siza Zelfstandig adviseur, HbH interim- en projectmanagement	- Lid RvT Stichting De Parabool - Lid RvT Stichting Attent Zorg en Behandeling	Governance & organisatie, Volkshuisvesting en Financiën & Control
E.T.M. Vegter-van Veggel (1976)	Vicevoorzitter RvC, Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	Hoofd Bestuurszaken en Bestuurssecretaris bij de Coöperatieve Rabobank U.A.	-	Governance & organisatie en Juridisch

B. van Riessen (1961)	Lid RvC	Voorzitter Raad van Bestuur Estinea	- Bestuurslid Vereniging Gehandicaptenzorg Nederland (VGN) - Bestuurslid stichting POS NL - Bestuurslid stichting Bind!	Maatschappelijk & Zorg en Governance & organisatie
M.Keijzer (1991)	Lid RvC Lid Auditcommissie	Manager Bedrijfsbureau bij WS Eigen Haard		Vastgoed & Volkshuisvesting
M.C. Bloemsma (1974)	Lid RvC, Voorzitter Auditcommissie	Bestuurder bij NV SRO	Lid RvT Stichting Viattence	Financiën & control en Volkshuisvesting

Het functioneren van de RvC

Integriteit

Ieder RvC-lid dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door ondertekening geeft een commissaris aan dat hij/zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen.

Onafhankelijkheid

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de directeur-bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De RvC-leden hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Veluwonen. Hierdoor is gewaarborgd dat de RvC-leden op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter en de overige leden van de RvC, die hier vervolgens hun oordeel over vormen. In het verslagjaar 2022 zijn er drie meldingen gedaan van (mogelijk) tegenstrijdige belangen, waarvan de RvC in samenspraak met Directeur-Bestuurder heeft vastgesteld dat er geen sprake van belangenverstremming is.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht waarde aan aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers van Veluwonen. Door geregelde uitingen in interne communicatie middelen en door geregelde contacten informeel willen we dat de organisatie en belanghebbenden ons als laagdrempelig ervaren. Daarnaast is de RvC bereikbaar via het secretariaat van Veluwonen.

Meldingsplicht

Voor RvC's van toegelaten instellingen geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij onder meer financiële problemen, twijfel over de integriteit of het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit zo spoedig mogelijk aan de Autoriteit woningcorporaties te melden. Hiertoe was in 2022 geen aanleiding.

Informatievoorziening

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie alle relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten van Veluwonen. De RvC laat zich ook informeren door relevante belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. De RvC wint zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Veluwonen. Zo zijn er gesprekken gevoerd met de Ondernemingsraad, Samen Eén, de controller en de accountant.

Daarnaast heeft de RvC verscheidene externe bijeenkomsten bijgewoond:

Datum	Bijeenkomst	Deelnemers
Maart 2022	Huurderspanel	Michel Bloemsma
Maart 2022	Oplevering De Savornin Lohmanstraat, Brummen	Michel Bloemsma Marthijn Keijzer Jan Meems
Juni 2022	Bezoek modelwoning Noorderenk	Michel Bloemsma Marthijn Keijzer
September 2022	Bezoek gemeenteraad Brummen	Jan Meems Michel Bloemsma
Oktober 2022	Bijeenkomst betaalbaarheid <i>(gezamenlijk met RvC's van Ons Huis, de Woonmensen en De Goede Woning)</i>	Alle RvC-leden

De RvC vindt dat de planning- en controlcyclus van Veluwonen goed functioneert en ervaart dat deze toereikende informatie biedt voor haar toezichthoudende taak. De specifieke doelen die Veluwonen zich stelt, worden in meetbare prestatie-indicatoren gedefinieerd en er wordt bijgestuurd als daartoe aanleiding is. Verandering van omgeving, zoals wijziging van wetgeving, wordt systematisch bijgehouden en de implementatie van veranderingen wordt beheerst.

Vergaderingen

- Aantal vergaderingen RvC: 7.
- Aantal vergaderingen Auditcommissie: 7.
- Aantal vergaderingen Selectie- en remuneratiecommissie: 2

Bovenstaande aantallen betreffen reguliere vergaderingen. Daarnaast zijn er voor specifieke onderwerpen enkele themabijeenkomsten geweest van zowel de RvC als van de Selectie- en remuneratiecommissie.

Lidmaatschap

Alle RvC-leden zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

Zelfevaluatie

De RvC houdt jaarlijks een zelfevaluatie, waarin het eigen functioneren centraal staat. De zelfevaluatie 2022 heeft plaatsgevonden op 23 november 2022, deels in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. De belangrijkste inzichten die uit de zelfevaluatie naar voren kwamen, zijn:

- we groeien als team, we verschillen soms van visie en zijn divers. We mogen ook juist deze diversiteit opzoeken, dat houdt ons scherp;
- we willen verder onderzoeken hoe wij als RvC reageren onder spanning c.q. in een crisissituatie.

Daarnaast hebben we tijdens de zelfevaluatie stilgestaan bij de aanscherping van onze toezichtvisie op twee vlakken: onze intrinsieke motivatie t.a.v. het toezicht op de maatschappelijke opgave, en het open en kwetsbaar opstellen van bestuur en toezicht. En we bespraken met elkaar of ter zake de belangrijkste themagebieden, waarmee (het toezicht op) een woningcorporatie te maken heeft, voldoende kennis aanwezig is binnen de RvC om goed toezicht te kunnen houden op deze themagebieden.

De inzichten uit de zelfevaluatie zal de RvC in 2023 verder concretiseren met de directeur-bestuurder.

Permanente educatie

RvC-leden moeten, uit hoofde van hun VTW-lidmaatschap, in een jaar een minimum aantal PE-punten (5) behalen, waarbij het is toegestaan om een eventueel overschot aan behaalde PE-punten eenmalig door te schuiven naar het volgende jaar. Alle RvC-leden hebben hieraan voldaan. Hiermee is invulling gegeven op de door de wet bepaalde noodzakelijke kennis- en vaardigheidsontwikkeling van de RvC-leden.

Bezoldiging (exclusief BTW) en behaalde aantal PE-punten

De bezoldiging voor RvC-leden is afhankelijk van de functie en het al dan niet zitting hebben in de Auditcommissie c.q. de Selectie- en remuneratiecommissie. Voor 2022 is onderstaande bezoldiging van toepassing. Deze past binnen de VTW-beroepsregel en is onafhankelijk van de prestaties van Veluwonen.

Naam	Functie	Bezoldiging in 2022	Behaalde PE-punten in 2022
J. Meems	Voorzitter RvC Lid Selectie- en remuneratiecommissie	€ 17.947	9
E.T.M. Vegter-van Veggel	Vicevoorzitter RvC Voorzitter Selectie- en remuneratiecommissie	€ 12.147	5
B. van Riessen	Lid RvC	€ 10.947	5
M. Keijzer	Lid RvC Lid Auditcommissie	€ 12.147	3*
M.C Bloemsma	Lid RvC Voorzitter Auditcommissie	€ 12.147	11

* Voldoende punten meegenomen uit 2021.

Veluwonen stelt daarnaast een opleidingsbudget ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering. Daarnaast komt de premie van de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering voor rekening van Veluwonen. Deze verzekeringen zijn afgesloten in verband met het uitoefenen van de functie.



Tot slot

Vooruitblik 2023

Veluwonen blijft werken aan betaalbaar wonen, aan verbetering van het wooncomfort en aan een nog beter contact met onze huurders. Verder vindt Veluwonen het belangrijk om een bijdrage te leveren aan de verlaging van de energielasten en stimuleert zij de verdere professionalisering van de interne organisatie.

Als RvC zien wij erop toe dat er sprake blijft van een goede balans tussen onze maatschappelijke en organisatorische opgaven, maar ook tussen de verwoorde ambities en het vermogen van de organisatie. Daarbij houden we het komende jaar ook oog voor de externe factoren die ons beïnvloeden.

Er worden in 2023 weer vele woningen opgeleverd. Zo worden woningen gebouwd op de oude schoollocatie van de Krullevaar in te Brummen. Daarnaast leveren we vervangende nieuwbouw op in Hall (Domineeskamp) en Brummen (Wethouder Giermanstraat). Verder staan er energetische maatregelen gepland bij 119 woningen in Eerbeek en Hoenderloo. En we verwachten een start te maken met de vervanging van het verzorgingshuis De Beekwal in Eerbeek.

Vanuit de bestaande woningen zullen ook verschillende woningen worden verkocht. Daarnaast zullen naar verwachting ook weer woningen uit onze KoopGarant-voorraad worden teruggekocht en aansluitend definitief worden doorverkocht.

Het begrote jaarresultaat over 2023 is vastgesteld op € 8,8 miljoen. Vanuit de nationale prestatieafspraken ligt er een duidelijk opgave voor Veluwonen voor de komende jaren. In de prestatieafspraken met Brummen en Apeldoorn zijn deze afspraken bevestigd. Het komende jaar zet Veluwonen zich volop in om de ambities uit deze afspraken te realiseren. Met als resultaat dat nog meer mensen betaalbaar wonen, en voor meer mensen de energielasten dalen en het wooncomfort stijgt.

3 Volkshuisvestingsverslag

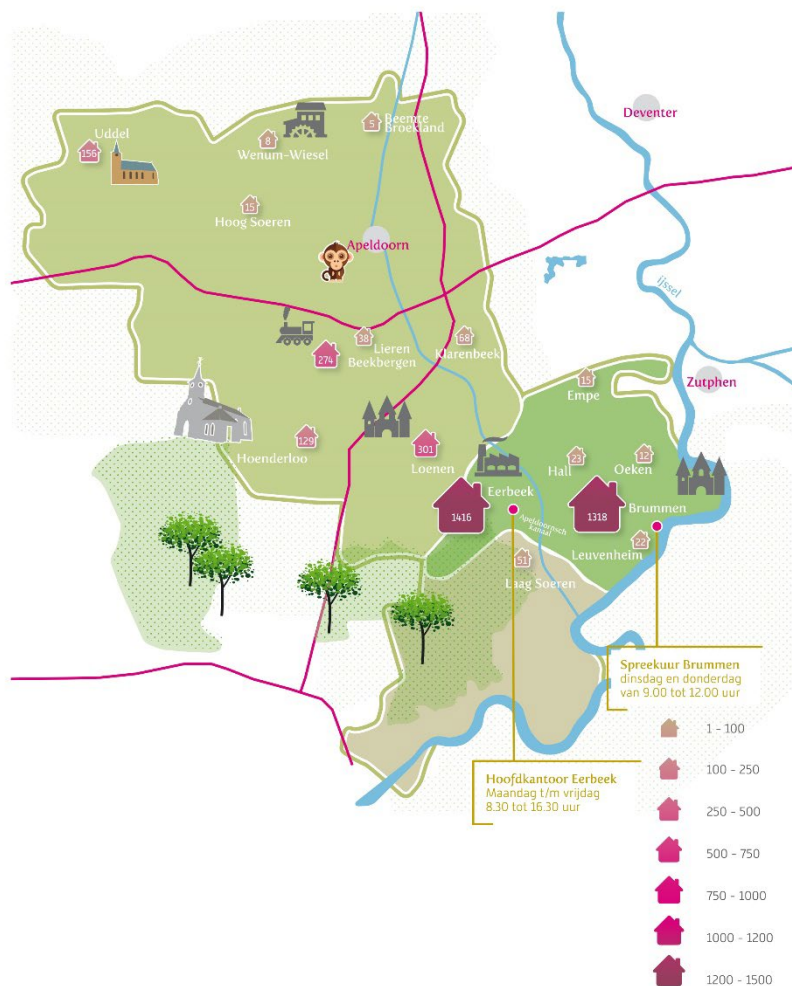
Veluwonen is een stichting die zorgt voor ongeveer 4.000 sociale huurwoningen in de gemeenten Brummen, Apeldoorn en Rheden. De missie van Veluwonen is dat onze huurders zich thuis voelen in een fijn huis in een mooi dorp.

3.1 Het werkgebied en woningbestand

Veluwonen werkt in de gemeenten Brummen, Apeldoorn (alleen in de dorpen) en Rheden (alleen Laag-Soeren). Het werkgebied omvat 17 dorpen. Veluwonen is te karakteriseren als een dorpcorporatie en speelt als zodanig een onderscheidende rol in de regio Stedendriehoek.

De dorpen variëren sterk in omvang, historie en karakter. Eerbeek en Brummen zijn de grootste met ieder ruim 10.000 inwoners (3.800-4.000 huishoudens), Beemte Broekland de kleinste met circa 130 bewoners (circa 45 huishoudens).

De grotere kernen hebben een redelijk tot goed winkel- en voorzieningenniveau. Bewoners van de kleinste kernen zijn qua voorzieningen grotendeels of volledig afhankelijk van grotere kernen in de buurt of één van de steden in de regio Stedendriehoek. We zien het als een opgave om het eigen karakter en de diversiteit van de kleine kernen te behouden en te versterken.



3.1.1 Het bezit, ontwikkeling in 2022

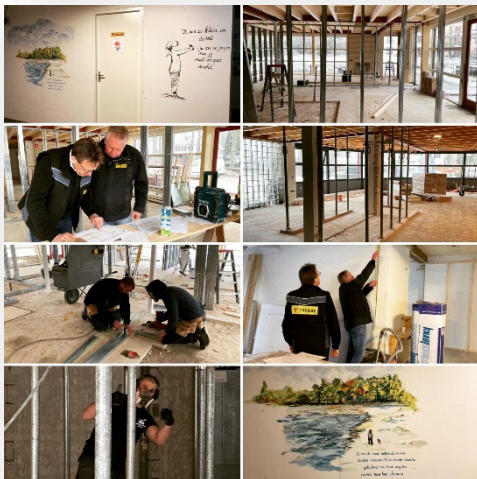
Veluwonen verhuurt en beheert eind 2022 4.471 objecten, waarvan 4.065 woningen of wooneenheden (inclusief onzelfstandige wooneenheden en bedden in een verzorgingshuis, woonwagens en standplaatsen). Per saldo is het aantal verhuureenheden in 2022 afgenomen met 18. Dit komt voornamelijk door de verkoop van een aantal woningen uit onze verkoopvijver. In Brummen is de eerste fase van het nieuwbouwproject op de schoollocaties opgeleverd. Hier zijn 5 nieuwe huurwoningen gerealiseerd.

Tabel: Overzicht omvang en mutaties bezit

	Eind 2021	Mutaties 2022				Eind 2022
		AF		BIJ		
		Verkoop	Sloop	Nieuw- bouw	Aankoop	
Woningen	3.733	21	2	5		3.715
Wooneenheden (onzelfstandig)	152					152
Woonwagens/standplaatsen	76	2				74
Bedden verzorgingshuis	117			7		124
Activiteitencentra	18					18
Garages	331	1				330
Parkeerplaatsen	46	4*)				42
Volkstuinen	10					10
Bedrijven	6					6
Totaal	4.489	28	2	12	0	4.471

*) parkeerplaatsen uit exploitatie, die niet verhuurbaar zijn

3.1.2 Oplevering nieuwbouw en herstructurering (sloop en vervanging)



In 2022 zijn 5 nieuwbouwwoningen opgeleverd en is er binnen het verzorgingshuis Tolzicht uitbreiding van 7 kamers. Hiervoor zijn 2 extramurale woningen opgeofferd. Daarnaast werken we aan enkele omvangrijke sloop- en nieuwbouwprojecten.

De volgende nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd:

- 5 woningen in Brummen (voormalige schoollocatie “Meengatschool” aan De Savornin Lohmanstraat).

De volgende nieuwbouwprojecten zijn ultimo 2022 in uitvoering:

- Nieuwbouw van 16 woningen op de schoollocatie “Krullevaar” in Brummen. De oplevering wordt medio 2023 verwacht.
- Vervangende nieuwbouw van 25 woningen in de Wethouder Giermanstraat (oneven nummers). De sloop is uitgevoerd in 2021, de nieuwbouwoplevering is begin 2023.
- Vervangende nieuwbouw aan de Domineeskamp in Hall: voor 4 gesloopte woningen keren 6 nieuwbouwwoningen terug. De oplevering is medio 2023.



Daarnaast zijn er diverse nieuwbouwprojecten in voorbereiding, zoals:

- Locatie Miggelenbergweg Hoenderloo (8 woningen). De ambitie is begin 2024 te starten met de bouw.
- Locatie tuincentrum Laag-Soeren (8 woningen). Naar verwachting start de bouw in het najaar van 2023.
- In Oud Eerbeek worden plannen gemaakt een project met deels sloop/nieuwbouw en deels renovatie. Er wordt eind 2023 gestart met het renovatiedeel.
- De plannen voor de sloop/nieuwbouw van het verzorgingshuis De Beekwal in Eerbeek worden steeds concreter. We koersen op een start van de bouwwerkzaamheden in het najaar van 2023.

3.1.3 Groot-onderhoud met levensduurverlenging

De volgende projecten zijn in 2022 uitgevoerd:

- 28 woningen aan de J A van Bumaweg en Henrick Minnekenweg in Beekbergen. Renoveren: 40 jaar levensduurverlenging, label A. Uitvoering is gestart in 2021, de oplevering vond plaats in 2022.
- 17 woningen aan de Freule Hartsenplein, Herman Coertsweg en J A van Bumaweg te Beekbergen: Verbeteren: 25 jaar levensduur-verlenging, label B. Uitvoering is gestart in 2021, opgeleverd in 2022.
- Ca. 220 woningen in de Noorderenk te Eerbeek, label A. Realisatie in de periode 2022-2026. In 2022 is de 1^e fase gestart.
- Binnenrenovatie en entree Tolzicht, zowel het intramurale deel als de aanleunwoningen. Realisatie is gestart in 2021 en opgeleverd in 2022.



De volgende projecten zijn eind 2022 in voorbereiding en/of is de uitvoering inmiddels gestart:

- 42 woningen aan de Meester Gangelweg, Bijdamweg, Paalbergweg en Marten van Wijheweg in Hoenderloo. Renoveren met 40 jaar levensduurverlenging en label A. Uitvoering in 2023/2024.
- In Oud Eerbeek staat de 1^e fase van het renovatiedeel op het programma om eind 2023 te starten.

3.1.4 Verkoop woningen

In de begroting 2022 rekenden we met 30 woningverkoppen. Dit zijn er in 2022 uiteindelijk 21 geworden. Doordat er minder mutaties waren in verkoopwoningen dan we hadden verwacht hebben we ons streefaantal niet gehaald. Vanaf de begroting 2023 gaan we uit van 15 verkopen per jaar.

3.1.5 Overig bezit: zorg- en welzijnsaccommodaties en maatschappelijk vastgoed

We willen ons inzetten voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Dat gebeurt in samenwerking met instellingen, waarbij wij zorgdragen voor de accommodatie en de instelling voor de zorg en hiermee samenhangende dienstverlening. In dit verband gaat het om instellingen voor opvang en huisvesting van ouderen met een ondersteuningsvraag, mensen met een verstandelijke beperking en cliënten met een beperkte mobiliteit.

Tabel: Overzicht verhuurde woonruimtes aan zorgpartijen ultimo 2022

Locatie	Instelling	Doelgroep
Beekbergen (Ruitersmolen)	IrisZorg	Begeleid wonen
Brummen (Tolzicht)	Riwis	Verzorgings- en verpleeghuis
Brummen (Buiten de Veste)	Riwis	Begeleid wonen voor cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Graaf van Limburg Stirumplein)	Riwis	Extramuraal: Riwis levert in meeste gevallen zorg
Brummen (Molenhorst)	Riwis	Extramuraal: Riwis levert in meeste gevallen zorg
Brummen (De Wezeboom)	Philadelphia	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Akkergeelster)	Philadelphia	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Geelgorsstraat)	Particulier	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Brummen (Gruttostraat)	Particulier	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Doornbosch Hofstede)	Riwis	Begeleid wonen
Eerbeek (Sporkehout)	Philadelphia	Cliënten met verstandelijke en/of lichamelijke beperking
Eerbeek (Sporkehout)	Riwis	Begeleid wonen
Eerbeek (Beekwal)	Riwis	Verzorgings- en verpleeghuis
Loenen (Watermolen, Molenbeek)	Plurijn	Begeleid wonen

In totaal verhuren we met het bovenstaand overzicht 237 VHE. Daarmee bieden we in onze regio betaalbare huisvesting voor mensen die (in hoge mate) zorgbehoevend zijn.

Naast het zorgvastgoed beheert Veluwonen diverse accommodaties die verhuurd worden aan instellingen met een algemeen maatschappelijke functie. Al geruime tijd staan onze activiteitencentra in Hoenderloo (Veldheim) en Uddel (Koningin Wilhelmina Hof) leeg. Veluwonen ontwikkelt plannen om deze activiteitencentra om te bouwen tot woonruimte. Daarom staan deze locaties niet meer in onderstaand overzicht.

Tabel: Overzicht maatschappelijk vastgoed

Locatie	Instelling/adres	Doelgroep
Brummen	Buiten de Veste	Gemeenschappelijke ruimtes
Brummen	Woonleefgemeenschap van Ouderen	Gemeenschappelijke ruimte
Brummen	Molenhorst	Gemeenschappelijke ruimte
Brummen	Akkergeelster	Gemeenschappelijke ruimte
Eerbeek	Huijgenhof	Centrum wijkactiviteiten senioren
Laag-Soeren	't Sprengenhuis	Kulturhus
Loenen	Bruisbeek	Activiteitencentrum

Het 'bijzondere bezit' is in kaart gebracht. Daarbij is bezit 'bijzonder' als het niet een standaard-woning betreft. Al dit bezit is vervolgens bestempeld met een risicofactor (hoog, gemiddeld, laag). Minimaal eenmaal per jaar bespreken we deze lijst om zo nodig mitigerende maatregelen te nemen. Het 'bijzondere bezit' blijft permanent aandacht houden.

3.2 Kwaliteit van het woningbezit

Het actualiseren van het portefeuillebeleid vereist permanent aandacht. Door telkens in te spelen op nieuwe ontwikkelingen blijft ons beleid actueel. De belangrijkste thema's die in dit verband aan de orde zijn geweest in 2022:

- We zijn gestart met een nieuw portefeuilleplan. Het streven is deze medio 2023 gereed te hebben.
- In verband met de woningcrisis rekenen we in de begroting 2023-2032 meer nieuwbouw in. Hierdoor bouwen we de komende jaren ongeveer 725 nieuwbouwwoningen (waarvoor we in totaal 171 woningen slopen).
- We hebben flinke stappen gemaakt bij drie grote projecten. In Oud-Eerbeek gaan we deels sloop/nieuwbouw plagen en deels woningen renoveren. Bij de Beekwal gaan we een gebiedsontwikkeling uitvoeren. In de Noorderenk in Eerbeek zijn we daadwerkelijk gestart met een grootschalig renovatie- en isolatieproject.

3.2.1 Planmatig onderhoud



In de basis is het planmatig onderhoud gebaseerd op van tevoren bepaalde onderhoudscycli van diverse woningelementen. In het voorafgaande jaar worden de elementen definitief gemaakt op basis van woningopnames en inspecties. Wat betreft de aard van de werkzaamheden moet gedacht worden aan: interieurwerkzaamheden zoals vervanging van keukeninrichtingen, badkamers, toiletten, cv-ketels en gevelwerkzaamheden zoals het buitenschilderwerk. De planning van de planmatig onderhoudswerkzaamheden is opgenomen in een integrale meerjarenbegroting. Huurders hebben bij interieuronderdelen de keuzemogelijkheid om aan te geven of ze deelnemen aan het planmatig onderhoud en hebben ook inspraak in de kleuren van het tegelwerk en het keukenblok. In 2022 is € 5.495.744 besteed aan planmatig onderhoud.

3.2.2 Duurzaamheid

De vermindering van de CO₂-uitstoot van onze woningen blijft onverminderd onderdeel van de werkzaamheden aan onze huizen. Energiebesparing en de opwek van energie uit hernieuwbare bronnen spelen daarin een belangrijke rol. Veluwonen heeft als doel om in 2027 op gemiddeld energielabel A te zitten.

In paragraaf 3.1.2 en 3.1.3 staan de projecten beschreven van nieuwbouw en groot-onderhoud. Bij al deze projecten is er veel aandacht besteed aan het thema 'duurzaamheid'. Dit beleid zet zich door in de plannen die voor de komende jaren op het programma staan.

Ontwikkeling warmtenet

Sinds 2021 zijn we samen met gemeenten, provincie en industrie in gesprek gegaan over de ontwikkeling van een warmtenet in Eerbeek, Brummen, Loenen en (mogelijk) Laag-Soeren. Bij deze gesprekken zet Veluwonen zich in om de overstap naar een mogelijk warmtenet in de toekomst betaalbaar te houden voor huurders.



Zonnestroom

- We zijn in 2021 gestart met de uitrol van het zonnepanelenbeleid voor onze bestaande woningen. In principe krijgen alle huurders die wonen in een grondgebonden woning met een geschikt dak een aanbod voor zonnepanelen. Het plan was om in 3 jaar tijd (2020 t/m 2022) van deze woningen een aanbod te doen. In 2020 en 2021 is dat gelukt, maar in 2022 is de uitrol tot stilstand gekomen. Leveringsproblemen van materialen, extreme prijsstijgingen en problemen met de capaciteit van de installatieteams hebben tot een jaar vertraging geleid. In 2023 gaat we de 3^e fase alsnog uitrollen en een plan maken voor zonnepanelen op appartementencomplexen.
- Eind 2022 hebben we op 1.262 daken van grondgebonden woningen zonnepanelen liggen.
- Elk zonnepaneel bespaart zo'n 132 kilogram CO₂ per jaar wanneer zonnestroom in de plaats komt van grijze stroom. Uitgaande van gemiddeld 6,75 panelen per woning betekent dit dat er vanaf eind 2022 jaarlijks zo'n 1,12 miljoen kg CO₂-uitstoot wordt vermeden.

3.2.3 Kwaliteit van het woningbezit: reparatie- en mutatieonderhoud

Onder reparatieonderhoud verstaan we al het onderhoud dat we uitvoeren naar aanleiding van individuele meldingen en reparatieverzoeken van huurders. Het mutatieonderhoud voeren we uit tijdens een huurderswisseling om ervoor te zorgen dat de woning bij de nieuwe verhuur in een goede staat verkeert. Indien bij een huurmutatie of reparatiemelding blijkt dat badkamer, keuken of toilet bij planmatig onderhoud of renovatieproject niet is meegenomen, wordt deze alsnog uitgevoerd, het zgn. Groot onderhoud bij mutatie/reparatie. Asbestsanering betreft asbestonderzoek en werkzaamheden, uitsluitend bij individuele woningen bij mutatie of reparatie.

In de volgende tabel geven we weer hoeveel meldingen het betrof en welke kosten hiermee gemoeid waren.

	Aantal meldingen	Kosten in €	Kosten per melding 2021	Kosten per melding 2022
Reparatieonderhoud	3.969	€ 1.128.180	€ 253	€ 284
Mutatieonderhoud	192	€ 953.834	€ 2.522	€ 4.968
Groot onderhoud bij mutatie / reparatie	81	€ 799.389	€ 7.578	€ 9.869
Asbestsanering	72	€163.897	€ 2.447	€ 2.276

3.2.4 Woningaanpassingen

We werken zoveel mogelijk mee aan het realiseren van woningaanpassingen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Deze verzoeken worden gedaan via de gemeenten en de kosten worden gedekt door het gemeentelijke WMO-budget. In 2022 verliepen 2 aanpassingen via Veluwonen, maar in de gemeente Apeldoorn worden er ook aanpassingen zonder tussenkomst van Veluwonen uitgevoerd.

Daarnaast is er het budget Langer Zelfstandig Wonen waaruit kleine woningaanpassingen worden betaald die buiten de WMO vallen, maar die wel nodig zijn om de huurder langer zelfstandig te laten wonen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het plaatsen van (wand)beugels, verhoogde toiletputten of deurautomaten bij de ingang van een appartementencomplex.

3.2.5 Servicefonds en Glasfonds

Servicefonds

Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor kleine reparaties. Zij kunnen deze laten uitvoeren door Veluwonen. Huurders die hiervoor kiezen nemen in dat geval deel aan het Servicefonds. Zij betalen hiervoor een bijdrage.

Eind 2022 waren 3.405 huurders lid van het fonds. Er werd 1.470 keer een werkopdracht in het kader van het fonds uitgeschreven (totale kosten € 157.142 inclusief beheer en verrekening voor btw). De huurdersbijdragen bedraagt sinds medio 2021 € 5 per maand.

Overzicht Servicefonds	
Ontvangsten	166.940
Kosten	-148.795
Beheer	-8.347
Resultaat 2022	<u>9.798</u>
Saldo per 31-12-2021	10.975
Resultaat 2022	<u>9.798</u>
Saldo per 31-12-2022	<u>20.773</u>

Glasfonds

Via Veluwonen kunnen huurders deelnemen aan het glasfonds. Hiermee wordt eventuele glasschade gedekt. Eind 2022 waren 3.533 huurders lid van dit fonds. Er werd 87 keer een beroep gedaan op het glasfonds (totale kosten € 29.169 inclusief beheer). De huurdersbijdrage bedraagt sedert medio 2021 € 0,50 per maand.

Overzicht Glasfonds	
Ontvangsten	21.473
Kosten	-28.095
Beheer	-1.074
Resultaat 2022	<u>-7.696</u>
Saldo per 31-12-2021	78.675
Resultaat 2022	<u>-7.696</u>
Saldo per 31-12-2022	<u>70.979</u>



3.3 Verhuren van woningen en huisvesten van doelgroepen

3.3.1 Toewijzingen

In de onderstaande tabel is het aantal woningtoewijzingen in 2022 aangegeven, onderverdeeld naar huurklassen, huishoudengrootte en inkomenscategorieën.

Tabel: Toewijzingen naar huishoudengrootte en inkomen

Huishoudgrootte / inkomensgroep	Categorie woningen				Totalen	
	tot en met basishuur	tussen basishuur en kwaliteitskortingsgrens	tussen kwaliteitskortingsgrens en laagste aftoppingsgrens	tussen laagste aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	Aantal	% perc.
1 persoon						
onder pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	7	43	2	52	26,4%
onder pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	1	4	26	31	15,8%
boven pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	1	27	2	30	15,2%
boven pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	3	7	10	5,1%
2 personen						
onder pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	1	16	2	19	9,6%
onder pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	0	9	9	4,6%
boven pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	13	0	13	6,6%
boven pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	2	9	11	5,6%
3 of meer personen						
onder pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	16	1	17	8,6%
onder pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	1	4	5	2,5%
boven pensioenleeftijd, onder huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0	0,0%
boven pensioenleeftijd, boven huurtoeslaggrens	0	0	0	0	0	0,0%
Totaal aantal	0	10	125	62	197	
Totaal percentage	0,0%	5,1%	63,4%	31,5%		100%

In 2022 waren de inkomensgrenzen:

- Huurtoeslaggrens voor 1-persoonshuishoudens: € 24.075 onder pensioenleeftijd/€ 23.970 boven pensioenleeftijd (66 jaar en 4 maanden)
- Huurtoeslaggrens voor 2-/meerpersoonshuishoudens: € 32.675 onder pensioenleeftijd/€ 32.550 boven pensioenleeftijd (66 jaar en 4 maanden)

De huurgrenzen waren als volgt:

- Basishuur: € 237,62
- Kwaliteitskortingsgrens: € 442,46
- Laagste aftoppingsgrens: € 633,25
- Hoogste aftoppingsgrens: € 678,66
- Huurtoeslaggrens: € 763,47

3.3.2 Toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.765 c.q. € 45.014

Volgens de EU-richtlijn moeten corporaties tenminste 85% van het vrijgekomen aanbod onder de € 763,47 toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot maximaal € 40.765 (voor eenpersoonshuishoudens) c.q. € 45.014 (voor meerpersoonshuishoudens). In 2022 betrof dit 197 toewijzingen. Hiervan zijn er 191 (97,0%) conform de EU-maatregel toegewezen. De overige 6 toewijzingen (3,0%) betreffende invulling van vrije toewijzingsruimte (maximaal 15%).

3.3.3 Passend toewijzen (landelijk)

Sinds 1 januari 2016 moeten woningen passend worden toegewezen. Dit houdt in dat bij toewijzingen aan huishoudens met recht op huurtoeslag bij ten minste 95% de huurprijs onder de huurtoeslaggrens ligt. Voor 1- en 2-persoonshuishoudens is deze huurprijsgrens € 633,25 en voor 3- en meerpersoonshuishoudens € 678,66. In 2022 is 96,2% passend toegewezen.

3.4 Participatie, overleg en communicatie met bewoners

3.4.1 Participatie van bewoners en lokale 'partijen'

Onze huurders kunnen op verschillende manieren met ons in gesprek over het beleid dat Veluwonen voert. Ten eerste kunnen huurders deelnemen in Stichting Huurdersbelangen Samen Eén, met wie we regelmatig in gesprek gaan over het te voeren beleid. Hierover staat meer in de volgende paragraaf. Ten tweede gaan we met huurders in gesprek in klankbordgroepen en bewonerscommissies. Dit zijn discussieplatforms met huurders en medewerkers van Veluwonen over zaken die in een complex spelen of bredere, beleidsmatige keuzes. Bij projecten hebben bewoners via bewonerscommissies de mogelijkheid tot inspraak in een project.

3.4.2 Stichting Huurdersbelangen Samen Eén

Stichting Huurdersbelangen Samen Eén vertegenwoordigt alle huurders van Veluwonen. Veluwonen steunt de huurdersbelangenorganisatie financieel. De samenwerkingsovereenkomst is overeenkomstig de uitgangspunten van de Aedescode. In 2022 is de samenwerking intensief doorgezet en zijn diverse beleidstrajecten positief doorlopen. Er zijn veel overleggen geweest met Samen Eén. Onder meer de volgende onderwerpen zijn behandeld:



- leefbaarheidsvisie vitale buurten vitale buurten
- portefeuilleplan
- prestatieafspraken
- jongerenhuisvesting
- huurbeleid

- verhuiscoach
- samenwerkingsovereenkomst
- woonbelevingsonderzoek
- regionale woondeal Stedendriehoek
- lopende projecten
- jaarverslag en nieuw bestuur KLAC
- doorstroomwoningen voor ouderen.

3.4.3 Geschillen en klachten

Als huurders een geschil hebben met Veluwonen waarover geen overeenstemming bereikt kan worden, kan men zo'n geschil voorleggen aan een geschillencommissie. Veluwonen heeft samen met 6 andere corporaties in de regio de uitvoering van deze regeling ondergebracht bij de regionale klachten- en adviescommissie (KLAC). Bij Veluwonen zijn er 14 klachten binnengekomen en bij de KLAC is er 1 klacht binnengekomen. Dit ligt in lijn met voorgaande jaren.

3.5 Veluwonen en haar omgeving: belanghouders en samenwerkingsverbanden

We hechten groot belang aan samenwerking met instellingen en organisaties die op de één of andere manier raken aan onze werkzaamheden. Voor ons is dit een integraal onderdeel van de werkwijze en van de activiteiten. Vandaar dat in dit jaarverslag op meerdere plaatsen impliciet ook de samenwerking met instellingen en organisaties is beschreven.

3.5.1 Samenwerking met collega-corporaties

Veluwonen zoekt de samenwerking met collega's in het werkgebied. Per gemeente neemt dat verschillende vormen aan en de intensiteit verschilt eveneens per situatie. Zo zijn er overlegvormen waarbij het vooral gaat om informatie-uitwisseling, maar de samenwerking kan ook vormen aannemen om een wederzijds zakelijk of praktisch doel te dienen.

De samenwerking met de Apeldoornse corporaties krijgt vooral z'n beslag in VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties in Apeldoorn). Ook hier gaat het om afstemming van verschillende beleidsthema's, zoals de prestatieafspraken met de gemeente Apeldoorn en de mogelijkheid van een gezamenlijk nieuwbouwprogramma.

Op regionaal niveau werken we vooral samen aan de woonruimteverdeling, die is georganiseerd via Woonkeus Stedendriehoek. Bij dit samenwerkingsverband zijn ook gemeenten betrokken.

3.5.2 Samenwerking en prestatieafspraken met lokale overheden

De gemeenten waarin Veluwonen werkzaam is, hebben allen een woonvisie. In 2022 waren de tweejaarlijkse prestatieafspraken die we in 2021 in Apeldoorn en Brummen maakten nog aan de orde. In de gemeente Apeldoorn maken we deze prestatieafspraken gezamenlijk met de andere Apeldoornse corporaties.

In de drie gemeenten waarin Veluwonen werkzaam is, is er regelmatig ad hoc overleg op verschillende niveaus, zowel bestuurlijk als ambtelijk.



3.5.3 Samenwerking op het gebied van zorg



Vanwege de vergrijzing van onze doelgroep vinden wij het een maatschappelijke taak om ook actief te zijn op het gebied van vastgoed met een zorgfunctie. Daarvoor voeren we ook gesprekken met lokale zorgaanbieders. In het bijzonder noemen we hier ook Riwis en Zorggroep Apeldoorn, waarmee we regelmatig overleg voeren. In 2021 is gestart met een interne renovatie van Tolzicht. We onderzoeken of een uitbreiding haalbaar is. In Eerbeek zijn we met elkaar in gesprek over de ontwikkeling van het gebied rondom de huidige Beekwal. De bedoeling is om hier 107 zorgappartementen te bouwen en de huidige Beekwal te slopen. Daarnaast zijn we betrokken geweest bij het opstellen van de woonzorgvisie van de gemeente Brummen. Daarin staat aangegeven hoeveel behoefte er is aan zorgwoningen. Het bijbehorende convenant is begin 2022 ondertekend en we voeren halfjaarlijks gesprekken met het zorgnetwerk over het thema wonen en zorg.

3.5.4 Samenwerking met dorpsraden

Veluwonen wil zich zo goed mogelijk verstaan met de dorpsraden. Deze raden hebben een rol en functie naar de totale bevolking van de betreffende kern. Voor Veluwonen betekent dit dat deze organisaties een goed aanspreekpunt en klankbord vormen. Dat doen we door van tijd tot tijd te overleggen met de dorpsraden en door aan te sluiten bij het dorpenplatform van de gemeente Apeldoorn.

3.5.5 Samenwerking met ketenpartners

We hebben de samenwerking met onze 2 huisaannemers ten aanzien van het dagelijks onderhoud (reparatieverzoeken en mutatieonderhoud) geïntensiveerd. Er zijn meerjarige samenwerkingsovereenkomsten gesloten met daarin afspraken op het gebied van onder andere klantenservice, tarieven en levertijden.

Daarnaast hebben we voor het planmatige dak- en gevelonderhoud en de planmatige vervanging van badkamers, keukens en toiletten vaste ketenpartners geselecteerd. Met deze partners zijn we een duurzame samenwerking aan het vormgeven en geven we gezamenlijk invulling aan de doelstellingen van Veluwonen op het gebied van de 3 K's: kosten, kwaliteit en klanttevredenheid.



3.6 Financiële continuïteit

3.6.1 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Volgens de nieuwe Woningwet moeten woningcorporaties vanaf de jaarrekening 2016 al het in bezit zijnde vastgoed in exploitatie waarden op marktwaarde.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op grond van verwachte opbrengsten die voortkomen uit de verhuur, verkoop of een combinatie van beide. De marktwaarde is bepaald conform het door de Minister voorgeschreven waarderingshandboek.

Per object moet hiervoor gedetailleerde informatie beschikbaar zijn, zoals oppervlakten, WOZ-waarde, huurprijzen, WWS. De marktwaardebenadering wordt op complexniveau toegepast. Bij de complexindeling moeten we rekening houden met de volgende onderdelen: type, bouwjaar, locatie, wel/niet gereguleerd en de mogelijkheid om een complex in zijn geheel aan een derde te verkopen.

Het 1^e helft van 2022 kenmerkt zich door een forse vraag naar woningen, maar later in het jaar buigt dit om naar een dalende koopmarkt. Voor de woningportefeuille van Veluwonen heeft dit tot een daling van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 13,5 miljoen gedaald naar een waarde van € 590.6 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 2,2 %.

De negatieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een dalende koopmarkt in het laatste kwartaal van 2022, hetgeen leidt tot een lagere leegwaardestijging van de vastgoedportefeuille. De hogere rentestand is hier mede een bepalende factor in, hetgeen leidt tot een hogere discontovoet.

De huurprijsontwikkeling van het sociale (=DAEB) vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2021 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

Voor de woningen passen we de basisvariant toe van het waarderingshandboek. Het zorgvastgoed is door een extern taxateur getaxeerd en deze taxaties zijn ook allemaal gevalideerd.

Ontwikkeling marktwaarde 2022 (bedragen x € 1.000)	
<i>Waarde per 1 januari 2022</i>	604.125
Investerings nieuwbouw/groot-onderhoud/aankopen	1.114
Desinvesteringen t.g.v. sloop/verkoop	-5.282
Aanpassingen reële waarde en overige mutaties	-9.378
<i>Waarde per 31 december 2022</i>	590.579

3.6.2 Herwaarderingsreserve

Per 31 december 2022 is in totaal € 319,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 337,3 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 daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Veluwonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen 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. Het bestuur van Veluwonen verwacht dat bij ongewijzigd beleid de gehele herwaarderingsreserve niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

3.6.3 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In RJ 645 wordt aangegeven dat een beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde dient te worden opgenomen in het bestuursverslag.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. In het jaar 2021 is het normenkader definitief vastgesteld. De norm voor de LTV is 85% geworden voor de DAEB en blijft 75% voor de niet DAEB. De solvabiliteit wordt 15% voor DAEB en 40% voor de niet DAEB.

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

Overeenkomstig de regelgeving dienen de vergelijkende cijfers ook voor de beleidswaarde te worden toegelicht. Daarbij dient ook stil te worden gestaan bij de ontwikkeling in de beleidswaarde. Op basis van ervaringen uit voorgaand boekjaar kan de externe toezichthouder besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2022 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersbelangenorganisatie over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio's waarin Veluwonen actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoedgerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 222,2 miljoen naar € 288,0 miljoen. Deze toename wordt met name veroorzaakt door:

- De macro-economische parameters zijn in 2022 lager ingeschat dan in 2021. Dit leidt tot een negatief effect op de beleidswaarde.
- De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft. Dit leidt tot een positief effect op de beleidswaarde.
- De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 10,08% naar 5,93% (-4,15 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gewijzigd van 2,36% naar 1,74% (-0,62 procentpunt).
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is gestegen van 6,33% naar 6,34% (+0,01 procentpunt) en de gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is gestegen van 6,86% naar 7,04% (+0,18).
- De gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren is gestegen van € 1.473 naar € 1.659 (stijging 12,6%)

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door Veluwonen zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef) huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat.

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

Het bestuur van Veluwonen heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 302,5 miljoen.

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

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)		
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		590.579
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	66.901	
Betaalbaarheid (huren)	-267.891	
Kwaliteit (onderhoud)	-104.850	
Beheer (beheerkosten)	3.321	
Subtotaal		-302.519
<i>Beleidswaarde</i>		288.060

Dit impliceert dat circa 60,5% 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.

3.6.5 Financiële continuïteit

Inzicht in de ontwikkeling van de solvabiliteit betekent inzicht in het vermogen om op middellange en lange termijn te kunnen voldoen aan alle verplichtingen, nodig om de bedrijfsdoelstellingen te realiseren zonder extra ingrepen. De solvabiliteit wordt uitgedrukt in een verhoudingsgetal tussen het eigen vermogen en het totale vermogen (gebaseerd op beleidswaarde). Hieraan wordt per 31 december 2022 met circa 59% ruimschoots voldaan. Ook gedurende de looptijd van de meerjarenraming is het vooruitzicht dat de solvabiliteit niet door de ondergrens zakt, ondanks dat de administratieve verwerking van Verkopen onder Voorwaarden (KoopGarant) voor een drukkend effect zorgen.

De liquiditeit geeft aan in hoeverre er op korte termijn aan de financiële verplichtingen kan worden voldaan, waarbij de doelstelling is minimaal een liquiditeit van 1% te hebben. Ultimo 2022 bedraagt deze ratio 0,7%.

De kengetallen over de jaren 2023-2027 zijn gebaseerd op de financiële meerjarenbegroting die op 3 november 2022 is vastgesteld en waar van toepassing gebaseerd op de beleidswaarde respectievelijk marktwaarde. Het nadien gepubliceerde Handboek marktwaardering 2022 heeft uiteraard effect op deze begrotingsuitkomsten.

	Norm WSW	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	57,5	55,4	54,1	52,7	49,7	44,9
Loan to value beleidswaarde	< 85%	38,7	39,5	41,9	43,6	47,1	52,9
Dekkingsratio marktwaarde	< 70%	16,0	16,5	18,0	18,8	20,5	23,2
ICR	> 1,4%	2,01	3,87	4,61	4,83	4,89	3,22

Normen Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw richt zich met name op onderstaande parameters.

Solvabiliteit: De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdend met het corporatiebeleid.

In formule = Eigen vermogen o.b.v. beleidswaarde / balanstotaal o.b.v. beleidswaarde

Loan To Value (LTV): de LTV meet in hoeverre de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.

In formule = Nominale schuld leningen / beleidswaarde

Dekkingsratio: de dekkingsratio meet de verhouding tussen de onderpandwaarde (marktwaarde) van het bij het WSW ingezet onderpand en het schuldrestant (marktwaarde) van de door het WSW geborgde leningen.

In formule = Marktwaarde schuld leningen / marktwaarde

Interest Coverage Ratio (ICR): de ICR meet in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Het WSW meet de ICR over een periode van drie verslagjaren (gemiddeld) en over een periode van vijf prognosejaren (gewogen gemiddeld).

In formule = (Operationele kasstromen + rentelasten – rentebaten) / (rentelasten – rentebaten).

Met name door de afschaffing van de Verhuurderheffing vanaf het boekjaar 2023 groeit de operationele kasstroom en daarmee de ICR. De fluctuaties die in de komende jaren zijn voorzien worden voornamelijk veroorzaakt door jaarlijks ongelijke (planmatig) onderhoudsuitgaven. Uit doorgerekende 'slecht weer-scenario's' ontstaat het beeld dat de ICR in de komende jaren ruim boven de WSW-norm blijft. Uitsluitend ingeval van structureel hogere lasten in combinatie met structureel hogere rentepercentages op geldleningen wordt richting het jaar 2030 de WSW-norm benaderd.

Het voldoen aan de normen van het WSW is voorwaarde om met borging van het WSW financiering te kunnen aantrekken. Veluwonen voldoet ruimschoots aan alle WSW-normen.

Veluwonen is in het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, op basis van de uitkomsten van de beoordeling van 2022, ingedeeld in categorie midden I.

Het jaarverslag en de jaarrekening 2022 zijn opgesteld vanuit de continuïteitsveronderstelling.

3.6.6 Resultaat

Het resultaat over 2022 bedraagt € 10,3 miljoen negatief en is lager dan het resultaat ten opzichte van 2021 (€ 76,9 miljoen positief op basis van marktwaarde) als gevolg van waarderingseffecten in het woningbezit.

3.6.7 Treasury

Het treasurystatuut geldt als een gedragscode met betrekking tot het nemen van beslissingen op het gebied van financiering, beleggen, rentemanagement, liquiditeitenbeheer en de financiële logistiek. Het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt, het beheersen van financiële risico's, het realiseren van zo laag mogelijke kosten en het zeker stellen van voldoende liquiditeiten zijn dan ook de belangrijkste doelstellingen uit het treasurybeleid.

3.6.8 Financieringspositie

De leningenportefeuille kent per 31 december 2022 een omvang van € 106,0 miljoen. Al deze leningen zijn geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De gemiddelde vermogensvoet bedraagt 1,912% (2021: 2,034%). Het voor de lange termijn beheersbaar houden van de rentecomponent is essentieel voor de financiële continuïteit.

Er zijn in 2022 drie leningen aangetrokken voor een bedrag van € 18,0 miljoen. Er zijn drie bestaande leningen, met een schuldrestant van € 11,0 miljoen volledig afgelost, wegens het bereiken van de einddatum van de leningsovereenkomst.

Daarnaast bestaat er een schuld op lange termijn van circa € 22,6 miljoen (2021: € 20,2 miljoen) in verband met terugkoopverplichting van verkopen onder voorwaarden.

3.6.9 Beleggingen

Financiële middelen, die niet voor lopende betalingen benodigd zijn, worden tijdelijk uitgezet op spaarrekeningen. De tegoeden op deze spaarrekeningen zijn dagelijks opvraagbaar en kennen geen hoofdsomrisico. Deze spaarrekeningen zijn aangegaan bij financiële instellingen die beschikken over tenminste een AA-rating. Ook het land van vestiging van deze financiële instellingen heeft minimaal een AA-rating. Vanwege de lage rente wordt er geen actief beleid op spaartegoeden gehanteerd. Ultimo 2022 staan er liquiditeiten op de spaarrekeningen voor een bedrag van € 2,0 miljoen.

3.6.10 Kengetallen over de afgelopen 5 jaar per ultimo boekjaar

	2022	2021	2020	2019	2018
Gegevens bezit					
Aantal verhuureenheden:					
1.Woningen/woongebouwen	3.853	3.877	3.879	3.857	3.856
2.Garages	330	331	331	331	331
3.Bedrijfsruimten	6	6	6	0	0
4.Standplaatsen	68	70	70	70	69
5.Woonwagens	6	6	6	6	6
6.Bedden verzorgingstehuis	124	117	117	117	117
7.Parkeerplaats	42	46	46	46	46
8.Volkstuinen	10	10	10	10	10
9.Overige verhuureenheden	18	18	18	18	18
10. Voorraad koop	14	8	8	7	13
Totaal	4.471	4.489	4.491	4.462	4.466
Mutaties in het bezit					
1.Aantal opgeleverd	10	53	18	26	8
2.Aantal gekocht	0	0	46	1	1
3.Aantal verkocht	24	26	25	31	27
4.Aantal gesloopt / uit exploitatie	0	29	10	0	52
5.Aantal correctie	4	0	0	0	0
Kwaliteit (per woning)					
1.Aantal reparatieverzoeken	3.969	3.940	3.648	3.433	3.711
2.Kosten mutatieonderhoud per mutatie	4.968	2.776	3.645	4.044	3.196
3.Kosten dagelijks onderhoud	782	599	623	639	595
4.Kosten planmatig onderhoud	1.977	1.511	1.267	1.126	1.025
5.Totaal onderhoudskosten	2.759	2.110	1.890	1.765	1.620
Prijs/kwaliteitsverhouding					
1.Gemiddeld aantal punten WWS	169	167	165	165	166
2.Gemiddelde netto-huurprijs	577	562	554	536	533
3.Gemiddelde puntprijs	3,41	3,37	3,36	3,25	3,21
Het verhuren van woningen					
1.Aantal mutaties (excl. nieuwbouw)	192	199	206	203	230
2.Mutatiegraad (in % woningbezit)	4,97	5,12	5,30	5,25	5,94
3.Huurachterstand in % jaarhuur	0,39	0,36	0,31	0,31	0,29
4.Huurderving in % jaarhuur	0,62	0,78	0,55	0,55	1,39
Financiële continuïteit					
1.Solvabiliteit beleidswaarde	58,7	49,5	46,1	42,9	50,4
2 LTV beleidswaarde	37,5	44,6	48,9	54,5	44,3
3 Dekkingsratio marktwaarde	18,3	16,4	17,7	18,9	20,8
4.Liquiditeit (current ratio) *)	0,7	0,5	0,3	1,0	0,6
5.Rentabiliteit eigen vermogen	-2,1	15,1	5,6	8,7	10,0
6.Rentabiliteit totaal vermogen	-1,3	12,4	4,9	7,4	8,2
7.Eigen vermogen per woning	129.679	131.538	111.637	105.978	96.735
Personeelsbezetting					
1.Totaal formatieplaatsen (Fte)	39,7	38,1	37,5	35,1	32,5
2.Aantal medewerkers	43	41	42	40	36
3.Aantal verhuureenheden per Fte	113	118	120	127	137
*) cijfers 2020/2021/2022 aflossingsverplichting komende boekjaar onder kortlopende schulden					

3.7 Risicobeheersing

Veluwonen wil op een verantwoorde manier met haar middelen omgaan en werkt om die reden met een risicobeheersingskader. Het doel hiervan is de onwetendheid en de onzekerheid over risico's te beperken. Het heeft een prominente plek in de werkzaamheden, vooral omdat er bij strategische keuzes belangrijke risico's kunnen optreden. Deze belangrijkste risico's staan onderstaand vermeld.

Actuele ontwikkelingen

Er spelen diverse ontwikkelingen een rol die direct verband houden met elkaar. Door de oorlog in de Oekraïne is de energievoorziening onder druk komen te staan. De energieprijzen zijn hierdoor enorm gestegen, hetgeen vervolgens de grootste veroorzaker is van een ongekende inflatie. Mede hierdoor vertonen de rentetarieven een opwaartse ontwikkeling. De prijsstijging is ook direct zichtbaar op de bouwkosten. Daarnaast spelen personele capaciteitsproblemen een rol.

De politieke situatie in Nederland is eveneens onzeker, waarbij het kabinet worstelt met diverse actuele vraagstukken. Voor corporaties is het stikstofbeleid een heet hangijzer. Indien er geen vooruitgang wordt geboekt in het beperken van de stikstofuitstoot bestaat de kans dat door rechterlijke uitspraken de bouwmarkt tot stilstand komt.

Begroting/realisatie

Alle plannen en activiteiten zijn in een meerjarenbegroting financieel vertaald. Voor het eerstkomende jaar is dit gedetailleerd uitgewerkt in een jaarbegroting. De realisatie wordt bewaakt via periodieke rapportages en jaarlijkse verantwoordingsstukken. De begrotingen laten de laatste jaren een stijgende kwaliteit zien. Dat geldt ook voor de periodieke rapportages over de realisatie. Het blijft een aandachtspunt om de 'voorspelkracht' van met name de projectenplanning te verbeteren. Deze projecten hebben veelal een grote invloed op de financiële resultaten en op de kasstromen. Probleem hierbij is echter dat voornamelijk externe factoren aanleiding zijn voor wijzigingen in de planning.

Bijzonder bezit

Los van zorgvastgoed heeft Veluwonen ook nog 'ander bezit' dan woningen. Al dit bezit is geïnventariseerd en voorzien van een risiconiveau. Zo scoren de activiteitencentra in Hoenderloo, Loenen en Uddel qua risico hoog, hetgeen niet direct impliceert dat de financiële impact groot is. Dat ligt anders met bijvoorbeeld het kulturhus in Laag-Soeren of de studentenhuisvesting in Beekbergen. De risico's van het bijzonder bezit zijn goed in kaart gebracht. Met name voor de panden met een 'groot risico' worden mitigerende maatregelen bedacht, waar mogelijk uitgevoerd en jaarlijks gemonitord.

Exploitatie

De belangrijkste inkomsten vormen de huuropbrengsten. De belangrijkste uitgaven zijn onderhoudslasten en beheerkosten. Voor de uitgaven is er een duidelijke procuratie- en mandateringsregeling. De belangrijkste risico's die grote financiële gevolgen hebben (storm, brand, fraude en dergelijke) zijn verzekerd. Jaarlijks wordt de verzekeringsportefeuille geanalyseerd en eventueel aangepast aan nieuwe risico's of regelgeving. In 2022 is de inflatie zeer fors gestegen (en in het kielzog daarvan ook de rentepercentages op geldleningen). Hiermee is in deze begroting zo goed mogelijk rekening gehouden, onder andere door aan te sluiten bij de verwachtingen zoals die door de Autoriteit woningcorporaties zijn uitgesproken in de Leidraad economische parameters dPi 2022. Maar, meer dan in voorgaande jaren, is de ontwikkeling van de inflatie een onzekere factor.

Fiscaal

Dit betreft zowel de gevolgen van het niet-naleven van de regelgeving en de daaruit mogelijk voortvloeiende naheffingen en boetes. Veluwonen werkt op basis van de fiscale waarderingsregels, zoals die zijn opgenomen in de Vaststellingsovereenkomst II. Maar ook politieke besluitvorming over het Belastingplan kan belangrijke consequenties hebben. Te denken valt aan wijzigingen in tarieven voor de vennootschapsbelasting. In de jaarplannen wordt steeds zoveel mogelijk rekening gehouden met de op dat moment bekende feiten of serieuze aanwijzingen van aanstaande wijzigingen.

Fraude- en integriteitsrisico's

Hiermee wordt het risico bedoeld van onrechtmatig handelen door werknemers van Veluwonen. De financiële situatie maakt het mogelijk om een beperkte risicobereidheid te accepteren. Uitzondering hierop vormen risico's op het gebied van compliance en fraude, want fraude en corruptie worden niet getolereerd. De overige risico's worden zoveel mogelijk beheerst. Binnen diverse bedrijfsprocessen en bij interne controles is hiervoor specifiek aandacht, zowel met hard- als met soft-controls.

De in 2022 meest in het oog springende activiteit is het traject om cybercriminaliteit tegen te gaan. De getroffen maatregelen hebben onder andere betrekking op de aanscherping van het wachtwoordbeleid, de invoering van two-factor-authentication en het outsourcen van de netwerkomgeving aan een deskundige derde. Dit traject loopt door in 2023, met onder andere een 'awareness-bijeenkomst' voor het voltallige personeel en een nulmeting ten aanzien van de informatiebeveiliging.

Naast interne controles beschikt Veluwonen ook over een integriteitscode, een externe vertrouwenspersoon en een klokkenluidersregeling. Daarnaast wordt bij indiensttreding standaard een VOG-verklaring opgevraagd.

De beheersmaatregelen om frauderisico's te beperken doorkruisen de gehele organisatie. Zowel medewerkers, managers en directeur-bestuurder letten hier scherp op. Daarnaast is er een onafhankelijke controller. De RvC heeft een toezichthoudende rol in deze.

Er hebben zich in 2022 geen fraude- en/of integriteitsproblemen voorgedaan.

Governance

Bij de oprichting van Veluwonen in 2017 is de governancestructuur opnieuw opgezet en daarmee actueel. Jaarlijks beschrijft Veluwonen hoe we invulling geven aan de Governancecode woningcorporaties. Ook in de Planning- & Control-cyclus wordt nadrukkelijk aandacht geschonken aan governance-aangelegenheden en de interne controles hebben mede tot doel de governance geen geweld aan te doen.

Grondposities

Veluwonen heeft enkele grondposities. De gezamenlijke boekwaarde hiervan is beperkt. Voor deze posities geldt dat zij bij voorkomende mogelijkheden worden betrokken bij eigen ontwikkelingen of, indien dit niet mogelijk is, worden verkocht. De verwachting is dat bij verkoop van een grondpositie minimaal de boekwaarde wordt ontvangen.

Informatie- en communicatietechnologie

De bedrijfsvoering is steeds meer afhankelijk van een goed werkende ICT-structuur. Maar door deze afhankelijkheid wordt ook informatiebeveiliging steeds belangrijker. Binnen Veluwonen wordt hier veel aandacht aan geschonken en jaarlijks rapporteert de accountant over hun bevindingen op dit gebied.

KoopGarant-portefeuille

Met 199 woningen die ooit als KoopGarant-woning zijn verkocht kent Veluwonen een forse portefeuille van woningen die (verplicht) teruggekocht moeten worden, zodra de andere contractpartner daarom verzoekt. Inmiddels is deze portefeuille, door terugkoop en afkoop, geslonken tot 127 woningen. Met 4 tot 6 terugkopen per jaar lijkt het maximale risico redelijk te zijn benoemd. Verreweg de meeste van de teruggekochte woningen worden onmiddellijk voor definitieve verkoop in de markt gezet. Het risico dat deze portefeuille met zich meebrengt is de laatste jaren dus al belangrijk geslonken en gezien de huidige omstandigheden is het risico voor de komende jaren overzichtelijk.

Leningenportefeuille

De omvang van de leningenportefeuille neemt naar verwachting de komende jaren fors toe. De huidige aflossingskalender kent nog voldoende mogelijkheden om tot een goede spreiding van aflossingsverplichtingen te komen. Maar een (te) forse rentestijging vormt een risico voor de uitvoering van de nieuwbouw- en de renovatieprojecten. En door een te forse stijging van de leningenomvang kan de Loan to Value de meest 'knellende parameter' gaan worden.

Markt

Loopt de verhuurbaarheid van het bezit gevaar? In de dagelijkse praktijk blijkt dit momenteel geen risico te zijn, want de vraag naar huurwoningen is groter dan het aanbod. De verhuurbaarheid wordt bewaakt via het aantal woningzoekenden, het aantal reacties op woningen, demografische ontwikkelingen en woningbehoeften-onderzoeken. Via het strategisch voorraadbeleid wordt, waar nodig, de woningvoorraad bijgesteld.

Pandemie

In maart 2020 heeft het COVID-19-virus aangetoond dat het dagelijks leven snel kan wijzigen. Van de ene op de andere dag moesten de dagelijkse activiteiten op een andere wijze worden vormgegeven. Die periode heeft geleerd dat er een grote mate van flexibiliteit is en dat binnen korte tijd middels thuiswerken het merendeel van de activiteiten (soms op aangepaste wijze) kon plaatsvinden. De economische effecten van deze pandemie zijn nauwelijks van invloed geweest op de waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van de huurders. Maar ervaringen uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst. Echter door de actuele voorzieningen om thuis te werken is de uitgangssituatie voor een eventuele volgende pandemie beter dan ten tijde van de uitbraak van de COVID-19.

Projecten

De basis van de projecten ligt in het strategisch voorraadbeleid. Risicobeheersing en zorgvuldige besluitvorming zijn bij projecten nadrukkelijke aandachtspunten. Op het terrein van projecten kunnen zich (financiële) risico's met een grote impact voordoen. Er wordt daarom gewerkt met fase-documenten, waarin de risico's structureel worden beschreven. De doelstelling hierbij is een goede sturing, beheersing en verantwoording. Binnen projecten zijn ook specifieke risico's van toepassing. Zo zijn er de laatste jaren steeds grotere onzekerheden op het terrein van de flora- en faunawetgeving, de inspraak- en bezwaarprocedures bij bestemmingsplanwijzigingen en omgevingsvergunningen, forse bouwkostenstijgingen, capaciteitsproblemen binnen diverse sectoren en ernstige vertraging in levertijden van materialen.

Rente

Het treasurystatuut bepaalt de keuze voor een minimale risicostructuur. Dit betekent dat er geen beleggingen in aandelen, obligaties en dergelijke plaatsvinden. Ook heeft Veluwonen geen derivaten. Bij het aantrekken van nieuwe leningen worden de looptijden zodanig gekozen dat in enig jaar niet meer dan 15% van het totale leningenbedrag moet worden afgelost. Voor de korte termijn worden de geldstromen bewaakt via een liquiditeitsprognose versus de realisatie, die minimaal 4x per jaar in de treasurycommissie wordt besproken.

Verbindingen

Sinds eind 2020 zijn alle BV-, CV- en Vof-verbindingen beëindigd en deze vormen dus geen risicopositie meer. Hetgeen resteert zijn de VvE's en enkele samenwerkingsverbanden. De risico's hiervan zijn dermate beperkt en overzichtelijk, dat hiermee begrotingstechnisch goed rekening is te houden.

Verkoop

Ook verkoopopbrengsten vormen een belangrijke inkomstenbron. Vanaf 2023 wordt de uitgangspunt van de jaarlijkse verkoop van 15 woningen. Dit is de helft van het aantal waarmee tot en met 2022 is gerekend. Hierdoor neemt het risico dat geprognosticeerde inkomsten niet worden gerealiseerd fors af.

Zorgvastgoed

Veluwonen verhuurt diverse zorgwoningen c.q. zorgcomplexen aan meerdere zorginstellingen. Met deze zorgpartijen zijn langlopende contracten afgesloten, maar er blijft een potentieel risico dat de huur voor deze appartementen op termijn niet is gewaarborgd. Dit risico wordt verkleind doordat een deel van deze zorgwoningen vrij simpel kan worden omgezet in normale zelfstandige woningen en er met de zorgorganisaties frequent contact is over actuele ontwikkelingen. Met Tolzicht in Brummen en de Beekwal in Eerbeek bezit Veluwonen twee verzorgingshuizen. Tolzicht is in 2022 toekomstbestendig gemaakt, aangezien de huidige staat en indeling onvoldoende in overeenstemming was met de hedendaagse eisen van de zorg. Voor de Beekwal staan de plannen van 2023 in de meerjarenbegroting opgenomen.

Scenario-analyses

Momenteel is er veel onrust in Europa door de oorlog in Oekraïne, de energiecrisis, de torenhoge inflatie, de onrust op de arbeidsmarkt en de dreiging voor een nieuwe corona uitbraak. Ook nood op de woningmarkt is hoog en de prijzen van koopwoningen stagneren of zijn zelfs dalende. Deze toenemende onzekerheden hebben gevolgen voor de economische ontwikkelingen. Veluwonen heeft in de begroting 2023-2032 enkele scenario's doorgerekend om de impact op die begroting zichtbaar te maken. In het voorjaar 2023 zal opnieuw een actualisatieberekening worden uitgevoerd.

3.8 Verbindingen en relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen biedt een grote variëteit van werkzaamheden en activiteiten. Een deel daarvan is in samenwerking met anderen. Deze paragraaf geeft inzicht in de verbindingen, relaties met overige rechtspersonen en VvE's.

3.8.1 Verbindingen

Sinds eind 2020 kent Veluwonen geen verbindingen meer in de vorm van BV's, CV's of een VoF.

3.8.2 Relaties met overige rechtspersonen

Veluwonen maakt deel uit van de volgende samenwerkingsverbanden:

Stichting VSW (Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties)

VSW is een samenwerkingsverband tussen de Apeldoornse corporaties (Ons Huis, De Goede Woning, De Woonmensen en Veluwonen). Het belangrijkste doel is het behartigen van de gezamenlijke belangen van de Apeldoornse corporaties, met name richting de lokale overheid. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

Stichting BWSA (Beheer Woonwagens en Standplaatsen Apeldoorn)

BWSA verzorgt het beheer en het onderhoud van de huurwoningwagens en de huurstandplaatsen die door de gemeente Apeldoorn aan de individuele Apeldoornse corporaties zijn overgedragen. BWSA bestaat uit de VSW-participanten. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

Stichting Woonkeus Stedendriehoek

Dit is een samenwerkingsverband tussen in de regio Stedendriehoek werkzame woningcorporaties en gemeenten. Het doel is uitvoering te geven aan het tussen deze woningcorporaties en gemeenten vastgestelde 'convenant regionale woonruimteverdeling'. Veluwonen draagt naar rato bij in de kosten.

3.8.3 Vereniging van Eigenaars

In meerdere complexen is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin Veluwonen deelneemt. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang gering is ten opzichte van de totale exploitatie van Veluwonen. Om deze reden is consolidatie van deze VvE-gegevens in de Veluwonen-cijfers achterwege gebleven. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor rekening komen van Veluwonen zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Vereniging van Eigenaars De Bruisbeek (Loenen Gld.)

VvE De Bruisbeek omvat drie appartementsrechten in het activiteitencentrum De Bruisbeek. Veluwonen bezit hiervan 1 appartementsrecht. In de VvE-vergadering bezit Veluwonen 55% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Koningin Wilhelmina Hof (Uddel)

VvE Koningin Wilhelmina Hof omvat het appartementsrecht voor het activiteitencentrum, het appartementsrecht voor 4 zorgwoningen en het appartementsrecht voor 19 huurwoningen aan de Essenkamp. Veluwonen bezit in de VvE-vergadering 83% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Hattinkerf (Loenen Gld.)

Deze VvE wordt gevormd door de eigenaren van 12 koopappartementen en Veluwonen, als eigenaar van 6 huurappartementen, in het gebouw Hattinkerf. In de VvE-vergadering bezit Veluwonen 28% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Moerbeek (Loenen Gld.)

In deze VvE bezit Veluwonen 60% van de eigendomsrechten van dit woongebouw.

Vereniging van Eigenaars De Hoge Weye (Beekbergen)

Deze VvE is tot stand gekomen na de oplevering van het Multifunctioneel Centrum. Veluwonen bezit 31% van de eigendomsrechten.

Vereniging van Eigenaars De Bergbeek (Beekbergen)

Tezamen met een koopappartementencomplex is aangrenzend een parkeerkelder onder 8 huurwoningen gerealiseerd. De VvE is om die reden opgedeeld in 2 zogenaamde 'ondersplittingsen', één voor de appartementen en één voor het bouwblok huurwoningen/parkeerkelder. In ondersplitsing 1 (ten behoeve van de appartementen) heeft Veluwonen geen aandeel. In ondersplitsing 2 (ten behoeve van de huurwoningen/parkeerkelder) betreft het eigendom van Veluwonen 5 huurwoningen en 22 van de 31 parkeerplaatsen. Hiermee is circa 85% van de stemmen in de VvE-vergadering gemoed.

Vereniging van Eigenaars Stuijvenburchstraat (Eerbeek)

Deze VvE bestaat uit 3 appartementen en 1 winkelruimte. De winkelruimte is eigendom van Mensink Mode. In de VvE-vergadering heeft Vastgoedbeheer Eerbeek B.V. 50% van de stemmen.

Vereniging van Eigenaars Dassenburcht II (Loenen Gld.)

Deze VvE bestaat uit 10 appartementen en bergingen/parkeerruimte. In de VvE-vergadering heeft Veluwonen 73% van de stemmen.

3.8.4 Overige relaties

Benoemingsrecht bestuursleden

Voor de Stichting Huygenshof (Eerbeek) heeft Veluwonen het recht bestuursleden te benoemen. Er bestaat geen financiële verantwoordelijkheid met betrekking tot deze stichting.

4. Personeel en organisatie

4.1 Op weg naar steeds meer 'normaal'

Ook het begin van 2022 stond nog in het teken van corona, waarbij thuiswerken en op kantoor werken naast elkaar stonden. Gelukkig is vanaf het voorjaar 2022 de situatie dusdanig verbeterd dat er weer van een 'normale' situatie kan worden gesproken.

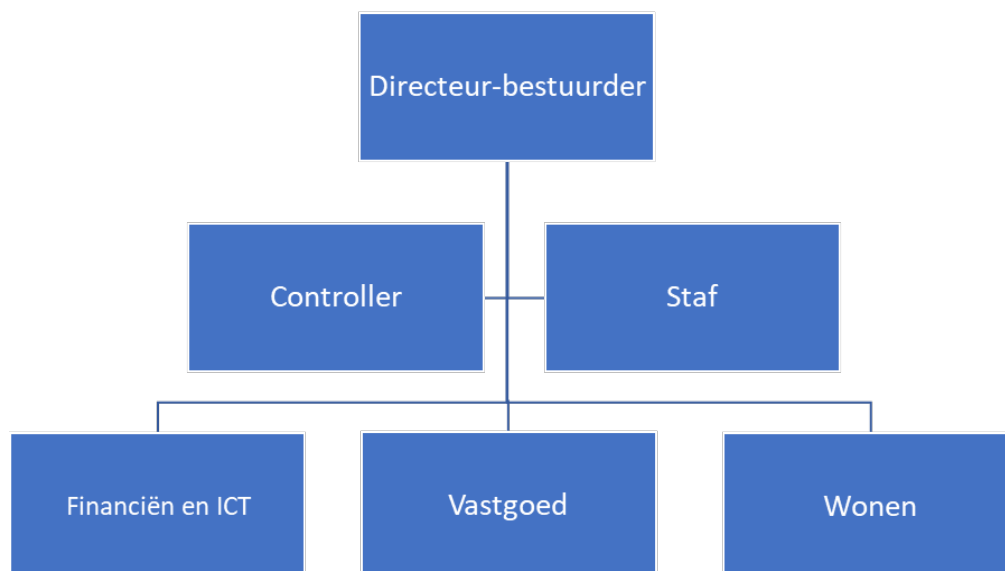
Die combinatie van thuis en op kantoor werken is een blijvertje gebleken. Het beleid is hierop aangepast. Medewerkers kunnen thuis werken wanneer ze willen en zolang het werk dit toelaat en de aanwezigheid op kantoor niet noodzakelijk is. Hiervan wordt op grote schaal gebruik gemaakt.



Door middel van activiteiten (in de vorm van Veluwerken-middagen, personeelsbijeenkomsten en gezamenlijke lunches wordt gezorgd door onderling contact, verbinding en betrokkenheid. Hierover wordt ook met de Ondernemingsraad intensief contact over gehouden.

4.2 Aantal medewerkers en organigram

Op 31 december 2022 waren er 43 medewerkers (39,70 fte's) werkzaam bij Veluwonen (2021: 41 medewerkers, 38,10 fte's). Daarvan werken 27 medewerkers fulltime. Veluwonen heeft 16 parttime medewerkers in dienst. Daarnaast was er 1 medewerker werkzaam via een bureau in verband met ondersteuning bij de afdeling Vastgoed en 1 medewerker bij de afdeling Financiën en ICT.



Het organigram geeft de functie-indeling eind 2022 weer. De directeur-bestuurder vormt met de managers Financiën en ICT, Vastgoed en Wonen het managementteam.

In 2022 hadden we een uitstroom van 4 medewerkers en een instroom van 3 medewerkers. Er is 1 collega aan het eind van het jaar 2022 vertrokken; deze wordt vervangen in 2023. Voor 1 vertrokken collega is nog geen opvolging gevonden; de procedure loopt nog.

Op 31 december 2022 is de verhouding man/vrouw: 23/20.

4.3 Arbeidsvoorwaarden, arbeidsomstandigheden en ziekteverzuim

Arbeidsvoorwaarden

Aanvullend op de CAO Woondiensten zijn binnen Veluwonen secundaire arbeidsvoorwaarden van toepassing. De secundaire arbeidsvoorwaarden zijn opgenomen in het personeelshandboek. Iedere medewerker heeft hiervan een exemplaar ontvangen en het handboek is digitaal te raadplegen op de Sharepointpagina van Veluwonen.

Arbobeleid

Eind 2022 hadden we 8 bedrijfshulpverleners. Dat is er 1 meer dan in 2021. Er zijn geen meldingen ontvangen van ongevallen op de bouwplaats c.q. bij onderhoud en nieuwbouw in opdracht van Veluwonen.

Integriteitscode

In 2017 hebben wij een integriteitscode opgesteld waar alle medewerkers zich aan moeten houden. Eventueel worden medewerkers hierop aangesproken of is dit onderdeel van gesprek. Sinds 2021 is er een contract met een externe vertrouwenspersoon. In 2023 wordt de integriteitscode opnieuw geactualiseerd.

Klokkenluidersregeling

In 2017 hebben wij een klokkenluidersregeling opgesteld, waardoor medewerkers misstanden binnen Veluwonen kunnen melden zonder daar persoonlijk op afgerekend te worden. Ook deze regeling wordt in 2023 geactualiseerd.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage in 2022 was 5,71% (t.o.v. 2,79% in 2021). Dit is een flinke stijging, die te relateren is aan meer verzuim door corona en een aantal langdurig zieken. Veluwonen maakt gebruik van de maatwerkregeling en heeft een contract met een zelfstandig bedrijfsarts.

Onderzoekscyclus

In 2021 is een nieuwe cyclus vastgesteld voor medewerkestevredenheidonderzoeken, PMO (periodieke medische keuring) en interne werkdrukonderzoeken. Deze vinden plaats in een cyclus van 4 jaar. In 2022 vond er geen onderzoek plaats, gelijk aan de cyclus.

Scholing en opleiding

Ontwikkeling van de medewerkers en van de organisatie staat bij Veluwonen hoog in het vaandel. Vandaar dat vanaf 2022 een nieuwe gesprekscyclus is gestart voor medewerkers. De eerdere gesprekscyclus bestond uit een planningsgesprek, voortgangsgesprek en eindejaarsgesprek. Het planningsgesprek en het voortgangsgesprek zijn werkoverleggen en daarom uit de P&O-gesprekscyclus gehaald. In plaats daarvan is het Ontwikkelgesprek gekomen. Ontwikkeling van de medewerkers is daarin een terugkerend bespreekpunt. Manager en medewerker bespreken samen welke wensen er liggen met betrekking tot ontwikkeling en hoe zich dat verhoudt tot de visie en doelen van Veluwonen. In 2022 is er € 76.900 besteed aan scholing, opleiding en persoonlijke ontwikkeling.

Naast het opleidingsbudget hebben we geen specifiek aangeduid budget voor *Research & Development*.

4.4 Ontwikkeling

In 2022 is gestart met het opzetten van een Strategisch PersoneelsPlan (SPP), dat in 2023 wordt afgerond. In het SPP-rapport wordt opgenomen welke functies waar nodig zijn en welke competenties we waar nodig hebben. We passen daarop ons aannamebeleid aan. Het rapport wordt ieder jaar opnieuw geëvalueerd en eenmaal per 2 jaar geheel opnieuw doorlopen.

4.5 Intern overleg en ondernemingsraad

De overlegvormen binnen Veluwonen hebben een drieledig doel:

- Vaststellen en afstemmen van beleidsaangelegenheden
- Afstemmen van praktische en organisatorische kwesties
- Overdracht/uitwisseling van informatie

De terugkerende overlegvormen die in dit verband kunnen worden genoemd, zijn:

- RvC-vergaderingen (6 maal per jaar)
- MT (2-wekelijks)
- Projectenoverleg
- Weekstart (op afdelingsniveau)
- Medewerkersbijeenkomst (maandelijks)
- Veluwerken-middagen (6 maal per jaar)

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad bestaat ultimo 2022 uit 3 leden. Voorzitter is de Rik Klaasen, secretaris Marcel Hermsen en lid Antoinette Martijnse. De OR heeft in 2022 8 keer overleg gehad met de directeur en 2 keer met een afvaardiging RvC.

Belangrijke onderwerpen die op de agenda stonden:

- dagelijkse gang van zaken/processen
- corona aangelegenheden
- personele wijzigingen en vacatures
- werkdruk
- ICT-visie
- inflatie/energiecrisis
- generatiepact
- SPP
- RI&E.

Tevens heeft de OR advies/instemming gegeven op de volgende thema's:

- actualisering Arbobeleidsplan en regeling ongewenst gedrag
- overeenkomst externe vertrouwenspersoon
- thuiswerkbeleid
- tijdelijke verhoging vergoeding reiskosten woon-werkverkeer
- verlaging instapleeftijd Generatiepact.



Deel 2: jaarrekening 2022

5. Jaarrekening

BALANS voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

ACTIVA	ref.	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbelegging	1		
- DAEB vastgoed in exploitatie		581.098	594.879
- niet-DAEB vastgoed in exploitatie		9.481	9.246
- onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		25.611	21.417
- DAEB en niet DAEB vastgoed in ontwikkeling voor voor eigen exploitatie		6.184	2.229
		622.374	627.771
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		1.401	1.535
Financiële vaste activa	3		
- latente belastingvorderingen		221	1.375
- overige vorderingen		349	380
		570	1.755
Totaal vaste activa		624.345	631.061
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- vastgoed bestemd voor verkoop		3.023	1.885
- overige voorraad		1	1
		3.024	1.886
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren		110	98
- overheid		0	0
- vorderingen op groepsmaatschappijen		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		1.349	0
- overige vorderingen		626	603
- overlopende activa		14	23
		2.099	724
Liquide middelen	6		
- liquide middelen		8.865	7.207
Totaal vlottende activa		13.988	9.817
TOTAAL ACTIVA		638.333	640.878

PASSIVA	ref.	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen	7		
- herwaarderingsreserve		339.722	353.366
- overige reserves		170.252	79.672
- jaarresultaat		-10.322	76.936
Totaal eigen vermogen		499.652	509.974
Vorzieningen	8		
- voorzieningen voor onrendabele investeringen en herstructurering		2.452	3.143
- overige voorzieningen		95	87
Totaal voorzieningen		2.547	3.230
Langlopende schulden	9		
- leningen		98.878	90.109
- terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden		22.595	20.243
- waarborgsommen		3	3
Totaal langlopende schulden		121.476	110.355
Kortlopende schulden	10		
- schulden aan leveranciers		2.000	1.098
- schulden aan kredietinstellingen		10.052	12.067
- schulden aan gemeenten		0	0
- belastingen en premies sociale verzekeringen		1.535	3.154
- overige schulden		110	70
- overlopende passiva		961	930
		14.658	17.319
BALANSTOTAAL		638.333	640.878

RESULTATENREKENING (bedragen x € 1.000)

Omschrijving	ref.	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2022	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2021
Huuropbrengsten	11	27.145	582	27.728	26.652	586	27.238
Opbrengsten servicecontracten	12	26	0	26	21	0	21
Lasten servicekosten	13	-75	-1	-76	-68	-1	-69
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	14	-1.720	-113	-1.833	-1.701	-105	-1.806
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-12.609	-176	-12.785	-10.436	-146	-10.582
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-4.056	-38	-4.094	-5.155	-117	-5.272
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		8.711	255	8.966	9.313	217	9.530
Opbrengsten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0	0	0	0	0
Toegerekende personeelskosten		0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten		0	0	0	0	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		5.874	0	5.874	6.993	0	6.993
Toegerekende organisatiekosten		-296	0	-296	-333	0	-333
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.730	0	-3.730	-3.692	0	-3.692
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	18	1.848	0	1.848	2.968	0	2.968
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-7.494	0	-7.494	-1.464	0	-1.464
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	20	-11.265	238	-11.027	73.182	1.040	74.222
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen VoV	21	2.109	-220	1.889	1.451	-87	1.364
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	22	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-16.650	18	-16.632	73.169	953	74.122
Opbrengsten overige activiteiten		181	4	185	290	6	296
Kosten overige activiteiten		-13	0	-13	-11	0	-11
Nettoresultaat overige activiteiten	23	168	4	172	279	6	285
Overige Organisatiekosten	24	-672	-14	-686	-2.675	-59	-2.734
Kosten omtrent leefbaarheid	25	-242	-5	-247	-265	-6	-271
Waardeverandering financiële activa en effecten		0	0	0	0	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot vaste activa horen en effecten		0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		53	0	53	7	0	7
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.049	-44	-2.093	-2.183	-47	-2.230
Saldo financiële baten en lasten	26	-1.996	-44	-2.040	-2.176	-47	-2.223
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-8.833	214	-8.619	80.613	1.064	81.677
Belastingen	27	-1.667	-36	-1.703	-4.639	-102	-4.741
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-10.500	178	-10.322	75.974	962	76.936

KASSTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2022	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2021
Operationele activiteiten						
Ontvangsten						
Huren	27.229	542	27.771	26.790	620	27.410
- zelfstandige huurwoningen	25.732	221	25.953	25.306	250	25.556
- onzelfstandige wooneenheden	601	0	601	558	0	558
- intramuraal	732	0	732	781	0	781
- maatschappelijk onroerend goed	164	0	164	145	0	145
- bedrijfsmatig onroerend goed	0	176	176	0	191	191
- parkeervoorzieningen	0	145	145	0	179	179
Vergoedingen	295	36	331	241	33	274
Overige bedrijfsontvangsten	166	1	167	39	1	40
Renteontvangsten	-40	0	-40	6	0	6
Saldo ingaande kasstromen	27.650	579	28.229	27.076	654	27.730
Uitgaven						
Personeelsuitgaven	3.063	79	3.142	3.060	79	3.139
Onderhoudsuitgaven	10.191	32	10.223	8.078	11	8.089
Overige bedrijfsuitgaven	3.372	88	3.460	3.432	89	3.521
Rente-uitgaven	2.097	54	2.151	2.450	65	2.515
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	69	0	69	73	0	73
Verhuurderheffing	2.382	0	2.382	3.445	0	3.445
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	76	2	78	67	2	69
Vennootschapsbelasting	3.631	94	3.725	3.420	89	3.509
Saldo uitgaande kasstromen	24.881	349	25.230	24.025	335	24.360
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.769	230	2.999	3.051	319	3.370
(Des)investerings						
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden (incl. externe kosten bij verkoop)	5.512	0	5.512	6.177	0	6.177
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV) na inkoop in dPi-periode	128	0	128	795	0	795
Verkoopontvangsten nieuwbouw woon- en niet woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond / overige	0	150	150	357	0	357
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	5.640	150	5.790	7.329	0	7.329
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	8.284	0	8.284	10.726	0	10.726
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	5.650	0	5.650	3.481	0	3.481
Aankoop woongelegenheden	0	0	0	0	0	0
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	0	0	239	0	239
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	4	0	4	21	0	21
Investerings overig	0	8	8	0	343	343
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	13.938	8	13.946	14.467	343	14.810
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.298	142	-8.156	-7.138	-343	-7.481
FVA						
Ontvangsten overig	0	0	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investerings	-8.298	142	-8.156	-7.138	-343	-7.481

KASTROOMOVERZICHT DIRECTE METHODE (bedragen x € 1.000)	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2022	DAEB	Niet DAEB	Totaal 2021
<u>Financieringsactiviteiten</u>						
Ingaand						
Nieuwe te borgen leningen	18.000	0	18.000	19.348	0	19.348
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	11.184	0	11.184	12.184	0	12.184
Aflossing niet geborgde leningen	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.816	0	6.816	7.164	0	7.164
Mutatie liquide middelen	1.287	372	1.659	3.077	-24	3.053
Liquide middelen per 1 januari			7.207			4.154
Tekort liquide middelen per 1 januari			0			0
Liquide middelen per 31 december			8.866			7.207
Tekort liquide middelen per 31 december			0			0

TOELICHTING OP DE WAARDERINGSGRONDSLAGEN

ALGEMEEN

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op het dichtstbijzijnde € 1.000 tenzij anders vermeld. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector en de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van Veluwonen. Het KvK nummer van Veluwonen is 41041816. Woningstichting Veluwonen is gevestigd op Stuijvenburchstraat 20, 6961 DR te Eerbeek (gemeente Brummen).

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

Oordelen en schattingen

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

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten tevens in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Veluwonen maakt geen gebruik van derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

Activa en passiva worden opgenomen tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

Een actief wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming zullen toevloeien en het actief een kostprijs of een waarde heeft waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Activa die hier niet aan voldoen worden niet in de balans verwerkt, maar worden aangemerkt als niet in de balans opgenomen activa.

Een verplichting wordt in de balans verwerkt wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag waartegen de afwikkeling zal plaatsvinden op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld. Onder verplichtingen worden mede voorzieningen begrepen. Verplichtingen die hier niet aan voldoen worden niet in de balans opgenomen, maar worden verantwoord als niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Een in de balans opgenomen actief of verplichting blijft op de balans opgenomen als een transactie niet leidt tot een belangrijke verandering in de economische realiteit met betrekking tot het actief of de verplichting. Dergelijke transacties geven evenmin aanleiding tot het verantwoorden van resultaten. Bij de beoordeling of er sprake is van een belangrijke verandering in de economische realiteit wordt uitgegaan van de economische voordelen en risico's die zich waarschijnlijk in de praktijk zullen voordoen, en niet op voordelen en risico's waarvan redelijkerwijze niet te verwachten is dat zij zich voordoen.

Een actief of verplichting wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot het actief of de verplichting aan een derde zijn overgedragen. De resultaten van de transactie worden in dat geval direct in de winst- en verliesrekening opgenomen, rekening houdend met eventuele voorzieningen die dienen te worden getroffen in samenhang met de transactie.

(1) Vastgoedbelegging

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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 waarderen marktwaarde').

Veluwonen hanteert voor, het merendeel van, haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen 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 en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. 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.

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden).
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen

en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Veluwonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woonegelegenheden en parkeergelegenheden. Veluwonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsmatig-, maatschappelijk- en intramuraal zorgvastgoed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale [huursom van de DAEB-tak/ huursom van de niet-DAEB tak].

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Veluwe (gemeente Brummen en Apeldoorn) en Arnhem/Nijmegen (gemeente Rheden) waarin Veluwonen actief is, was de waardering hiermee o.b.v. het onderzoek waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 van Fakton Consultancy d.d. 7 april 2023 met kenmerk 107773/N1/1.0 te hoog. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen 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.

Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. 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.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald conform de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. De waardevermindering of – vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille’.

De toekomstige marktwaarde voor renovatieprojecten is in 2022 op een andere wijze bepaald. Uit nader inzicht bleek dat de marktwaardes bij renovatieprojecten een onbetrouwbaar beeld gaven, waardoor wij in overleg met een externe partij hebben gekozen voor wijziging in de berekening van de toekomstige marktwaarde. In voorgaande jaren werden de objectgegevens aangepast (voor en na renovatie) en daarmee de marktwaardestijging bepaald. Vanaf 2022 worden de directe investeringen in het renovatieproject meegenomen bij de berekening van de marktwaardestijging.

Het wijzigen van de systematiek leidt tot een kwantitatief effect in de marktwaarde en leidt tot een andere voorziening onrendabele top renovatieprojecten. Er is sprake van een schattingswijziging omdat de waardering wel wordt verricht op basis van hetzelfde stelsel (namelijk volgens handboek ‘Modelmatige waarderen marktwaarde’ en gevalideerde rekenmodule). De inschatting van de marktwaarde is alleen gewijzigd. Het effect van de schattingswijziging leidt tot € 3,1 miljoen hogere voorziening door een hogere berekende marktwaarde. Dit effect is verwerkt in de gegevens van 2022 conform RJ 145.301.

Complexindeling

Het DAEB- en niet-DAEB-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 maken deel uit van een waarderingscomplex dat bestaat uit sociaal en/of commercieel vastgoed. Bij gemengde waarderingscomplexen wordt, nadat de waarde van het gehele complex is bepaald, de waarde gesplitst in het deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel wordt toegerekend.

Doorexplotatie- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden, met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexplotatie- en uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van het de marktwaarde volgens het doorexplotatie- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexplotatie- en uitpondscenario.

Afschrijvingen

Op het vastgoed 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 2022 een ook voor een derde onherroepelijk verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

Herclassificatie

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- a. daadwerkelijke aanvang van activiteiten van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is
- b. verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie
- c. terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van eigen exploitatie of verkoop
- d. beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Inzake punt d is het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie leidend voor het moment van herclassificatie. Indien besloten wordt bestaand vastgoed in exploitatie te gaan slopen om nieuw vastgoed te gaan exploiteren of slopen blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie zolang het vastgoed duurzaam wordt verhuurd.

Indien bestaand vastgoed wordt gerenoveerd of ingrijpend verbouwd waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt blijft het vastgoed gewaardeerd en geclassificeerd als vastgoed in exploitatie. Er vindt dan geen herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Macro-economische parameters

Bij de berekening van de parameters zijn de voorgeschreven parameters zoals deze blijken uit het Handboek modelmatig waarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 gebruikt. Per type vastgoed zijn de belangrijkste veronderstellingen vermeld:

Parameters wooneenheden	2022	2023	2024	2025/2026	2027/2028 ev
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%/2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%/2,50%
Leegwaardestijging (regio Veluwe)	-4.15%	-2.50%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging (regio Arnhem/Nijmegen)	-4,00%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – EGW doorexploteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.400 en € 2.066				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – MGW doorexploteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.199 en € 2.198				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – Extramuraal zorgeneheden doorexploteerscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 1.140 en € 2.253				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – EGW uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 834 en € 1.184				
Instandhoudings- en mutatieonderhoud per vhe – MGW uitpondscenario	Afhankelijk van bouwjaar en gebruiksoppervlakte tussen € 712 en € 1.332				
Beheerkosten - EGW	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten - MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Beheerkosten - Zorgeneheid	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten, als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Gemeentelijke OZB Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2021	Brummen 0,1398% Apeldoorn 0,1175% Rheden 0,1194%	Brummen 0,1398% Apeldoorn 0,1175% Rheden 0,1194%	Brummen 0,1398% Apeldoorn 0,1175% Rheden 0,1194%	Brummen 0,1398% Apeldoorn 0,1175% Rheden 0,1194%	Brummen 0,1398% Apeldoorn 0,1175% Rheden 0,1194%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar - gereguleerde woningen		2,90%	3,70%	3,30%/2,50%	2,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen		3,90%	2,60%	2,30%/2,00%	2,00%
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteeren	Gemiddeld over 5 jaar per marktcomplex, met minimale mutatiekans van 4%				
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van +/-0,09% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 6,34% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

In het doorexploteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de wooneenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,40% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025/2026	2027/2028 ev
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud BOG	€ 6,50 per m2 bvo exclusief BTW				
Instandhoudingsonderhoud MOG	€ 7,90 per m2 bvo inclusief BTW				
Instandhoudingsonderhoud ZOG	€ 10,50 per m2 bvo inclusief BTW				
Mutatieonderhoud BOG	€ 10,90 per m2 bvo exclusief BTW				
Mutatieonderhoud MOG	€ 13,20 per m2 bvo inclusief BTW				
Mutatieonderhoud ZOG	€ 13,20 per m2 bvo inclusief BTW				
Marketing	14,0% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten – bedrijfsmatig onroerend goed	3,0% van de markthuur				
Beheerkosten – maatschappelijk onroerend goed	2,0% van de markthuur				
Beheerkosten – zorgvastgoed	2,5% van de markthuur				
Belastingen, verzekeringen, en overige zakelijke lasten, als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB)	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%	BOG/MOG 0,13% en ZOG 0,35%
Gemeentelijke OZB Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepelddatum 1 januari 2021	Brummen 0,1398% Apeldoorn 0,1175% Rheden 0,1194%	Brummen 0,1398% Apeldoorn 0,1175% Rheden 0,1194%	Brummen 0,1398% Apeldoorn 0,1175% Rheden 0,1194%	Brummen 0,1398% Apeldoorn 0,1175% Rheden 0,1194%	Brummen 0,1398% Apeldoorn 0,1175% Rheden 0,1194%
Disconteringsvoet	Opgebouwd door de risicovrije rentevoet van -/-0,38% plus de Vastgoed sectorspecifieke opslag van 6,34% plus een opslag voor het markt- en objectrisico.				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025/2026	2027/2028 ev
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 202	€ 202	€ 202	€ 202	€ 202
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60
Beheerkosten - garagebox	€ 41	€ 41	€ 41	€ 41	€ 41
Beheerkosten - parkeerplaats	€30	€30	€30	€30	€30
Belastingen en verzekeringen	0,23% van de WOZ-waarde				
Disconteringsvoet - garagebox	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%	6,79%
Disconteringsvoet - parkeerplaats	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%	6,70%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 571 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registerkosten, bedragen 11,40% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Voor het vastgoed dat gewaardeerd is op basis van de full-waardering (BOG, MOG, Zorg) is in 2022 100% van de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur welke is ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl).

Toepassing vrijheidsgraden

Voor het onderstaande vastgoed is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden zijn ten opzichte van het handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Veluwonen opereert.

	Loenenseweg 88 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	Loenenseweg 90 Eerbeek <i>Zorgactiviteiten</i>	De Beekwal Eerbeek <i>Intramurale zorg</i>	Stuijvenburchstraat 29 Eerbeek <i>Kantoorruimte</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	103 (gemiddeld)	110	128	90
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,5% (gemiddeld)	8,5%	0,0%	7,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	7,5%	7,5%	7,0%	6,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	100,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Loenenseweg 6 Eerbeek <i>Winkels</i>	Huijgenhof Eerbeek <i>Activiteitencentrum</i>	Kattedoorn Eerbeek <i>Standplaatsen</i>	Veldheim Hoenderloo <i>Activiteitencentrum</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	111 (gemiddeld)	114	94	80
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,0%	6,0%	8,5%	10,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	7,0%	5,0%	8,0%	9,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Van Zwietenlaan Laag-Soeren <i>Standplaatsen</i>	Kulturhus Laag-Soeren <i>Activiteitencentrum</i>	Bruisbeek Loenen <i>Activiteitencentrum</i>	KWH Uddel <i>Activiteitencentrum</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	50	77	86	65
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	8,5%	9,0%	8,5%	10,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	8,0%	8,0%	8,5%	9,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Tolzicht Brummen <i>intramurale zorg</i>	Tolzicht Brummen <i>aanleunwoningen</i>	Akkergeelster Brummen <i>begeleid wonen</i>	De Wezeboom Brummen <i>begeleid wonen</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	224	156	230	157
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	7,5%	6,5%	7,0%	7,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,5%	5,5%	6,0%	6,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

	Buiten de Veste (hoofd) Brummen <i>extramurale zorg</i>	Buiten de Veste (A en B) Brummen <i>intramurale zorg</i>	De Haere Wenum Wiesel <i>standplaatsen</i>	De Haere Wenum Wiesel <i>woonwagens</i>
Schematische vrijheid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Markthuur (per m2)	230	230 (gemiddeld)	26	106
Markthuurstijging	tabel	tabel	tabel	tabel
Exit yield	7,0%	7,0% (gemiddeld)	8,5%	9,0%
Leegwaarde	handboek	handboek	handboek	handboek
Leegwaardestijging	handboek	handboek	handboek	handboek
Disconteringsvoet	6,0%	6,0%	8,0%	8,0%
Mutatie- en verkoopkans	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Onderhoud	handboek	handboek	handboek	handboek
Technische splitsingskosten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bijzondere uitgangspunten	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Erfpacht	n.v.t.	n.v.t.	ja	n.v.t.

De toename van de marktwaarde in 2022 kan op hoofdlijnen worden verklaard als volgt:

	DAEB	Niet DAEB
<i>Stand 1 januari 2022</i>	<i>594.880</i>	<i>9.246</i>
<i>Mutaties in het bezit ((des)investeringen, overboekingen, reclassificaties)</i>	<i>-4.154</i>	<i>-14</i>
<i>Aanpassingen naar aanleiding van validatie handboek *)</i>	<i>18.806</i>	<i>7</i>
<i>Methodische wijzigingen handboek en software</i>	<i>6.108</i>	<i>39</i>
<i>Mutatie objectgegevens</i>	<i>50.360</i>	<i>663</i>
<i>Parameteraanpassing</i>		
<i>Macro-economische parameters</i>	<i>-3.185</i>	<i>147</i>
<i>Leegwaardestijging</i>	<i>-83.610</i>	<i>-836</i>
<i>Instandhoudings- en mutatieonderhoud</i>	<i>-7.839</i>	<i>-110</i>
<i>Verhuurdersheffing</i>	<i>26.975</i>	<i>0</i>
<i>Disconteringsvoet</i>	<i>-19.559</i>	<i>-143</i>
<i>Overige kosten en opbrengsten</i>	<i>2.804</i>	<i>449</i>
<i>Overige oorzaken waardemutaties</i>	<i>-488</i>	<i>33</i>
<i>Stand 31 december 2022</i>	<i>581.098</i>	<i>9.481</i>

*1) dat de aanpassing afwijkt van Fakton als gevolg van het verschil door de parameters rekenmodule WAL5

Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie (indien full-versie). Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Veluwonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Veluwonen hanteert in haar beleid een streefhuur van 68% van de maximaal redelijke huur. In specifieke complexen wordt hiervan afgeweken. De gemiddelde streefhuur bedraagt € 603,05.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Veluwonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
 - De norm voor onderhoud wordt bepaald over een periode van 25 jaar van het complex.
 - De gemiddelde onderhoudsnorm voor de woningen is € 2.789.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Veluwonen en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.
 - De norm voor algemeen beheer wordt bepaald over een periode van 25 jaar van het complex.
 - De gemiddelde norm voor algemeen beheer voor de woningen is € 848.
5. De discontovoet is de marktconforme rendementseis waartegen de verwachte toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. Disconteringsvoet wordt opgebouwd door een positieve risicovrije rentevoet van 0,09% verhoogd met de vastgoedsectorspecifieke opslag van 6,34% en verhoogd met een opslag voor het markt- en objectrisico.

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

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

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

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

Verloop marktwaarde naar beleidswaarde (bedragen x € 1.000)				
	2022	2022	2021	2021
<i>Marktwaarde verhuurde staat</i>		590.579		604.125
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	66.901		-64.793	
Betaalbaarheid (huren)	-267.891		-194.592	
Kwaliteit (onderhoud)	-104.850		-115.155	
Beheer (beheerkosten)	3.321		-7.357	
Subtotaal		-302.519		-381.897
Beleidswaarde		288.060		222.228

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde (bedragen x € 1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	17.565
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-15.369
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-11.093
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	11.093
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-11.093
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	11.093
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-18.972
Disconteringsvoet	0,5% lager	32.642

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Veluwonen heeft woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VoV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor de woningcorporatie een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie.

Deze als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
 - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
 - Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment zou zijn geweest bij toepassing van waardering tegen historische kostprijs minus afschrijvingen, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichting uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde

waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VoV, dus rekening houdend met de gemaakte afspraken over de verdeling van de waardemutatie sinds de initiële verkoop. Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

De terugkoopverplichting c.q. het terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft."

(2) Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

(3) Financiële vaste activa

Actieve latente belastingvorderingen

Voor de actieve latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor Veluwonen geldende rente voor langlopende leningen (1,91%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (25,8%). Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Overige vorderingen

De bij verkoop van Koopstart-woningen verleende korting zal bij doorverkoop door de koper aan Veluwonen moeten worden terugbetaald. Deze vordering is als langlopende vordering opgenomen onder de Financiële vaste activa.

(4) Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De voorraad onverkochte woningen betreft woningen met een terugkoopplicht die zijn teruggekocht en nog niet zijn doorverkocht. Deze woningen worden gewaardeerd tegen de bestede kosten dan wel lager verwachte opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde wordt bepaald op basis van taxaties of recente verkoopprijzen van referentiewoningen.

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

Overige voorraden

Gezien de geringe omzet van materiaal en de relatief geringe voorraad is gekozen voor een ijzeren voorraad systeem. Hierbij wordt de voorraad per balansdatum niet geïnventariseerd, en vormen de gedane inkopen het materiaalverbruik.

(5) Vorderingen

De vorderingen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, meestal zijnde de nominale waarde, onder aftrek van een afwaardering voor mogelijke oninbaarheid.

(6) Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare spaartegoeden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde.

(7) Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs op complexniveau. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie, vastgoed bestemd voor verkoop en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

(8) Voorzieningen

Overige voorzieningen

Jubileumuitkering:

De voorziening voor uitgestelde personeelsbeloningen bestaat uit de toekomstige verplichtingen uit hoofde van jubileumuitkeringen en wordt bepaald op basis van de contante waarde van toekomstige aanspraken, rekening houdend met de achterliggende diensttijd, de leeftijd en het verwachte verloop (blijfkans) van het huidige personeelsbestand.

Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en grootonderhoud:

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder post 'overige waardeveranderingen'.

(9) Schulden op lange termijn

Leningen

De leningen zijn bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs, meestal zijnde de nominale waarde en worden, afhankelijk van contractuele afspraken, afgelost op basis van annuïteiten, fixe-aflossing of volgens de lineaire aflossingsmethode.

Agio Vestia

Overeenkomstig de waarderingsgrondslag van woningcorporaties voor (langlopende) schulden, worden deze bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de zogenaamde effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst en verliesrekening als interest verwerkt. Het verschil tussen de nieuw aangetrokken lening en de reële waarde van de overgenomen lening wordt aangemerkt als agio.

(10) Schulden op korte termijn

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Het resultaat wordt bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen.

Baten worden verantwoord in het jaar dat zij geëind of invorderbaar waren. Lasten worden toegerekend aan het jaar waarin zij worden gerealiseerd, dan wel voorzienbaar zijn.

(11) Huuropbrengsten

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

(12 en 13) Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders voor de levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats.

(14) Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

(15) Lasten onderhoudsactiviteiten

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

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

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

(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.
- overige organisatiekosten

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

Verwerking vermindering verhuurderheffing

Naar aanleiding van een uitspraak van de Hoge Raad op 8 juli 2022 over de fiscale verwerking van de heffingsvermindering verhuurderheffing, heeft de Hoge Raad nu, anders dan de rechtbank en het hof, uitgemaakt dat de heffingsvermindering fiscaal dient te worden verwerkt als een investeringssubsidie, die gekoppeld is aan het betrokken object en derhalve in mindering gebracht dient te worden op de stichtingskosten. In voorgaande jaren is deze heffingsvermindering in de commerciële jaarrekening in mindering gebracht op de verantwoorde verhuurderheffing in de winst- en verliesrekening. Mede gezien de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 is besloten om in de commerciële jaarrekening niet aan te sluiten op de herziene fiscale verwerkingswijze. De gehanteerde methode is nu consistent met voorgaand jaar en verdedigbaar. In boekjaar 2022 is € 132.000 (2021: € 0) vermindering verhuurderheffing in mindering gebracht op de verantwoorde verhuurderheffing. De fiscale effecten van de herziene fiscale verwerkingswijze van de vermindering zijn tot uitdrukking gekomen in de verantwoorde last vennootschapsbelasting in 2022.

(18) Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardeverandering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

(20) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

(21) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar. De mutatie in de waardering van de terugkoopverplichting wordt hierop in mindering gebracht.

(22) Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

(23) Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

(24) Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de Raad van Commissarissen.

(25) Leefbaarheid

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

(26) Financiële baten en lasten

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

(27) Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Veluwonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per januari 2023 heeft de Belastingdienst VSO2 definitief opgezegd.

Dit betekent dat vanaf 2023 Veluwonen voor het bepalen van de fiscale winst terugvalt op normale fiscale spelregels. Voor de fiscale positie 2022 gelden nog wel de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

De acute Vpb-positie voor het jaar 2022 is bepaald op € 975.000. Voor de boekjaren 2020 en 2021 is deze herrekend en bedraagt € 2.441.000 respectievelijk € 2.469.000. Ultimo 2022 is een teruggave vennootschapsbelasting te verwachten over 2020 en 2021 van € 424.000 (€ 60.000 2020 en € 364.000 2021).

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal vhe's of werkelijke kosten.

Diverse toerekeningen:

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt.

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

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

Overige organisatiekosten

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

Alle baten en lasten zijn toegerekend aan de exploitatie van het DAEB- c.q. het niet-DAEB-vastgoed. De aard van het vastgoed bepaalt of dit vastgoed classificeert als DAEB of als niet-DAEB. Voor de exploitatie van woningen is de aanvangshuur van de actuele huurovereenkomst bepalend voor classificatie als DAEB of niet-DAEB.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de rekening-courantverhoudingen met kredietinstellingen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Alle ingaande en uitgaande kasstromen zijn toegerekend aan het hiermee verbonden vastgoed. Er is derhalve een splitsing aangebracht tussen het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed. De aard van het vastgoed bepaalt of dit vastgoed classificeert als DAEB of als niet-DAEB. Voor de exploitatie van woningen is de aanvangshuur van de actuele huurovereenkomst bepalend voor classificatie als DAEB of niet-DAEB.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

VASTE ACTIVA

(1) Vastgoedbelegging

	31-12-2022	31-12-2021
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 DAEB-vastgoed in exploitatie	581.098	594.879
2 niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	9.481	9.246
3 onroerende zaken Verkocht onder Voorwaarden	25.611	21.417
4 DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen Exploitatie	6.184	2.229
5 niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0
	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde eind boekjaar	622.374	627.771

Het verloop van deze posten is in 2022 als volgt:

ad 1 en 2 – DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2022	2021	2022	2021
Saldo begin boekjaar				
Aanschafwaarde	277.861	263.714	8.031	8.930
Cumulatieve herwaardering	333.907	270.594	3.470	2.932
Cumulatieve waardeverminderingen	-16.889	-22.234	-2.255	-2.932
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde begin boekjaar	594.879	512.074	9.246	8.930
Mutaties in het boekjaar				
- opleveringen nieuwbouw	1.075	11.138	0	0
- investeringen in renovatie/groot-onderhoud	6.137	2.689	0	0
- investeringen in bestaande voorraad	238	1.451	0	0
- investeringen aankoop woningen/bedrijfspanen	0	42	0	0
- investeringen terugkoop VoV-woning	0	0	0	0
- desinvesteringen in bestaand bezit	-5	-11	0	0
- desinvesteringen t.g.v. verkoop woningen	-2.313	-2.119	-3	0
- overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	-2.551	-1.529	0	0
- desinvesteringen t.g.v. sloop	-0	-469	0	0
- herclassificatie DAEB/niet-DAEB	0	724	-0	-724
- waardevermindering renovatie/grootonderhoud	-5.096	-2.293	0	0
- waarde mutatie marktwaarde	-11.266	73.182	238	1.040
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo mutaties	-13.781	82.805	235	316
Saldo eind boekjaar				
Aanschafwaarde	283.940	277.861	8.029	8.031
Cumulatieve herwaardering	315.597	333.907	3.698	3.470
Cumulatieve waardeverminderingen	-18.439	-16.889	-2.246	-2.255
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Boekwaarde eind boekjaar	581.098	594.879	9.481	9.246

Op 23 augustus 2017 ontving Veluwonen van de Autoriteit woningcorporatie vrijstelling voor het scheiden van de diensten van algemeen economisch belang (hierna te noemen: DAEB) en overige werkzaamheden (niet-DAEB). Het vastgoed is geïnclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB in overeenstemming met de ingediende aanvraag. Voor Veluwonen is het zogenaamde verlichte regime van toepassing, waardoor (m.i.v. 1 januari 2018) geen gescheiden balansen hoeven te worden opgesteld.

Zekerheden

Er zijn geen activa als zekerheid gesteld voor de verstrekte leningen.

Verzekeringen

De onroerende en roerende zaken in exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden tegen het risico van brand- en stormschade. In de polisvoorwaarden is opgenomen dat er geen sprake kan zijn van onderverzekering.

Herclassificatie

Er heeft om reden van herziening van verhuring onder de liberalisatiegrens geen herclassificatie van vastgoed plaatsgevonden.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2023 (peildatum 1 januari 2022) bedraagt circa € 992 miljoen (ozb-aanslag 2022 circa € 817 miljoen).

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
ad 3 – onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	21.417	19.074
Mutaties in het boekjaar		
- verkoop van woningen	0	0
- terugkoop c.q. afgekocht van woningen	-309	-926
- waardeverandering verkochte woningen	<u>4.503</u>	<u>3.269</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>25.611</u></u>	<u><u>21.417</u></u>
Totaal aantal verkochte VoV-woningen begin boekjaar	129	
Teruggekocht in boekjaar	-2	

Aantal verkochte VoV-woningen eind boekjaar	<u><u>127</u></u>	

ad 4 en 5 - DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Nieuwbouw)

	DAEB vastgoed		niet-DAEB vastgoed	
	2022	2021	2022	2021
Bruto saldo begin boekjaar	2.759	3.243	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-530	-2.509	0	0
Saldo begin boekjaar	2.229	734	0	0
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	8.055	10.184	0	0
- ingebrachte gronden	0	469	0	0
- afboeking onrendabele investering	0	0	0	0
- opbrengsten uit verkopen	0	0	0	0
- overboeking afgeronde projecten	-1.075	-11.138	0	0
- onttrekking voorziening ORT	176	2.199	0	0
- vrijval voorziening	137	1.421	0	0
- saldering voorziening onderhanden projecten	-3.338	-1.640	0	0
Saldo mutaties	3.955	1.495	0	0
Bruto saldo begin boekjaar	9.738	2.759	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.554	-530	0	0
Saldo eind boekjaar	6.184	2.229	0	0

(2) Materiële vaste activa

Het verloop van deze posten is in 2022 als volgt:

	Kantoorpand	Inventaris	Vervoermiddel	Totaal
Saldo begin boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.408	686	88	3.182
- cumulatieve afschrijving	-1.207	-352	-88	-1.647
Boekwaarde begin boekjaar	1.201	334	0	1.535
Mutaties in het boekjaar				
- investeringen	9	14	2	25
- desinvesteringen	0	-232	0	-232
- afschrijvingen	-79	-80	0	-159
- correcties op afschrijvingen	0	232	0	232
- waardeveranderingen	0	0	0	0
Saldo mutaties	-70	-66	2	-134
Saldo eind boekjaar				
- aanschaffingswaarde	2.417	468	90	2.975
- cumulatieve afschrijving	-1.286	-200	-88	-1.574
Boekwaarde eind boekjaar	1.131	268	2	1.401

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- bedrijfsgebouwen 30-40 jaar
- kantoorinventaris 10 jaar
- ICT 3 jaar
- vervoermiddelen 5 jaar

Verzekeringen

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn per 31 december 2022 verzekerd bij Raetsheren van Orden middels een uitgebreide opstalverzekering. De verzekerde waarde bedraagt € 3,0 miljoen. In januari 2022 heeft er een taxatie plaatsgevonden. Hierbij is overeengekomen dat van onderverzekering nimmer sprake zal zijn.

De roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd bij Raetsheren van Orden. De verzekerde waarde bedraagt per 31 december 2022 € 613.000.

Actuele waarde

Een indicatie van de actuele waarde van de onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie is de waarde volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken. De totale waarde op basis van ozb-aanslag 2023 (peildatum 1 januari 2022) bedraagt € 500.000 (ozb-aanslag 2022: € 506.000).

(3) Financiële vaste activa

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Deze post is als volgt samengesteld:		
1 latente belastingvorderingen	221	1.375
2 overige vorderingen	<u>349</u>	<u>380</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>570</u></u>	<u><u>1.755</u></u>

ad 1 – latente belastingvordering

Deze post is als volgt samengesteld:		
1a. belastinglatentie ATAD	0	648
1b. belastinglatentie afschrijvingspotentieel	221	461
1c. belastinglatentie Vestia	<u>0</u>	<u>266</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>221</u></u>	<u><u>1.375</u></u>

Tijdelijke verschillen:

De tijdelijke verschillen zijn berekend over de beleidsperiode waarover Woningstichting Veluwonen winsten waarschijnlijk acht, zijnde een periode van 5 jaar.

ad 1a - belastinglatentie ATAD

Saldo begin boekjaar	648	833
Mutaties in het boekjaar	<u>-648</u>	<u>-185</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>0</u></u>	<u><u>648</u></u>

De niet-aftrekbare rente op grond van de generieke renteaftrekbepanking bedraagt ultimo 2022 € 3.758.336 (ultimo 2021: € 2.793.462). Aangezien de ATAD-drempel voor met ingang van 2022 is verlaagd van 30% naar 20% zal verrekening niet binnen afzienbare tijd verrekend gaan worden. Vandaar dat de latentie van € 648.000 contant in 2022 volledig is vrijgevallen.

ad 1b - belastinglatentie afschrijvingspotentieel

Saldo begin boekjaar	461	688
Mutaties in het boekjaar	<u>-240</u>	<u>-227</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>221</u></u>	<u><u>461</u></u>

De fiscale waardering van het sociale woningbezit in exploitatie is lager dan de marktwaarde, die is opgenomen in deze jaarrekening. Voor vastgoed met een lagere fiscale waardering leidt dit in principe tot een passieve latentie. Echter, bij

verkoop of sloop van deze panden wordt vanwege de instandhoudingsgedachte de boekwinst respectievelijk de boekwaarde opgenomen in de waarde van de vervangende (nieuw)bouw. Daardoor vindt afwikkeling van deze latentie pas plaats in de zeer verre toekomst, tendert deze als gevolg naar nihil en wordt deze vanuit een materialiteitsperspectief niet gewaardeerd. Voor het woningbezit met een hogere fiscale waardering leidt dit tot een actieve latentie. Deze latentie wordt de komende 5 jaren afgewikkeld met de fiscale afschrijvingen tot een bedrag van € 221.000 contant (ultimo 2021: € 461.000).

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
ad 1c - belastinglatentie Vestia		
Saldo begin boekjaar	266	0
Mutaties in het boekjaar	<u>-266</u>	<u>266</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>0</u></u>	<u><u>266</u></u>

Er is een commercieel fiscaal verschil in de aftrek van het agio. Commercieel is het agio ineens in aftrek gebracht ten laste van het resultaat over 2021. Fiscaal wordt het agio in twee jaar in aftrek gebracht, te weten: 50% in 2021 en 50% in 2022. De fiscale aftrek van het agio bedraagt € 1.047.518 voor 2022. Hiervoor werd in 2021 een actieve latentie tegen de contante waarde opgenomen van € 266.241. Aangezien in 2022 het resterende deel van het agio in aftrek is gebracht valt daarmee ook de latentie van € 266.241 vrij ten laste van winst.

ad 2 - overige vorderingen

Betreft woningen verkocht onder Koopstart:

Saldo begin boekjaar	380	439
Mutaties in het boekjaar:		
- verkoop van woningen	0	0
- mutatie door (door)verkoop koper	<u>-31</u>	<u>-59</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>349</u></u>	<u><u>380</u></u>

Het aantal woningen verkocht via Koopstart is als volgt gemuteerd:

Aantal Koopstart-woningen begin boekjaar	12
Verkocht in boekjaar	0
Mutatie door (door)verkoop koper	-1

Aantal Koopstart-woningen eind boekjaar	<u><u>11</u></u>

VLOTTENDE ACTIVA

(4) Voorraden

Deze post is als volgt samengesteld:

1. Vastgoed bestemd voor verkoop	3.023	1.885
2. Overige voorraad	<u>1</u>	<u>1</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>3.024</u></u>	<u><u>1.886</u></u>

	31-12-2022	31-12-2021
ad 1 - vastgoed bestemd voor verkoop		
Saldo begin boekjaar	1.885	2.055
Mutaties per balansdatum:		
- verkopen	-1.413	-1.699
- aankopen	0	0
- overboeking van activa in ontwikkeling	0	0
- overboeking van activa in exploitatie	2.551	1.529
Saldo eind boekjaar	<u>3.023</u>	<u>1.885</u>
Voorraad vastgoed bestemd voor verkoop		
Begin boekjaar	11	13
- doorverkoop /afkoop VOV-woning	-2	-6
- verkoop woning	-7	-8
- terugkoop VOV-woning	2	5
- overboeking van vastgoed in exploitatie	13	8
- overig bezit	-1	-1
	<u>16</u>	<u>11</u>
Specificatie vastgoed bestemd voor verkoop:		
- woningen	14	8
- grondpositie	2	3

De verwachting is dat de woningen binnen 1 jaar worden verkocht.

(5) Vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - huurdebiteuren	110	98
2 - overheid	0	0
3 - belastingen en premies sociale verzekering	1.349	0
4 - overige vorderingen	626	603
5 - overlopende activa	14	23
Saldo eind boekjaar	<u>2.099</u>	<u>724</u>

ad 1 - huurdebiteuren

De huurachterstanden kunnen als volgt naar tijdsduur en naar aantal huurders worden gespecificeerd:

Periode:	Aantal	Aantal	Achterstand	Achterstand
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
0 < 1 maand	53	61	14	13
1 < 2 maanden	42	35	29	28
2 < 3 maanden	10	14	12	18
3 < 4 maanden	8	3	14	3
4 < 5 maanden	8	6	22	14
> 5 maanden	5	5	19	22
	<u>126</u>	<u>124</u>	<u>110</u>	<u>98</u>

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,39% (2021: 0,36%) van de bruto-jaarhuur.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
ad 3 - Belastingen en premies sociale verzekeringen		
- vennootschapsbelasting	1.349	0
Saldo eind boekjaar	<u>1.349</u>	<u>0</u>
ad 4 - overige vorderingen		
- overige debiteuren	35	8
- diverse nota's / betalingsregelingen	96	81
- te ontvangen subsidies	107	0
- te ontvangen verhuurderheffing	0	21
- te vorderen verzekeringsschades	14	12
- te ontvangen BWSA	0	168
- diversen	374	313
Saldo eind boekjaar	<u>626</u>	<u>603</u>
ad 5 - overlopende activa		
- vooruitbetaalde crediteuren	14	24
- diversen	0	0
Saldo eind boekjaar	<u>14</u>	<u>24</u>

Geen van de vorderingen heeft ultimo 2022 een looptijd langer dan één jaar.

(6) Liquide middelen

- kas	0	2
- rekening-courant banken	6.875	5.208
- spaarrekeningen, direct opvraagbaar	1.990	1.997
- kruisposten	0	0
Saldo eind boekjaar	<u>8.865</u>	<u>7.207</u>

Alle liquide middelen staan ter vrije beschikking.

PASSIVA

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
(7) Eigen vermogen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. Herwaarderingsreserve	339.722	353.366
2. Overige reserves	170.252	79.672
3. Jaarresultaat	<u>-10.322</u>	<u>76.936</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>499.652</u></u>	<u><u>509.974</u></u>

Per 31 december 2022 is in totaal € 319,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in het eigen vermogen begrepen (2021: € 337,3 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 35,0 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Veluwonen. De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Veluwonen.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de RvC reeds in de jaarrekening verwerkt. Voorgesteld wordt het negatief resultaat ad € 10,3 miljoen toe te voegen aan de overige reserves.

Artikel 30 van de statuten van Veluwonen bepaalt dat bij ontbinding van de stichting het vermogen uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.

ad 1 - herwaarderingsreserve

1a - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	319.525	337.286
1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden	<u>20.197</u>	<u>16.080</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>339.722</u></u>	<u><u>253.366</u></u>

ad 1a - herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Saldo begin boekjaar	337.286	272.044
Mutaties boekjaar:		
- realisatie verkoop	-2.288	-2.135
- mutatie door herwaardering	<u>-15.473</u>	<u>67.377</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>319.525</u></u>	<u><u>337.286</u></u>

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve is geen rekening gehouden met de bij realisatie mogelijk verschuldigde belastingen.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
ad 1b - herwaardering verkocht onder voorwaarden		
Saldo begin boekjaar	16.080	13.442
Mutaties in het boekjaar:		
- realisatie verkoop	-226	-403
- mutatie door herwaardering	<u>4.343</u>	<u>3.041</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>20.197</u></u>	<u><u>16.080</u></u>
ad 2 - overige reserves		
Saldo begin boekjaar	79.672	123.272
Resultaat voorgaand boekjaar	76.936	24.280
Mutatie door waardeverandering	<u>13.644</u>	<u>-67.880</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>170.252</u></u>	<u><u>79.672</u></u>
ad 3 - jaarresultaat		
Saldo begin boekjaar	76.936	24.280
Resultaatverdeling	-76.936	-24.280
Resultaat boekjaar	<u>-10.322</u>	<u>76.936</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>-10.322</u></u>	<u><u>76.936</u></u>
(8) Voorzieningen		
Deze post is als volgt samengesteld:		
1. voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	2.452	3.143
2. overige voorzieningen	<u>95</u>	<u>87</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>2.547</u></u>	<u><u>3.230</u></u>
ad 1 - voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering		
1a - voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw	286	216
1b - voorziening onrendabele investeringen groot-onderhoud	<u>2.166</u>	<u>2.927</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>2.452</u></u>	<u><u>3.143</u></u>

	31-12-2022	31-12-2021
ad 1a - voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw		
Saldo begin boekjaar	529	3.836
bij: dotatie in het boekjaar	3.408	313
af: vrijval in het boekjaar	-137	-1.421
af: onttrekking in het boekjaar	-176	-2.199
	3.624	529
af: Verrekend met onroerende zaken in ontwikkeling en exploitatie	3.338	313
Saldo eind boekjaar	286	216
ad 1b - voorziening onrendabele investeringen groot-onderhoud		
Saldo begin boekjaar	4.808	0
bij: dotatie in het boekjaar	4.334	4.808
af: vrijval in het boekjaar	-5.400	0
af: onttrekking in het boekjaar	0	0
	3.742	4.808
af: Verrekend met onroerende zaken in ontwikkeling en exploitatie	1.576	1.881
Saldo eind boekjaar	2.166	2.927
ad 2 – overige voorziening (jubileumvoorziening personeel)		
Saldo begin boekjaar	87	81
Mutaties in het boekjaar:	8	6
Saldo eind boekjaar	95	87

(9) Langlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2021
	totaal	looptijd >5 jaar	totaal	looptijd >5 jaar
1 - leningen	98.878	85.123	90.109	67.355
2 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	22.595	0	20.243	0
3 - waarborgsommen	3	0	3	0
Saldo eind boekjaar	121.476	85.123	110.355	67.355

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
ad 1 – leningen		
1a – leningen kredietinstellingen	96.830	88.014
1b – agio Vestia	<u>2.048</u>	<u>2.095</u>
Saldo eind boekjaar	<u>98.878</u>	<u>90.109</u>

Het verloop van deze posten is als volgt:

ad 1a - leningen kredietinstellingen

Saldo begin boekjaar	99.198	92.033
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	18.000	19.349
- aflossingen	<u>-11.184</u>	<u>-12.184</u>
Schuldrestant eind boekjaar	106.014	99.198
af: Aflossingsverplichting komende boekjaar (naar kortlopende schulden)	<u>9.184</u>	<u>11.184</u>
Saldo langlopende deel eind boekjaar	<u>96.830</u>	<u>88.014</u>

Rentevoet en aflossingssysteem

Veluwonen loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden en herfinanciering van bestaande financieringen. De leningenportefeuille bestaat ultimo 2022 uit de volgende soorten leningen:

Soort	Schuldrest	Gemiddelde rente	Gemiddelde restant looptijd
Vastrentend	106,0 miljoen	1,912%	9,5 jaar

De rentevoet van de uitstaande leningen varieert van 0,19% negatief tot 4,950%. De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2022 1,912% (2021: 2,034%).

De leningen worden op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe) afgelost.

Zekerheden

De rente en aflossing van de leningen wordt gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De borging verkregen van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft betrekking op de leningen kredietinstellingen (€ 106,0 miljoen).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen, exclusief opgelopen rente, ultimo 2022 bedraagt € 101,4 miljoen (2021 € 113,7 miljoen).

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
ad 1b – agio Vestia		
Saldo begin boekjaar	2.095	0
Mutaties in het boekjaar		
- nieuwe leningen	0	2.095
- aflossingen	<u>-47</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>2.048</u>	<u>2.095</u>

Overeenkomstig de waarderingsgrondslag van woningcorporaties voor (langlopende) schulden, worden deze bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de zogenaamde effectieve rente

gedurende de looptijd van de schulden in de winst en verliesrekening als interest verwerkt. Het verschil tussen de nieuw aangetrokken lening en de reële waarde van de overgenomen lening wordt aangemerkt als agio.

Jaarlijks wordt het agiodeel van de lening herzien middels de effectieve rentemethode. Dit houdt in dat het agiodeel gedurende de looptijd van de lening vrijvalt ten gunste van de rente in de resultatenrekening. Het bestanddeel wat vrijvalt in het komend jaar bedraagt ca € 47.000.

ad 2 - terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VoV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkeling van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Saldo begin boekjaar	20.243	19.208
Mutaties in het boekjaar:		
- nieuwe verplichtingen	0	0
- vervallen verplichtingen i.v.m. terugkoop	-316	-924
- waardeverandering	<u>2.668</u>	<u>1.959</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>22.595</u></u>	<u><u>20.243</u></u>

ad 3 - waarborgsommen en garanties

Tot zekerheid van nakoming van de verplichtingen zijn bij enkele huurders van bedrijfspanden waarborgsommen ontvangen ten bedrage van € 3.079.

(10) Kortlopende schulden en overlopende passiva

Deze post is als volgt samengesteld:

1 - schulden aan leveranciers	2.000	1.098
2 - schulden aan kredietinstellingen	10.052	12.067
3 - schulden aan overheid	0	0
4 - belastingen en premies sociale verzekering	1.535	3.154
5 - overige schulden	110	70
6 - overlopende passiva	<u>961</u>	<u>930</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>14.658</u></u>	<u><u>17.319</u></u>

ad 1 - schulden aan leveranciers

- crediteuren	<u>2.000</u>	<u>1.098</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>2.000</u></u>	<u><u>1.098</u></u>

ad 2 - schulden aan kredietinstellingen

- aflossingsverplichtingen langlopende schulden	9.183	11.184
- niet vervallen rente	<u>869</u>	<u>883</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>10.052</u></u>	<u><u>12.067</u></u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
ad 4 - belastingen en premies sociale verzekering		
- salarissen	7	6
- pensioenlasten	41	39
- vennootschapsbelasting	0	1.826
- loonheffing	104	102
- omzetbelasting	<u>1.383</u>	<u>1.181</u>
Saldo eind boekjaar	<u>1.535</u>	<u>3.154</u>
ad 5 - overige schulden		
- nog te verrekenen servicekosten	110	70
- nog te verrekenen kosten afwikkeling nieuwbouw	0	0
- nog te verrekenen kosten overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo eind boekjaar	<u>110</u>	<u>70</u>
ad 6 - overlopende passiva		
1 - vooruit ontvangen huur	198	227
2 - glasfondsen	71	79
3 - fonds huurdersonderhoud	21	11
4 - reservering vakantiedagen	139	124
5 - afwikkeling planmatig-onderhoud/duurzaamheid	228	149
6 - transitoria overig	<u>304</u>	<u>340</u>
Saldo eind boekjaar	<u>961</u>	<u>930</u>

De looptijd van alle kortlopende schulden is korter dan een jaar.

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Veluwonen heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door de woningcorporatie.”

Onderpand WSW

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen wordt in de DVI 2022 € 992 miljoen aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ-waarde 1-1-2022).

Pensioenvoorzieningen

De pensioenregeling is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegd-pensioenregeling. Veluwonen heeft in het geval van een tekort bij SPW geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De dekkingsgraad per 31 december 2022 bedraagt 129%. Hiermee voldoet SPW aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom sprake van geen dekkingstekort.

De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7%. Deze beleidsdekkingsgraad is hoger dan de vereiste beleidsdekkingsgraad van 127,7%. Er is derhalve geen sprake van een reservetekort.

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

Aangegane verplichtingen

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden en nieuwbouwactiviteiten voor een bedrag van € 6,9 miljoen.

Erfpacht grond Spelderholt

De grond van het project Spelderholt is eigendom van de Dienst Domeinen. Met hen is overeengekomen dat de retributie van het opstalrecht in twee termijnen wordt afgekocht. De eerste termijn is reeds voldaan en eindigt op 31-12-2032. De tweede termijn ad € 208.250 is opgenomen onder de aangegane verplichtingen.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

	2022	2021
(11) Huuropbrengsten		
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	27.114	26.789
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	201	73
	<u>27.315</u>	<u>26.862</u>
- af: huurderiving wegens leegstand	-170	-210
- af: huurderiving wegens overige redenen	0	0
	<u>27.145</u>	<u>26.652</u>
Subtotaal huuropbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie		
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie:		
- woningen en woongebouwen	223	220
- onroerende goederen, niet zijnde woningen	364	370
	<u>587</u>	<u>590</u>
- af: huurderiving wegens leegstand	-4	-4
- af: huurderiving wegens overige redenen	0	0
	<u>583</u>	<u>586</u>
Subtotaal huuropbrengst niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Totaal huuropbrengsten	<u>27.728</u>	<u>27.238</u>

De te ontvangen netto-huur 2022 is ten opzichte van 2021 gewijzigd als gevolg van:

- de huurprijsaanpassing per 1 juli 2022 die gemiddeld 2,21% bedroeg (2021: 0,00%),
- het toepassen van de (gedifferentieerde) streefhuur bij mutatie,
- huurverhoging als gevolg van aanleg centrale verwarming, verbetering van woningen, enz.,
- mutaties in de woningvoorraad.

De huurderiving bedroeg in het boekjaar 0,62% (2021: 0,78%) van de te ontvangen huur.

(12) Opbrengsten servicecontracten

Te ontvangen vergoedingen voor:

- overige zaken, leveringen en diensten	26	21
- af: huurderiving wegens leegstand	0	0
- af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
	<u>26</u>	<u>21</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten		

(13) Lasten servicecontracten

Toegerekende overige organisatiekosten	76	69
Totaal lasten servicecontracten	<u>76</u>	<u>69</u>

	2022	2021
(14) Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		
Toegerekende personeelskosten	1.124	1.114
Toegerekende overige organisatiekosten	653	619
Toegerekende afschrijvingen	56	73
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.833	1.806
(15) Lasten onderhoudsactiviteiten		
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	3.948	2.912
Onderhoudslasten (cyclisch)	6.321	5.268
Toegerekende personeelskosten	1.379	1.447
Toegerekende overige organisatiekosten	1.066	866
Toegerekende afschrijvingen	71	89
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	12.785	10.582
De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Reparatieonderhoud	1.112	988
Mutatieonderhoud	954	552
Contractonderhoud	919	767
Langer zelfstandig wonen	130	68
Groot-onderhoud bij mutatie	799	522
Planmatig onderhoud	5.484	4.382
Strategisch voorraadbeheer	825	881
Totaal onderhoudslasten DAEB vastgoed	10.223	8.160
De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:		
Reparatieonderhoud	16	9
Mutatieonderhoud	0	0
Contractonderhoud	13	6
Langer zelfstandig wonen	5	0
Groot-onderhoud bij mutatie	0	0
Planmatig onderhoud	12	5
Totaal onderhoudslasten niet-DAEB vastgoed	46	20
(16) Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	2.407	3.592
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	1.687	1.680
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.094	5.272

	2022	2021
(17) Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling		
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling betreft het resultaat uit verkopen van vastgoed in ontwikkeling aan derden en is als volgt te specificeren:		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
af: direct toerekenbare kosten	0	0
af: toegerekende personeelskosten	0	0
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	<u>0</u>	<u>0</u>
(18) Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit aan derden is als volgt te specificeren:		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	5.874	6.993
af: direct toerekenbare kosten	-148	-196
af: boekwaarde	-3.730	-3.692
af: toegerekende afschrijvingen	-5	-6
af: toegerekende personeelskosten	-94	-90
af: toegerekende organisatiekosten	-49	-41
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	<u>1.848</u>	<u>2.968</u>
(19) Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardevermindering nieuwbouw	3.094	-1.886
Waardevermindering renovatie/onderhoud	4.400	3.350
Waardeverandering vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>7.494</u>	<u>1.464</u>
(20) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	16.508	75.143
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-27.774	-1.961
Ongerealiseerde waardeverandering marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie:		
- toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	844	1.120
- afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-605	-80
Waardeverandering als gevolg van sloop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-11.027</u>	<u>74.222</u>

	2022	2021
(21) Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie door wijziging WOZ-waarden	1.834	1.309
Terugkoopwaarde VoV-woningen	55	55
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkocht onder Voorwaarden	<u>1.889</u>	<u>1.364</u>
(23) Nettoresultaat overige activiteiten		
Overige bedrijfsopbrengsten	-185	-297
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Toegerekende personeelskosten	8	7
Toegerekende overige organisatiekosten	5	5
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>-172</u>	<u>-285</u>
(24) Overige organisatiekosten		
Volkshuisvestelijk bijdrage (Vestia)	0	2.095
Obligoheffing WSW	49	61
Toegerekende afschrijvingen	20	25
Toegerekende personeelskosten	404	380
Toegerekende organisatiekosten	213	173
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	<u>686</u>	<u>2.734</u>
(25) Kosten omtrent Leefbaarheid		
Kosten leefbaarheid	61	53
Toegerekende overige organisatiekosten	66	58
Toegerekende personeelskosten	113	151
Toegerekende afschrijvingen	7	9
Totaal	<u>247</u>	<u>271</u>
(26) Financiële baten en lasten		
<i>Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Rentebaten rekening-courant en spaarrekeningen	0	0
Rente vrijval Vestia	47	0
Overige rentebaten	7	7
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>54</u>	<u>7</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	2.033	2.142
Overige rentelasten	60	88
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>2.093</u>	<u>2.230</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BELASTINGEN		
(27) Lasten vennootschapsbelasting		
- acute vennootschapsbelasting 2022	975	0
- acute vennootschapsbelasting 2021	-241	1.913
- acute vennootschapsbelasting 2020	-184	2.682
- latentie ATAD	647	185
- latentie afschrijvingen	240	227
- mutatie Vestia	266	-266
	<u>1.703</u>	<u>4.741</u>
Totaal	<u>1.703</u>	<u>4.741</u>

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met de vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet of beperkt aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met mutaties in de latente belastingvorderingen en -schulden.

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Belastinglast 2022: € 1.703.300 negatief (2021: € 4.741.000 negatief), resultaat voor belasting € 943.000 negatief (2021: € 81,7 miljoen positief). Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt 180,6% positief (2021: 5,8% negatief). Het verschil wordt met name veroorzaakt door waardemutaties die fiscaal niet of anders worden verwerkt en waarvoor geen latentie wordt gevormd. De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

Toepasselijk belastingtarief	25,8%	25,0%
Belastinglast	1.703	4.741
Resultaat voor belastingen	-8.619	81.677
Effectief belastingtarief	<u>-19.8%</u>	<u>5,8%</u>

Toerekening baten en lasten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Activa ten dienste van de exploitatie	<u>159</u>	<u>202</u>
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>159</u>	<u>202</u>

De afschrijvingskosten zijn als volgt gealloceerd:

- lasten verhuur- en beheeractiviteiten	56	73
- lasten onderhoudsactiviteiten	71	89
- verkoopresultaat vastgoedportefeuille	5	6
- nettoresultaat overige activiteiten	0	0
- overig organisatiekosten	20	25
- leefbaarheid	<u>7</u>	<u>9</u>
Totaal afschrijvingen op materiële vaste activa	<u>159</u>	<u>202</u>

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

Lonen en salarissen	2.412	2.518
Pensioenlasten	335	312
Sociale lasten	<u>375</u>	<u>359</u>
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>3.122</u>	<u>3.189</u>

Het gemiddeld aantal werkzame werknemers berekend op fulltimebasis bedroeg 38,9 (2021: 37,8).

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.124	1.114
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.379	1.447
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	94	90
Kosten overige activiteiten	8	7
Overig organisatiekosten	404	380
Leefbaarheid	<u>113</u>	<u>151</u>
Totaal	<u>3.122</u>	<u>3.189</u>

Het aantal werknemers ultimo boekjaar in dienst bij Veluwonen, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten:

Staf	5,19	5,78
Financiën en ICT	6,78	5,89
Vastgoed	10,67	10,67
Wonen	<u>17,06</u>	<u>15,81</u>
Totaal	<u>39,70</u>	<u>38,15</u>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

	2022	2021
Overige organisatiekosten		
Beheerkosten:		
Overige personeelskosten	214	139
Huisvestingskosten	106	120
Kosten Raad van Commissarissen	74	106
Uitzendkrachten	282	206
Algemene kosten*	1.171	994
Zakelijke bedrijfslasten:		
Belastingen	1.251	1.190
Verzekeringen	154	108
Contributie landelijke federatie	33	32
Overige heffingen	2.437	3.613
Volkshuisvestelijk bijdrage (Vestia)	0	2.095
Obligoheffing WSW	48	61
Serviceverlening/overige lasten:		
Servicekosten	76	69
Overige directe exploitatielasten	85	172
Kosten huurachterstand	23	33
ZAV-vergoedingen	9	25
Kosten VvE	110	114
Kosten gas, water en elektra	34	24
Kosten asbestsanering	164	157
Totaal overige organisatiekosten	6.271	9.258
De overige organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:		
Lasten servicecontracten	76	69
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	653	619
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.066	866
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	49	41
Overige directe exploitatielasten	4.094	5.271
Kosten overige activiteiten	5	5
Overige organisatiekosten	262	2.329
Leefbaarheid	66	58
Totaal	6.271	9.258

* In de algemene kosten zijn de honoraria van de accountant en fiscalist opgenomen. Onderstaand zijn deze kosten nader gespecificeerd.

Honoraria accountant en fiscalist

De volgende kosten betreffen de werkzaamheden die door de accountant en de fiscalist die op het boekjaar betrekking hebben:

Controle van de jaarrekening 2020	0	7
Controle van de jaarrekening 2021	14	58
Controle van de jaarrekening 2022	83	0
Andere controleopdrachten 2020	0	2
Andere controleopdrachten 2021	0	7
Andere controleopdrachten 2022	7	0
Fiscale adviesdiensten	55	45
Totaal	159	119

Overige toelichtingen

Honorering directeur-bestuurder

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens gemeld. Het bezoldigingsmaximum in 2022 voor Veluwonen is € 158.000. Dit betreft het bezoldigingsmaximum voor woningcorporaties, klasse E. Het maximum geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband.

Bedragen x € 1 Klasse-indeling E	M.H. de Wilde	N.S. Bruil	V. Buitenhuis
Functiegegevens			directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022			01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)			1,0
Dienstbetrekking			ja
Bezoldiging:			
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen			€ 111.795
- beloningen betaalbaar op termijn			€ 17.502
Subtotaal			€ 129.297
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum			€ 158.000
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag			€ -
Totale bezoldiging 2022			€ 129.297
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan			n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling			n.v.t.
Gegevens 2021			
Functiegegevens	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder a.i.	directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 30/06	01/07 – 30/09	01/10 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking	ja	ja	ja
Bezoldiging:			
- beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 60.555	€ 28.669	€ 28.042
- beloningen betaalbaar op termijn	€ 8.965	€ 3.373	€ 4.388
Subtotaal	€ 69.520	€ 32.042	€ 32.430
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 75.871	€ 38.564	€ 38.564
Totale bezoldiging 2021	€ 69.520	€ 32.042	€ 32.430

Bezoldiging leden van de Raad van Commissarissen

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen aan dat deze per 1 januari 2014 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging van de bestuurder.

De bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen (toezichthoudende topfunctionarissen) in 2022 en 2021 is als volgt (bedragen exclusief btw):

Bedragen x € 1 Klasse-indeling E	J. Meems	M. Keijzer	M.C. Bloemsma	B. van Riessen	E.T.M. Vegter - van Veggel
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC	lid RvC	vice-voorzitter RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 17.947	€ 12.147	€ 12.147	€ 10.947	€ 12.147
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 23.700	€ 15.800	€ 15.800	€15.800	€ 15.800
-/- onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	J. Meems	M. Keijzer	R.P. Huyben	B. van Riessen	E.T.M. Vegter - van Veggel
Gegevens 2021					
Functiegegevens	voorzitter RvC	lid RvC	vice-voorzitter RvC	lid RvC	lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	€ 16.147	€ 10.947	€ 12.197	€ 9.797	€ 10.947
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 22.950	€ 15.300	€ 15.300	€15.300	€ 15.300

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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



Deel 3: overige gegevens 2022

6. Overige gegevens

Controleverklaring

Op de laatste pagina's van dit verslag treft u de controleverklaring betreffende de jaarrekening aan van Baker Tilly (Netherlands) NV.

Statutaire resultaatbestemming

De statuten van Woningstichting Veluwonen bevatten geen bepalingen ten aanzien van de resultaatbestemming.

7. Ondertekening

De RvC verklaart dat Veluwonen de haar ter beschikking staande middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

De RvC heeft aan Baker Tilly (Netherlands) NV opdracht verleend voor het controleren van de jaarverslaglegging. Wij hebben de jaarrekening besproken met de accountant en kennisgenomen van de bij de jaarrekening afgegeven controleverklaring. De controleverklaring is opgenomen in dit verslag.

De RvC heeft in haar vergadering van 26 juni 2023 zowel het volkshuisvestingsverslag als de jaarrekening 2022 vastgesteld.

Eerbeek, 26 juni 2023

Directeur-bestuurder:

w.g. De heer V. Buitenhuis

Raad van Commissarissen:

w.g. De heer J. Meems

w.g. De heer M.C. Bloemsma

w.g. Mevrouw E.T.M. Vegter-van Veggel

w.g. Mevrouw B. van Riessen

w.g. De heer M. Keijzer

8. Controleverklaring

Aan de Raad van Commissarissen van
Woningstichting Veluwonen

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Burgemeester Roelenweg 14-18
Postbus 508
8000 AM Zwolle

T: +31 (0)38 425 86 00

zwolle@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting Veluwonen te Eerbeek gecontroleerd. Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022 een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Veluwonen 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 het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'. Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting Veluwonen 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.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Er is maatschappelijk gezien meer aandacht voor fraude en daarom besteden wij hier in onze controleverklaring meer aandacht aan. Als onderdeel van onze controle hebben wij inzicht verkregen in de organisatie en haar interne beheersingsomgeving. Wij hebben een frauderisicoanalyse uitgevoerd met als doelstelling het identificeren en inschatten van mogelijke risico's op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. Wij hebben onze frauderisicoanalyse besproken met de directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen.

De directeur-bestuurder heeft in het bestuursverslag in de paragraaf 3.7 Risicobeheersing, onderdeel Fraude- en integriteitsrisico's de belangrijkste frauderisicogebieden binnen Veluwonen en de beheersmaatregelen die zijn getroffen om frauderisico's te mitigeren opgenomen.

Wij hebben als onderdeel van onze controle risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Woningstichting Veluwonen die het gevolg zijn van fraude geïdentificeerd en ingeschat.

Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de directeur-bestuurder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de Raad van Commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar de paragraaf 3.7 Risicobeheersing van het bestuursverslag, waarin de directeur-bestuurder de governance, het risicoprofiel en de risicobereidheid ter zake van fraude- en integriteitsrisico's heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd waaronder ook de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In het kader van onze controle hebben wij het volgende frauderisico onderkend:

Het risico dat het management maatregelen van interne beheersing zou kunnen doorbreken

Het management bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken, die anderszins effectief lijken te werken. Dit risico ziet mede toe op de verwerking van (incidentele) schattingsposten om zo het resultaat te beïnvloeden en daarmee aan de verwachtingen van belanghebbenden te voldoen. Het risico ziet ons inziens specifiek toe op de waardering van de voorziening onrendabele top van specifieke projecten (projecten met bovengemiddelde publieke / maatschappelijke belang of van grote omvang). Om dit frauderisico te ondervangen hebben wij de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyseren en beoordelen van op basis van risicocriteria geselecteerde journaalposten en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht om de nauwkeurigheid van de geselecteerde journaalposten vast te stellen;
- Analyse van aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;
- Beoordelen van belangrijke schattingen en de schattingsprocessen van het management. Hierbij hebben we in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het management bij deze posten.

Wij hebben onder meer de volgende werkzaamheden verricht:

- Analyse van het proces van totstandkoming van de voorziening voor onrendabele top, waaronder de mate van betrokkenheid van verschillende functionarissen bij de bepaling van de voorziening;
- Professioneel-kritisch beoordelen van uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het bepalen van de voorziening voor onrendabele top, rekening houdend met de ontwikkelingen rondom bouwkosten, krapte op de materialen- en arbeidsmarkt, inflatie en overige zaken;
- Controle van de ultimo boekjaar opgenomen voorziening middels backtesting en afloopcontrole in het nieuwe boekjaar;
- Beoordelen van significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening om;
- Doornemen van notulen van vergaderingen van het management en de raad van commissarissen.

Naast bovenstaande hebben wij, voor zover relevant voor onze controle, de opzet geëvalueerd en het bestaan vastgesteld van de beheersingsmaatregelen op organisatieniveau zoals het integriteitsbeleid en de klokkenluidersregeling, alsmede de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten, het maken van schattingen en het bewaken van projecten.

Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Het risico dat inkoopfacturen niet in functiescheiding zijn verwerkt, waardoor ze niet nauwkeurig zijn verantwoord

Het risico bestaat dat een functionaris die een inkoopverplichting aangaat ook de factuur goedkeurt, zonder tussenkomst van een separate prestatie-akkoordverklaarder. Door het ontbreken van controle technische functiescheiding bij een deel van het inkoopproces bestaat de gelegenheid om inkopen te doen op naam van de stichting waarvan de prestatie niet geleverd wordt aan de stichting of kunnen er onderhandse (prijs)afspraken gemaakt worden met onderaannemers. De onnauwkeurige verantwoording van inkoopfacturen kan zich uiten bij meerdere jaarrekeningposten.

Wij hebben gegevensgerichte detailcontroles verricht op de verantwoorde en betaalde inkoopfacturen die niet onder functiescheiding tot stand zijn gekomen door aan de hand van prestatiebewijzen, contracten en andere onderliggende documentatie de nauwkeurigheid van de prestatielevering en inkoopprijs vast te stellen. Daarnaast hebben wij kennis genomen van de analyses en acties die u heeft opgezet om dit risico in 2022 en in de toekomst te mitigeren.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Opbrengstverantwoording

Bij het uitvoeren van onze risicoanalyse zijn wij tot de conclusie gekomen dat het veronderstelde frauderisico ten aanzien van de opbrengstverantwoording niet aanwezig is bij Woningstichting Veluwonen. Dit vloeit voort uit het feit dat er sprake is van een vaste verhuurcapaciteit, waarbij er nauwelijks sprake is van leegstand. De woningen worden verhuurd tegen gereguleerde prijzen. Hierdoor is er sprake van een voorspelbare opbrengstverantwoording, waardoor er naar onze mening geen sprake is van een materieel frauderisico in de opbrengstverantwoording. Daarnaast is het aantal verkochte woningen beperkt en omgeven door regulering, waardoor het risico op een materiële afwijking in de jaarrekening als gevolg van fraude als laag wordt ingeschat.

Controleaanpak continuïteit

Wij verwijzen naar de algemene grondslagen in de toelichting van de jaarrekening waarin is opgenomen dat de jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de toegelaten instelling.

Zoals toegelicht in paragraaf 3.6.5 Financiële continuïteit van het bestuursverslag heeft de directeur-bestuurder vermeld dat voor de komende jaren de operationele kasstroom van Woningstichting Veluwonen voldoende is om continuïteit te borgen, en dat het vermogen van de stichting op een goede manier wordt beheerd. Dit blijkt uit de ratio's 2022, de Meerjarenbegroting en uit de beoordelingen van de Autoriteit Woningcorporaties en het WSW. Tevens blijven de financiële ratio's in de Meerjarenbegroting de toekomstige jaren positief. De directeur-bestuurder heeft tevens benadrukt dat het voor de stichting heel belangrijk is om de focus op een duurzaam businessmodel te houden.

We hebben de volgende werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door de directeur-bestuurder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Wij hebben onder andere specifieke aandacht gegeven aan het proces van totstandkoming van de beoordeling van de continuïteitsveronderstelling door de directeur-bestuurder, de gehanteerde veronderstellingen en tendenties die een mogelijk risico vormen en de impact van de huidige gebeurtenissen en omstandigheden op de activiteiten en de verwachte kasstromen van de toegelaten instelling tot en met 2027. Wij hebben de verwachte kasstromen van Woningstichting Veluwonen geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woningstichting Veluwonen haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Wij hebben de beoordeling met de directeur-bestuurder besproken.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin de directeur-bestuurder in zijn beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met de thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

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 52 t/m 60. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Veluwonen 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 het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is de directeur-bestuurder tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directeur-bestuurder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet de directeur-bestuurder afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet de directeur-bestuurder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directeur-bestuurder het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. De directeur-bestuurder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

Zwolle, 27 juni 2023

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend
drs. E.H.J.D. Damman RA