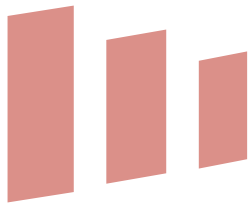


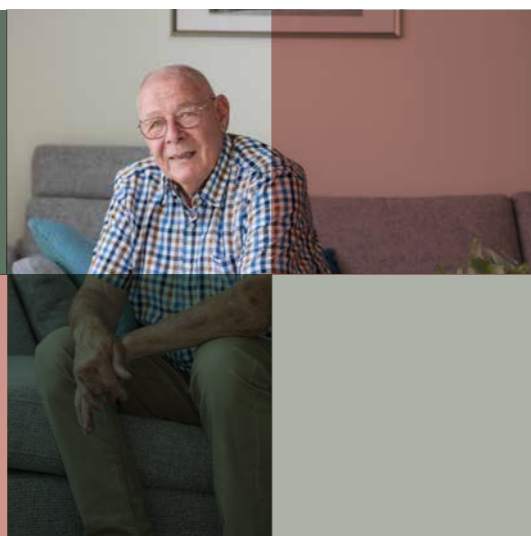
WOON
stichting



G E N D T



Jaarverslag 2022



WOONstichting Gendt
Dorpstraat 48
6691 AZ GENDT

Tel. nr.: 0481-424383
E-mail: info@woonstichtinggendt.nl
Internet: www.woonstichtinggendt.nl

KvK Nijmegen:
H 10022513
S 41085775

Inhoudsopgave

	Voorwoord	3
I.	Verslag van de bestuurder	4
II.	Verslag Raad van Commissarissen	20
III.	Volkshuisvestingsverslag	28
	1. Maatschappelijke opgave	29
	2. Wonen, zorg en welzijn	44
	3. Leefbaarheid	46
	4. Organisatie	48
	5. Financiën	50
IV.	Jaarrekening	56
	1. Balans per 31 december 2022	57
	2. Winst- en verliesrekening over het boekjaar 2022	58
	3. Kasstroomoverzicht	61
	4. Algemene toelichting op de jaarrekening	67
	5. Groenslagen voor de waardering van de activa en passiva	69
	6. Grondslagen voor de bepaling resultaat	76
	7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	80
	8. Toelichting op de balans	80
	9. Toelichting op de winst- en verliesrekening	100
	10. Toelichting op posten van het kasstroomoverzicht	108
	11. Overige toelichtingen	109
	12. Gebeurtenissen na balansdatum	110
	12. Goedkeuring bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen	112
V.	Overige gegevens	113



Voorwoord

Een jaar met vele gezichten. In het begin van het jaar was er nog sprake van coronamaatregelen en daardoor beperkte contacten met stakeholders. Een situatie die we ons nu nauwelijks meer kunnen voorstellen. Begin 2022 kregen we te maken met de uitbraak van de oorlog in Oekraïne en alle gevolgen daarvan. Door de energiecrisis en de hoge inflatie staat de betaalbaarheid enorm onder druk. Veel huurders hebben moeite om de eindjes aan elkaar te kopen. De druk op de woningmarkt is hoog, waardoor het voor woningzoekenden steeds moeilijker wordt een woning te bemachtigen. Het samenleven in de wijk wordt voor soms ingewikkelder, omdat het niet meer vanzelfsprekend is dat we de burens begrijpen of kunnen verstaan.

Veel verschillende activiteiten en ontmoetingsmomenten hebben we kunnen organiseren; van bijeenkomsten over de kwaliteit van dienstverlening, struikroven en woningplukken voorafgaand aan sloop van de Staatsliedenbuurt tot burendag en Open Huis met onze maatschappelijke partners.

Ook is geïnvesteerd in de samenwerking met de huurdersvereniging. Er is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten en de samenwerking over 2022 is positief beoordeeld.

2022 is ook het jaar geweest waarin de visitatie plaatsvond. Het was een waardevol traject doordat we met de belanghebbenden in dialoog zijn gegaan over onze maatschappelijke prestaties. De resultaten van de visitatie zijn bijzonder positief te noemen.

Eind 2022 zijn we verkennende gesprekken gestart over de toekomst van WOONstichting Gendt. Met draagvlak van de huurdersorganisatie en de personeelsvertegenwoordiging is in het eerste kwartaal 2023 een haalbaarheidsonderzoek naar fusie met Waardwonen gestart.

We kunnen terugkijken op een jaar waarin we samen met onze partners mooie volkshuisvestelijke resultaten hebben kunnen bereiken. Iedereen die hierin een bijdrage geleverd heeft, wil ik daarvoor hartelijk bedanken.

Germa Knuver
directeur-bestuurder

I.

Verlag van de **bestuurder**



1.1 Ondernemingsplan

Het ondernemingsplan 'Thuis in Gendt' 2021-2024 is begin 2021 vastgesteld. Onze missie luidt als volgt: "We hebben een brede blik op wonen. We vinden het belangrijk dat onze huurders in een fijne buurt van hun huis een thuis kunnen maken. We hechten er waarde aan als bewoners respectvol met elkaar omgaan en naar vermogen mee kunnen doen in de samenleving. We willen juist van betekenis zijn voor die huurders voor wie dit niet even gemakkelijk is".

Het ondernemingsplan 'Thuis in Gendt' geeft onze ambities weer en fungeert als een richtinggevend raamwerk en als toetsingskader voor de uitwerking van ons beleid, onze (jaar)plannen en de manier waarop wij werken.



1.2 Visitatie

In 2022 heeft de visitatie 2018 – 2021 plaatsgevonden. Het bureau Pentascope is geselecteerd om de visitatie uit te voeren. Deze visitatie had betrekking op een roerige periode in het bestaan van WOONstichting Gendt. Er waren fusieperikelen en er was sprake van een moeizame relatie met de huurdersorganisatie. Daarnaast speelden er personele zaken: de ontvlechting van de personele unie met RijnWaal Zorggroep, bestuurswisselingen en personeelwisselingen. In de laatste twee jaar waren door corona contacten met huurders en belanghebbenden maar beperkt mogelijk. Juist daarom waren we erg benieuwd hoe ons maatschappelijk presteren door onze belanghebbenden beoordeeld zou worden.

Waardevolle gesprekken

We hebben bewust gekozen voor een aanpak met dialogen, omdat we graag in gesprek gaan over onze prestaties en de waarde die we toevoegen, maar juist ook over waar we het beter of anders kunnen doen. Zo maken we de verbinding tussen de visitatieperiode die achter ons ligt en dat wat we willen leren en in de toekomst willen bereiken.

Zowel in de omgevingsdialoog, als in de medewerkersdialoog zijn deelnemers met elkaar in gesprek gegaan, hebben opvattingen gedeeld en vanuit verschillende perspectieven onze prestaties hebben beoordeeld.

We kregen van belanghebbenden en van medewerkers terug dat zij deze aanpak als waardevol hebben ervaren. Mede door de professionele wijze waarop de visitatiecommissie de gesprekken heeft begeleid, zijn het zonder uitzondering zeer waardevolle gesprekken geweest.

Ingezette koers en gemaakte beleidskeuzes herkenbaar

De koers die de laatste twee jaar van de visitatieperiode is ingezet, de beleidskeuzes die hierbij gemaakt zijn en de ontwikkeling die we als organisatie doormaakten, vertalen zich in een herkenbare beoordeling op de verschillende prestatievelden. Er is echter één uitzondering op het congruente beeld dat in het rapport geschetst wordt: de waardering van de prestaties door onze belanghebbenden. De visitatiecommissie geeft aan dat op bijna alle prestatievelden de waardering van onze belanghebbenden lager is dan de waardering van de visitatiecommissie, maar ook lager is in vergelijking met andere visitaties. De commissie heeft hiervoor geen verklaring gehoord of gevonden. Voor ons gaf dit stof tot nadenken, maar het is vooral een extra stimulans om de dialoog met onze belanghebbenden voort te zetten.

1.3 Prestatieafspraken

De prestatieafspraken in de gemeente Lingewaard worden gemaakt in goed overleg met de gemeente Lingewaard, WOONstichting Gendt, Waardwonen, Huurdersvereniging Gendt en Bewonersraad Lingewaard.

Sinds 2021 wordt gewerkt met een meerjarig hoofddocument met daarin beleidslijnen, uitgangspunten die door de wet zijn ingegeven en gezamenlijke meerjarige afspraken. De looptijd van dit hoofddocument is 2021-2025. In het jaardocument staan de gemaakte afspraken voor het desbetreffende kalenderjaar. Op basis van dit document vindt gezamenlijke monitoring van de voortgang en evaluatie plaats.

De voortgang van de prestatieafspraken wordt tevens gevolgd via de tertiaalrapportages. Over het algemeen loopt de realisatie van de prestatieafspraken door de inspanning van alle partijen goed. Er zijn een paar aandachtspunten. Wat betreft beschikbaarheid zien we ook in 2022 dat de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten vanwege de gemeentelijke procedures en beperkt beschikbare ambtelijke capaciteit veel tijd en energie vraagt, waardoor vertraging in de beoogde realisatie optreedt.

Voor wat betreft betaalbaarheid loopt het project vroegsignalering goed, echter de rapportages vanuit de gemeente blijven achter. Het ontwikkelen van langjarig huurbeleid met de huurdersorganisatie is niet opgepakt. We zien dat de rijksoverheid in toenemende mate huurbeleid voorschrijft, waardoor er slechts beperkt ruimte is voor eigen invulling. Een volledig overzicht van de realisatie van de prestatieafspraken is opgenomen in hoofdstuk II Volkshuisvestersverslag, paragraaf 1 Maatschappelijke opgave.

1.4 Vastgoedsturing

Het ondernemingsplan 2021-2024 is ook het richtinggevend kader bij de uitwerking van onze vastgoedstrategie en beleid. Met behulp van de beleidsachtbaan van Rigo werken we aan de ontwikkeling van vastgoedsturing. Begin 2020 is de portefeuillestrategie voor de periode 2020-2030 vastgesteld. In de portefeuillestrategie zijn, over een beleidshorizon van tien jaar, de keuzes en bijbehorende transformatieopgave inzichtelijk gemaakt. De transformatieopgave concentreert zich in de eerste vijf jaar op het vervangen van bestaande voorraad en het toevoegen van nieuwbouw.

In 2022 zou het geactualiseerde (regionale) woonbehoefteonderzoek opgeleverd worden. Dit is uitgesteld naar 2023. Dat betekent dat wij de actualisatie van de portefeuillestrategie naar 2023 hebben verschoven, omdat juist deze onderzoeksresultaten belangrijke input leveren voor de actualisatie van de portefeuillestrategie. De nationale woon- en bouwagenda en de wooncrisis laten zien dat het tekort aan (sociale huur) woningen onverminderd groot is. Lokaal is afgesproken dat we toewerken naar een aandeel van 30% sociale huur, waarbij we streven naar een gelijk aandeel in alle kernen. Samen met Waardwonen werken we aan een herziene portefeuillestrategie, waarin de opgaven per kern benoemd worden.

Ontwikkeling nieuwbouw

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw merken we dat de druk op de gemeente groot is en de beschikbare ambtelijke capaciteit beperkt. Dit heeft helaas een remmende werking op de voortgang van de nieuwbouwiniciatieven.

Staatsliedenbuurt

Het uitverhuizen van de bewoners van de Staatsliedenbuurt is zeer voorspoedig verlopen. Waarschijnlijk zal slechts één van de voormalige bewoners terugkeren in de nieuwbouw. Alle andere bewoners hebben andere permanente huisvesting gevonden.

In mei is er veel belangstelling geweest voor het evenement 'struikroven en woningplukken'. We hebben hiermee inwoners en andere belangstellenden de gelegenheid gegeven bruikbare materialen en planten een tweede leven te geven. Veel mensen hebben deze dag gebruikt om herinneringen op te halen en afscheid te nemen van de woningen en de buurt. Na het evenement is medio 2022 de sloop van de woningen gestart. Bij de sloop is de opdracht meegegeven 95% van de materialen te delven voor hergebruik. Circulair slopen kost meer tijd dan traditionele sloop. De verwachting is dat in maart 2023 de sloop afgerond wordt en de grond bouwrijp gemaakt kan worden.



Na een informatiebijeenkomst in oktober is door de ontwikkelaar de verkoop van de koopwoningen gestart. Een van de gebouwen in het plan is aangepast voor Zorgwiel, een organisatie voor begeleid wonen voor mensen met een beperking. Zorgwiel was op zoek naar passende huisvesting voor woongroep Ganzenvlucht. Op 1 december is de huurovereenkomst getekend voor een van de appartementengebouwen. Hier zullen 14 bewoners worden gehuisvest.

De ontwikkeling loopt voorspoedig. De planning is dat eind 2023 de eerste woningen opgeleverd worden. Uiterlijk eind 2024 zal het plan gereed zijn.

Bibliotheek

Voor de verwerving van de bibliotheek is een intentieovereenkomst met de gemeente gesloten. Op de bibliotheeklocatie worden 12 appartementen gerealiseerd. Begin 2023 was er groen licht van het college van B&W. In 2023 wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen en vindt vervolgens de aanbesteding plaats.

Kosterij

Voor de verwerving van Villa Ganita is een intentieovereenkomst met de gemeente gesloten. Op de locatie Kosterij willen we in totaal ongeveer 40 appartementen voor senioren realiseren, verdeeld over drie gebouwen. Het afgelopen jaar heeft overleg met RijnWaal Zorggroep plaatsgevonden over het initiatief en de samenwerking op het gebied van wonen en zorg die hieruit kan voortvloeien. We zijn al een aantal jaren bezig met dit initiatief. Ondanks alle inspanningen heeft de gemeente begin 2023 laten weten nog geen goedkeuring aan het initiatief te kunnen geven. We hopen dat we met een beperkte vermindering van het aantal appartementen het plan in afgeslankte vorm alsnog kunnen realiseren.



Vleumingen 2

De wijk Vleumingen is een nieuwbouwlocatie die in twee fasen wordt ontwikkeld. In de eerste fase hebben we 12 woningen afgenomen. In de tweede fase was er aanvankelijk ruimte om 18 appartementen af te nemen. In de loop van 2022 heeft de gemeente op basis van de prestatieafspraken bij de ontwikkelaar de voorwaarde neergelegd om in Vleumingen 2 minimaal 20% sociale huur te realiseren. Daarmee zou het aantal af te nemen woningen op 23 komen. Naar aanleiding van de nationale prestatieafspraken is het te realiseren aandeel sociale huur opgehoogd naar 30%. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat hiermee de stedenbouwkundige opzet wijzigt. We hopen in het eerste kwartaal van 2023 tot overeenstemming te komen over het aantal en type woningen dat we willen afnemen.

Bestaande bouw

Voor de complexbeheerplannen is een format ontwikkeld, dat ons helpt om zowel vanuit maatschappelijk, als vanuit vastgoed en financieel perspectief naar onze complexen te kijken en de beheermaatregelen te bepalen.

Een van de zogenaamde dilemmacomplexen betreft de wijk Lootakkers. We voorzien in deze wijk ingrepen in het vastgoed, in de openbare ruimte, maar ook een aanpak om de leefbaarheid te verbeteren. Er is een wijkplan voor de verbetering van de leefbaarheid opgesteld en er zijn scenario's ontwikkeld voor het vastgoed. Na een wijkbezoek door het college van B&W is de gemeente gevraagd samen invulling te geven aan een integrale wijkaanpak.

Verduurzamen slechte labels

In overleg met de huurdersvereniging zijn we een project gestart om woningen met een energielabel D of lager versneld te verduurzamen. Het betreft 63 woningen. Veelal woningen waar bewoners bij eerdere verduurzamingsactiviteiten niet deelgenomen hebben. De woningen zullen na de ingreep naar verwachting energielabel A krijgen. Het project is in 2022 voorbereid en aanbesteed. De uitvoering vindt in 2023 plaats.

1.5 Jaarlijkse huuraanpassing

We hanteren een gematigd huurbeleid gebaseerd op het Sociaal Huurakkoord, dat door Aedes en de Woonbond gesloten is. In 2022 is, na positief advies van de huurdersvereniging, een gemiddelde huuraanpassing van 2,3% vastgesteld. Er is geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast, omdat te voorzien zou zijn dat een deel van de huurders die vanuit de herstructurering van de Staatsliedenbuurt geherhuisvest zijn hiervoor in aanmerking zou komen.



1.6 Communicatie met huurders en belanghebbenden

We vinden het belangrijk met huurders en andere belanghebbenden contact te hebben en ze te betrekken en informeren. Dit doen we op verschillende manieren. Zo zijn we aanwezig en zichtbaar in de wijk, vinden er regelmatig huisbezoeken plaats en organiseren we bijeenkomsten voor groepen huurders. Bijvoorbeeld voor huurders die in een VVE-complex wonen. We hebben bij het visitatietraject gekozen voor dialoogsessies om met onze belanghebbenden in gesprek te gaan over ons maatschappelijk presteren. Naar aanleiding van de resultaten van de visitatie hebben met een aantal belanghebbende partijen/samenwerkingspartners vervolgspraken en verdiepende gesprekken plaatsgevonden.

KWH (Kwaliteitscentrum voor Woningcorporaties Huursector)

We hechten waarde aan onafhankelijk onderzoek naar de kwaliteit van onze dienstverlening. We werken hiervoor samen met KWH. In 2022 hebben we het KWH-huurlabel behaald en is het bijbehorende certificaat uitgereikt. We zijn in het kader van het verbeteren van de dienstverlening met huurders en leveranciers in gesprek gegaan over de kwaliteit van onze dienstverlening. We hebben onze huurdersbelofte geformuleerd en gepresenteerd, zodat huurders weten wat zij van ons kunnen verwachten.

Huurders en andere belanghebbenden kunnen op onze website veel informatie vinden en huurders kunnen diverse zaken digitaal regelen. In 2022 is vier keer een nieuwsbrief uitgebracht, die bij alle huurders thuisbezorgd wordt. Overige belanghebbenden kunnen zich aanmelden voor de digitale nieuwsbrief. We plaatsen regelmatig nieuwsberichten op onze website en sociale media, zodat we zichtbaar maken waar we mee bezig zijn.

Een 'Open Huis' voor al onze huurders, maatschappelijke partners en andere belangstellenden hebben we op donderdag 8 september georganiseerd. Ook onze maatschappelijke partners hebben we de ruimte gegeven zich te presenteren. En er was livemuziek door de bewoners van Zorgwiel. Een zeer geslaagde bijeenkomst, waar we meer dan 200 mensen hebben ontvangen.

In het najaar heeft het college van burgemeester en wethouders een werkbezoek gebracht aan Gendt. Het college van B&W heeft nader kennis kunnen maken met activiteiten en medewerkers van WOONstichting Gendt en we hebben op locatie huurders en diverse projecten bezocht.

1.7 Organisatieontwikkeling

De personeelsbijeenkomsten worden gebruikt om met elkaar in gesprek te gaan over ontwikkelingen, informatie te delen of input voor beleidsontwikkelingen op te halen.

In verband met de intensivering van de samenwerking met Waardwonen is begin 2023 een vrijwillige personeelsvertegenwoordiging opgericht, zodat beide organisaties op een gelijkwaardige manier om kunnen gaan met het behartigen van de belangen van de medewerkers.

Het thema integriteit komt regelmatig aan de orde. Zo is een personeelsbijeenkomst aan dit onderwerp besteed. Aan de hand van dilemma's over integriteitsvraagstukken zijn we met elkaar in gesprek gegaan.

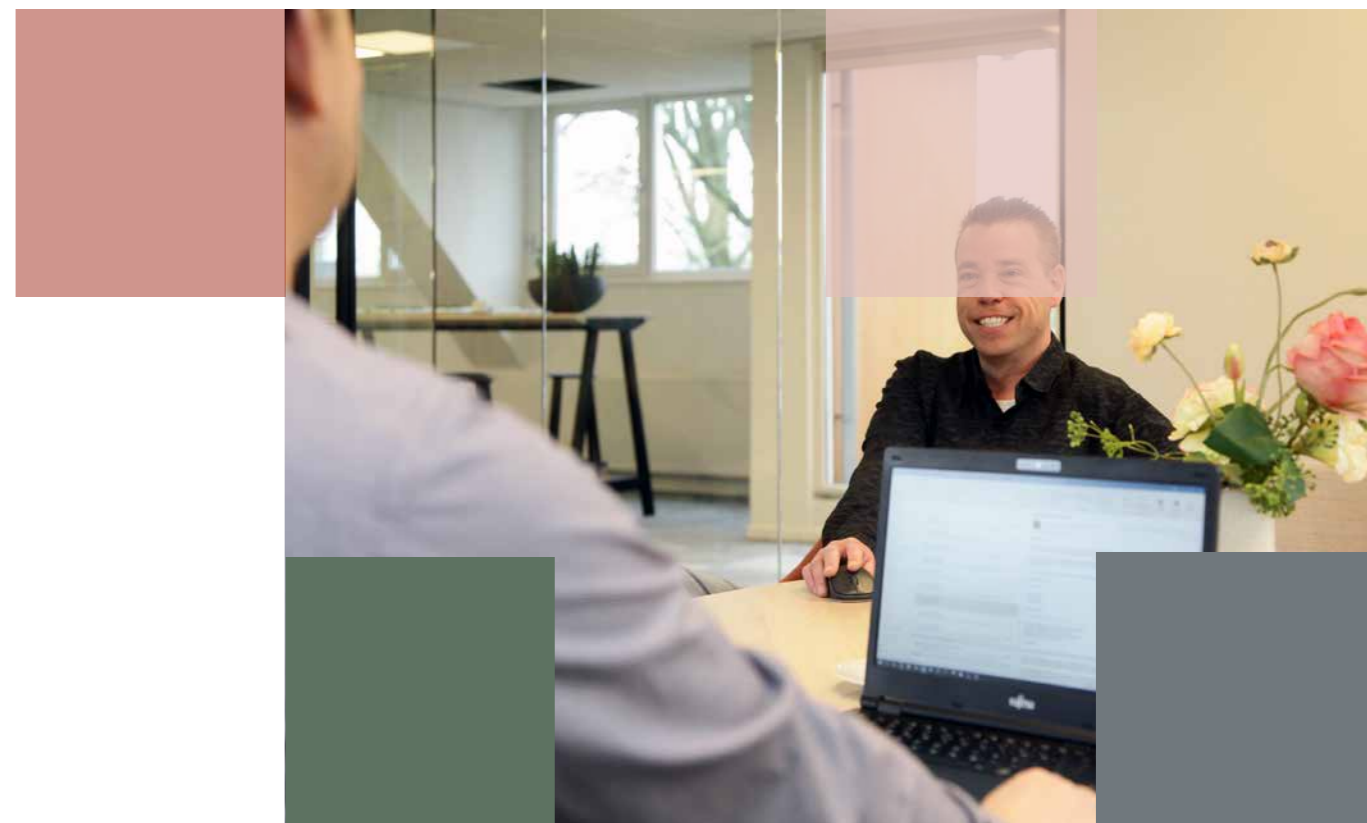
Ook in het afgelopen jaar hebben de teams en medewerkers weer een flinke professionaliseringslag gemaakt. We hebben op verschillende terreinen beleid ontwikkeld of geactualiseerd, processen zijn verbeterd en werkwijzen geoptimaliseerd. Verschillende medewerkers hebben een opleiding gevolgd of gebruik gemaakt van het aanbod van korte trainingen via Kracht in Mobiliteit. We merken bij personele mutaties dat het in de huidige arbeidsmarkt moeilijk is gekwalificeerde mensen aan te trekken. Er is ook nauwelijks aanbod van geschikte inhuurkrachten. Zo kampt het team Bedrijfsvoering al een aantal maanden met onderbezetting.

Wonen & Vastgoed

Het team Wonen & Vastgoed is aan de slag geweest met het project verbeteren dienstverlening, waarbij we ons ten doel gesteld hebben dat in de Aedes benchmark op kwaliteit van dienstverlening een A-score behaald wordt. Dat betekent een gemiddelde waardering van onze dienstverlening met een 8. Naast alle medewerkers, worden zowel onze huurders, als leveranciers betrokken bij dit project. De huurdersbelofte die geformuleerd is luidt als volgt:

- wij zijn betrokken bij u en uw buurt
- we hebben oog voor uw specifieke situatie
- we zorgen dat u weet waar u aan toe bent
- wij zijn samen verantwoordelijk voor uw woongenot

De huurdersbelofte geeft medewerkers en leveranciers richting in hun dagelijkse werk en huurders weten wat zij van ons kunnen verwachten.



2. Samenwerking

Bedrijfsvoering

De samenwerking met Waardwonen om te komen tot één team Bedrijfsvoering heeft nader invulling gekregen. Medewerkers werken in toenemende mate voor beide corporaties. Om dit juridisch en fiscaal goed te regelen is een intentieovereenkomst en een in- en uitleenovereenkomst opgesteld.

Een programmastructuur is opgezet om zo gestructureerd samen te werken aan de opgaven. In de programmastuurgroep vindt afstemming, monitoring van de voortgang van projecten en besluitvorming plaats. Er is een mijlpalenplanning gemaakt om te komen tot een volledig operationeel gemeenschappelijk team met ingang van 2024. Ondertussen vindt volop uitwisseling tussen medewerkers plaats en wordt gewerkt aan diverse projecten.

Een van de dominante projecten die voortvloeien uit de digitale strategie is het selectietraject voor een nieuw primair systeem. Een projectgroep bestaande uit medewerkers van beide organisaties heeft op basis van de zogenaamde 'best value methodiek' een voorkeursleverancier geselecteerd en gecontracteerd. Ook in de implementatiefase werken we nauw samen. Hierdoor kunnen we kosten en kennis delen. Bovendien kunnen we ook het beheer delen. Digitaal samenwerken en de migratie naar Office 365 is een van de andere projecten die voortvloeien uit de digitale strategie. Hierdoor zijn we beter in staat om veilig en efficiënt samen te werken. Bestanden worden opgeschoond en vervolgens in de cloud opgeslagen. Het afgelopen jaar heeft training plaatsgevonden en zijn we daadwerkelijk aan de slag gegaan met de nieuwe werkwijze.

De treasurycommissie heeft haar eerste vergadering gehad. Via Thésor wordt treasury expertise ingebracht. Er is een treasury scan gemaakt, waarbij naast de stand van zaken met betrekking tot treasury kansen en risico's in beeld zijn gebracht. Met de opbrengst en aanbevelingen kan de treasuryfunctie verder geprofessionaliseerd worden en de financieringsbehoefte invulling krijgen.

1.8 Jaarplan en begrotingscyclus

In 2021 hebben we de planning & control cyclus verder verbeterd. Ook in 2022 zijn we in het voorjaar gestart met het jaarplan- en begrotingsproces. In het voorjaar is een kaderbrief opgesteld, waarin de kaders en uitgangspunten voor het jaarplan 2023 en de begroting zijn geformuleerd.

In het ondernemingsplan 'Thuis in Gendt' zijn vijf kernthema's benoemd waaraan we in de planperiode 2021-2025 werken:

- versterken en vernieuwen relatie met onze huurders en de bewoners van Gendt;
- ontwikkelen in woningvoorraad en woonoplossingen;
- nieuwbouw en herstructurering;
- duurzame verbinding met stakeholders lokaal en regionaal;
- organisatieontwikkeling

In het jaarplan is vastgelegd welke doelen we op deze thema's willen behalen. Tussentijds monitoren we via tertiaalrapportages of we op koers liggen of dat bijsturing nodig is. Risicovolle activiteiten monitoren we maandelijks.



2.1 Huurdersvereniging Gendt

Na een roerige periode is in 2022 het reguliere overleg hervat. Er is een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. In februari 2022 is een nieuwe overeenkomst door beide partijen ondertekend. Het bestuur van de huurdersvereniging bestaat uit vier leden, inclusief de voorzitter.

De huurdersvereniging heeft, ondanks de hernieuwde samenwerking, besloten de zaak die in de zomer van 2021 ter beoordeling voorgelegd is bij de huurcommissie niet in te trekken. De kwestie heeft betrekking op het niet volledig honoreren van het begrote budget voor 2022. De uitspraak van de huurcommissie is dat het verzoek van de huurdersvereniging ongegrond is. De huurcommissie is tevens van mening dat de huurdersvereniging voor een deel in eigen inkomsten moet voorzien. Wij hebben aangegeven hiervoor een overgangperiode van een halfjaar te hanteren en bereidheid getoond om de vereniging te faciliteren bij o.a. het opzetten van de ledenadministratie.

Begin 2023 is de samenwerking over 2022 positief beoordeeld door het bestuur van de huurdersvereniging.

2.2 Gemeente Lingewaard

Zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau vindt er overleg plaats met de gemeente Lingewaard. Periodiek is er bestuurlijk overleg met de wethouder Wonen en de wethouder Sociaal Domein. Onderwerpen die aan de orde kwamen, zijn onder andere de prestatieafspraken, de voortgang van de nieuwbouwprojecten, woonruimteverdeling, de inzet van de wooncoach en de taakstelling met betrekking tot het huisvesten van statushouders. Vanaf de zomer is het overleg over het huisvesten van statushouders geïntensiveerd. Wekelijks vond overleg plaats tussen Vluchtelingenwerk, beleidsambtenaren en de corporaties. In de tweede helft van 2022 zijn vrijwel alle vrijkomende woningen toegewezen aan statushouders, om zo de gemeentelijke taakstelling te kunnen behalen.

De lijnen met het college van burgemeester en wethouders en ambtenaren zijn kort. Ook in 2022 hebben werkbezoeken van het college plaatsgevonden. Daarnaast is in samenwerking met de corporaties in Overbetuwe en Lingewaard een raadsinformatieavond georganiseerd. In 2023 organiseren de corporaties wederom, mede op verzoek van de raadsfracties, een raadsinformatieavond.

2.3 Sociaal domein

De samenwerking in het sociaal domein verloopt goed. De professionals weten elkaar goed te vinden. Met diverse partners vindt er bestuurlijk en op managementniveau periodiek overleg plaats. We werken nauw samen in de Krachtige Regionale leerkring met de Hogeschool Arnhem Nijmegen en de maatschappelijke partners. In 2022 is een publicatie verschenen over het project Signaleren en Bespreekbaar maken van Armoede (SIBA). In het najaar hebben we een bestuurdersbijeenkomst over armoede georganiseerd.





2.4 Klachtencommissie

WOONstichting Gendt is aangesloten bij de regionale klachtencommissie Nijmegen e.o. Over het jaar 2022 is er één klacht behandeld door deze regionale klachtencommissie. Deze klacht is door de klachtencommissie ongegrond verklaard. Het jaarverslag van de Regionale Klachtencommissie publiceren we op onze website.

2.5 Huurcommissie

In 2022 zijn er drie klachten behandeld bij de Huurcommissie. Twee klachten gingen over de jaarlijkse huuraanpassing en zijn beiden ongegrond verklaard. Een van de zaken die in 2021 is ingediend bij de huurcommissie en in 2022 is behandeld, heeft betrekking op de vergoeding die verstrekt wordt aan de huurdersvereniging. Zoals eerder vermeld beoordeelt de huurcommissie het verzoek van de huurdersvereniging als ongegrond. De uitspraken van de huurcommissie worden openbaar gemaakt op de website van de huurcommissie.

2.6 Samenwerking in de sector

De Rijksoverheid neemt in toenemende mate de regie op de volkshuisvesting. Er worden afdwingbare prestatieafspraken gemaakt op nationaal, provinciaal en lokaal niveau. Dat leidt ertoe dat ook wij in toenemende mate lokaal, regionaal, maar ook landelijk samenwerken.

Waardwonen

Waardwonen is onze collega corporatie in de gemeente Lingewaard. Samen met onze huurdersverenigingen en de gemeente maken we prestatieafspraken. Nadat we in 2022 op een aantal onderwerpen samen in overleg zijn gegaan met de gemeente hebben we besloten met ingang van 2023 ook het bestuurlijk overleg met de gemeente samen te voeren. Ook medewerkers van beide corporaties werken in toenemende mate samen aan gemeenschappelijke thema's en wisselen kennis en

ervaring uit. De ontwikkeling van het team Bedrijfsvoering dat voor beide organisaties werkt heeft verder gestalte gekregen. In 2022 zijn we met Waardwonen verder gaan onderzoeken op welke gebieden we elkaar kunnen versterken en de samenwerking kunnen intensiveren. In gesprek met huurdersorganisaties en Raden van Commissarissen bleek er rond de jaarwisseling draagvlak te zijn voor een haalbaarheidsonderzoek naar een fusie. Begin 2023 is dit proces verder in gang gezet. Het haalbaarheidsonderzoek zal starten in maart 2023.

Corporaties Overbetuwe en Lingewaard

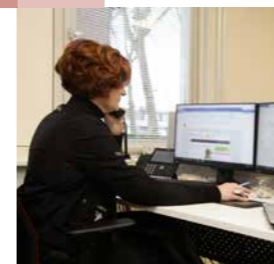
Met de corporaties uit Overbetuwe en Lingewaard, Vivare, Woonstichting Valburg, Woningstichting Heteren en Waardwonen, vindt periodiek bestuurlijk overleg plaats. Gezamenlijke thema's worden geagendeerd. Voor het landelijk gebied tussen Arnhem en Nijmegen blijft het van belang dat deze corporaties en ook gemeenten de handen ineenslaan en samen de volkshuisvestelijke belangen behartigen voor dit gebied. In het afgelopen jaar zijn diverse bijeenkomsten samen georganiseerd: een uitwisseling voor de besturen van de huurdersorganisaties, een bijeenkomst voor de Raden van Commissarissen en een raadsinformatieavond voor beide gemeenteraadsfracties.

Woonkr8

In de woningmarkt Arnhem/Nijmegen werken wij onder de noemer Woonkr8 samen op verschillende beleidsterreinen. Er vindt periodiek bestuurlijk overleg plaats. In toenemende mate is de groep van strategen van de corporaties betrokken bij (de voorbereiding van) dit overleg. Eén van de strategen vervult met ingang van 2023 de parttimefunctie van secretaris voor het netwerk. In Woonkr8verband is samengewerkt aan een steunverklaring op de regiodeal Arnhem/Nijmegen. Een vervolg op de bestuurdersleergang is georganiseerd in samenwerking met de Radboud Universiteit en de Hogeschool Arnhem/Nijmegen. Op het gebied van organisatieontwikkeling en HRM werken we samen in 'Kracht in mobiliteit'. In dat verband is ook een bijeenkomst voor Raden van Commissarissen en bestuurders georganiseerd over goed werkgeverschap.

Landelijk

Met de nationale prestatieafspraken is de regie vanuit de rijksoverheid toegenomen. We volgen de ontwikkelingen op de voet. WOONstichting Gendt is lid van Aedes en lid van het MKW-platform voor middelgrote en kleine woningcorporaties.



3. Risicoparagraaf

3.1 Risicoprofiel

WOONstichting Gendt is in 2021 gestart met risicomanagement te implementeren. Hiervoor is een strategische risicoanalyse uitgevoerd. In de nul-meting is getoetst wat de risicofilosofie en de risicovolwassenheid van WOONstichting Gendt is?

Risicofilosofie

De risicofilosofie is de grondhouding van de corporatie ten aanzien van het aangaan van risico's. De risicofilosofie is bepalend voor de (financiële) keuzes die een corporatie maakt.

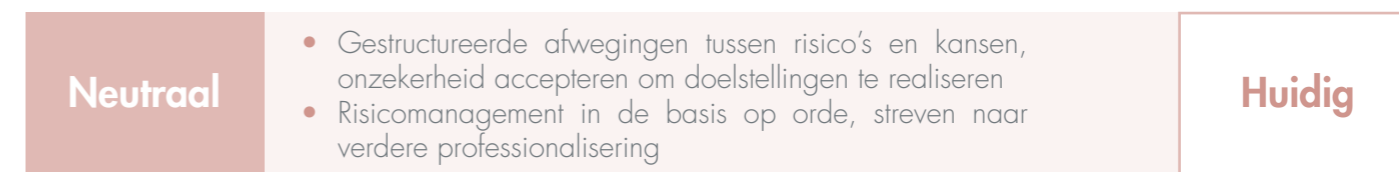


Risicovolwassenheid

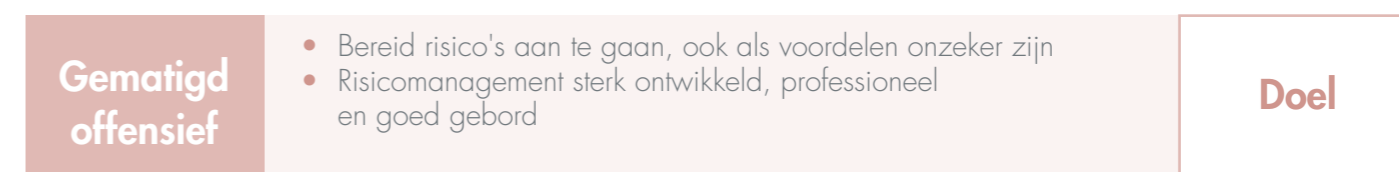
De risicovolwassenheid betreft de mate waarin de corporatie risicomanagement heeft geïntegreerd in de sturing, beheersing en verantwoording van de organisatie.



Samen vormen deze twee onderdelen het risicobereidheidsprofiel



Het doel is om jaarlijks de risicofilosofie te bepalen op basis van de doelstellingen en op het onderdeel risicovolwassenheid te groeien naar proactief, waardoor het risicobereidheidsprofiel opschuift richting gematigd offensief.

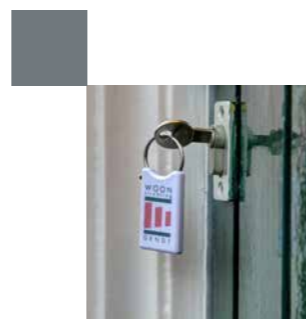


3.2 Strategische risico's

Vanuit onze activiteiten en onze ondernemingsdoelstelling (die wij geformuleerd hebben in ons ondernemingsplan 2020-2024 'Thuis in Gendt') willen wij onze kansen benutten. Echter gaat dit ook gepaard met risico's. Belangrijk is deze risico's in beeld te hebben en hoe je deze risico's inschat.

- De kans dat een risicogebeurtenis optreedt.
- De impact van de risicogebeurtenis in geval dat de gebeurtenis optreedt.
- De mate waarin een risico beheerst wordt.

Risico	Impact	Kans	Beheersmaatregel	Acties
In stand houden van het duurzaam verdienmodel.	Groot	Klein	De investeringscapaciteit maximaal benutten. Voorkeur voor eerst nieuwbouw en daarna verduurzamen bestaand bezit, maar ook de fiscale optimalisatie zoeken.	Principeakkoord met ontwikkelaar over afname 23 studio's Vleumingen fase 2. Plannen om een gezamenlijke portefeuillestrategie te ontwikkelen met Waardwonen voor heel Lingewaard; Afspraken met ontwikkelaar Staatsliedenbuurt en fiscalist om tot fiscale optimalisatie te komen.
Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit. Veranderingen in landelijke of gemeentelijke politieke spelveld die de corporaties raken.	Groot	Reëel	Politieke ontwikkelingen nauwlettend volgen en hier tijdig op anticiperen en intensief contact houden met gemeente Lingewaard over knelpunten. Meer uitgaan van scenario's.	Nationale prestatieafspraken vertalen naar provincie en gemeente. Gezamenlijk Statement met Waardwonen richting gemeente gemaakt om ze te wijzen op landelijke en regionale afspraken, met als doel bouwopgave te versnellen en meer sociale woningbouw te realiseren. De regionale vertaling bespreken in Woonkr8 verband en sluiten Woondeal 2.0 voor regio Arnhem-Nijmegen.
Toename van het aantal te huisvesten statushouders en kwetsbare bewoners, o.a. vanuit RIBW.	Groot	Reëel	Goed kijken hoe de verdeling in de wijk is, zodat er geen grote clusters ontstaan. Toevoegen van woningen door nieuwbouw en herstructurering, waarbij nieuwe woonvormen worden geïntroduceerd en ander verhuurmodellen worden toegepast, zoals kamerverhuur.	Afgesproken om huisvesting statushouders in bredere samenstelling te bespreken. Periodieke urgentiegesprekken met gemeente, Vluchtelingenwerk en Waardwonen om taakstelling te halen. Tijdelijk is elke vrijkomende woning toegewezen aan statushouders.



Risico	Impact	Kans	Beheersmaatregel	Acties
Niet realiseren van de maatschappelijke opgave (beschikbaarheid/betaalbaarheid/leefbaarheid).	Groot	Klein	De uitdaging op het gebied van beschikbaarheid igt voornamelijk bij de plancapaciteit van de gemeente. Hier hebben we weinig invloed op. Een oplossing voor de gemeente zou kunnen zijn om gebruik te maken van de flexpool vanuit de Woondeal. Op het gebied van betaalbaarheid de ruimte binnen het huurbeleid benutten door o.a. inkomensafhankelijke huurverhoging. T.b.v. het bevorderen van de leefbaarheid worden er wijkplannen ontwikkeld.	In voorstel jaarlijkse huuraanpassing 2022 opgenomen dat waarschijnlijk in 2023 inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd wordt. Het bestuur van de huurdersvereniging kon hiermee instemmen. Nationale prestatieafspraken vertalen in eigen beleid en regionale prestatieafspraken en dit vertalen in meerjarenbegroting.
Toename van sociaal activisme	Groot	Reëel	In gesprek blijven met de huurders, een positieve éénduidige communicatie, nieuwe vormen van participatie introduceren en afspraken nakomen.	We betrekken huurders bij de ontwikkeling van beleid, bijv. m.b.t. dienstverlening. We organiseren verschillende activiteiten en contactmomenten met diverse doelgroepen.

3.3 Operationele activiteiten

Risico	Impact	Kans	Beheersmaatregel	Acties
Kwetsbaarheid in kleine organisatie bij veranderingen of calamiteiten op personeelsgebied en het ontbreken van specifieke expertise	Groot	Reëel	Basiskwaliteit personeel op niveau houden door functioneringscyclus, opleiding en gerichte samenwerking met collega-corporaties. En waar nodig inhuur en werving personeel met specifieke kennis en ervaring.	Een aantal medewerkers heeft een opleiding gevolgd of is hier mee bezig. De voorbereidingen om tot één team bedrijfsvoering met Waardwonen te komen zijn in volle gang. Ook de overige medewerkers zoeken regelmatig de samenwerking/contact met collega corporaties. Medewerkers van WOONstichting Gendt en Waardwonen hebben samen het selectietraject van een nieuw ERP- systeem gedaan.
Toename beheerskosten	Aanzienlijk	Reëel	Blijven monitoren of de beheerskosten binnen de norm van eigen beleid passen.	Beheerskosten lagen in de lijn van de begroting
Afname van de kwaliteit van dienstverlening	Aanzienlijk	Klein	Dienstverleningsconcept ontwikkelen samen met medewerkers en huurders.	Project dienstverleningsconcept heeft onder externe begeleiding plaatsgevonden. Huurdersbelofte opgesteld en concrete acties in bereikbaarheid uitgevoerd, waarbij meer focustijd voor medewerkers is ontstaan.
Calamiteit met server of overige hardware en/of software	Aanzienlijk	Klein	Kantoorautomatisering tijdig vervangen en investeringen blijven consolideren. Het aangaan van een I&A-samenwerkingstraject/outsourcen en onderbrengen in een extern datacentrum.	Samen met externe adviseurs en Waardwonen werken we aan gezamenlijk I&A strategie, beleid en projectkalender.

3.4 Financiële positie en verslaglegging

Risico	Impact	Kans	Beheersmaatregel	Acties
Niet realiseren van verkopen conform portefeuillestrategie	Aanzien-lijk	Groot	Verkoopportefeuille substantieel uitbreiden, verkoop aan zittende bewoners stimuleren en actief inzetten om verhuisc beweging op gang te brengen.	In 2022 zijn drie woningen verkocht. Het portefeuilleplan wordt geactualiseerd na publicatie woningmarktonderzoek, waarbij de verkoopportefeuille opnieuw wordt vastgesteld.
Niet (volledig) incasseren van de korting op de verhuurderheffing voor de nieuwbouwwoningen ad. € 25.000 per woning door te late oplevering.	Aanzien-lijk	Reëel	Strakke regievoering op nieuwbouwprojecten door projectmanager, directie en MT.	Verhuurderheffing wordt in 2023 afgeschaft. Voor 12 woningen Vleumingen de vermindering in de aangifte 2022 van € 300.000 geëffectueerd. De overige voorlopige beschikkingen die afgegeven zijn voor de Staatsliedenbuurt, Kosterij en Bibliotheek komen hiermee te vervallen. Dit betekent wel dat de restrictie op de aanvangshuur op de eerste aftoppingsgrens van € 647,20 komt te vervallen, waardoor er meer ruimte ontstaat in de huuropbrengsten.

Op bovenstaande risico's is een (strategische) risicobeschrijving gemaakt en zijn de onzekerheden beschreven. Op basis van de materiële impact en kans is de inschatting dat de belangrijkste risico's voor WOONstichting Gendt zijn: de ambitieuze opgave in projectontwikkeling en de kwetsbaarheid van de kleine organisatie. Door de juiste beheersmaatregelen te treffen willen we het restrisico verkleinen tot een acceptabel niveau. Per risico zullen we definiëren wat die risicobereidheid (restrisico) mag zijn. Het ontwikkelen van strategisch risicomanagement biedt WOONstichting Gendt meer kansen om de doelstellingen te realiseren, waardoor de risico's beter kunnen worden ingeschat en beheerst. In de verslaglegging worden periodiek de acties op de beheersmaatregelen opgenomen.

3.5 Frauderisicoanalyse

Eind 2022 hebben we een frauderisicoanalyse uitgevoerd binnen de organisatie. Op basis van ervaringen uit de sector en de handreiking van de NBA, hebben we een overzicht gemaakt van mogelijke fraudescenario's die kunnen optreden. Vervolgens hebben we voor elk van de scenario's gekeken welke frauderisico's kunnen optreden. In een medewerkersbijeenkomst zijn ook dilemma's voorgelegd. De uitkomsten zijn uitgewerkt in een frauderisico rapport. De frauderisico's zijn beoordeeld op de ernst, frequentie en detecteerbaarheid.

Over het algemeen zien wij dat de frauderisico's bij WOONstichting Gendt beperkt in omvang zijn. De omvang van de organisatie zorgt ervoor dat medewerkers elkaar goed kennen en lijntjes kort zijn. Dit in combinatie met een open en transparante risicocultuur zorgt voor veel sociale controle binnen de organisatie. Binnen de processen passen wij over het algemeen voldoende beheersmaatregelen toe. Daar waar nodig hebben we naar aanleiding van de uitkomsten van de analyse stappen ondernomen om de beheersing verder op te voeren.

De top 3 van frauderisico's zijn:

Frauderisico	Beheersmaatregel	Restrisico
Woonfraude	Afspraken over signalering buurtbeheerders, politie en buurt. Vastleggen in woonfraude register, zodat geleerd kan worden van eerdere gevallen.	Illegaal gebruik van de woning zonder weet van corporatie.
Ongeautoriseerd digitale handtekeningen hergebruiken	Procedure opstellen hoe om te gaan met andermans digitale handtekening, waardoor het verboden is andermans handtekening te gebruiken.	Bewust gebruik maken van ongeautoriseerde handtekening zonder toestemming. Kans zeer klein.
Valse documenten aangeleverd door huurder	Middels het inkomensregistratieformulier worden documenten opgevraagd en beoordeeld.	Niet juist beoordelen van de documenten.



4. Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Nu en in de toekomst. Zij houdt toezicht op het gedrag van woningcorporaties en op hun financiële beheer. De Aw kan sancties opleggen aan woningcorporaties, zoals een boete of het aanstellen van een toezichthouder. Zij rapporteert ook over de financiële situatie van de sector als geheel.

4.1 Toezichtbrief 2021

Op 7 november 2022 heeft WOONstichting Gendt de toezichtbrief 2022 ontvangen. De conclusie was dat het uitgevoerde onderzoek geen aanleiding geeft om een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting voor WOONstichting Gendt is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader, behalve op het gebied van governance. Hier werden enkele risico's geconstateerd. Deze worden echter in voldoende mate beheerst. Dat betekent dat geen interventies zijn opgelegd en geen (aanvullende) toezichtafspraken zijn gemaakt. In deze brief zijn tevens de gesprekspunten opgenomen van het op 20 oktober 2022 gevoerde overleg tussen de AWV en bestuurder.

4.2 Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2021

Op 30 november 2022 heeft de Aw de uitkomsten gegeven van het onderdeel rechtmatigheid over verslagjaar 2020. Op grond van de Woningwet houdt alleen de Aw toezicht op de rechtmatigheid. Daarmee valt dit onderdeel buiten het gezamenlijke beoordelingskader van de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Elk jaar vóór 1 december verstrekt de Aw de beoordeling voor de staatssteunregeling over het voorgaande verslagjaar (volgens artikel 48, achtste lid van de Woningwet).

De Aw heeft op de volgende onderdelen van het onderzoek de conclusie getrokken dat voldaan is aan de rechtmatigheid:

- Staatsteun;
- Wnt-normen;
- Overcompensatie;

Per abuis is bij de uitvraag in de dVi 2021 een vraag verkeerd beantwoord. Dat is later gecorrigeerd. In de brief wordt verzocht de interne controle nader onder de loep te nemen en daar waar nodig aan te passen dan wel ter zake een controle te implementeren.

5. Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

WSW zorgt via borging voor gunstige financiering van woningcorporaties, tegen zo laag mogelijke kosten. WSW helpt daarmee corporaties bij het bouwen en beheren van sociale huurwoningen.

Zij willen daarbij de risico's van een toegelaten instellingen beheersen en daarmee bijdragen aan de instandhouding van het stelsel van sociale huurwoningen in Nederland.

5.1. Oordeel Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In deze brief heeft het WSW ook een oordeel gegeven over de financiële positie van WOONstichting Gendt. Op basis van onze investeringsplannen, onze financiële positie en een risicobeoordeling aan de hand van 24 kwalitatieve businessrisks zijn we door het WSW positief beoordeeld. WOONstichting Gendt blijft ingedeeld in risicoklasse groen (laag tot midden risico). De aandachtspunten voor 2023 zijn de actualisatie van de portefeuillestrategie, de uitwerking van het duurzaamheidsprogramma en de invulling van de groei van de leningenportefeuille.

II.

Jaarverslag van de Raad van Commissarissen 2022

1. Toezicht en advisering van de Raad van Commissarissen

1.1 Algemeen

De Raad van Commissarissen (RvC) heeft als voornaamste taak het houden van toezicht op de algemene gang van zaken binnen WOONstichting Gendt. Tevens adviseert de RvC de directeur-bestuurder en bespreekt de voortgang van de met haar afgesproken doelen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn in de statuten van WOONstichting Gendt vastgelegd en in detail uitgewerkt in het reglement voor de RvC. Genoemde documenten zijn beschikbaar via de website van WOONstichting Gendt, alsmede de Visie op Bestuur en Toezicht van 202. Deze is ongewijzigd.

1.2 Goedkeuring van operationele- en financiële doelstellingen en strategie

De operationele en financiële doelstellingen van WOONstichting Gendt worden jaarlijks vastgelegd in de begroting. De directeur-bestuurder bepaalt het kader en de doelstellingen van deze jaarlijkse begroting. De begroting van 2022 is goedgekeurd. De doelstellingen van WOONstichting Gendt zijn erop gericht om maximaal maatschappelijk (volkshuisvestelijk) rendement te behalen onder de randvoorwaarden van financiële continuïteit. Het strategisch beleid wordt regelmatig geëvalueerd in afzonderlijke vergaderingen, waarbij de RvC evenals de directeur-bestuurder en in principe ook de manager Bedrijfsvoering aanwezig zijn. Ontwikkelingen, zowel lokaal, regionaal, als landelijk, met betrekking tot WOONstichting Gendt en in de branche, komen hierbij tevens aan de orde. Zo ook de relaties en ontwikkelingen met stakeholders, waarvan de huurders(organisatie) de belangrijkste is. Een steeds belangrijker bespreekpunt werd de samenwerking en uitwisseling van informatie met woningcorporaties in de regio, vooral met Waardwonen.

1.3 Toezichtkader

Het toezichtkader van het interne toezicht wordt gevormd door het ondernemingsplan en de begroting (incl. liquiditeitsbegroting). Aan Verstegen Accountants en Adviseurs is de opdracht gegeven voor een externe controle van de jaarrekening en bijbehorende gegevens. De RvC heeft de uitkomsten van het onderzoek met de onafhankelijke accountant besproken. De onafhankelijke accountant rapporteert haar bevindingen door middel van het accountantsverslag aan de RvC.

1.4 Financiële continuïteit

De primaire doelstelling van het reglement financieel beleid en beheer is het waarborgen van de financiële continuïteit van WOONstichting Gendt. De RvC heeft in 2022 in haar vergaderingen erop toegezien, dat er volgens het reglement financieel beleid en beheer is gehandeld.

1.5 Interne risicobeheersing en controlesysteem

De RvC heeft kennisgenomen van het door de organisatie gehanteerde systeem van interne risicobeheersing en interne controle. Voorts heeft zij de externe onafhankelijke accountant opdracht gegeven de jaarrekeningcontrole uit te voeren. Daarbij wordt de interne controle beoordeeld voor zover relevant in het kader van de jaarrekeningcontrole. Om beter gevoel te krijgen bij de noodzaak en beheersing van voorkomende risico's heeft de RvC samen met directeur-bestuurder (DB) het managementteam (MT) onder begeleiding van een externe deskundige onderzoek gedaan en een training gevolgd. Hierdoor ontstond een goed beeld ontstond van de risicobereidheid van functionarissen en organisatie. De positionering die hieruit voortvloeide, is vergeleken met de positionering van drie regiocorporaties: Woonstichting Valburg, Woningstichting Heteren en Waardwonen. De overeenkomsten in positionering met Waardwonen waren groot.

1.6 Verbindingen

WOONstichting Gendt heeft geen verbindingen.

1.7 Volkshuisvestelijke opgaven

Mede op basis van de prestatieafspraken 2021-2025, is ook de jaarafpraak 2022 tussen de gemeente Lingewaard, Waardwonen, WOONstichting Gendt en Bewonersraad Lingewaard tot stand gekomen en door alle partijen ondertekend. De RvC is hiervan op de hoogte gesteld en heeft kennisgenomen van de gemaakte afspraken. De prestatieafspraken passen in de ambities en het beleid van WOONstichting Gendt. De RvC heeft ten behoeve van de volkshuisvesting goedkeuring gegeven aan ontwikkelingsbudgetten voor verschillende locaties en/of projecten.

1.8 Vergaderingen RvC

In 2022 heeft de RvC vijfmaal regulier vergaderd in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsvoering. Deze vonden plaats op het kantoor van WOONstichting Gendt. Zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC droegen agendapunten aan en deden in de vergaderingen mededelingen over van belang zijnde informatie en ontwikkelingen. Een vast punt was het vaststellen van de notulen van de vorige vergadering.

Na elke vergadering werd deze telkens door de drie RvC-leden geëvalueerd, zonder aanwezigheid van de directeur-bestuurder en manager Bedrijfsvoering. Daarnaast heeft de RvC ook incidenteel informeel of voorbereidend (soms digitaal) overleg gehad.

Zowel met de directeur-bestuurder als met de twee leden van het managementteam heeft de RvC in december respectievelijk remuneratie- en evaluatiegesprekken gevoerd. Informeel heeft de RvC gedurende het jaar 2022 gesprekken gevoerd met medewerkers.

De RvC heeft zichzelf zowel als raad als ook individueel geëvalueerd. Na interviews in december 2022 vond het evaluatiegesprek over het jaar 2022 met professionele begeleiding plaats in januari 2023. De resultaten van de zelfevaluatie zijn besproken met de directeur-bestuurder. Het verslag van de zelfevaluatie is tevens gedeeld met de directeur-bestuurder.



Het overleg met Huurdersvereniging Gendt (HV) is na een positieve inzet van de directeur-bestuurder en de voorzitter van de HV ook door de RvC weer constructief opgepakt in 2022. Zeker nadat er een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de Huurdersvereniging Gendt door de WOONstichting Gendt was ondertekend, was genormaliseerd goed overleg tussen alle partijen weer mogelijk. De raad heeft kennis gemaakt met de aspirant-voorzitter. De huurdercommissaris en voorzitter van de RvC zijn aanwezig geweest bij een inloopavond van de HV. De gehele RvC was aanwezig bij haar ledenvergadering. In december heeft de RvC het zogenaamde eindejaargesprek gehad, waarin over en weer waardering is uitgesproken voor de goede overleggen in 2022. Ook heeft de HV waardering uitgesproken voor de constructieve en prettige overleggen met de directeur-bestuurder. Ondanks de aanwezige verschillen van inzichten is er in 2022 over en weer veel vertrouwen ontstaan.

De RvC heeft als raad eenmalig – en meermalig via een lid - overleg gehad met Pentascoop. Zij zijn gevraagd zorg te dragen voor het Visitatierapport over de jaren 2018-2021. De overleggen met de visitatiecommissie waren constructief en heel prettig. De RvC is trots op de in het rapport inzichtelijk gemaakte ontwikkeling en professionalisering van de organisatie, de governance en de resultaten van de visitatie in het geheel. De raad is aanwezig geweest bij een gezamenlijke bijeenkomst van de corporaties voor de RvC's en bestuurders in de gemeenten Overbetuwe en Lingewaard. Daarnaast was de huurderscommissaris samen met de directeur-bestuurder aanwezig bij een regionale bijeenkomst voor commissarissen en bestuurders m.b.t. goed werkgeverschap. Vanwege de strikte noodzakelijkheid van een zuivere en onafhankelijke governance, is het aspect integriteit geagendeerd geweest en besproken.

De periodieke verslaglegging door de directeur-bestuurder aan de RvC vindt plaats op basis van tertiarrapportages (3x per jaar). In de tertiarrapportages worden zowel financiële als volkshuisvestelijke gegevens opgenomen. Daarnaast worden relevante ontwikkelingen en informatie (gevraagd en ongevraagd) tussen de directeur-bestuurder en de RvC uitgewisseld. Onderwerpen, die in 2022 één of meerdere keren tussen de directeur-bestuurder en de RvC zijn besproken, zijn:

- Tertiaal rapportages 2022
- Gevolgen coronacrisis
- Monitoring Ondernemingsplan 'Thuis in Gendt' 2021-2024
- Implementatie/actualisatie portefeuillestrategie en transformatieopgave.
- Update Model Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Kansen op locatie voor uitbreiding woningenbestand
- Ontwikkelingen, bouw- en groot onderhouds-/renovatieplannen en herstructurering (bijvoorbeeld Staatsliedenbuurt | Zorgwiel, versneld verduurzamen woningen met laag energielabel).
- Budgetaanvragen voorbereidingsfasen Vleumingen 2, De Kosterij, Bibliotheek.
- I&A en digitale strategie, keuze ERP-systeem in samenwerking met Waardwonen
- Jaarplan en begroting 2023
- Jaarlijkse huuraanpassing
- Onafhankelijk accountantsverslag 2021
- Integriteit en frauderisico's
- Check op governance
- Overleg - en verstandhouding met Huurdersvereniging Gendt
- Nieuwe samenwerkingsovereenkomst met Huurdersvereniging Gendt
- Jaarverslag en jaarrekening 2021
- Nationale Prestatieafspraken
- Bod- en prestatieafspraken 2022 en 2023
- WSVW-beoordeling risicoprofiel en borgingsplafond
- Risicomangement en risicobereidheid
- Visitatie 2018-2021
- Doorlopende kennisontwikkeling (PE-punten)
- Vormgeven Samenwerkingen met andere regionale woningcorporaties op het vlak van verbetering van effectiviteit en organisatie-efficiëntie (mede door de gespannen arbeidsmarkt).
- Opdrachtbevestiging accountant jaarrekening 2023
- Remuneratiegesprek met directeur-bestuurder
- Evaluatiegesprek met de twee leden van het managementteam
- Toets honorering RvC 2022
- Professioneel begeleidde zelfevaluatie RvC, waarvan het verslag met de directeur-bestuurder is gedeeld
- Nationale prestatieafspraken en bouw- en woonagenda
- Wens Intentieverklaring Samenwerking WOONstichting Gendt en Waardwonen

De RvC heeft in 2022 beslissingen genomen of goedkeuring gegeven onder meer ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- Procuratieregeling 31-02-2022
- Financieel beleid en beheer
- Treasury statuut
- Kaderbrief jaarplan en begroting 2023
- Jaarlijkse huuraanpassing en Huurbeleid 2022 (hoewel feitelijk vastgesteld door de overheid)
- Jaarverslag en Jaarrekening 2021
- Gewijzigde statuten WOONstichting Gendt (door o.a. WBTR)
- Accountantsverslag 2021
- Accountantsopdracht Verstegen controle jaarrekening 2022
- Initiatiefvoorstel Vleumingen 2
- Jaarplan en Jaarbegroting 2023
- Investering verduurzaming lage labels
- Goedkeuring lokale Prestatieafspraken (Gem. Lingewaard, HV Gendt en WOONstichting Gendt)
- Visie op risicobereidheid
- Salaris- en pensioenregeling directeur-bestuurder 2023
- Bezoldiging RvC 2023 conform VTW-advies

De RvC heeft meerdere gesprekken gehad met (leden van) het managementteam. WOONstichting Gendt heeft vanwege de beperkte omvang geen ondernemingsraad. De RvC was aanwezig op de Open Dag van WOONstichting Gendt, waarbij informatie is verkregen over projecten en activiteiten en kennis is gemaakt met verschillende maatschappelijke partners. Daarnaast hebben leden van de RvC ook informeel contact gehad met managers, medewerkers, huurders en HV Gendt.

De huurderscommissaris heeft incidenteel gesprekken gevoerd met de voorzitter van de HV en input gevraagd voor RvC-vergaderingen.

2. Governance



2.1 Governancecode

De RvC hecht grote waarde aan een transparant bestuur en toezicht waarin de belangen van alle betrokken partijen op correcte wijze worden meegewogen. De principes en best practice bepalingen uit de Governancecode Woningcorporaties 2020 (per 1-1-2023 op onderdelen aangepast) worden door de directeur-bestuurder en de RvC onderschreven en toegepast.

2.2 Integriteitscode

WOONstichting Gendt heeft een integriteitscode vastgesteld. De leden van de RvC onderschrijven deze integriteitscode (voor zover die voor hen van toepassing kan zijn).

2.3 Klokkenluidersregeling

WOONstichting Gendt heeft een klokkenluidersregeling. Deze regeling biedt medewerkers, die vermoede misstanden binnen de organisatie willen melden, gepaste bescherming.

2.4 Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Bij dit meldpunt kan iedereen terecht om signalen door te geven die te maken hebben met mogelijk niet integer handelen van medewerkers, management en directeur-bestuurders van corporaties.

2.5 Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk van WOONstichting Gendt. Er bestaan geen overlappings met andere functies. Geen van de toezichthouders is of was in het verleden in dienst van WOONstichting Gendt, onderhoudt direct of indirect een band met leveranciers of afnemers van WOONstichting Gendt. Geen van de toezichthouders verleent andere diensten dan die welke voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met WOONstichting Gendt, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat.

2.6 Tegenstrijdige belangen

De leden van de RvC verklaren geen geschenken van commerciële waarde voor zichzelf of voor hun familieleden te hebben aangenomen, geen voordeel te hebben geboden aan derden ten nadele van WOONstichting Gendt en verklaren niet geprofitteerd te hebben van zakelijke kansen die WOONstichting Gendt toekomen.

2.7 Klachten

WOONstichting Gendt is aangesloten bij de onafhankelijke klachtencommissie regio Nijmegen. Het jaarverslag van de klachtencommissie wordt op de website gepubliceerd.

In 2022 is één klacht bij de RvC binnengekomen, die betrekking heeft op de directeur-bestuurder. De RvC heeft op basis van alle relevante informatie deze klacht als ongegrond beoordeeld.

2.8 Samenstelling RvC

De samenstelling van de RvC tot en met 31 december 2022:

Naam	Functie	Hoofd- en nevenfuncties	(her) benoemd	Aftreden
Dhr. Drs. J.W.A. Wezendonk	Vice-voorzitter Huurders- commissaris	Directeur /bestuurder Nationaal Fonds Kinderhulp; Bestuurslid Stichting Vriendenkring Nederland. Bestuurslid Stichting SamenVoorAlleKinderen (SAM&)	1e termijn per 09-03-2016. 2e termijn per 09-03- 2020.	09-03-2024 (niet herbe- noembaar)
Dhr. G. Ploeg	Voorzitter (Governance, Vastgoed en Volkshuisvesting)	Pensioen per 01-10-2020. (Voorheen werkzaam in architectuur, bouwmanagement en -advies, vastgoedontwikkeling, -onderhoud en -beheer, volkshuisvesting, huurdersparticipatie.) Lid Raad van Commissarissen (huurderscommissaris) woonstichting Patrimonium Barendrecht in Barendrecht	Lid per 11-02-2020 Voorzitter per 01-01-2021. 1e termijn per 01-07-2022.	11-02-2024 (herbe- noembaar) 01-07-2026 (herbe- noembaar)
Mevr. M.A.M. Westerbeek MSc RA	Lid (Financiën, controlling, risicomanage- ment)	Concern Controller Woonbedrijf ieder1 Bestuurscontroller Woningcorporatie De Goede Woning Coördinator J09 RKKV VDZ Arnhem Lid Raad van Toezicht Stichting Rozet	01-01-2021	01-01-2025 (herbe- noembaar)

De RvC bestond in 2022 uit drie leden, die voor een periode van vier jaar zijn benoemd en waarvan twee leden in aanmerking kunnen komen voor een tweede zittingstermijn van vier jaar.

2.9 Mutaties

Sinds begin 2016 bestaat de RvC van WOONstichting Gendt uit 3 personen. De individuele leden hebben een verschillende achtergrond, een visie op wonen, maatschappelijke inbedding en een brede focus. Het zijn teamspelers met een goed inlevingsvermogen voor verhoudingen en voor de context waarin WOONstichting Gendt opereert. In de profielschets worden de competenties, vaardigheden en kwalificaties van de individuele leden en de functiegebonden leden aangegeven. Er vonden geen mutaties plaats in 2022.

2.10 Evaluatie functioneren RvC

De RvC is eind 2022 geïnterviewd door een professionele begeleider over een eerder ingevulde vragenlijst. Het evaluatiegesprek over het functioneren van de RvC in 2022 vond in januari 2023 plaats. De directeur-bestuurder was hier soms bij aanwezig. Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. De belangrijkste conclusie is dat het gewenste basisprofiel bij alle leden aanwezig is en de benodigde deskundigheden in ruim voldoende mate aanwezig zijn. De raad is nog steeds met voldoende diversiteit samengesteld. Eén vrouw en twee mannen hebben zitting in de Raad. De samenwerking binnen de Raad is in 2022 blijvend goed, stimulerend, transparant, open en zeer constructief te noemen. De voorzitter heeft in 2022 zijn taak op een correcte en stimulerende wijze vervuld met ruimte voor iedereen. Transparantie in het uitoefenen van toezicht en het afleggen van verantwoording is door de RvC volledig onderschreven.

2.11 Honorering RvC

In 2022 is de beloning voor de leden van de RvC gebaseerd op de bezoldigingsklasse B van de WNT-norm en conform het VTW-advies vastgesteld op € 9.200 bruto per jaar; de beloning voor de voorzitter is vastgesteld op € 13.800 bruto per jaar.

2.12 Permanente educatie

De leden van de RvC willen zich verder ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Het toezichthouderschap wordt als een vak gezien, waarvoor regelmatig bijscholing nodig is om effectief te zijn en te blijven. Zowel in de praktijk van good governance als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van de corporatie in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag, die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

De PE-activiteiten en de PE-punten die daaraan gekoppeld zijn, worden geregistreerd. Per kalenderjaar worden minimaal 5 PE-punten behaald. De PE-verplichting voor commissarissen (en bestuurders) is ook opgenomen als 'pas toe bepaling' in de Governancecode Woningcorporaties 2015 en de herziening in 2020, die tevens bepaalt dat de in het verslagjaar behaalde PE-punten worden vermeld in het jaarverslag.

Hieronder een overzicht per RvC lid met de behaalde PE-punten over 2021:

Naam	Functie	PE activiteit	PE- aanbieder	Aantal PE-punten
Dhr. Drs. J.W.A. Wezendonk	Vice-voorzitter, Huurders- commissaris	- Toezicht op duurzame inzet van medewerkers.	Aedes, VTW en Flow	3
		- Risicobereidheid voor WOONstichting Gendt.	Accent Advies, Sander Boelen. VTW	2
		- VTW-bijeenkomst Stand van zaken fiscale zaken woningcorporaties en het toezicht daarop.		1
		Totaal		6
Dhr. G. Ploeg	Voorzitter (Vastgoed en Volkshuisvesting)	- Themabijeenkomst Circulariteit.	TU Delft-BK, Dr.Ir. Gerard van Bortel	3
		- Kennisbijeenk.RvC's.gez.corporatie Midden Gebied Arnhem-Nijmegen	Companen, Bram Klouwen	1
		- VTW-Woonbond bijeenkomst, Energiearmoede + relatie RvC-huurders.	VTW met Woonbond	2
		- Risicobereidheid voor WOONstichting Gendt.	Accent Advies, Sander Boelen	2
		- Leer- en intervisiegroep voorzitters RvC woningcorporaties.	Ivone Bergsma, International Coach Federation	2
		Totaal		18
Mevr. M.A.M. Westerbeek MSc RA	Lid (Financiën, controlling, risicomanagement)	- Actualiteiten financiering woningcorporaties.	SOM	6
		- Boardroom dynamics.		
		- VTW Jubileumcongres 2022.	NVTZ Academie VTW	2
		- Inspiratiedag 2022.	Instituut voor vastgoed & duurzaamheid	3
		- Woningwet vraagstukken, governance en prestatieafspraken.	AKD	5
- Actualiteit Controle en Interne Beheersing.	SOM	3		
		Totaal		25

2.13 Directeur-bestuurder

De functie van directeur-bestuurder is in 2022 ingevuld door mw. G.M.F. Knuver op basis van 32 uur per week. Als basis voor de beloning geldt de in de sector gehanteerde beloningscode. Het bestuur is bevoegd te handelen binnen de kaders, zoals gesteld in de statuten, ondernemingsplan en begroting en is verantwoordelijk voor de strategie en dagelijkse gang van zaken van de organisatie.

Op basis van samen met de RvC vastgelegde doelen legt de directeur-bestuurder verantwoording af aan de RvC. Het toezicht op de directeur-bestuurder c.q.

de werkgeversrol wordt gedurende het jaar door alle toezichthouders op ieders onafhankelijke wijze ingevuld. Eind 2022 heeft een remuneratiegesprek plaatsgehad met de directeur-bestuurder door de voltallige RvC, waarbij over en weer waardering en vertrouwen is uitgesproken voor de wijze waarop zij de zoektocht naar samenwerkingen heeft vormgegeven en waarop zij WOONstichting Gendt als organisatie verder heeft geprofessionaliseerd. Ook heeft zij zowel plaatselijk als regionaal intensief contact gezocht met diverse stakeholders en WOONstichting meer op de kaart gezet.

Nevenfuncties directeur-bestuurder

Naam	Hoofdfunctie	Benoemd	Nevenfuncties
Mevr. G.M.F. Knuver MHD	directeur-bestuurder WOONstichting Gendt	01-11-2019	Lid Raad van Toezicht PRO-college, Nijmegen e.o.(bezoldigd), m.i.v. 1-1-2023 voorzitter Raad van Toezicht

Permanente educatie directeur-bestuurder

Voor bestuurders is verplicht gesteld dat binnen een periode van drie jaar minimaal 108 PE-punten behaald dienen te worden. Dit komt neer op 108 'studiebelastinguren', die alleen te behalen zijn bij geaccrediteerde opleiders. Dat betekent dat van 1 januari 2020 (2 maanden na datum indiensttreding) tot 31-12-2022 minimaal 108 punten behaald moesten worden. De directeur-bestuurder heeft in deze periode 181,50 PE-punten behaald.

Waardering

2022 was een jaar waarin de directeur-bestuurder belemmeringen heeft gemitigeerd en samen met haar managementteam en medewerkers prachtige resultaten heeft bereikt. De RvC heeft de relatie met de directeur-bestuurder ook in 2022 als prettig, professioneel, transparant en constructief ervaren. De Raad heeft grote waardering voor de bereikte resultaten en spreekt haar oprechte dank uit met betrekking tot inzet en betrokkenheid van de directeur-bestuurder.



III.

Volkshuisvestings- verslag

1. Maatschappelijke opgave

WOONstichting Gendt heeft als corporatie een maatschappelijke opgave. Samen met de gemeente Lingewaard worden de ambities op het gebied van de volkshuisvesting afgestemd. In de Nota Wonen 2020-2025 heeft de gemeente Lingewaard deze ambities gepresenteerd.

In de prestatieafspraken wordt aangegeven aan welke ambities uit de nota Wonen WOONstichting Gendt wil werken. Onze maatschappelijke prestatie realiseren wij door de uitvoering van deze ambities, maar ook door de wijze waarop wij hier invulling aan geven.

In 2020 heeft WOONstichting Gendt haar portefeuillestrategie 2020-2030 opgesteld. De portefeuillestrategie is de beleidsmatige doorvertaling van de Opgaven en Kaders in het werkgebied vanuit het opgestelde woningmarktonderzoek in 2019 uitgevoerd door Companen in opdracht van de gemeente Lingewaard, Waardwonen en WOONstichting Gendt en de klankbordsessie onder de afdelingen Wonen, Vastgoed en Financiën. Het portefeuilleplan wordt doorvertaald naar de transformatieopgave en de complexbeheerplannen, waarbij toegewerkt wordt naar de wensportefeuille in 2030. In 2023 wordt de portefeuillestrategie geactualiseerd. Het portefeuilleplan wordt samen gemaakt met Waardwonen voor de hele gemeente Lingewaard.

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke opgave onderverdeeld in beschikbaarheid, betaalbaarheid, huurderstevredenheid en kwaliteit van de woningen. Op basis daarvan vindt er ook een monitoring plaats van de portefeuillestrategie en de prestatieafspraken.



1.1 Beschikbaarheid

1.1.1 Ontwikkeling woningvoorraad

Op basis van het portefeuilleplan 2020-2030 zal de portefeuille in deze periode groeien naar +/- 890 verhuureenheden. Het woonbehoefte-onderzoek 2018-2033, opgesteld door de gemeente Lingewaard en beide woningcorporaties, laat zien dat het aantal huishoudens stijgt en kleiner wordt. Daarbij is er behoefte aan meer differentiatie binnen de portefeuille. In de transformatieopgave wordt hierop ingezet. In de komende 10 jaar worden circa 130 eengezinswoningen afgestoten door sloop of verkoop en worden circa 165 appartementen en kleine eengezinswoningen met twee slaapkamers teruggebouwd. Zie 1.1.4 Nieuwbouw en herstructurering.

Hieronder een totaaloverzicht van de verhuureenheden naar type per 31-12-2022:

Woningen	huur		Koopgarant	totaal	%
	DAEB	Niet DAEB			
Studio	49			49	6%
Eengezinswoning	449	2	7	458	56%
Eengezinswoning nul treden	136			136	17%
Appartement zonder lift	36			36	4%
Appartement met lift	95	2	4	101	12%
Patiowoningen			5	5	1%
Garages/parkeerplaatsen		29		29	4%
Totaal	765	33	16	814	

Voorraadmutaties

Omschrijving	31-12-2021	verkoop	sloop	31-12-2022
DAEB-huurwoningen	860	3	92	765
Niet-DAEB-woningen	4			4
Koopgarant	16			16
Garages	1			1
Parkeerplaatsen	28			28
Totalen	909	3	92	814

*Voor de marktwaarde berekening zijn de 92 sloopwoningen per 31-12-2021 als uit de voorraad genomen.



1.1.2 Verkopen

Om tot de wensportefeuille in 2030 te komen is op basis van ligging, type woning en toekomstige onderhoudslasten een verkoopportefeuille opgesteld, bestaande uit 39 DAEB- en twee niet-DAEB woningen. Vanuit de verkoopportefeuille zijn in 2022 drie sociale huurwoningen verkocht. Per 31-12-2020 waren drie woningen opgenomen als voorraad. Deze woningen zijn in het eerste kwartaal van 2021 overdragen.

Hieronder een overzicht van de realisatie van de verkopen conform het portefeuilleplan.

	Aantal in portefeuilleplan per 1-1-2020	Aantal verkocht in 2022	Totaal verkocht t/m 31-12-2022	Saldo nog te verkopen per 31-12-2022
DAEB	39	3	11	28
Niet-DAEB	2	0	0	2
Totaal	41	3	11	30

1.1.3 Koopgarant

WOONstichting Gendt heeft per 31-12-2022 een koopgarantportefeuille van 16 woningen. Het beleid is om de koopgarantportefeuille af te bouwen. De huidige eigenaren worden in de gelegenheid gesteld de woning volledig in eigendom te krijgen. Bij mutatie verkoopt WOONstichting Gendt de woning. In 2022 zijn er geen mutaties geweest in de VOV-portefeuille.

De koopgarantportefeuille ziet er per 31-12-2022 als volgt uit:

Koopgarantportefeuille

Aantal woningen	16
Marktwaarde	€ 5.439.000
Activa waarde	€ 4.479.100
Terugkoopverplichting	€ 4.293.300
Gemiddeld kortingspercentage	N.V.T.
Waardestijging	4,9%

1.1.4 Nieuwbouw en herstructurering

WOONstichting Gendt heeft een ambitieus nieuwbouwprogramma. Vanuit de portefeuillestrategie is in de planperiode ruimte voor 164 nieuwbouwwoningen. Dit is inclusief vervangende nieuwbouw van 93 woningen.

Hiervan zijn vier projecten opgenomen als harde plannen die zich in 2022 in de fase van voorbereiding tot realisatie bevinden. Deze projecten worden gerealiseerd in de periode 2021 t/m 2025.

Voor 139 woningen is vermindering op de verhuurderheffing (RVV) aangevraagd van € 25.000 per woning. In 2022 is voor 12 nieuwbouwwoningen Vleumingen de vermindering opgenomen in de aangifte verhuurderheffing. Voor de overige woningen is de vermindering niet meer mogelijk omdat de verhuurderheffing per 1-1-2023 is afgeschaft. Hierdoor is wel weer meer ruimte voor differentiatie in de huurprijs gekomen. De verplichting om eerste verhuring onder de eerste aftoppingsgrens te doen, komt namelijk te vervallen.



Bij de ontwikkeling van projecten zijn de risico's in het algemeen groter dan bij reguliere beheeractiviteiten. Wij zijn ons dat bewust en nemen maatregelen en ontwikkelen instrumenten om grip te krijgen en de risico's te beperken en beheersbaar te maken.

Hierbij wordt het besluitvormingsproces gefaseerd middels fase-documenten en wordt projectontwikkeling verder geprofessionaliseerd. De juridische en fiscale aspecten zijn een belangrijk onderdeel in de ontwikkelingsprojecten. Waar nodig maken we gebruik van belastingadviseurs en juristen.

We brengen door inhuur van expertise en opleidingen onze interne deskundigheid op een hoger niveau.

Sociale grondprijs

In de prestatieafspraken met de gemeente Lingewaard is vastgelegd dat de Gemeente zich zal inspannen om WOONstichting Gendt te betrekken bij projecten van ontwikkelaars in Gendt waarbij het gaat om een aandeel sociale woningbouw. In de nationale prestatieafspraken is vanaf 2023 de verplichting opgenomen dat 30% van de te ontwikkelen nieuwbouwwoningen sociale huur moet zijn. Deze afspraak is doorvertaald naar de lokale prestatieafspraken. In die afspraken zijn ook grondprijzen voor sociale woningbouw vastgelegd. Voor een grondgebonden woning geldt een grondprijs van € 20.000 en voor een appartement € 17.000. Deze prijzen gelden voor 2022 en 2023 en zijn exclusief btw.

Projecten nieuwbouw in ontwikkeling

Hieronder de projecten die in 2022 in ontwikkeling zijn en/of opgeleverd en de status daarvan:

Projectnaam	Fase	Aantal	Type	Jaar start	Jaar exploitatie/ oplevering	Stichtingskosten per VHE	Realisatie t/m 31-12-2022 (Incl. ORT)
Staatsliedenbuurt	Vorbereiding realisatie	90	Divers	2022	2023-2024	238.000	0
De Kosterij	Vorbereiding	35	MGW	2024	2025-2026	235.000	393.100
Bibliotheek	Vorbereiding	12	MGW	2024	2025	237.000	37.200
Vleumingen II	Vorbereiding	23	MGW	2024	2025	220.000	19.500
Totaal		160-170					449.800



Herstructurering Staatsliedenbuurt

In november 2019 heeft de RvC goedkeuring gegeven voor de sloop van 77 eengezinswoningen en 15 seniorenwoningen in de Staatsliedenbuurt. Eind 2019 is het sociaal plan vastgesteld. Aansluitend is gestart met het uitverhuizen van de huurders. Begin 2022 hadden alle 92 huurders vervangende woonruimte gevonden. De vrijkomende woningen waren tijdelijk verhuurd door een intermediaire partij.

Samen met Gemeente zijn de uitgangspunten en het programma van eisen opgesteld. Er is een regiegroep geformeerd, waarin ook de gemeente participeert. Met deze werkwijze is de doorlooptijd verkort en hebben we de risico's zoveel mogelijk bij de ontwikkelaar c.q. aannemer neergelegd. Medio 2021 heeft de aanbesteding plaatsgevonden, die gewonnen is door de firma van Wijnen. De nieuwe sociale huurwoningen worden turn-key geleverd. De opdrachtnemer is tevens verantwoordelijk voor de bestemmingsplanprocedure. In dit plan worden 92 sociale huurwoningen en 29 woningen in de betaalbare koop gerealiseerd. De woningen zijn inmiddels verkocht.

In 2022 is het plan gewijzigd. Met Zorgwiel is overeenstemming bereikt om 14 bewoners met een verstandelijke beperking te huisvesten. Hiervoor wordt een oorspronkelijk gepland blok van 16 appartementen opgeofferd.

Eind 2022 is gestart met de sloop, het vervangen van de riolering en het bouw- en woonrijp maken. In april 2023 start de bouw. De oplevering van de wijk wordt in de tweede helft van 2024 verwacht.

De Kosterij

WOONstichting Gendt heeft twee naast elkaar liggende grondposities in het project De Kosterij. De ene grondpositie is verworven in 2010 (ca 1.300m²) en de andere in 2019 (510m²). De verworven grondpositie uit 2019 betreft een vrijstaande woning die tijdelijk in de vrije sector wordt verhuurd.

WOONstichting Gendt heeft in 2022 en 2023 verschillende onderzoeken en studies gedaan en een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Lingewaard voor de verwerving van het naast gelegen monumentale pand Villa Ganita. We verwachten in dit project in totaal 40 tot 45 appartementen te kunnen realiseren. Een en ander is mede afhankelijk van de stedenbouwkundige eisen en parkeernormen van de gemeente. In 2023 verwachten we te kunnen starten met de bestemmingsplanprocedure.

Bibliotheek

WOONstichting Gendt sloot met de gemeente in 2021 een intentieovereenkomst voor de verwerving van het pand waarin de bibliotheek gehuisvest is. Op de huidige locatie kunnen zo'n 12 appartementen ontwikkeld worden. De verwerving zal plaatsvinden tegen de sociale grondprijs zoals overeengekomen in de prestatieafspraken. De planvorming start in 2023.

1.1.5 Renovaties in bestaande voorraad

In 2021 is een toekomstvisie en een wijkontwikkelplan opgesteld voor de wijk Lootakkers I. Het plan is om deze wijk samen met de gemeente en andere partners te revitaliseren. Deze toekomstvisie en het wijkontwikkelplan vormen de basis voor een plan van aanpak waarbij de sociale- en fysieke aspecten aandacht krijgen.

In 2022 is de eerste aanzet gegeven om te komen tot een integraal plan, waarbij draagvlak van de gemeente gevraagd is. Tot op heden blijft de gemeente afwachtend, maar wil wel meedenken. In 2023 willen we het integraal plan afronden, zodat in 2023 gestart kan worden met de voorbereiding. De realisatie wordt een meerjarenplan met ingrepen in bestaande bouw en in de omgeving.

1.2 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid is een belangrijk speerpunt van WOONstichting Gendt. We willen dat iedere huurder een woning heeft die bij hem past, óók financieel. Al jaren sturen we hierop met ons huurbeleid.

Verder gaan we proactief om met huurachterstanden. We proberen bij huurachterstanden snel in contact te komen met de huurder, zodat we samen naar een oplossing op maat kunnen kijken.

We hanteren de volgende uitgangspunten op het gebied van betaalbaarheid:

- Onze woningen bieden een optimale balans tussen woningkwaliteit en wat huishoudens aan woonlasten kunnen betalen. Ons huurbeleid is gedifferentieerd en gematigd;
- We voeren een proactief en sociaal incassobeleid. Daarbij participeren we uiteraard in de vroegsignalering aanpak van de gemeente Lingewaard;
- We sturen op totale woonlasten: huurprijs, energielasten en servicekosten;
- We streven naar een optimale relatie met onze maatschappelijke partners, zodat wanneer huurders in de situatie komen dat ze de huur niet meer kunnen betalen, we samen met onze partners maatwerk kunnen leveren.

1.2.1 Huurbeleid 2022

Ieder jaar stelt de Rijksoverheid het huurbeleid vast. In 2022 was de maximale toegestane huurverhoging in het gereguleerde segment gelijk aan de inflatie (2,3%). Het was daarnaast ook toegestaan om een inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen voor huishoudens met een inkomen hoger dan €47.948 (prijsspeil 2022).

WOONstichting Gendt heeft in overleg met Huurdersvereniging Gendt gekozen om in 2022 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toe te passen. Voor alle woningen is een huurverhogingspercentage van 2,3% aangehouden. Daarnaast is er met de huurdersvereniging afgesproken om versneld alle woningen met een slecht energielabel (D t/m G) versneld te gaan verduurzamen. Op deze wijze beperkt dit in de toekomst de totale woonlasten voor huurders met woningen die nog niet goed zijn geïsoleerd.

Huurbezwaren

Naar aanleiding van de aanzegging van de huurbevrozing per 1 juli 2022 zijn twee bezwaren ingediend. Deze zijn door de Huurcommissie beiden ongegrond verklaard.

Huurharmonisatie

Op basis van de portefeuillestrategie is bij huurmutatie de huur van de woning geharmoniseerd (streefhuur) tot het gewenste streefhuurpercentage van de maximale huurprijsgrens. Het gemiddelde streefhuurpercentage van het DAEB-bezit is 66,1%, terwijl het gemiddelde gewenste streefhuurpercentage in 2022 op 70% ligt.



Glasverzekering en Fonds Klein Onderhoud

In overleg met de huurdersvereniging is gekozen om de kosten voor de glasverzekering en Fonds Klein Onderhoud niet te verhogen per 1 juli 2022.

Huurprijzen per 31-12-2022

	31-12-2021	31-12-2022
Aantal woningen DAEB	860	765
Gemiddelde huurprijs DAEB	€ 554	€ 580
Aantal woningen niet-DAEB	4	4
Gemiddelde huurprijs niet-DAEB	€ 997	€ 1.013

Hieronder een tabel per huurcategorie:

	Goedkoop	Betaalbaar 1/2	Betaalbaar 3	Duur	Vrije sector	Totaal
	< € 442	€ 442 - € 633	€ 633 - € 679	€ 679 - € 752	> € 752	
Per 31-12-2020	57	742	55	6	4	864
Per 31-12-2021	38	562	141	24	4	769
Mutatie	-19	-180	+86	+18	0	-95

*Door de huurverhoging per 1 juli 2022 zijn 82 woningen in een andere huurcategorie terecht gekomen.

1.2.2 Woningtoewijzing

Toewijzen op inkomen

De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld waaronder woningcorporaties in aanmerking kunnen komen voor staatssteun (compensatie). Met de Europese Commissie is overeengekomen dat vrijkomende sociale huurwoningen voor het overgrote deel worden toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen. Hiervoor wordt vanaf 1 januari 2022 de zogenaamde 85-7,5-7,5 norm gehanteerd.

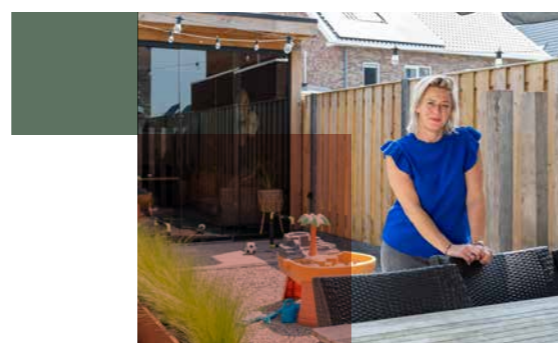
Hierbij moet minimaal 85% van de woningen worden toegewezen aan huurders met een inkomen lager dan € 40.765, 7,5% mag vallen tussen € 40.765 en € 45.014 en maximaal 7,5% mag worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen boven de € 45.014.

Passend toewijzen

Kerntaak van een woningcorporatie is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Een eenduidige en goed toetsbare norm zorgt ervoor dat de mensen met de laagste inkomens de woningen krijgen toegewezen met een voor hen betaalbare huur. Het gaat om huishoudens met een inkomen tot aan de maximuminkomensgrenzen voor de huurtoeslag (in 2022 is dat € 24.075 voor eenpersoonshuishoudens zonder AOW, € 23.975 eenpersoonshuishoudens met AOW, € 32.675 voor meerpersoonshuishoudens zonder AOW en € 32.550 voor meerpersoonshuishoudens met AOW).

De norm zorgt ervoor dat huishoudens die hieraan voldoen worden gehuisvest in de voor hen betaalbare woningvoorraad (huurprijs tot en met de voor een huishouden toepasselijke aftoppingsgrens). De aftoppingsgrens is in 2022 voor een- en tweepersoonshuishoudens € 633,25 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 678,66. In 2022 moet tenminste 95% van de huishoudens passend worden toegewezen.

WOONstichting Gendt biedt na controle van de inkomensgegevens, door middel van een inkomensverklaring, de woning tot een huurprijs van € 678,66 in principe alleen aan huishoudens met een inkomen onder de € 40.765. Woningen met een huurprijs tussen € 678,66 en € 763,67 worden toegewezen tot € 45.014. Uitzonderingen zijn urgenties met een WLZ-indicatie of incidentele noodsituaties.



Woonruimteverdeling

Sinds 1 juli 2020 worden alle vrijkomende woningen aangeboden via het regionale woonruimte verdeelsysteem ENTREE met toewijzing op woonduur. En we bieden conform de huisvestingsverordening 15% van de woningen via loting aan. Urgentie wordt toegepast op basis van toekenning door de onafhankelijke urgentiecommissie. De duur van de urgentie is vier maanden en kan maximaal éénmaal verlengd worden.

In de volgende gevallen worden woningen toegewezen volgens het lokale maatwerk:

1. een huur hoger dan de huurtoeslaggrens van € 763,47;
2. vanuit de taakstelling van de gemeente Lingewaard aan statushouders;
3. in samenspraak met de gemeente Lingewaard gelabeld voor geïndiceerde;
4. in het kader van de leefbaarheid (veerkracht) in de wijk;
5. een andere specifieke reden.

Toewijzingen WOONstichting Gendt

In 2022 zijn er 37 nieuwe huurcontracten afgesloten voor DAEB-woningen, waarbij alle toewijzingen onder de staatssteunregeling vallen en één woning niet passend is toegewezen.

Staatsteunregeling

Van de 37 toewijzingen van DAEB-woningen is 94,6% van de woningen toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor de doelgroep voor de staatssteunregeling (eenpersoonshuishoudens: inkomen tot € 40.765,- en meerpersoonshuishoudens: inkomen tot € 45.014,-). Hiermee voldoet WOONstichting Gendt aan de 85-15 norm die is afgesproken in de prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisatie.

Passend toewijzen

Van de 37 toewijzingen van DAEB woningen zijn 26 woningen toegewezen die onder de regeling van passend toewijzen vallen. Hiervan is één woning (4%) niet passend toegewezen. Hiermee voldoet WOONstichting Gendt aan de norm van 95%.

Daarnaast heeft WOONstichting Gendt 74% van de DAEB-woningen toegewezen aan huurders die recht hebben op huurtoeslag. Dit is een stijging ten opzichte van 2021, toen dit percentage 64% was.

Hieronder de verdeling van de toewijzingen in verschillende categorieën:

Inkomensgroepen	Aantal	Type woning	Aantal
Alleenstaanden	16	HAT- woningen	3
Meerpersoonshuishoudens	15	Eengezinswoningen	20
Statushouders	6	Senioren-, MF en woonzorgwoningen	12
Gehandicapten	0	Appartementen en etagewoningen	2
Totaal	37	Totaal	37

1.2.3 Huurderving

In 2022 bedroeg het totaalbedrag aan huurderving door leegstand € 29.300. Dit is 0,54% van de totale huuropbrengst. De huurderving op het DAEB bezit 0,17%. In 2021 was de huurderving door leegstand € 70.400. Dit was 1,2% van de totale huuropbrengst.

Leegstand reguliere mutaties

Sinds 2021 is er extra aandacht besteed aan het terugbrengen van de leegstand ten gevolge van mutaties. De gemiddelde leegstand is ten opzichte van 2020 met 70% afgenomen:

Mutatieleegstand	Gemiddeld aantal dagen
2020	32
2021	26
2022	9



1.2.4. Statushouders

De gemeente Lingewaard wil samen met WOONstichting Gendt en corporatie Waardwonen de komende jaren een substantiële bijdrage blijven leveren aan het huisvesten van de instroom van statushouders. De gemeente wil dit doen in de bestaande voorraad. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

In de gemeente Lingewaard wordt in gezamenlijkheid gewerkt aan de huisvesting van statushouders. Het verdeelpercentage tussen de beide corporaties is gebaseerd op het aantal woningen en is als volgt opgebouwd: WOONstichting Gendt 25% en Waardwonen 75%. Daar waar mogelijk helpt de gemeente Lingewaard met bezit van de gemeente zelf of particuliere mogelijkheden. In 2022 heeft de gemeente Lingewaard geen mogelijkheden gezien om een deel van de taakstelling op zich te nemen. In samenwerking met de gemeente Lingewaard en WOONstichting Gendt wordt bekeken welke statushouders als eerste woonruimte dienen te krijgen en worden woningen daarvoor uit het woonruimte verdeelsysteem onttrokken om hen te huisvesten.

De taakstelling voor 2022 bedroeg voor gemeente Lingewaard 63 personen. In 2022 heeft de gemeente geen mogelijkheden gezien om een deel van de taakstelling op zich te nemen, wat betekent dat de corporaties de taak volledig hebben opgepakt.

Het aandeel van WOONstichting Gendt bedraagt 16 personen. In verband met het herplaatsen van sloopurgenten was in 2021 was een achterstand ontstaan van 12 nog te huisvesten personen. Hierdoor komt het totaal te realiseren deel voor WOONstichting Gendt uit op 28 personen. In 2022 zijn er 23 statushouders door WOONstichting Gendt gehuisvest.

1.2.5 Huurachterstanden

De huurachterstand bedroeg per 31 december 2022 € 21.329 (0,40 % van de totale jaarhuursom). Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2021. Toen was de achterstand € 19.683, 0,34% van de totale jaarhuursom. In 2022 hebben we geen vorderingen uit handen hoeven geven aan de deurwaarder en er hebben geen ontruimingen plaats gevonden.

In 2022 zijn twee vorderingen afgeboekt op de huurschulden en overige vorderingen. In 2021 waren er geen afboekingen.

Van onze huurders maakt 95,9% gebruik van huurbetaling per automatische incasso. Bij nieuwe verhuringen bieden wij standaard een machtiging voor automatische incasso aan.

1.3 Huurderstevredenheid

WOONstichting Gendt monitort periodiek de huurderstevredenheid. Dit doen we door middel van online en telefonische enquêtes die door KWH worden verzorgd. KWH bevroegt onze huurders op verschillende onderwerpen. Wij streven op elk onderdeel naar score van 8 of hoger.

In de Aedes benchmark streven wij naar de score A voor het huurdersoordeel. Daarvoor moeten op de onderdelen Nieuwe huurders, Huurders met een reparatieverzoek en Vertrokken huurders een 8 of hoger scoren. In 2022 haalde we deze score alleen voor het onderdeel nieuwe huurders. Hieronder staat per onderdeel een korte toelichting en de score van WOONstichting Gendt in 2022 in vergelijking met de sector.

Algemene waardering

Drie keer per jaar ontvangt ongeveer een derde deel van de huurders een uitnodiging om een enquête in te vullen over de algemene waardering van de corporatie en de dienstverlening. Vragen die aan bod komen gaan o.a. over imago, houding en gedrag medewerkers, contact met de corporatie, website.

Nieuwe huurders

Alle huurders die een woning van WOONstichting Gendt worden bevroegt hoe zij het verhuizen naar hun

nieuwe woning waarderen. Aan de orde komen o.a. het contract met onze medewerkers, de bezichtiging en de oplevering van de woning.

Vertrokken huurders

Huurders die de huur opzeggen worden bevroegt over o.a. het opzeggen van de huur en de oplevering van de woning.

Reparaties

Huurders die een onderhoudsklacht bij ons melden worden bevroegt op o.a. het melden van de reparatie en de uitvoering ervan.

Onderhoud

De huurders die te maken gehad hebben met planmatig onderhoud ontvangen een enquête met vragen over o.a. de informatieverstrekking vooraf en de uitvoering van de werkzaamheden zelf.

Onderdeel	Aedes Benchmark 2022*	Score 2022	Landelijk 2022
Algemene waardering	-	7.2	7.1
Nieuwe huurders	A	8.4	7.7
Vertrokken huurders	B	7.5	7,5
Reparaties	B	7.7	7,6
Onderhoud	-	8.1	7,5

*De periode van de Aedes Benchmark loopt van september 2021 t/m augustus 2022



1.4 Kwaliteit van het vastgoed

De kwaliteit van onze woningen vinden wij belangrijk. Om die kwaliteit te borgen voeren wij onderhoud uit om de woningkwaliteit in stand te houden. WOONstichting Gendt meet periodiek haar portefeuille dmv conditiemetingen conform NEN 2767.

Beleidswijzigingen

Om de kwaliteit van de woningen te verhogen zijn daarnaast een aantal beleidswijzigingen doorgevoerd:

- bij vervanging van kranen plaatsen wij in de douche thermostatische mengkranen en in de keuken eengreepsmengkranen in plaats van mengkranen met twee knoppen.
- op verzoek van de huurder is het mogelijk om de gasaansluiting voor het koken zonder kosten voor de huurder om te zetten naar een elektrische aansluiting. Eventuele aanpassingen aan de meterkast zijn voor rekening van de corporatie.
- bij keukenvervanging wordt, indien de ruimte dit toelaat, een extra keukenkastje geplaatst. Bij keukenrenovatie wordt koken op gas omgezet naar elektrisch koken.
- indien er op de slaapverdieping geen toilet aanwezig is, wordt er bij badkamerrenovaties (indien mogelijk) een toilet op de slaapverdieping aangebracht.

1.4.1 Onderhoud

We onderscheiden bij WOONstichting Gendt planmatig onderhoud, reparatie-onderhoud en mutatieonderhoud.

Planmatig Onderhoud

Planmatig onderhoud is het onderhoud dat wordt uitgevoerd om de kwaliteit van het vastgoed in stand te houden. Bijvoorbeeld schilderwerk, maar ook het vervangen van badkamers en keukens. In 2022 is de kwaliteit van de begroting verder verbeterd. In 2022 heeft ongeveer de helft van de woningen een nieuw energielabel gekregen. Bij de opname van de energielabels is bij deze woningen ook direct ook de staat van de badkamer, keuken en toilet opgenomen. Deze informatie willen we gaan gebruiken om per complex badkamers, keukens en toiletten te gaan vervangen.

Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud is onderhoud dat wordt uitgevoerd na een melding/klacht van een huurder. Reparatieonderhoud wordt in eigen beheer uitgevoerd. Hiervoor huren we voor 3 dagen per week een vakman in. De aansturing en het inplannen van de werkzaamheden gebeurt door eigen medewerkers. Sinds vorig jaar kan de vakman op locatie met een tablet digitaal al zijn afspraken inzien. Op deze manier is hij altijd op de hoogte van laatste wijzigingen in de planning. Ook kan hij op deze wijze zelf vervolgspraken inplannen als het werk niet direct kan worden afgerond.

Mutatieonderhoud

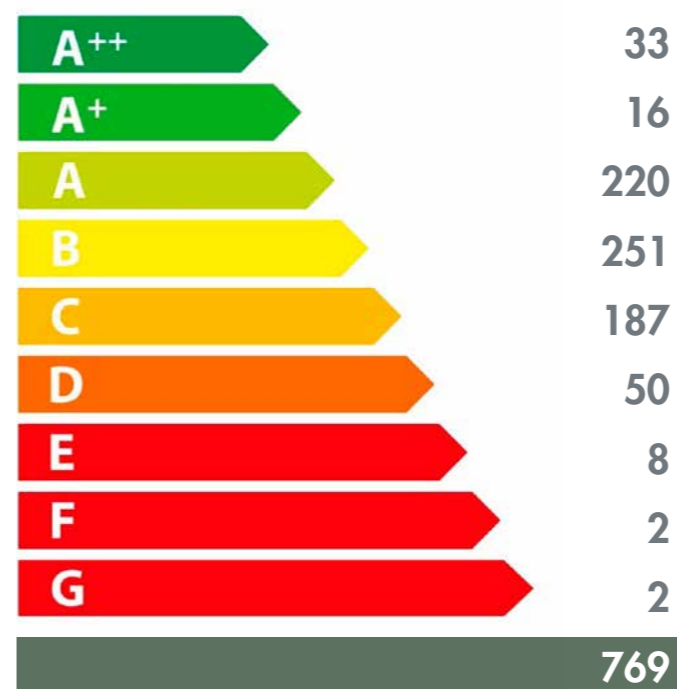
Mutatieonderhoud is het onderhoud dat wordt uitgevoerd tussen twee verhuurperiodes. Er worden een aantal standaard werkzaamheden uitgevoerd. Badkamer, toilet en keuken worden vervangen indien deze het einde van de levensduur bereikt hebben. Deze kosten komen ten lasten van de post Planmatig Onderhoud. Om de mutatieleegstand te verlagen worden sommige werkzaamheden in bewoonde toestand uitgevoerd. Voordeel voor de huurder is dat deze al eerder de woning kan betrekken. Daarnaast kan de huurder in dat geval zelf een keuze maken voor een kleur tegel of keukenfrontje en eventueel een extra keukenkastje afnemen.



1.4.2 Duurzaamheid

WOONstichting Gendt heeft als doel dat al haar huurwoningen CO2-neutraal zijn in 2050. Dit betekent dat de energievoorziening van onze woningen dan CO2-neutraal is.

In 2022 is van ongeveer de helft van ons bezit het energielabel opnieuw opgenomen omdat de labels verlopen waren of binnenkort zouden verlopen. Sinds 1 januari 2020 geldt er een nieuwe methodiek om energielabels te bepalen (NTA8800). Hierdoor hebben vrij veel woningen waar geen energetische maatregelen zijn toegepast toch een ander energielabel gekregen. Per 31-12-2022 is het gemiddelde energielabel van ons bezit B.



Hier een overzicht van de huidige energieprestaties per 31-12-2022.

In de portefeuillestrategie 2020-2030 is gekozen om realisatie van nieuwbouw en herstructurering voorrang te geven op het verduurzamen van onze portefeuille. De reden hiervoor is dat de behoefte aan toevoeging van de voorraad in vooral meergezinswoningen groot is. Daarbij komt dat onze woningen op dit moment gemiddeld een goed energielabel hebben en we als kleine corporatie geen voorloper willen zijn in de energietransitie.



WOONstichting Gendt gaat hierop vooruitlopend wel starten met de verduurzaming van de woningen met slechte energie labels (D t/m G). Dit betreft veelal woningen waar in het verleden huurders niet mee hebben gedaan met een verduurzamingsproject. Voor deze verduurzaming wordt geen huurverhoging gerekend. Dit is in lijn met de landelijke prestatieafspraken die in 2022 zijn getekend door o.a. het Rijk, Aedes en de Woonbond.

1.4.3 Levensloopbestendig wonen

Op het gebied van levensloopbestendigheid probeert WOONstichting Gendt waar mogelijk huurders langer zelfstandig te laten wonen. Door aanpassingen in woningen is dit in veel gevallen mogelijk. In 2022 zijn in diverse woningen een tweede toilet, wandbeugels etc. geplaatst.



1.5 Prestatieafspraken

WOONstichting Gendt heeft met de gemeente Lingewaard, Waardwonen en beide huurdersverenigingen meerjarenafspraken en jaarafspraken gemaakt. Vanaf 2023 zullen deze prestaties landelijke worden gemonitord. De resultaten van de afspraken over de prestatievelden worden zijn hieronder samengevat.

Koopgarantportefeuille

Plan	Afspraak	Prestatie 2022
Kernvoorraad sociale woningen	Woningmarktonderzoek wordt uitgevoerd die aansluit op herijking portefeuillestrategie	Rapport wordt in T1-2023 door Companen opgeleverd
Nieuwbouw		
Kosterij & Villa Ganita	Start definitiefase	Er ligt nog geen gedragen plan.
Bibliotheek	Start definitiefase	Principeakkoord met gemeente januari 2023
Sloop-Nieuwbouw		
Staatsliedenbuurt	Start sloop 92 woningen	Loopt volgens planning
Grondbeleid	Verplichting gemiddeld 20% sociaal bij nieuwbouw	Projecten in 2021 en 2022 geldt 20%, vanaf 2023 wordt 30% sociale huur meegegeven aan ontwikkelaars.
Verkoop	Verkopen conform portefeuilleplan	3 woningen verkocht
Afspraken specifieke doelgroepen		
Middeninkomens	Middeninkomens meer ruimte geven in passend toewijzen door vrije ruimte 15%. In woningmarktonderzoek wordt dit meegenomen.	Gebruikt voor toewijzing laatste huurders van Staatsliedenbuurt. In totaal is 10,8% toegewezen aan huishoudens boven € 40.765.
Kansen voor starters	Verdere introductie doorstroombeleid en daarbij vaststellen lijst < 30 jaar in lokaal maatwerk.	15% van de woningen wordt toegewezen via loting (in praktijk gaat 2/3 van deze woningen naar starters)
Passende woningen senioren	Verdere introductie doorstroombeleid en daarbij vaststellen lijst 55+ jaar in lokaal maatwerk. (vanaf 2024)	Nultreden woningen zijn gelabeld in lokaal maatwerk. Adviseur Wonen en Leefbaarheid vervult rol van wooncoach t.b.v doorstroming. Oriëntatie leeftijdsgrens van 55+ naar 65+ wordt meegenomen bij de nieuwe huisvestingsverordening
Statushouders	25% van de taakstelling gemeente	Taakstelling is (net) niet gehaald door herhuisvesting bewoners Staatsliedenbuurt. In T3 enorme inhaalslag gemaakt.

Afspraken betaalbaarheid en bereikbaarheid

Plan	Afspraak	Prestatie 2022
Betaalbaarheid en toewijzing	Aandacht voor uitgangspunten en impact Woondeal en subregionale Woonagenda	Alle woningen zijn passend toegewezen.
Woonlastenbeleid	Bevorderen lage woonlasten door verder verduurzaming.	Labels D, E, F en G wordt versneld aangepakt. Aandacht in nieuwsbrieven, uitdelen LED-lampen.
Beleid vroegsignalering	Beleid vroegsignalering toepassen	Lage huurachterstand en geen ontruiming
Jaarlijkse huuraanpassing	(Meerjarig) huurbeleid met HV opstellen	Niet opgepakt door wisselingen bestuur HV.

Afspraken en prestaties sociaal-maatschappelijke opgaven en zorg

Plan	Afspraak	Prestatie 2022
Langer zelfstandig wonen voor ouderen	Beleid wordt gecontinueerd	Diverse aanvragen in behandeling genomen
Woningen geschikt voor beschermd wonen	Samenwerkingsafspraken uit Regionale kadernota.	Kadernota in concept klaar. Kan eind dit jaar bestuurlijk worden ondertekend



Duurzaamheid

Plan	Afspraak	Prestatie 2022
Toename CO2 neutraal bezit	Alle woning voorzien van een geldig energielabel volgens NTA8800	In 2022 is het energielabel voor bijna de helft van het bezit opnieuw opgenomen en heeft het label volgens de nieuwe systematiek.
Bewustwording huurders	Energiecoaches opleiden in samenwerking met het energieloket.	Vanuit de huurders heeft slechts één energiecoach zich aangemeld voor de opleiding. Daarnaast is er nog een energiecoach (woningeigenaar) die zich ook inzet voor huurders in Gendt.
Duurzaamheid, klimaatadaptie	Verduurzamen d.m.v. sloop-nieuwbouw en starten met haarkbaarheidsonderzoeken complexen.	Zie Staatsliedenbuurt; Verkenning revalitalisering Lootakkers I is gestart en ook de Dries staat op de planning.



2.1 Algemeen

‘Wonen, Zorg en Welzijn’ is een belangrijk thema voor ons. Onder onze huurders zien we een toename van kwetsbare mensen en mensen met een zorg- of begeleidingsvraag. Bijvoorbeeld senioren die hulp nodig hebben, mensen met psychiatrische problematiek of mensen met een licht verstandelijke of lichamelijke beperking. Huurders wonen steeds vaker en langer zelfstandig ook als zij hulpbehoevend worden. Dat vraagt om gerichte aanpassingen van onze woningen. We bieden graag maatwerk voor de best passende woonsituatie.

Passend wonen 55+ huurders

WOONstichting Gendt wil het voor huurders mogelijk maken om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. In samenwerking met het WMO-loket van de gemeente Lingewaard wordt daar de regeling Langer Zelfstandig Wonen uitgevoerd. Door deze regeling worden voor een aantal maatregelen die niet via de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning) worden vergoed, door WOONstichting Gendt 50% bijgedragen aan de kosten.

Daarnaast voeren wij met hulp van een wooncoach gesprekken 55+ huurders om hen te informeren en te begeleiden om van een grote eengezinswoning naar een levensloopgeschikte woning te verhuizen. Hiervoor is via de Provincie Gelderland in de meeste gevallen een verhuiskostenvergoeding mogelijk.

Op verzoek van de huurder is het mogelijk over te stappen van koken op gas naar koken op inductie. Het afsluiten van de gasaansluiting in de keuken en het aanbrengen van elektra (en het aanpassen van de meterkast indien nodig) is kosteloos voor de huurder. In verband met de veiligheid willen vooral oudere huurders graag overstappen op koken via inductie.

2.3 Lokaal Zorg en Veiligheidsnetwerk

Het LZVN (Lokaal Zorg en Veiligheidsnetwerk) is het schakelteam voor zeer ernstige klachten op het gebied van onveilige situaties binnen gezinnen. Het overleg vindt eens in de drie weken plaats. Alle corporaties, de crisisregisseur van de gemeente Lingewaard, maatschappelijk werk, Pro Persona, RIBW, Iriszorg, MEE Gelderse Poort, veiligheidsregisseur van de gemeente Lingewaard, SWL, wijk-GGZ en de politie sluiten aan bij multiprobleemsituaties of crisiscasusmeldingen. Per overleg worden gemiddeld 10-25 casussen besproken.





2.4 Politie Gelderland Midden

Er vindt regelmatig overleg plaats tussen de wijkagenten van de kern Gendt en onze adviseur Wonen en Leefbaarheid. Bij noodsituaties, risicovolle huisbezoeken, ernstige overlast situaties, het vermoeden van hennepplantages of het organiseren van buurtgesprekken wordt vaak in overleg met de crisisregisseur van de gemeente Lingewaard en de veiligheidsregisseur samengewerkt. Aanwezigheid bij gesprekken op kantoor bij precare situaties en het samen zichtbaar zijn in de wijken of het adviseren in bepaalde situaties komt regelmatig voor.

2.5 Stichting Welzijn Lingewaard (SWL)

Met welzijnsorganisatie SWL zijn de contacten veelvuldig en overleg vindt op diverse momenten plaats. Inzet van de ouderenwerkers en jongerencoaches en daarnaast wederzijds meedenken is de opzet. Ook zetten we via SWLvrijwilligers in zoals de formulierenbrigade of vragen we hulp bij het inrichten van woningen voor noodsituaties. Bemanning van de participatiepunten, inzetten van taalmaatjes bij de statushouders, en onder meer verzorgen van begeleidingstrajecten wordt geïnitieerd via SWL. De lijnen zijn kort en er wordt daadkrachtig opgetreden.

2.6 Krachtige Regionale Leerkring en projectgroep Signaleren bestrijding armoede en eenzaamheid SIBA, Woonkerngroep Gendt

Krachtige Regionale Leerkring (KRL)

Dit is een overleg tussen diverse zorgpartijen, de HAN, corporaties en de gemeente Lingewaard om te kijken waar verbeteringen in de wijk mogelijk zijn. In 2022 is onder meer zorgpartij Krachtvaardig in de wijk Lootakkers en de Dries een dagbesteding begonnen voor bewoners. Daarnaast is er samenwerking met Loods 9, ABC en Cazaz om bewoners met een afstand tot de arbeidsmarkt te voorzien van werk.

Projectgroep Signaleren bestrijding armoede en eenzaamheid (SIBA)

Diverse bijeenkomsten vonden plaats ter bestrijding van armoede en eenzaamheid. Uit SIBA is de Pilot Ontmoetingen ontstaan en deze heeft in 2022 acht keer plaatsgevonden.

Woonkerngroep Gendt

Deze kerngroep bestaat uit professionals en vrijwilligers die werken in de wijken. Overleg vindt plaats om alle uitvoerende organisaties samen te brengen (1 keer per 6 weken overleg) en om elkaar bij te praten en op buurtniveau verbeteringen aan te brengen in de wijk.

3.1 Algemeen

Leefbaarheid heeft te maken met prettig wonen. Wat prettig wonen is bepalen de buurtbewoners zelf. WOONstichting Gendt investeert graag in leefbare buurten waarbij wij ons zeer betrokken voelen bij onze huurders. Waar mogelijk bevorderen we de leefbaarheid in de kernen en wijken door bijdragen aan initiatieven van bewoners. Verbetering van de leefbaarheid vindt plaats met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving samen met de bewoners, de corporatie, de welzijnsinstelling SWL en de wijkagenten.

3.2 Dorpsontwikkelplan

In 2018 is op initiatief van de gemeente Lingewaard begonnen met het dorpsontwikkelplan "GendtVooruit". In 2022 hebben er 10 overleggen plaatsgevonden waarbij initiatieven uit het dorp worden opgepakt om Gendt leefbaarder te maken. Er zijn diverse werkgroepen gevormd zoals Wonen en Woonomgeving, Onderlinge betrokkenheid, Sport en recreatie, Veiligheid, Natuur en Ondernemers in Gendt. Voorbeelden van verbeteringen en initiatieven voor Gendt zijn onder andere de Pumptrackbaan, verbetering van de bocht Hegsestraat – Dorpstraat en Walburgen beweegt.

3.4 Overlast

Woonoverlast is hinder veroorzaakt vanuit of rondom een woning. Onder ernstige overlast wordt verstaan langdurige geluids- of stankoverlast, pesterijen, mishandeling, bedreiging, stalking etc. In sommige gevallen is overlast strafbaar volgens de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Bij ernstige overlast wordt in samenspraak met politie, de schakelregisseur van de gemeente en de zorgnetwerkpartners gekeken naar een oplossing.

Gemiddeld aantal klachtenmeldingen*:

Omschrijving	2019	2020	2021	2022
Stand nog af te handelen klachten per begin boekjaar	8	7	37	127
Binnengekomen klachten	20	108	359	95
Afgehandelde klachten	-21	-78	-267	-193
Stand nog af te handelen klachtenmeldingen per einde boekjaar	7	37	127	29

*In 2019 (en eerder) werden klachten per adres geregistreerd. Sinds 2020 wordt klachten per melding geregistreerd.

De klachten die worden gemeld zijn geluidsoverlast, bedreiging, belediging, ongecontroleerd en agressief gedrag, cultuurverschillen, vervuiling huis/tuin.

3. Leefbaarheid



3.3 Kosten leefbaarheid

Voor verbetering van de leefbaarheid was binnen onze begroting voor 2022 een budget beschikbaar van € 75.000. In 2022 is daarvan € 48.000 uitgegeven.



4. Organisatie

3.5 Woonmaatschappelijk werk

WOONstichting Gendt heeft een adviseur Wonen en Leefbaarheid in dienst die fungeert als aanspreekpunt voor bewoners die complexe vragen hebben op het gebied van wonen.

Wij participeren in diverse regionale werk-, project- en klankbordgroepen. Het sociaal netwerk dat in de loop der jaren is opgebouwd heeft korte lijnen en er ligt een basis van vertrouwen waardoor het makkelijk schakelen is naar de welzijns- en zorgpartijen, naar de gemeente en andere sociale partners.

De aan deze inzet verbonden kosten komen ten laste van het budget leefbaarheid. In 2022 was dit € 19.100 In 2021 was dit € 21.700.

3.6 Activiteiten

WOONstichting Gendt probeert met de jaarlijkse burendag de sociale samenhang in buurten te vergroten. Medewerkers bezoeken de locaties in Gendt waar buurtverenigingen iets georganiseerd hebben. De bereidheid en betrokkenheid van de bewoners speelt ook hier een belangrijke rol.

Tijdens de burendagen in september en oktober zijn in verschillende wijken (Huis te Gendt, Julianastraat, Burchtgraafstraat, Schoutstraat, Hof van Breunissen, Gerwardstraat, Wilhelminastraat, Raalt, Beatrixstraat en Irenestraat) activiteiten georganiseerd door de bewoners. WOONstichting Gendt steunt deze initiatieven graag om de sociale cohesie in de wijk te bevorderen.

Resultaten prestatieafspraken 2022

Plan	Afspraak	Prestatie 2022
Sociaal wijkbeheer	Commitment aan wijk- en dorpsontwikkelpunten van Gendt vooruit en meer samen in optrekken.	Adviseur Wonen & Leefbaarheid neemt deel in overleg Dorpsontwikkelpunten.
Beheer openbare ruimte	Operatie Steenbreek zal gezamenlijk verder doorgezet worden.	In mei Struikroof actie georganiseerd voordat de Staatsliedbuurt is gesloopt.
Inwonersparticipatie	Oneigenlijk gebruik gemeentelijke reststroken corrigeren.	We zijn hier nog niet concreet voor benaderd door de gemeente. In 2023 krijgt dit een vervolg.
	Participatie van bewoners via wijk- en dorpsplannen komt o.a. tot stand binnen wijkplatforms.	Betrokken bij Dorpsontwikkelpunten Gendt Vooruit. Diverse overleggen met wijkplatforms en woonkerngroep Gendt.



4.1 Algemeen

WOONstichting Gendt is een maatschappelijke organisatie die de kwaliteit van dienstverlening hoog in het vaandel heeft. We willen zo dicht mogelijk bij de huurder staan. Huurders moeten weten wie wij zijn en wij kennen onze huurders. Zo blijft de organisatie laagdrempelig waardoor huurders eerder bij vragen of met problemen een beroep op ons doen. Door het kennen van de wijken en bewoners kan preventief waar nodig worden gehandeld om de veerkracht in de wijken te behouden of te verbeteren.

4.2 Personeelsbestand

Per 31-12-2022 heeft WOONstichting Gendt 10 medewerkers in dienst, vijf mannen en vijf vrouwen. Daarnaast huren we een projectmanager nieuwbouw in voor gemiddeld 16 uur per week. Het dagelijks onderhoud is uitbesteed. In 2022 is er één medewerker uit dienst gegaan.

Personeelsopbouw per 31-12-2022

Afdeling	Aantal medewerkers	Formatie
Wonen & Vastgoed	6	5,22
Bedrijfsvoering	2	1,89
Directie en secretariaat	2	1,56
Totaal	10	8,67

4.3 Persoonlijke ontwikkeling

De persoonlijke ontwikkeling van medewerkers vinden wij belangrijk. Een belangrijk speerpunt in ons nieuwe ondernemingsplan is de professionalisering van de organisatie. Deze lijn heeft WOONstichting Gendt in 2020 al ingezet. De ontwikkeling van de huidige medewerkers is daar een belangrijk onderdeel van. In 2021 is daarom ook fors geïnvesteerd in opleidingen en cursussen in o.a. het digitaal (samen)werken.

In de komende jaren veranderen de functies binnen de corporatiewereld in een hoog tempo. Hier besteden we met onze medewerkers veel aandacht aan. Betrokkenheid van de medewerkers is daarvoor een vereiste. Het Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties gebruiken we hiervoor als hulpmiddel.

De totale uitgaven aan opleidingskosten waren € 41.000 (2021: € 23.000). De begrote kosten voor 2022 waren € 29.000.

Daarnaast hebben alle medewerkers die in dienst zijn een budget voor persoonlijke ontwikkeling, het loopbaanontwikkelingsbudget. Per 31-12-2022 is het saldo van dit budget € 20.000. In 2022 is € 900 opgenomen van dit budget, € 6.400 opgebouwd en € 4.500 afgeboekt door een uitdiensttreding.



4.4 Overleg medewerkers

WOONstichting Gendt heeft geen ondernemingsraad (OR) omdat ze, inclusief de bestuurder, slechts 10 medewerkers in dienst heeft. Er vindt maandelijks een personeelsbijeenkomst plaats. Hierin worden de medewerkers geïnformeerd door het MT over diverse actuele onderwerpen en wordt inspraak gevraagd waar wenselijk. Medewerkers kunnen ook zelf onderwerpen inbrengen. Bij thema's die daarom vragen wordt een werkgroep geformeerd. Deze werkwijze wordt door het MT en medewerkers als plezierig ervaren.

4.5 Verzuim

	2019	2020	2021	2022
Ziekteverzuim kort	0,4%	1,3%	0,6%	1,2%
Ziekteverzuim lang*	1,0%	5,9%	1,6%	3,0%
Totaal	1,4%	7,2%	2,2%	4,2%

*Langer dan twee weken

4.6 Bedrijfshulpverlener en preventiemedewerker

We hebben drie gecertificeerde bedrijfshulpverleners (BHV'ers) binnen onze organisatie. In 2021 een Risico-Inventarisatie en -Evaluatie (RI&E) opgesteld. Hieruit zijn enkele actiepunten gekomen die zijn afgerond.

4.7 CAO-woondiensten

In het verslagjaar 2022 is de CAO-woondiensten 2022-2023 van kracht.

4.8 Vertrouwenspersoon

We vinden het belangrijk dat medewerkers directe toegang hebben tot een onafhankelijke vertrouwenspersoon. Dat is geregeld via GIMD. Een partij die verbonden is aan onze arbo-dienstverlener. In het jaarbericht Vertrouwenspersoon Ongewenste Omgangsvormen & Integriteit 2022 wordt vermeld dat er vanuit onze organisatie geen beroep is gedaan op de vertrouwenspersoon over klachten van grensoverschrijdend gedrag of meldingen over integriteitstekstels.

5.1 Algemene uitgangspunten financieel beleid

Ons financieel beleid ligt vast in het Reglement Financieel Beheer en Beleid conform de Woningwet en Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het Reglement geeft een feitelijke beschrijving van de financiële bedrijfsprocessen en de naleving hiervan. Doelstelling van ons financieel beleid en beheer is het ondersteunen van de realisatie van onze volkshuisvestelijke doelstellingen en het waarborgen van de financiële continuïteit.

Daarnaast hebben op 15 juli 2021 de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een financieel kader gepubliceerd met gewijzigde financiële ratio's en grenswaarden. Het Aw en WSW maken onderscheid tussen de continuïteitsratio's (ICR, LTV en Solvabiliteit) en discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandsratio). De belangrijkste aanpassingen zijn:

- De maximale grenswaarde voor de LTV beleidswaarde is 85% (DAEB);
- De minimaal vereiste solvabiliteit is 15% (DAEB);
- De dekkingsratio wordt berekend op basis van de marktwaarde van de leningen;
- De onderpandsratio is nieuw.

Ratio	2022		2021	
	norm	real	norm	real
Continuïteitsratio's				
ICR	≥ 1,4	2,5	≥ 1,4	2,8
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	≥ 15%	64,7%	≥ 15%	59,9%
Loan-to-value	≤ 85%	29,4%	≤ 85%	35,3%
Discontinuiteitsratio's				
Dekkingsratio	≤ 70%	19,9%	≤ 70%	27,7%
Onderpandsratio (WSW)	≤ 70%	19,9%	≤ 70%	28,0%

Toelichting op de financiële ratio's

ICR (Interest Coverage Ratio)	in hoeverre de corporatie in staat is (geweest) de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten.
Solvabiliteit	meet in hoeverre de kasstroom genererende capaciteit van de geëxploiteerde vastgoedportefeuille op lange termijn in een gezonde verhouding staat tot de schuldpositie.
LtV – (Loan to value)	meet de verhouding tussen de onderpandwaarde van het bij WSW ingezet onderpand en het schuldrestant van door WSW geborgde leningen.
Dekkingsratio	meet de omvang van het weerstandsvermogen van de corporatie in relatie tot het totale vermogen.
Onderpandsratio	marktwaarde DAEB afgezet tegen de WSW geborgde leningen

Met ons financieel beleid voldoen we ruimschoots aan het normenkader van de Aw en het borgingsinstituut WSW). Op basis van ons financieel beleid zijn wij een financieel gezonde organisatie. Deze kwalificatie behouden we ook als we alle ambities uit ons nieuwe ondernemingsplan doorrekenen in (meerjaren) begrotingen.

Overzicht totale waarden in de jaarrekening (bedragen in miljoenen)

	31-12-2022	31-12-2021	Afwijking	
			absoluut	%
Aantal vhe's woongelegenheden	769	772	-3	-0,4%
Aantal vhe's niet-woongelegenheden	29	29	0	0,0%

Marktwaarde in verhuurde staat	132,2	125,1	7,1	5,7%
Beleidswaarde	77,2	68,5	8,7	12,7%
Leegwaarde	169,6	169,7	-0,1	-0,1%

De jaarrekening voldoet aan de kaders die de externe toezichthouders stellen. Hierdoor is de uitvoering van ons beleid financieel en zijn de risico's voor de toezichthouders acceptabel.

5.2 Marktwaarde

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Het jaar 2021 kenmerkt zich door een wederom sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2020. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van WOONstichting Gendt heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 7,1 miljoen gegroeid naar een waarde van € 132,2 miljoen. Dit is een toename van 5,7%. De waardeverandering van de beleidswaarde vertegenwoordigt een toename van 12,7%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin krapte door de toegenomen vraag resulteert in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

Verloopstaat marktwaarde 2021-2022 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2021	€ 123.564	€ 1.563	€ 125.127
1. Voorraadmutaties	- 558	- 0	- 558
2. Methodische wijzigingen in het handboek	- 5.296	- 13	- 5.309
3. Mutatie objectgegevens	- 11.215	- 232	- 11.447
4. Mutatie waarderingparameters	- 9.017	- 88	- 9.105
Marktwaarde 2022	€ 130.500	€ 1.720	€ 132.220

De mutatie van de marktwaarde is hoofdzakelijk te verklaren door:

- regels in het handboek die zijn gewijzigd;
- prijzen van (markt)huren die zijn gewijzigd;
- WOZ-waarden die zijn gestegen;
- parameters die conform het handboek zijn aangepast.

In hoofdstuk "8.1.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie" is een uitgebreide toelichting met daarbij de effecten weergegeven.

5.3 Beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen. 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.

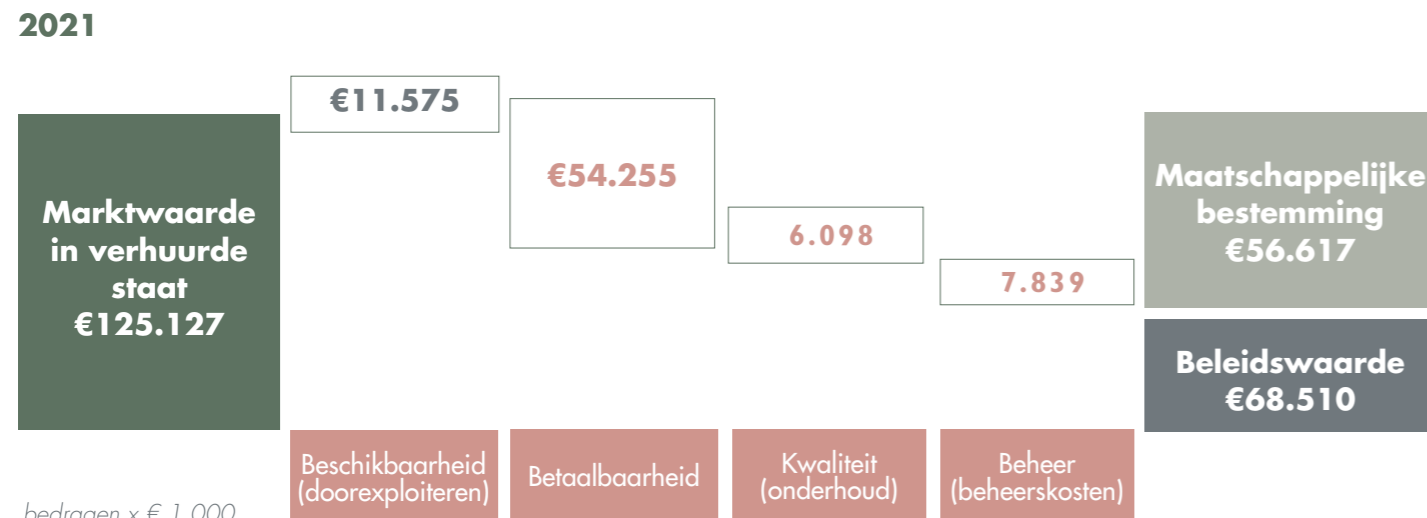
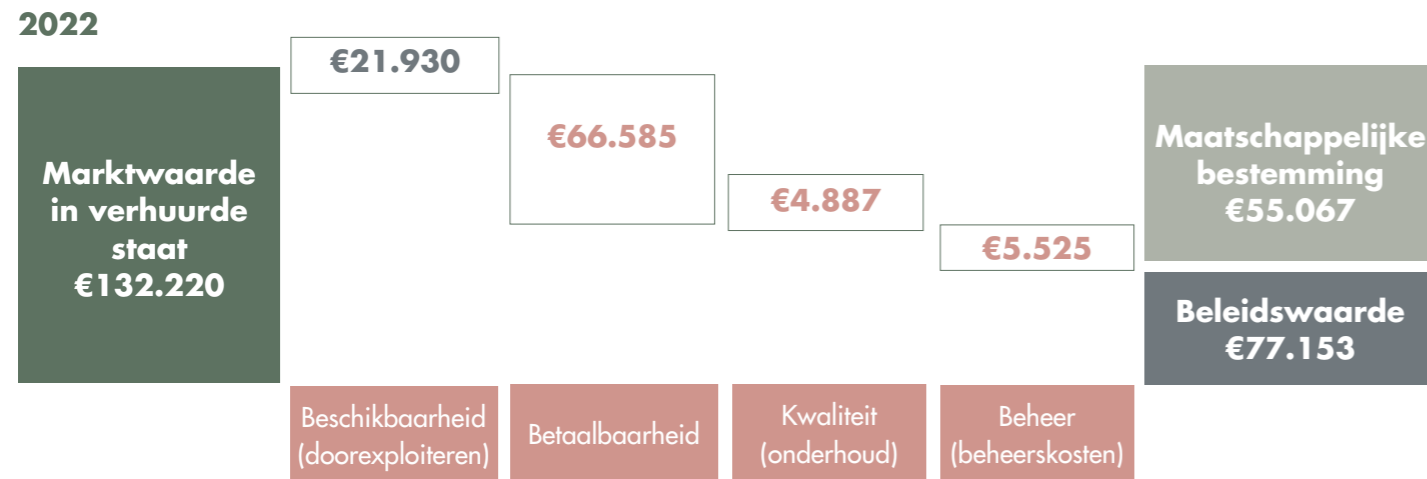
De beleidswaarde vormt een onderdeel van het verticaal toezichtmodel van de Aw en WSW. Sinds 2019 valt de beleidswaarde binnen de spelregels van het handboek marktwaardering. Bij het opstellen van de jaarrekening worden diverse oordelen en schattingen gemaakt. Dit is inherent aan het toepassen van de 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 post waar een inschatting over gemaakt moet worden voor de jaarrekening.

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

- 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 door WOONstichting Gendt van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersvereniging over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de 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 waarderen marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en regio waarin WOONstichting Gendt 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 vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

5.4 Verloopstaat marktwaarde naar beleidswaarde vastgoed in exploitatie

WOONstichting Gendt 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 € 55 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:



bedragen x € 1.000

Verloopstaat beleidswaarde 2021-2022 (bedragen x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Beleidswaarde 2021	€ 67.131	€ 1.379	€ 68.510
1. Voorraadmutaties	-164	- 0	- 164
2. Methodische wijzigingen in het handboek + validatie	- 127	- 11	- 116
3. Mutatie vastgoedgegevens	- 589	- 48	- 541
4. Mutatie marktontwikkelingen	- 11.749	- 11	- 11.738
5. Mutatie parameters	- 2.519	- 13	- 2.506
Beleidswaarde 2020	€ 75.735	€ 1.418	€ 77.153

5.5 Impact besluiten door wijzigingen wet- en regelgeving of afspraken

1. Afschaffing verhuurderheffing vanaf 2023

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft in ruil voor bindende prestatieafspraken. De financiële ruimte ontstaat doordat het wegvallen van de verhuurderheffing een positief effect heeft op zowel de kasstromen als de markt- en beleidswaarde van woningen. Dit positieve effect wordt gedeeltelijk gedempt door de hogere vennootschapsbelasting (Vpb). De lagere kosten leiden ertoe dat de winst voor corporaties zal toenemen en dat er meer Vpb afgedragen zal moeten worden. Meer Vpb heeft echter alleen een kasstroomeffect en geen waarde-effect. WOONstichting Gendt mist voor 127 woningen de korting op de verhuurderheffing ad. € 25.000 per woning. Aan de andere kant biedt dit weer meer ruimte in de huuropbrengsten. In de berekening beleidswaarde 2022 is hier rekening mee gehouden.

5.6 Functioneel model

In het verleden rapporteerden we onze opbrengsten en kosten op basis van het categoriale model. Sinds de invoering van de Woningwet rapporteren we ook op basis van het functioneel model. Binnen het functioneel model splitsen we opbrengsten en kosten uit naar de volgende bedrijfsactiviteiten:

- Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille
- Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Nettoresultaat overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid
- Saldo financiële baten en lasten

Verantwoorden op basis van het categoriale model blijven we ook doen. Hierin brengen we opbrengsten en kosten onder in verschillende categorieën, zoals de huuropbrengsten en personeelslasten. Het verschil tussen het categoriale en functionele model is de wijze van presentatie. De resultaatbepaling in beide modellen is en blijft gelijk.

5.7 Scheiding DAEB en niet-DAEB

In de Woningwet staat onder andere dat wij onze activiteiten moeten scheiden in DAEB en niet-DAEB. Wij voldoen echter aan de voorwaarden van verlicht regime en ontvingen hiervoor ook een formele beschikking van de Aw. Wel splitsten we de winst- en verliesrekening naar DAEB en niet-DAEB.

5.8 Inzet van middelen

WOONstichting Gendt heeft haar middelen in 2022 als volgt ingezet: (bedragen x € 1.000)

	2022	2021
1. Personeelsuitgaven	812	895
2. Onderhoudsuitgaven	801	866
3. Overige bedrijfsuitgaven	1.496	1.185
4. Uitgaven rente en aflossing leningen	1.804	1.991
5. Verhuurders- en overheidsheffing	202	740
6. Vennootschapsbelasting	382	0
7. Leefbaarheidsuitgaven	29	21
8. Nieuwbouw uitgaven	899	2.530
9. Verbeteringen woningen en niet woningen	27	17
10. Investerings overig	3	4
Totale uitgaven	6.455	8.249

5.9 Treasurybeleid

Het treasurystatuut is bedoeld om vooraf te bepalen binnen welke grenzen het treasurybeleid (financiering- en beleggingsbeleid) wordt uitgevoerd. Met het statuut beogen wij het treasurybeleid vast te leggen en aan te geven welke taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden de directeur-bestuurder, de Raad van Commissarissen, de afdeling Bedrijfsvoering daarbinnen hebben. Sinds 1 januari 2017 is het reglement financieel beleid en beheer van kracht. Deze is per 1 januari 2018 aangepast naar de Veegwet die per 1 juli 2017 is ingegaan. Op 1 januari 2022 is de nieuwe woningwet in werking getreden, wat een aantal wijzigingen met zich meebrengt in het reglement financieel beleid en beheer. Het aangepaste reglement is op 7 februari 2022 vastgesteld.

- a. De doelstellingen op gebied van financieel beleid en beheer zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen en financiële continuïteit. Omdat WOONstichting Gendt geen verbonden partijen heeft, heeft het beleid alleen betrekking op WOONstichting Gendt.
- b. De opgestelde (meerjaren)begroting en jaarplan worden jaarlijks door de RvC goedgekeurd. De (meerjaren)begroting (2022-2031) is op 15 november 2021 goedgekeurd. In de (meerjaren)begroting worden ook streefwaarden en prestatie-indicatoren opgenomen.

Onder treasurybeleid verstaat WOONstichting Gendt dat alle uitgaven en inkomsten zodanig op elkaar afgestemd of gespreid worden dat de financiële lasten van het renterisico geminimaliseerd worden, waardoor een maximaal rendement wordt gehaald.

Uitgangspunten:

Inzicht in financiering-/beleggingsbehoefte en liquiditeitspositie en vorming rentevrije;
Waarborgen toegang geld-/kapitaalmarkt en het optimaliseren van het renteresultaat;
Geen beleggingen/aandelen;
Cashmanagement en borgen kredietwaardigheid

Onder treasuryfunctie wordt verstaan het sturen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële vermogenswaarden, de financiële geldstromen, de financiële posities en de hieraan verbonden risico's.

Continuïteitveronderstelling

In de jaarrekening van WOONstichting Gendt, waarin de continuïteitveronderstelling wordt toegepast, wordt ervan uitgegaan dat WOONstichting Gendt in staat zal zijn om zowel haar kortlopende als langlopende verplichtingen na te komen. Om dit te waarborgen, wordt de liquiditeitspositie van de woonstichting periodiek gemonitord. Dit houdt in dat de beschikbare liquide middelen en kasstromen nauwlettend worden gevolgd om ervoor te zorgen dat er voldoende financiële middelen zijn om aan lopende en toekomstige verplichtingen te voldoen. Het monitoren van de liquiditeitspositie stelt WOONstichting Gendt in staat om tijdig maatregelen te nemen en eventuele liquiditeitsuitdagingen proactief aan te pakken.



IV.

Jaarrekening

1. Balans per 31 december 2022

Na resultaatbestemming

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Actief		
Vaste activa		
8.1 Vastgoedbeleggingen		
8.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	130.500.170	123.563.568
8.1.1 Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.719.941	1.563.598
8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.479.100	4.272.700
8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	449.797	384.146
	137.149.008	129.784.012
8.2 Materiële Vaste Activa		
8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	229.678	138.434
	229.678	138.434
8.3 Financiële vaste activa		
8.3.1 Latente belastingvordering(en)	613.899	2.106.723
	613.899	2.106.723
Som der vaste activa	137.992.585	132.029.169
Vlottende activa		
8.4 Voorraden		
8.4.1 Overige voorraden	16.452	11.888
8.4.2 Grond bestemd voor verkoop	512.575	512.575
	529.027	524.463
8.5 Vorderingen		
8.5.1 Huurdebiteuren	19.317	20.422
8.5.2 Overige vorderingen	21.531	19.615
8.5.3 Overlopende activa	572.467	160.305
	613.315	200.341
8.6 Liquide middelen	1.033.795	1.291.335
Som der vlottende activa	2.176.137	2.016.139
Totaal activa	140.168.722	134.045.309

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Passief		
8.7 Eigen vermogen		
8.7.1 Overige reserves	18.441.427	18.441.427
8.7.2 Resultaat boekjaar	-73.525	20.434.484
8.7.3 Herwaarderingsreserve	91.785.208	84.591.430
	110.153.110	103.032.857
8.8 Voorzieningen		
8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen	1.122.893	1.432.190
8.8.2 Voorziening loopbaanontwikkeling	19.637	18.797
8.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen	525.887	326.502
	1.668.417	1.777.489
8.9 Langlopende schulden		
8.9.1 Schulden/leningen overheid	1.347.279	1.421.104
8.9.2 Schulden/leningen kredietinstellingen	20.255.359	21.271.130
8.9.2 Agio leningen	402.459	411.717
8.9.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.293.300	4.111.700
	26.298.397	27.215.651
8.10 Kortlopende schulden		
8.10.1 Schulden aan overheid	73.824	73.824
8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.015.778	1.003.776
8.10.3 Schulden aan leveranciers	396.037	163.777
8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	262.768	438.582
8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen	7.621	9.762
8.10.6 Overlopende passiva	292.770	329.590
	2.048.798	2.019.311
Totaal passiva	140.168.722	134.045.309

2.1 Winst-en-verliesrekening over 2022

Functioneel model	2022	2021
	€	€
9.1 Huuropbrengsten	5.414.488	5.659.485
9.2.1 Opbrengsten servicecontracten	76.143	50.843
9.2.2 Lasten servicecontracten	90.331	87.917
9.3 Overheidsbijdragen	0	0
9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	702.468	758.026
9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	1.031.119	1.078.603
9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	518.275	1.059.586
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.148.438	2.726.197
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	976.750	786.544
Toegerekende organisatiekosten	45.501	52.363
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	558.067	299.977
9.7 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	373.182	434.204
9.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-736.171	-13.569.835
9.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.544.056	17.673.944
9.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	24.800	66.400
9.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.832.685	4.170.509
Opbrengsten overige activiteiten	64.049	74.942
Kosten overige activiteiten	6.505	7.346
9.9 Nettoresultaat overige activiteiten	57.544	67.596
9.12 Overige organisatiekosten	-452.156	-875.174
9.13 Leefbaarheid	-47.968	-47.444
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.043	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	717.028	740.889
9.14 Saldo financiële baten en lasten	-706.985	-740.889
Resultaat voor belastingen	9.204.741	5.734.999
9.15 Belastingen	-2.084.488	-50.675
Resultaat na belastingen	7.120.253	5.684.324

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2022 en 2021 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB

Functioneel model	2022 Totaal	2022 DAEB	2022 Niet-DAEB	2021 Totaal	2021 DAEB	2021 Niet-DAEB
	€	€	€	€	€	€
9.1 Huuropbrengsten	5.414.488	5.367.259	47.229	5.659.485	5.606.601	52.884
9.2.1 Opbrengsten servicecontracten	76.142	75.335	807	50.843	49.591	1.252
9.2.2 Lasten servicecontracten	90.331	90.331	0	87.917	87.917	0
9.3 Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	702.468	696.919	5.549	758.026	751.801	6.225
9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	1.031.119	1.029.467	1.652	1.078.603	1.076.947	1.656
9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	518.275	516.901	1.374	1.059.586	1.058.217	1.368
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.148.437	3.108.976	39.461	2.726.197	2.681.310	44.887
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	976.750	976.750	0	786.544	619.056	167.488
Toegerekende organisatiekosten	45.501	45.501	0	52.363	49.938	2.425
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	558.067	558.067	0	299.977	286.177	13.800
9.7 Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	373.182	373.182	0	434.204	282.942	151.262
9.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-736.171	-736.171	0	-13.569.835	-13.569.835	0
Interne verkoop van DAEB naar niet DAEB	0	0	0	0	0	0
9.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.544.056	7.390.228	153.828	17.673.944	17.542.429	131.515
9.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	24.800	0	24.800	66.400	0	66.400
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.832.685	6.654.057	178.628	4.170.509	3.972.594	197.915
Opbrengsten overige activiteiten	64.049	64.049	0	74.942	66.396	8.547
Kosten overige activiteiten	6.505	6.505	0	7.346	7.346	0
9.9 Nettoresultaat overige activiteiten	57.544	57.544	0	67.596	59.050	8.547
9.12 Overige organisatiekosten	-452.156	-448.212	-3.944	-875.174	-866.997	-8.178
9.13 Leefbaarheid	-47.968	-47.968	0	-47.444	-47.444	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-10.043	-10.043	0	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	717.028	710.774	6.254	740.889	733.966	6.923
9.14 Saldo financiële baten en lasten	-706.985	-700.731	-6.923	-740.889	-733.966	-6.923
Resultaat voor belastingen	9.184.653	8.986.021	207.891	5.735.000	5.347.489	387.510
9.15 Belastingen	-2.084.488	-2.066.305	-18.182	-18.522	-18.345	
Resultaat na belastingen	7.100.166	6.919.715	189.708	5.684.324	5.297.287	387.037

3.1 Kasstroomoverzicht over 2022

(Volgens de directe methode)

	2022	2021
Ontvangsten		
Huren	€ 5.414.489	€ 5.659.485
Zelfstandige huurwoningen	€ 5.407.467	€ 5.653.276
Onzelfstandige wooneenheden		
Intramuraal		
Maatschappelijk onroerend goed		
Parkeervoorzieningen	€ 7.023	€ 6.209
Vergoedingen	€ 97.043	€ 90.372
Overheidsontvangsten		
Overige bedrijfsontvangsten	€ 21.118	€ 42.210
Renteontvangsten	€ -	€ -
Saldo ingaande kasstromen	€ 5.532.650	€ 5.792.067
Uitgaven		
Erfpacht		
Personeelsuitgaven	€ -811.985	€ -895.173
Lonen en salarissen	€ -427.801	€ -461.712
Sociale lasten	€ -268.961	€ -313.602
Pensioenlasten	€ -115.223	€ -119.859
Onderhoudsuitgaven	€ -739.809	€ -865.948
Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.495.720	€ -1.232.752
Rente-uitgaven	€ -726.851	€ -741.448
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€ -4.033	€ -2.271
Huurdersbijdrage woonbond	€ -	€ -
Verhuurdersheffing	€ -197.585	€ -737.927
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -24.234	€ -20.855
Vennootschapsbelasting	€ -382.983	€ -
Saldo uitgaande kasstromen	€ -4.383.199	€ -4.496.375
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 1.149.451	€ 1.295.692
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ 976.750	€ 621.915
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	€ -	€ 167.488
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden		
Verkoopontvangsten grond		
(Des)investeringenontvangsten overig	€ -	€ -
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	€ 976.750	€ 789.403

	2022	2021
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ -895.444	€ -2.529.766
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	€ -91.716	€ -17.361
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden		
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden		
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	€ -312.228	€ -
Sloopuitgaven, woon- en nietwoongelegenheden		
Aankoop grond		
Investeringen overig	€ -2.622	€ -4.045
Externe kosten bij verkoop	€ -4.136	€ -8.629
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	€ -1.306.145	€ -2.559.801
FVA		
Ontvangsten verbindingen		
Ontvangsten overig		
Uitgaven verbindingen		
Uitgaven overig		
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		
Kasstroom uit (des) investeringen	€ -329.395	€ -1.770.398
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuw te borgen leningen		€ 1.264.992
Nieuw ongeborgde leningen		
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	€ -764.752	€ -943.599
Aflossingen ongeborgde leningen	€ -312.844	€ -306.163
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -1.077.596	€ 15.230
Mutatie geldmiddelen	€ -257.541	€ -459.476
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1 januari	€ 1.291.335	€ 1.750.811
Liquide middelen einde periode	€ 1.033.794	€ 1.291.335

3.2 Kasstroomoverzicht over 2022 gesplitst in DAEB en Niet-DAEB.

(Volgens de directe methode)

	2022			2021		
	Totaal	DAEB	niet DAEB	Totaal	DAEB	niet DAEB
Ontvangsten				Ontvangsten		
Huren	€ 5.414.489	€ 5.367.259	€ 47.230	Huren	€ 5.659.485	€ 52.884
Zelfstandige huurwoningen	€ 5.407.467	€ 5.367.259	€ 40.208	Zelfstandige huurwoningen	€ 5.653.276	€ 46.675
Onzelfstandige wooneenheden				Onzelfstandige wooneenheden		
Intramuraal				Intramuraal		
Maatschappelijk onroerend goed				Maatschappelijk onroerend goed		
Parkeervoorzieningen	€ 7.023	€ -	€ 7.023	Parkeervoorzieningen	€ 6.209	€ 6.209
Vergoedingen	€ 97.043	€ 96.321	€ 722	Vergoedingen	€ 90.372	€ 746
Overheidsontvangsten				Overheidsontvangsten		
Overige bedrijfsontvangsten	€ 21.118	€ 21.118	€ -	Overige bedrijfsontvangsten	€ 42.210	€ 8.887
Renteontvangsten	€ -	€ -	€ -	Renteontvangsten	€ -	€ -
Saldo ingaande kasstromen	€ 5.532.650	€ 5.484.698	€ 47.952	Saldo ingaande kasstromen	€ 5.792.067	€ 62.517
Uitgaven				Uitgaven		
Erfpacht				Erfpacht		
Personeelsuitgaven	€ -811.985	€ -805.947	€ -6.038	Personeelsuitgaven	€ -895.173	€ -6.384
Lonen en salarissen	€ -427.801	€ -424.620	€ -3.181	Lonen en salarissen	€ -461.712	€ -3.226
Sociale lasten	€ -268.961	€ -266.961	€ -2.000	Sociale lasten	€ -313.602	€ -2.097
Pensioenlasten	€ -115.223	€ -114.366	€ -857	Pensioenlasten	€ -119.859	€ -1.061
Onderhoudsuitgaven	€ -739.809	€ -5.501	€ -5.956	Onderhoudsuitgaven	€ -865.948	€ -8.309
Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.495.720	€ -1.484.599	€ -11.122	Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.232.752	€ -7.119
Rente-uitgaven	€ -726.851	€ -726.851	€ -	Rente-uitgaven	€ -741.448	€ -7.369
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€ -4.033	€ -4.033		Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	€ -2.271	
Saneringsheffing	€ -	€ -		Saneringsheffing	€ -	
Verhuurdersheffing	€ -197.585	€ -197.585	€ -	Verhuurdersheffing	€ -737.927	€ -
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -24.234	€ -24.234	€ -	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -20.855	€ -
Vennootschapsbelasting	€ 382.983	€ -380.135	€ -2.848	Vennootschapsbelasting	€ -	€ -
Saldo uitgaande kasstromen	€ -4.383.199	€ -4.357.692	€ -25.508	Saldo uitgaande kasstromen	€ -4.496.375	€ -30.840
Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 1.149.451	€ 1.127.007	€ 22.444	Kasstroom uit operationele activiteiten	€ 1.295.692	€ 31.677
MVA ingaande kasstroom				MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ 976.750	€ 976.750		Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ 621.915	€ 621.915
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	€ -		€ -	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	€ 167.488	€ 167.488
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenh.				Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenh.		
Verkoopontvangsten grond				Verkoopontvangsten grond		
(Des)investeringsontvangsten overig	€ -	€ -	€ -	(Des)investeringsontvangsten overig	€ -	€ -
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	€ 976.750	€ 976.750	€ -	Tussentelling ingaande kasstroom MVA	€ 789.403	€ 167.488
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ -895.444	€ -895.444		Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	€ -2.529.766	€ -2.529.766
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	€ -91.716	€ -91.716		Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	€ -17.361	€ -17.361
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden				Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden		
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden				Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden		
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden				Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden		
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	€ -	€ -	€ -	Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	€ -	€ -
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden				Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden		
Aankoop grond	€ -	€ -		Aankoop grond	€ -	€ -
Investerings overig	€ -2.622	€ -2.622		Investerings overig	€ -4.045	€ -4.045
Externe kosten bij verkoop	€ -4.136	€ -4.136		Externe kosten bij verkoop	€ -8.629	€ -8.629
Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	€ -1.306.145	€ -993.918	€ -	Tussentelling uitgaande kasstroom MVA	€ -2.559.801	€ -

	2022				2021		
	Totaal	DAEB	niet DAEB		Totaal	DAEB	niet DAEB
FVA				FVA			
Ontvangsten verbindingen				Ontvangsten verbindingen			
Ontvangsten overig				Ontvangsten overig			
Uitgaven verbindingen				Uitgaven verbindingen			
Uitgaven overig				Uitgaven overig			
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA				Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA			
Kasstroom uit (des) investeringen	€ -329.395	€ -17.168	€ -312.228	Kasstroom uit (des) investeringen	€ -1.770.398	€ -1.937.886	€ 167.488
Financieringsactiviteiten ingaand				Financieringsactiviteiten ingaand			
Nieuwe te borgen leningen				Nieuwe te borgen leningen	€ 1.264.992	€ 1.264.992	
Nieuwe ongeborgde leningen				Nieuwe ongeborgde leningen			
Uitgave				Uitgave			
Aflossingen geborgde leningen	€ -764.752	€ -764.752	€ -	Aflossingen geborgde leningen	€ -943.599	€ -935.808	€ -7.791
Aflossingen ongeborgde leningen	€ -312.844	€ -312.844	€ -	Aflossingen ongeborgde leningen	€ -306.163	€ -303.635	€ -2.528
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ -1.077.596	€ -1.077.596	€ -	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	€ 15.230	€ 25.548	€ -10.318
Mutatie geldmiddelen	€ -257.335	€ 32.699	€ -290.239	Mutatie geldmiddelen	€ -459.476	€ -648.322	€ 188.847
Wijzigingen kortgeldmutaties				Wijzigingen kortgeldmutaties			
Liquide middelen per 1 januari	€ 1.291.335	€ 1.016.567	€ 274.768	Liquide middelen per 1 januari	€ 1.750.811	€ 1.664.890	€ 85.921
Liquide middelen einde periode	€ 1.033.795	€ 1.049.266	€ -15.471	Liquide middelen einde periode	€ 1.291.335	€ 1.016.567	€ 274.768

4. Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

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

Activiteiten

De activiteiten van WOONstichting Gendt, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Dorpstraat 48 te Gendt, zijn erop gericht mensen te huisvesten en te werken aan vitale wijken.

Het KvK-nummer van WOONstichting Gendt is 10022513.

4.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2017) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

4.2 Stelselwijzingen

In de jaarrekening 2022 zijn geen stelselwijzingen toegepast.

4.3 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde zijn schattingswijzigingen doorgevoerd. Deze zijn nader uiteengezet in de toelichting op de marktwaarde onder hoofdstuk 8.1 Vastgoedbeleggingen van deze jaarrekening.

4.4 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Afgeleide financiële instrumenten zoals derivaten zijn niet aanwezig.

4.5 Omrekening van vreemde valuta's

De omrekening van vreemde valuta's is niet van toepassing.

4.6 Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vast activa

5.1 Vastgoedbeleggingen en Materiële Vaste Activa

5.1.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, geliberaliseerde woningen die per balansdatum een huurprijs kennen lager dan de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Vastgoed in exploitatie wordt ingaande de jaarrekening 2016 op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. WOONstichting Gendt waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021').

WOONstichting Gendt hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeulleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeente. WOONstichting Gendt hanteert in haar beleid een huidige streefhuur van gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huur voor de DAEB eenheden die zij in exploitatie wil houden.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Door het inrekenen van de werkelijke onderhoudslasten is de onderhoudsnorm voor het jaar 2022 gemiddeld € 1.932 per VHE.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten en overige directe operationele lasten minus de verhuurderheffing 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 en overige directe operationele lasten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' (9.4) en 'Overige directe operationele lasten exploitatie bezit' (9.6) in de resultatenrekening. WOONstichting Gendt hanteert hierbij een norm voor toekomstig verhuur- en beheerslasten van gemiddeld € 1.124 per vhe.

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 1.51.

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

Op 3 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening vanaf 2020. De beleidswaarde 2022 is gestegen met € 8.642.449 ten opzichte van 2021. Dit is een stijging van 13%. De stijging wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de afschaffing van de verhuurderheffing. Voor de bepaling van eventuele onrendabele top bij aangegane verplichtingen voor renovatie of verbetering is ultimo 2022 rekening gehouden met de definities die gelden. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is. Voor de voorziening onrendabele top is dit in 2022 niet van toepassing.

5.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financierings-transactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

5.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

5.1.4 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

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

5.2 Financiële vaste activa

5.2.1 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,27%) bestaat uit de voor WOONstichting Gendt geldende rente voor langlopende leningen (3,03%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (-0,75). De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden.

5.2.2 Overige vorderingen

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

5.3 Voorraden

5.3.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

5.3.2 Overige voorraden

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

5.4 Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken verkocht in aanbouw en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling. De projectkosten zijn verwerkt in de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

5.5 Vorderingen

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

5.6 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. De liquide middelen staan vrij ter beschikking van de stichting, voor zover niet anders vermeld.



5.7 Voorzieningen

5.7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

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



5.7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente (2,27%) bestaat uit de voor WOONstichting Gendt geldende rente voor langlopende

leningen (3,03%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (-0,75%).

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, beleggingen en langlopende schulden.

5.7.3 Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

Onder de overige voorzieningen is begrepen de verplichting van het loopbaanontwikkelingsbudget voortvloeiend uit de CAO-woondiensten 2022-2023.



6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

5.8 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

WOONstichting Gendt heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

WOONstichting Gendt maakt geen gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken.

5.9 Kortlopende schulden

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 kan zijn aan de nominale waarde.

Investeringsubsidies

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

6.1 Scheiding DAEB / niet DAEB in resultatenrekening

In boekjaar 2022 dienen de opbrengsten en kosten van de DAEB en niet-DAEB activiteiten gesplitst te worden. De niet-toewijsbare opbrengsten en kosten worden verdeeld op basis van de direct toewijsbare huuropbrengsten. Voor 2022 is dit 99,13% DAEB en 0,87% niet DAEB.

De Niet-DAEB activiteiten betreffen de verhuur van vier huurwoningen en 28 parkeerplaatsen en een garagebox.

6.2 Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 heeft WOONstichting Gendt de huren conform de landelijke regelgeving verhoogd met 2,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur gerealiseerd bij mutatie of verbetering worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

6.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

6.4 Overheidsbijdragen

Overheidsbijdragen betreffen de vrijval uit de egalisatierekening rijksbijdragen en overige overheidsbijdragen. De overheidsbijdragen hebben betrekking op specifieke regelingen en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid.

6.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Het gaat hierbij om de personeelskosten van de afdeling Wonen.

6.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. De onderhoudslasten bestaan uit kosten voor planmatig onderhoud, mutatieonderhoud en klachtenonderhoud.

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.

WOONstichting Gendt rekent de personeelslasten van onderhoudsmedewerkers direct toe aan deze kostenrubriek.

6.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de niet-direct toerekenbare lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Onder andere de OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing en bijdrage Aw zijn in deze lasten opgenomen. Op basis van omzetverdeling worden hier personeelskosten van de administratie, afschrijvingskosten en overige bedrijfslasten aan toe gerekend. De systematiek van toerekening is toegelicht onder "6.17. Toerekening baten en lasten".

6.8 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

6.9 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

De post netto verkoopresultaat 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).

6.10 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering. Daarnaast is hier ook de afwaardering van het eigen kantoorpand opgenomen.

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.

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.

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.

6.11 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de vergoeding van administratiekosten en doorberekeningen van personeelskosten opgenomen. De lasten bestaan uit de toerekening van de niet-direct toerekenbare kosten aan de hand van omzetverdeling.

6.12 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 "6.19. Toerekening baten en lasten" (omzetaandeel).

6.13 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winsten-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 en sociale lasten van onderhoudsmedewerkers worden direct aan onderhoud toegerekend, van de afdeling Wonen worden de personeelskosten aan lasten verhuur- en beheeractiviteiten toegerekend en de overige lonen, salarissen en sociale lasten worden op basis van omzetverdeling toegerekend aan de diverse activiteiten.

6.14 Pensioenlasten

WOONstichting Gendt heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winsten-verliesrekening verantwoord. Behalve de betaling van premies heeft WOONstichting Gendt geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen.

WOONstichting Gendt heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021: 118,8%). Eind 2021 had SPW niet de beschikking over de vereiste beleidsdekkingsgraad van 126,8%. Daarom heeft het SPW een herstelpun ingediend bij De Nederlandsche Bank (DNB). Eind september 2022 bedroeg de vereiste dekkingsgraad 127,7%. Hiermee is de beleidsdekkingsgraad weer hoger dan de vereiste dekkingsgraad.

6.15 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "6.19. Toerekening baten en lasten".

6.16 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.

6.17 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.

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

6.18 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. WOONstichting Gendt heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2019 is de gesloten vaststellingsovereenkomst tussen woningcorporaties en de Belastingdienst stilzweigend met 1 jaar wordt verlengd. WOONstichting Gendt heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Per 1 januari 2019 is de ATAD-1 regelgeving van kracht geworden. Tot maximaal 30% van de fiscale EBITDA zijn rentelasten aftrekbaar, het meerdere mag gesteld worden voor toekomstige verrekening. Hiervoor geldt wel een algemene drempel van € 1.000.000. De rentelasten van WOONstichting Gendt waren in 2022 lager dan de drempel, waardoor de aftrekbeperking niet in werking treedt.

6.19 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De kosten die niet direct toerekenbaar zijn worden verdeeld op basis van een verdeelsleutel, WOONstichting Gendt hanteert als verdeelsleutel de verdeling van omzet.

7. Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan bij WOONstichting Gendt enkel uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De kasstromen zijn gesplitst naar DAEB en niet DAEB activiteiten. De verdeling van de indirecte posten vindt plaats op basis van de huurontvangsten.

8 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

8.1. Materiële vaste activa

8.1.1 Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	40.995.473	1.185.302	42.180.776
Cumulatieve herwaarderings	83.008.752	378.278	83.387.030
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-440.657		-440.657
Boekwaarde per 1 januari 2021	123.563.568	1.563.581	125.127.149
Mutaties verkrijgings- of vervaardigingsprijs			
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	104.457	2.533	106.990
Buitengebruikstellingen en afstotingen naar kostprijs	-30.205	0	-30.205
Totaal mutaties verkrijgings- of vervaardigingsprijs	74.252	2.533	76.785
Mutaties herwaarderings			
Mutaties verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-74.252	-2.533	-76.785
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	104.457	2.533	106.990
Buitengebruikstellingen en afstotingen naar marktwaarde	-558.067		-558.067
Aanpassing marktwaarde	7.390.212	153.828	7.544.040
Totaal mutatie herwaarderings	6.862.350	153.828	7.016.178
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	41.069.725	1.187.835	42.257.561
Cumulatieve herwaarderings	89.871.102	532.106	90.403.208
Cumulatieve overige waardeveranderingen, aanpassing naar marktwaarde	-440.657		-440.657
Boekwaarde per 31 december 2022	123.563.568	1.563.598	125.127.166

Verloopstaat marktwaarde 2021-2022

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	x 1.000 €	x 1.000 €	x 1.000 €
Marktwaarde 2021	123.564	1.564	125.127
Voorraadmutaties	-558		-558
Methodische wijzigingen in handboek + validatie	5.296	13	5.309
Mutatie vastgoedgegevens	11.215	232	11.447
Mutatie marktwaardeontwikkelings	-9.017	-88	-9.105
Totale mutaties 2022	6.936	157	7.093
Marktwaarde 2022	130.500	1.721	132.220

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsen € 91.785.208. Deze heeft voor € 89.871.102 betrekking op het DAEB-vastgoed, voor € 532.106 op het niet-DAEB-vastgoed en € 1.382.000 betreft een herwaarderingsreserve VOV.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' actualisatie peildatum 31 december 2022, inclusief parameters, 31-03-203, die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald.

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

De disconteringsvoet voor woongelegenheden is toegelicht in hoofdstuk 5.2.18 van het handboek, voor onze woongelegenheden is de disconteringsvoet als volgt opgebouwd:

	Woongelegenheden
Disconteringsvoet referentieobject	5,53%
Opslag bouwjaarklasse	-0,16% tot 0,11%
Opslag verhuureenheid	-0,05% tot 0,00%
Opslag COROP-gebied (Arnhem/Nijmegen)	0,51%
Opslag krimp- en of aardbevingsgebied	0,00%
Opslag waarderingsscenario	0,00% tot 0,82%
Opslag marktontwikkelingen (Arnhem/Nijmegen)	0,20%
Totaal *	6,03% tot 7,17%

*exclusief correctie voor bouwjaarklasse en type woning

De disconteringsvoet voor parkeergelegenheden staat toegelicht in het handboek in hoofdstuk 7.2.11, de opbouw van deze disconteringsvoet is als volgt:

	Parkeergelegenheden
Disconteringsvoet referentieobject	6,70%
Opslag type	0,00% tot 0,09%
Opslag regio	0,35%
Totaal	7,05% tot 7,14%

Complexindeling

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

Doorexploiteer- 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 doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario.

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging Gelderland	-4,00%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	900 - 2.066	900 - 2.066	900 - 2.066	900 - 2.066	900 - 2.066	900 - 2.066	900 - 2.066
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	712 - 2.189	712 - 2.189	712 - 2.189	712 - 2.189	712 - 2.189	712 - 2.189	712 - 2.189
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	0	0	0	0	0	0	0
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	0	0	0	0	0	0	0
Beheerkosten per vhe – EGW	481	481	481	481	481	481	481
Beheerkosten per vhe – MGW	472	472	472	472	472	472	472
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1435%	0,1435%	0,1435%	0,1435%	0,1435%	0,1435%	0,1435%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Huurderving (% van de huursom)	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – verkoopwoningen (in maanden)	571	571	571	571	571	571	571
Juridische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0	0	0
Technische splitsingskosten per eenheid	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	8%	10,04%	10,04%	10,04%	10,04%	10,04%	10,04%

* Dit % geldt t/m 2036, vanaf 2037 wordt het tarief 0,0306

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar	60	60	60	60	60	60	60
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar	202	202	202	202	202	202	202
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	30	30	30	30	30	30	30
Beheerkosten garagebox per jaar	41	41	41	41	41	41	41
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	571	571	571	571	571	571	571
Technische splitsingskosten per eenheid	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopkosten per eenheid	571	555	555	555	555	555	555
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	8%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%	10,4%

Waarderingshandboek en effect marktwaardeontwikkeling 2022

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden 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 Arnhem/Nijmegen was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 6,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 8,5 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat."

8.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2022 Koopgarant	2021 Koopgarant
Aantal verhuureenheden 1 januari	16	18
Verkopen boekjaar	0	2
Terugkopen boekjaar	0	0
Aantal verhuureenheden 31 december	16	16

Boekwaarde per 1 januari 2022	4.272.700
Af: verkopen	0
Bij: aankopen	0
Waardeveranderingen	206.400
Boekwaarde per 31 december 2022	4.479.100

De Koopgarantcontracten kunnen zowel verplichtingen als rechten tot terugkoop zijn. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben, er worden kortingen gegeven met een bandbreedte tussen de 10 en 30%.

Om de actuele waarde per 31 december 2022 te bepalen is de koopgarantportefeuille getaxeed door een tweetal onafhankelijke taxateurs.

8.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2022	2021
Verkrijgingsprijs 1-1	2.747.048	1.522.537
Afwaardering 1-1	-2.362.902	-556.000
Stand per 1-1	384.146	966.537
Mutaties:		
Investering	1.111.146	2.397.438
Overboekingen van vastgoed in exploitatie	0	
Overboekingen naar voorraden	0	-512.575
Afwaardering naar grondwaarde	0	-9.890.106
Overboekingen STIKO naar vastgoed in exploitatie	0	-2.644.847
Overboekingen waardevermindering	0	440.647
Waardevermindering	-1.045.495	-2.247.549
Totaal mutaties	65.651	-582.391
Verkrijgingsprijs 31-12	3.858.194	2.747.048
Afwaardering 31-12	-3.408.397	-2.362.902
Stand per 31-12	449.797	384.146

8.2 Materiële vaste activa

8.2.1 Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

Saldi per 1 januari 2022

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	245.705
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	107.271
Boekwaarde per 1 januari 2022	138.434

Mutaties

Investeringen	123.522
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-32.278
Totaal mutaties 2022	91.244

Saldi per 31 december 2022

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	369.227
Cumulatieve herwaarderingen	0
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	139.549
Boekwaarde per 31 december 2022	229.678

De onroerende zaken ten dienste van de exploitatie bestaan uit de inventaris en hard- en software.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Inventaris en inrichting	lineair	10 jaar
Hard- en software	lineair	5 jaar

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

Voor de opstalverzekering van de huurwoningen hanteert onze verzekeraar Willis een tarief per vhe, de verzekeringen van de roerende en onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is de verzekerde waarde per 31-12-2022 als volgt:

Inventaris kantoor Dorpstraat 48	€ 111.000
Computerverzekering	€ 65.000
Kantoor Schoolstraat 18 a	€ 32.165

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 765 (2021: 768) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 33 (2021: 33) verhuureenheden opgenomen, dit in inclusief 1 garagebox en 28 parkeerplaatsen. De waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van de verhuureenheden in exploitatie per 31-12-2022 bedraagt € 153.130.000 (2021: € 136.913.000).

8.2.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2022 **€ 75.735.375**. De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt per 31-12-2022 **€ 130.500.170**. Dit betekent een afslag van **42,0%**

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31-12-2022 **€ 1.417.517**. De marktwaarde van het niet-DAEB-vastgoed bedraagt per 31-12-2022 **€ 1.719.942**. Dit betekent een afslag van **17,6%**.

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunten voor :	2022	Opbouw disconteringsvoet	
Disconteringsvoet	5,96%	Discontering referentiegroep	5,53%
Streefhuur per maand	€ 612	Opslag bouwklasse	-0,16% - 0,09%
Lasten onderhoud per jaar	€ 1.932	Opslag verhuureenheid	-0,05% - 0,00%
Lasten beheer per jaar	€ 1.124	Opslag COROP gebied	0,51%
		Totaal	5,83% tot 5,95%

In onderstaande tabel wordt voor DAEB woningen en niet-DAEB woningen samen het effect op de beleidswaarde gegeven door diverse aanpassingen te doen op de uitgangspunten.

Effect op de beleidswaarde	mutatie t.o.v. uitgangspunt	effect op de beleidswaarde	mutatie t.o.v. uitgangspunt	effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	- € 7.945.000	0,5 % lager	+ € 9.866.000
Streefhuur per maand	€ 25 lager	- € 3.952.000	€ 25 hoger	+ € 3.941.000
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	- € 2.402.000	€ 100 lager	+ € 2.403.000
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	- € 2.402.000	€ 100 lager	+ € 2.402.000

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2021 bestaat uit de volgende onderdelen:

	2022		2021			
Marktwaarde verhuurde staat	€	132.220	€	125.127		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€	21.930	17%	€ 11.575	9%	
Betaalbaarheid (huren)	-	-66.585	-50%	-	-54.255	-43%
Kwaliteit (onderhoud)	-	-4.887	-4%	-	-6.097	-5%
Beheer (beheerkosten)	-	-5.525	-4%	-	-7.839	-6%
Subtotaal	€	-55.067	-42%	€	-56.617	-45%
Beleidswaarde	€	77.153	55%	€	68.510	55%

Eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal € 90,4 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 84,6 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. De overige € 1.382.000 betreft de ongerealiseerde herwaardering op de woningen verkocht onder voorwaarden.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 55,0 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WOONstichting Gendt. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

8.3 Financiële vaste activa

8.3.1 Latente belastingvordering(en)

Boekwaarde per 1 januari
- Mutatie latentie verkoopvijver
- Mutatie latentie afschrijvingspotentieel
- Mutatie latentie 'vrije sector bouwkavels'
- Mutatie latentie Vestia lening

	2021	2021
Boekwaarde per 1 januari	2.106.723	1.646.267
- Mutatie latentie verkoopvijver	0	-166.738
- Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-4.915	-81.568
- Mutatie latentie 'vrije sector bouwkavels'	-1.435.945	656.799
- Mutatie latentie Vestia lening	-51.963	51.963
	613.899	2.106.723

Opbouw ultimo jaar per onderdeel:

Latentie verliescompensatie
Latentie verkoopvijver
Latentie afschrijvingspotentieel
Latentie 'vrije sector bouwkavels'
Latentie Vestia lening

Latentie verliescompensatie	0	0
Latentie verkoopvijver	0	0
Latentie afschrijvingspotentieel	0	4.915
Latentie 'vrije sector bouwkavels'	613.899	2.049.844
Latentie Vestia lening	0	51.963
	613.899	2.106.723

De bedrijfseconomische grondslagen van de latenties zijn;

Latentie afschrijvingspotentieel
Latentie 'vrije sector bouwkavels'
Latentie Vestia lening

0
1.830.525
0

De fiscale grondslag is voor iedere latentie 25,8%



Afschrijvingspotentieel

In de jaarrekening is een latentie opgenomen voor het aanwezige afschrijvingspotentieel op de activa in exploitatie. Hierbij is het afschrijvingspotentieel bepaald op basis van de fiscale boekwaarde per 31-12-2022, de marktwaarde per 31-12-2022 en de WOZ waarde 2023. Vervolgens wordt de hoogte van het afschrijvingspotentieel en de jaarlijkse fiscale afschrijving bepaald. Voor dit afschrijvingspotentieel wordt een latentie genomen. Ultimo 2022 zijn de woningen volledig afgeschreven tot de bodemwaarde (WOZ-waarde) waardoor ultimo 2022 geen sprake meer is van een afschrijvingspotentieel. De latentie is in 2022 om deze volledig vrij gevallen.

'Vrije sector bouw kavels'

Op 19 november 2019 heeft de RvC goedkeuring gegeven aan de sloop van de woningen, waardoor formeel het sloopbesluit is genomen en het project gestart is.

Na het slopen van de 92 woningen zal worden gestart met de herontwikkeling, waarbij circa 121 woningen worden teruggebouwd. Het aantal woningen voor de sociale sector (92 stuks) behoudt Gendt. De overige woningen (circa 29 stuks) zullen in de vrije sector gerealiseerd worden, waarbij de lege kavels voor de koopwoningen geleverd worden aan een aannemer. De aannemer gaat vervolgens een koop / aannemingsovereenkomst aan met de uiteindelijke koper.

In de aangifte van 2019 is fiscaal reeds een kleine afwaardering in aanmerking genomen op de woningen. Deze afwaardering is echter - na diverse malen overleg te hebben gehad - door de Belastingdienst alsnog gecorrigeerd. Hierop is bezwaar ingediend tegen de aanslag.

Omdat het project fiscaal kwalificeert als 'gemengd project', dient Gendt bij de berekening van haar fiscaal resultaat op dit project de GREX-systematiek zoals beschreven in de VSO 2 te hanteren. Dit betekent dat de kostprijs van de grond van de sociale huurwoningen gelijk is aan de genormeerde grondkosten voor sociale woningbouw

(artikel 3.2.6 van VSO 2). De rest van de fiscale

boekwaarde mag worden toegerekend aan het deel wat verkocht wordt. Gezien de opzegging van de VSO 2 alsmede het standpunt van de Belastingdienst dat er enkel op basis van losse kavels geen sprake kan zijn voor een gemengd project, is in de jaarrekening 2022 rekening gehouden met het verkoopverlies wat op basis van het aantal vierkante meters verdedigbaar is. Op basis van deze toerekening systematiek is de latentie als volgt bepaald.

De totale fiscale waarde van de woningen per ultimo 2022 bedraagt € 11.388.131. De totale grondoppervlakte van het project bedraagt 18.500m² (bebouwd + onbebouwd). Hiervan wordt 13.715m² aangewend voor de sociale woningbouw en 4.785m² voor de vrije sector. Op basis van deze verhouding is een grondwaarde van € 2.945.525 toe te kennen aan vrije sector kavels. Rekening houdend met een verkoopprijs van € 1.115.000 is fiscaal een verlies van € 1.830.525 te verwachten. Commercieel is er een waarde van € 512.575 toegekend aan deze kavels. Dit resulteert derhalve in een actieve latentie met een contante waarde van € 613.899.

In de jaarrekening 2021 werd nog rekening gehouden met de toepassing van de gemengde projectenregeling. Op basis van de gemengde projectenregeling was een verlies uit grondexploitatie te verwachten van € 8.120.813. Op basis van het aantal vierkante meters is een verlies van € 1.830.525 te verwachten. Derhalve is in de jaarrekening 2022 een vrijval van de latentie opgenomen.

Nominaal bedraagt deze latentie € 627.701 (2021: € 2.095.170).

'Vestia lening'

Commercieel is de negatieve waarde van de leningen die verkregen is als gevolg van de leningruil Vestia volledig ten laste van het resultaat gebracht. Fiscaal mag deze last in twee jaar (2021 en 2022) in aanmerking genomen worden. Derhalve is er ultimo 2022 geen sprake meer van een waarderingsverschil en is de actieve latentie volledig vrijgevallen.

8.4 Voorraden

8.4.1 Overige voorraden

	2022	2021
	€	€
Vorraden klein materiaal	16.452	11.888
	16.452	11.888

8.4.3 Grond bestemd voor verkoop

Vorraad koopwoningen	512.575	512.575
	512.575	512.575
Totaal voorraden	529.027	524.463

8.5 Vorderingen

	31-12-2022		31-12-2021	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	19.317	0	20.422	0
Overige vorderingen	21.531	0	19.615	0
Overlopende activa	572.466	95.363	160.305	87.883
	613.314	95.363	200.342	87.883

8.5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
	€	€
Huurdebiteuren	28.618	26.343
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-9.301	-5.921
Boekwaarde per 31 december	19.317	20.422

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	5.921	9.723
Dotatie ten laste van de exploitatie	4.517	0
Afgeboekte oninbare posten	1.137	3.802
Boekwaarde per 31 december	9.301	5.921

Grondslag voor de vorming van de voorziening dubieuze debiteuren is een voorziening te treffen voor die debiteuren waarvan verwacht wordt dat de vordering geheel of voor een gedeelte oninbaar is. De voorziening wordt gebaseerd op een nadere analyse van met name de status van de vorderingen op de vertrokken huurders.

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2022 is 0,40% (2021: 0,34%) van de nettojaarhuur. De te vorderen huren van actieve contracten zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Aantal maanden	Aantal 2022	Aantal 2021
< 1	22	38
van 1 - < 2	4	7
van 2 - < 3	1	1
van 3 - < 4	1	1
4 en meer	1	1
Totaal	29	48

Aantal maanden	Bedrag 2022	Bedrag 2021
< 1	8.930	7.601
van 1 - < 2	3.809	6.178
van 2 - < 3	1.522	1.746
van 3 - < 4	2.026	1.648
4 en meer	5.043	2.509
Totaal	21.330	19.682

8.5.2 Overige vorderingen

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
	€	€
Overige vorderingen	21.531	19.615
Totaal overige vorderingen per 31 december	21.531	19.615
De overige vorderingen bestaan uit:		
Overige debiteuren	3.998	703
Huurdebiteuren	6.308	7.208
Openstaande creditfacturen	0	479
Gestorte waarborgsom huur kantoorpand	11.225	11.225
Totaal	21.531	19.615

8.5.3 Overlopende activa

Het saldo overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
	€	€
Dotatie onderhoudsvoorziening VVE's	95.363	87.883
Overige overlopende activa	477.103	72.422
Totaal overige vorderingen per 31 december	572.466	160.305

De overige vorderingen 2022 zijn onder te verdelen in:

Doorbelaste advieskosten I&A	83.727
Ontvangen facturen automatisering 2023	57.202
Ontvangen facturen verzekeringen 2023	4.763
Voortuitbetaalde afrekening aankoop	313.401
Huur januari 2023	4.044
Afrekening servicekosten 2022	1.688
Afrekening energiekosten 2022	8.914
Diversen	3.364
Totaal	477.103

Het volledige saldo liquide middelen is per 31 december 2021 vrij beschikbaar.

8.6 Liquide middelen

	2022	2021
	€	€
Kas	0	634
Rekening courant Rabobank	61.093	68.726
Rekening courant Bank Nederlandse Gemeenten	42.188	277.849
Rekening courant Rabobank (huren)	10.202	35.29
Spaarrekening Rabobank	920.312	908.832
Totaal liquide middelen per 31 december	1.033.795	1.291.335

De fysieke kas is in 2022 opgeven. Het resterende kassaldo is op de bankrekening gestort. Het volledige saldo liquide middelen is per 31 december 2022 vrij beschikbaar.

8.7 Eigen vermogen

8.7.1 Overige reserves

	31-12-2022	31-12-2021
Boekwaarde per 1 januari	18.441.427	20.434.484
Realisatie uit hoofde van verkoop	527.862	-62.400
Mutatie herwaarderingsreserve marktwaardering	-7.544.040	-17.649.471
Realisatie uit hoofde van sloop	-	10.424.990
Mutatie herwaarderingsreserve VOV woningen	-177.600	-390.500
Correcitie voorgaande jaren	7.120.253	5.684.324
Resultaat boekjaar	7.120.253	5.684.324
Saldo per 31 december	18.367.902	18.441.427

8.7.2 Herwaarderingsreserve marktwaardering

	31-12-2022	31-12-2021
Boekwaarde per 1 januari	83.387.030	76.162.549
Realisatie uit hoofde van verkoop	-527.862	-
Realisatie uit hoofde van sloop	-	-10.424.990
Mutatie herwaardering	7.544.040	17.649.471
Saldo per 31 december	90.403.208	83.387.030

8.7.3 Herwaarderingsreserve VOV woningen

	31-12-2022	31-12-2021
Boekwaarde per 1 januari	1.204.400	751.500
Realisatie uit hoofde van verkoop	-	62.400
Correctie voorgaande jaren	-	-
Mutatie herwaardering	177.600	390.500
Saldo per 31 december	1.382.000	1.204.400

Saldo herwaarderingsreserve per 31-12-2021

91.785.208 **84.591.430**

Bestemming van het resultaat 2021

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2021 als volgt te bestemmen:

	Boekjaar	Vorig boekjaar
Resultaat boekjaar	7.120.253	5.684.324
Herwaarderingsreserve (niet gerealiseerde waardeveranderingen)	7.193.778	7.614.981
Overige reserve	-73.525	-1.930.657
Totaal	7.120.253	5.684.324

8.8 Voorzieningen

8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.432.190	0
Dotaties	0	1.432.190
Onttrekkingen	309.297	0
Boekwaarde per 31 december	1.122.893	1.432.190

8.8.2 Voorziening Loopbaanontwikkeling

Het verloop van de post voorziening loopbaanontwikkeling is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	18.797	21.983
Dotaties	6.395	5.450
Onttrekkingen	5.555	8.636
Boekwaarde per 31 december	19.637	18.797

De voorziening loopbaanontwikkeling vloeit voort uit de cao Woondiensten, ook in de cao 2022-2023 (2021: 2021) is deze voorziening opgenomen. De voortgang van deze voorziening is afhankelijk van de cao Woondiensten in de toekomst.

8.8.3 Voorziening latente belastingverplichtingen

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	326.502	209.292
Dotaties	199.385	117.210
Onttrekkingen	0	0
Vrijval	0	0
Oprenting en verandering disconteringsvoet	0	0
Boekwaarde per 31 december	525.887	326.502

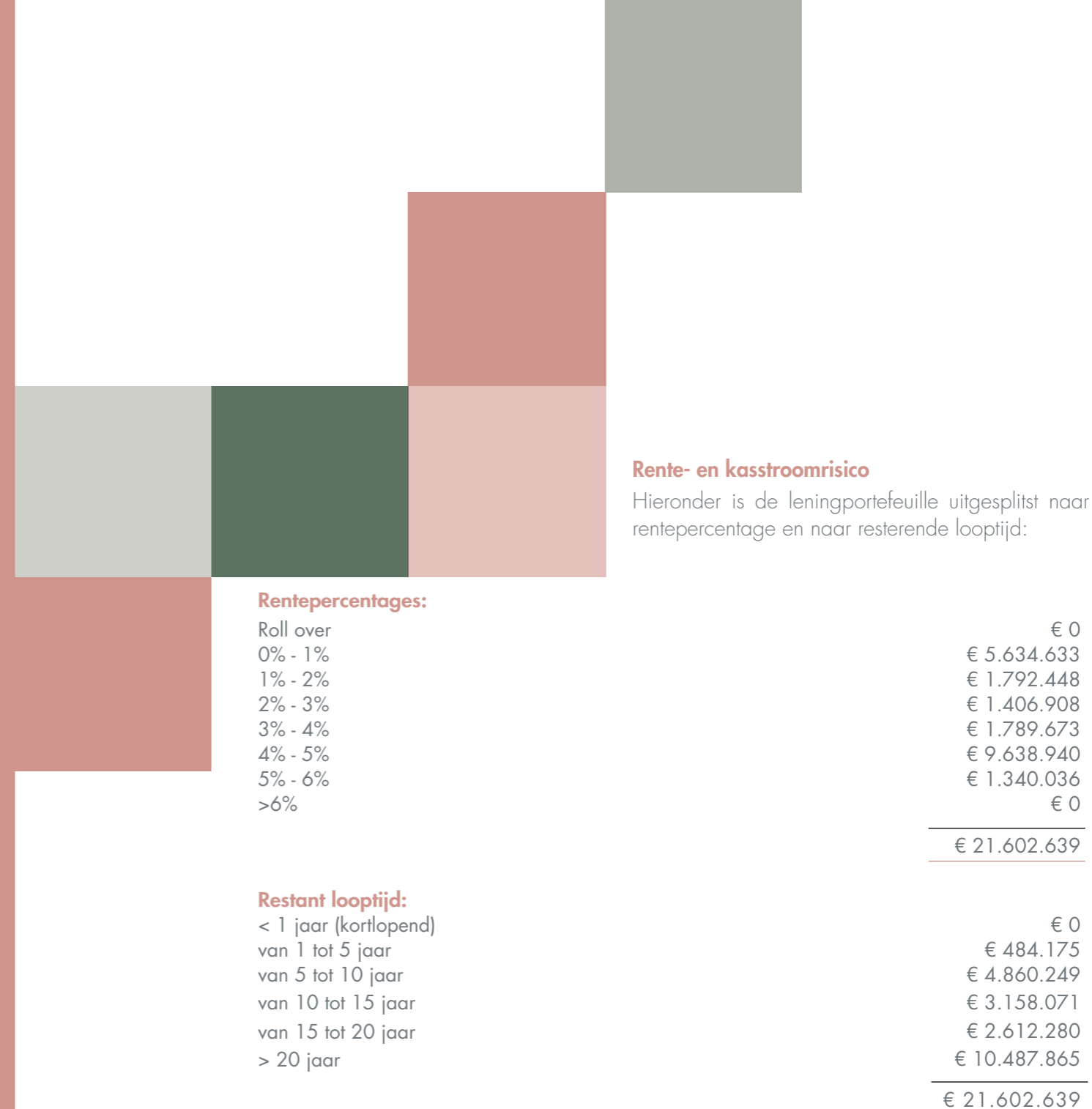
De voorziening voor latente belastingverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 75.042 (2021: € 39.816) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt € 576.424 (2021: € 354.723). De periodieke toe/afname wordt gepresenteerd als dotatie of onttrekking aan de voorziening. De bedrijfseconomische grondslag voor deze voorziening is € 2.234.203 (2021: € 1.374.895).

8.9 Langlopende schulden

8.9.1 en 8.9.2 Schulden/leningen overheid en schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van WOONstichting Gendt is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	22.692.238	22.504.999
Bij: nieuwe leningen	0	1.264.992
Af: aflossingen komend jaar	-1.089.599	-1.077.753
Boekwaarde per 31 december	21.602.639	22.692.238
Marktwaarde per 31 december	26.245.554	34.681.154



De bij de toelichting op de kortlopende schulden vermelde zekerheden voor de schulden aan kredietinstellingen (vestiging pandrecht op de debiteuren, vorderingen en voorraden) zijn ook op de langlopende leningen verstrekt door kredietinstellingen van toepassing.

Het saldo door het WSW geborgde leningen per 31-12-2022 is € 19.390.000. Hiervan is € 18.620.000 langlopend en € 770.000 kortlopend.

Het saldo van de overige leningen per 31-12-2022 ad. € 3.300.000 is geborgd door de gemeente Lingewaard. Hiervan is € 2.980.000 langlopend en € 320.000 kortlopend.

De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 1.089.599 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

8.9.3 Agio leningen

	2022	2021
	€	€
Agio op langlopende leningen		
Saldo per 1 januari	411.717	-
Mutaties in het boekjaar:	9.258	-
Aanvulling leningbedrag tot reële waarde	-	411.717
Overige mutaties	-	-
Saldo mutaties	402.459	411.717
Stand per 31 december	402.459	411.717
Vrijval 1e jaar	9.308	9.258
	393.151	402.459

Toelichting lening Vestia-deal

In het kader van de Vestia-deal is door WOONstichting Gendt een lening verstrekt van nominaal € 264.992. De reële waarde op het moment van afsluiten van de lening d.d. 21-12-2021 bedraagt € 676.709. Ten opzichte van de ontvangen hoofdsom is treedt er een verlies op in de vorm van agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktwaarde 40 jaar fixe als disconteringsvoet (0,535%).

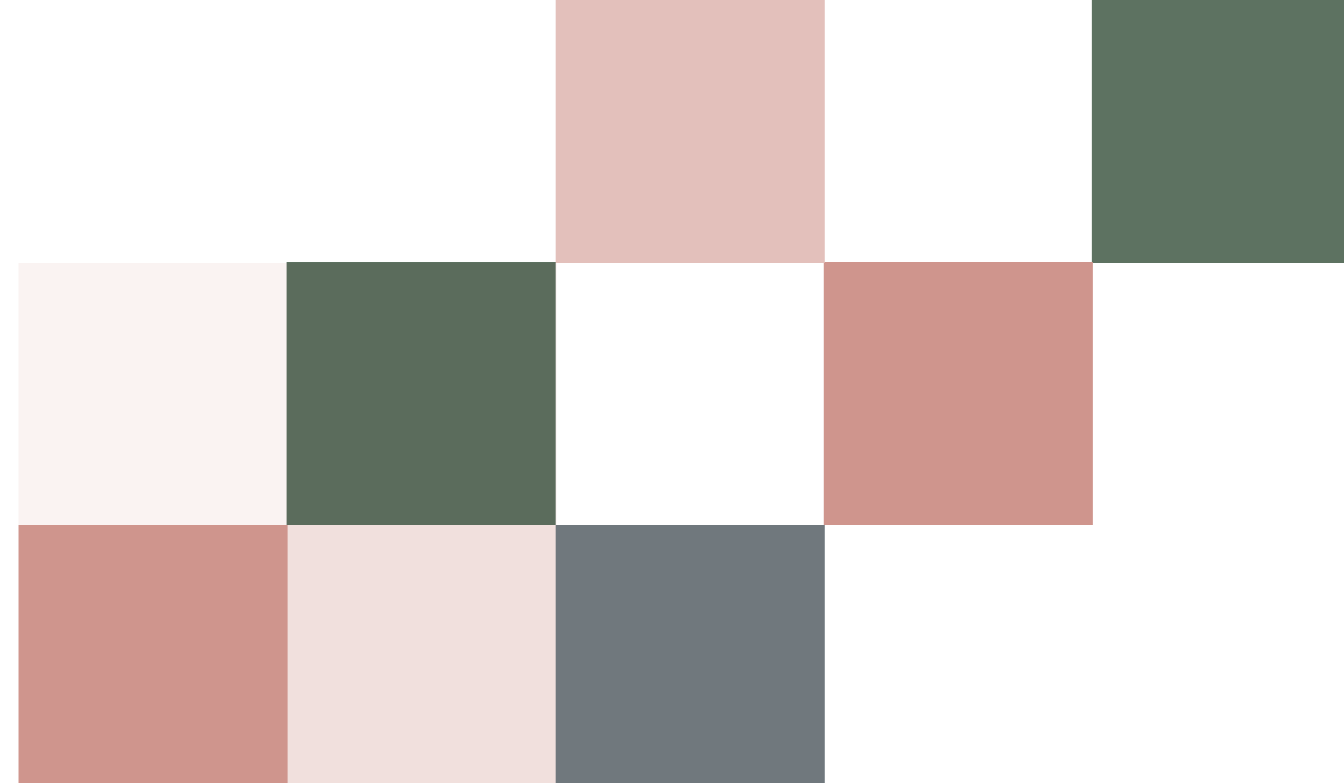
8.9.4 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

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 waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De VOV woningen die WOONstichting Gendt per 31-12-2022 in bezit heeft zijn door twee taxateurs gewaardeerd.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2022	2021
	€	€
1 januari:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.366.000	2.824.800
Vermeerderingen/verminderingen	1.745.700	1.223.100
Boekwaarde per 1 januari	4.111.700	4.047.900
Mutaties		
Opwaarderingen	181.600	522.600
Afwaarderingen	0	-458.800
Saldo mutaties	181.600	63.800
31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	2.366.000	2.366.000
Vermeerderingen/verminderingen	1.927.300	1.745.700
Boekwaarde per 31 december	4.293.300	4.111.700

In 2022 zijn geen (2021:2) koopgarantovereenkomsten beëindigd. Er is hierdoor geen (2021: € 458.800) afwaardering van de terugkoopverplichting. Per 31-12-2022 hebben een tweetal taxateurs de VOV portefeuille getaxeed. Deze taxaties leverden een waardestijging van € 254.000 op.



8.10 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
8.10.1 Schulden aan overheid	73.824	73.824
8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen	1.015.776	1.003.776
8.10.3 Schulden aan leveranciers	396.037	163.777
8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen	262.768	438.582
8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen	7.621	9.762
8.10.6 Overlopende passiva	292.770	329.590
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	2.048.796	2.019.311

8.10.1 Schulden aan overheid

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	73.824	73.824
Totaal schulden aan overheid	73.824	73.824

8.10.2 Schulden aan kredietinstellingen

	31.12.2021	31.12.2021
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.015.776	1.003.774
Totaal schulden aan kredietinstellingen	1.015.776	1.003.774

8.10.3 Schulden aan leveranciers

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Schulden aan leveranciers	396.037	163.777

8.10.4 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	19.128	19.989
Omzetbelasting	-1.600	-1.327
Vennootschapsbelasting	245.240	419.920
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	262.768	438.582

8.10.5 Schulden ter zake van pensioenen

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Schulden ter zake van pensioenen	7.621	9.762

8.10.6 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Niet vervallen rente	217.803	228.832
Vooruitontvangen huren	19.026	26.970
Rente VPB 2020	0	11.929
Vakantieuren	18.078	19.664
Accountantskosten	24.732	17.650
Overige overlopende passiva	13.131	24.545
Totaal overlopende passiva	292.770	329.590

Financiële instrumenten

Doelstellingen risicobeheer

In het financieel reglement van WOONstichting Gendt staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het financieel reglement. In het reglement is het gebruik van afschermende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. De volgende eisen worden gesteld ten aanzien van het gebruik van derivaten:

WOONstichting Gendt heeft in haar treasurystatuut opgenomen dat derivaten niet zijn toegestaan.

Marktrisico

WOONstichting Gendt beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

WOONstichting Gendt voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

WOONstichting Gendt loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WOONstichting Gendt risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

WOONstichting Gendt loopt geen kredietrisico omdat geen kredieten worden aangegaan.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WOONstichting Gendt en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WOONstichting Gendt heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen.

8.11 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

8.11.1 Collegiale financiering SSH&

Op 26 mei 2005 zijn drie woningcorporaties, welke verenigd zijn in het samenwerkingsverband G5, een collegiale financiering aangegaan met SSH& met als reden te voorzien in een deel van de financieringsbehoefte voor de nieuwbouw van 195 te bouwen wooneenheden voor studenten in Nijmegen. De drie corporaties t.w. WOONstichting Gendt, WOONstichting Vry Leven uit Lobith en Woningbouwstichting de Gemeenschap uit Nijmegen financieren in totaal € 6 mln.

De geldgevers verlenen de geldnemer een financieringskorting in vorm van een collegiale rentekorting van 25 % op de dan geldende marktrente, welke op 15 oktober 2007 bepaald is op 4,90% met een looptijd van 30 jaar. Deze rentekorting ad. € 380.957,- is in twee gelijke termijnen (21 december 2007 en 19 december 2008) op basis van contante waarden betaald.

Conform de overeenkomst artikel 7 wordt de collegiale rentekorting door SSH& aan de geldgevers terugbetaald als SSH& overgaat tot verkoop van het project of een deel daarvan.

Conform artikel 8 licht de SSH& de geldgevers in als SSH& betrokken raakt bij een fusie of overname. In dat geval is het gerelateerde deel van de collegiale afkoopsom over de restant looptijd in principe opeisbaar. SSH& verstrekt jaarlijks een kopie jaarrekening van de CV Heyendaal met een controleverklaring bij de jaarrekening.

8.11.4 Borgstelling

De overeengekomen geldleningen kunnen worden onderscheiden naar hun oorsprong, omvang en aard. Zo heeft WOONstichting Gendt geldleningen afgesloten met de gemeente Lingewaard en met particuliere kredietinstellingen zoals banken, pensioenfondsen en levensverzekeringsmaatschappijen. De leningenportefeuille van WOONstichting Gendt wordt onderscheiden in fix-, lineaire - en annuïtaire leningen en vervolgens met garantie van het WSW, gemeente Lingewaard en het Rijk als achtervang. De huidige garantie bedraagt € 23.769.800.

8.11.3 Obligoverplichting WSW

Conform het Reglement van Deelneming van het WSW is WOONstichting Gendt de volgende verplichtingen aangegaan:

1. herijking van de volmacht

De huidige volmacht van € 47.000 niet nog niet aangepast, omdat het nog volstaat. Het geborgde schuldrestant ultimo 2022 bedroeg € 19.393.700. De minimumgrens van de volmacht bedraagt 200%.

2. Wijziging hoofdsom obligolening

In 2021 is een obligolening aangegaan van 2,6% van het gewogen geborgde schuldrestant ultimo het laatst verstreken kalender jaar. In het gewogen schuldrestant worden leningen vanuit collegiale financiering voor 1/3 meegenomen en leningen met een variabele hoofdsom voor 75% Het actuele schuldrestant per 31 december 2022 bedraagt € 19.393.722 en het gewogen geborgde schuldrestant € 19.393.722.

De nieuwe hoofdsom van de obligolening in 2022 is € 525.000. Dit is o.b.v. de schuldrestant per 31-12-2021 van € 20.158.466

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Door middel van heffing van jaarlijks obligo blijft het risicovermogen van WSW op peil. Dit is met name noodzakelijk voor het voldoen van reguliere rente- en aflossingsverplichtingen ('dienst der lening') die WSW moet voldoen wanneer WSW wordt aangesproken op verstrekte borgstellingen. In feite zorgt het WSW ervoor dat de jaarlijkse betalingen op deze wijze worden gedekt.

9. Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

8.11.5 Ketenaansprakelijkheid

WOONstichting Gendt heeft per balansdatum geen verplichting uit hoofde van de wet keten aansprakelijkheid.

8.11.6 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WOONstichting Gendt en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

8.11.7 Voorziening incidentele personeelskosten

Gezien het geringe aantal personeelsleden is hier geen voorziening voor opgenomen. Kosten van (jubileum)gratificaties, transitievergoedingen e.d. worden geheel genomen in desbetreffende jaar.

8.11.8 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WOONstichting Gendt heeft in de periode 2006-2011 woningen onder voorwaarden verkocht waarbij de kopers een contractuele korting op de actuele waarde heeft ontvangen die varieert tussen de 10% en 28,2%.

Per 31-12-2022 zijn er nog 16 woningen in portefeuille die als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen worden verwerkt. De portefeuille VOV heeft op balansdatum 31-12-2022 een marktwaarde van € 4.479.100 en een totale terugkoopplicht van € 4.293.300. WOONstichting Gendt streeft er naar de VOV-portefeuille te laten krimpen door teruggekochte woningen op de markt aan te bieden.

8.11.9 Facturen met geschil

Per 31-12-2021 zijn er nog een aantal facturen in omloop waar nog een geschil over is. Deze facturen vertegenwoordigen een totaalbedrag van € 96.259 en zijn uit het boekjaar 2021 gehaald en in 2022 opgevoerd.

9.1 Huuropbrengsten

Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen

Af: huurderving wegens leegstand
Af: huurderving wegens oninbaarheid

Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie

De bruto toename van 1,57% van de huuropbrengsten DAEB vastgoed in exploitatie wordt veroorzaakt door reguliere huurverhogingen.

Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Woningen en woongebouwen
Onroerende zaken, niet zijnde woningen

Af: huurderving wegens leegstand

Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Totaal huuropbrengsten

Alle huuropbrengsten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	5.376.263	5.659.743
	<u>5.376.263</u>	<u>5.659.743</u>
Af: huurderving wegens leegstand	9.018	53.100
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-14	42
	<u>5.367.259</u>	<u>5.606.601</u>
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	43.728	47.840
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	23.785	22.360
	<u>67.513</u>	<u>70.200</u>
Af: huurderving wegens leegstand	20.284	17.316
	<u>47.229</u>	<u>52.884</u>
Totaal huuropbrengsten	5.414.488	5.659.485

9.2.1. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten

Af:
Opbrengstenderving wegens leegstand

Totaal opbrengsten servicecontracten

Alle opbrengsten servicecontracten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

9.2.2. Lasten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten

Totaal servicecontracten

Alle lasten servicecontracten zijn behaald in de gemeente Lingewaard.

	2022	2021
	€	€
Opbrengsten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	77.672	54.126
	<u>77.672</u>	<u>54.126</u>
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand	1.529	3.283
	<u>1.529</u>	<u>3.283</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten	76.143	50.843
Lasten servicecontracten		
Overige goederen, leveringen en diensten	90.331	87.917
Totaal servicecontracten	90.331	87.917

9.3 Overheidsbijdragen

WOONstichting Gendt heeft geen overheidsbijdrage ontvangen in 2021 en 2022.

9.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
	€	€
Toegerekende personeelskosten	262.086	318.964
Toegerekende afschrijvingen	29.686	28.813
Toegerekende overige organisatiekosten	410.696	410.249
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	702.468	758.026

9.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	€	€
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	1.029.467	1.076.947
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.652	1.656
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	1.031.119	1.078.603

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

	2022	2021
	€	€
Planmatig onderhoud	540.967	361.261
Mutatieonderhoud	30.789	109.431
Klachtenonderhoud	151.098	297.558
Toegerekende personeelskosten onderhoud	306.613	308.697
Totaal onderhoudslasten	1.029.467	1.076.947

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

	2022	2021
	€	€
Klachtenonderhoud	583	824
Toegerekende personeelskosten onderhoud	1.069	832
Totaal onderhoudslasten	1.652	1.656

9.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	€	€
OZB	232.498	232.439
Waterschapslasten	64.247	63.156
Verhuurderheffing	197.585	737.927
Verhuurderbijdrage	0	2.031
Verzekeringen	16.218	16.618
Contributies	7.727	7.414
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	518.275	1.059.586

9.7 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit verkochte nieuwbouwwoningen en is als volgt te specificeren:

DAEB-vastgoed in exploitatie

Opbrengst verkopen bestaand bezit
 Af: direct toerekenbare kosten
 Af: boekwaarde
 Af: toegerekende organisatiekosten
 Verkoopresultaat bestaand bezit
 Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Opbrengst verkopen bestaand bezit
 Af: direct toerekenbare kosten
 Af: boekwaarde
 Af: toegerekende organisatiekosten
 Verkoopresultaat bestaand bezit
 Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De DAEB verkoopopbrengsten in 2022 betreffen 3 woningen bestaand bezit

9.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

9.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Waardeverminderingen
 Terugname waardeverminderingen

Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De waardeverandering in 2022 betreft mutatie ORT ad. € 736.171 van de Staatsliedenbuurt. Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeverandering wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

	2022	2021
	€	€
Opbrengst verkopen bestaand bezit	976.750	619.056
Af: direct toerekenbare kosten	3.312	2.750
Af: boekwaarde	558.067	286.177
Af: toegerekende organisatiekosten	42.189	47.188
Verkoopresultaat bestaand bezit	373.182	282.942
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	373.182	282.942

	2022	2021
	€	€
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	167.488
Af: direct toerekenbare kosten	0	2.425
Af: boekwaarde	0	13.800
Af: toegerekende organisatiekosten	0	0
Verkoopresultaat bestaand bezit	0	151.262
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	0
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	151.262

	2022	2021
	€	€
Waardeverminderingen	-4.561.291	13.715.199
Terugname waardeverminderingen	3.825.120	145.364
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-736.171	-13.569.835

9.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
DAEB-vastgoed in exploitatie	€	€
Toename marktwaarde	6.832.161	17.667.587
Afname marktwaarde	-558.067	-125.158
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	7.390.228	17.542.429
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	153.828	131.515
Afname marktwaarde	0	0
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	153.828	131.515

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeverandering wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Vastgoed verkocht onder voorwaarden	€	€
Toename marktwaarde	206.400	589.000
Afname marktwaarde	0	0
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-181.600	-522.600
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarde	24.800	66.400

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeverandering wordt verwezen naar de toelichting op de materiële vaste activa.

9.9 Nettoresultaat overige activiteiten

	2022	2021
	€	€
Beheerdiensten	0	8.547
Vergoeding administratiekosten	375	453
Doorbelastingen personeelskosten (incl uren nieuwbouw)	55.959	54.864
Doorberekende opbrengsten (Onderhoudskosten aan huurders)	7.715	11.080
Totaal overige bedrijfsopbrengsten	64.049	74.942

Toegerekende kosten overige activiteiten:

	2022	2021
	€	€
Toegerekende Afschrijvingen	346	378
Lonen en salarissen	1.368	1.584
Overige organisatiekosten	4.791	5.384
Totaal toegerekende kosten overige activiteiten	6.505	7.346

9.10 Afschrijvingen (Im)materiële vaste activa

	2022	2021
	€	€
Afschrijving inventaris + automatisering	32.278	31.620
Totaal afschrijvingen op activa ten dienste van de exploitatie	32.278	31.620

9.11 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2022	2021
	€	€
Lonen en salarissen	594.770	596.378
Sociale lasten	91.872	98.329
Pensioenlasten	83.249	79.817
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	769.891	774.525

Het gemiddelde aantal bij WOONstichting Gendt werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteiten, bedroeg:

	2022	2021
Directie	1,56	1,59
Wonen en Vastgoed	5,22	5,53
Bedrijfsvoering	2,62	2,67
Totaal	9,40	9,79

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam

9.12 Overige organisatiekosten

Beheerkosten:

	2022	2021
	€	€
AW bijdrage	4.033	2.271
Agio leningruil Vestia	0	411.717
Bestuurs- en toezichtskosten	36.376	34.060
Kosten controlewerkzaamheden en advisering	164.141	184.700
Toegerekende personeelskosten	247.606	242.426
Subtotaal beheerskosten	452.156	875.174

In 2022 zijn personeelskosten toegerekend aan de overige organisatiekosten. De toegerekende personeelskosten betreffen werkzaamheden die zien op governance en bestuur, portfolio management, jaarverslaglegging en control en personeel en organisatie.

Totaal overige organisatiekosten

2022	2021
€	€
452.156	875.175

Specificatie accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants-honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	2022	2021
	€	€
1) Controle van de jaarrekening	€ 41.938	32.700
2) Andere controlewerkzaamheden	€ 3.969	3.1000
3) Eindafrekening controle voorgaand boekjaar	€ 7.518	2.9040
4) Fiscale adviesdiensten	€ 7.237	9.101
	€ 60.662	47.805

De accountantskosten worden toegerekend conform de verstrekte opdracht aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben, eventueel vermeerderd met de meerwerkkosten van het voorgaande boekjaar. Voor het boekjaar 2021 en 2022 is Verstegen onze accountant.

De kosten van fiscaal advies worden in het jaar genomen dat ze uitgevoerd zijn. Voor het boekjaar 2021 en 2022 is EY onze fiscaal adviseur.

9.13 Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	28.893	25.757
Toerekening personeelskosten leefbaarheid	19.075	21.687
Totaal leefbaarheid	47.968	47.444

9.14 Financiële baten en lasten

Vrijval agio leningruil Vestia	9.258	0
Overige rentebaten	785	0
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10.043	0

Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	710.771	722.494
Overige rentelasten	6.257	18.396
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	717.028	740.889

9.15 Belastingen

Mutaties belastinglatenties	-1.692.208	343.246
Acute vpb last	-105.220	-176.681
correctie voorgaande jaren	-287.064	-217.240
Totaal belastingen	-2.084.492	-50.675

Mutaties belastinglatenties:

Voorziening onderhoud	-199.385	-117.210
Afschrijvingspotentieel	-4.915	-81.568
Vestia lening	-51.963	51.963
Latentie vrije sector bouwkavels	-1.435.945	656.799
Latentie verkoopvijver	0	-166.738
Totaal	-1.692.208	343.246

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

	2022	2021
	€	€
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	9.204.741	5.734.999

Commercieel resultaat	9.204.741
Fiscale correcties	
Bij:	
Mutatie voorziening loopbaanbegeleiding	840
Fiscaal hoger verkoopresultaat woningen	54.914
AF:	
Commerciële waardeverandering MVA en vastgoedportefeuille	-6.807.841
Commerciële waardeverandering verkoop onder voorwaarden (VOV)	-24.800
Fiscaal activering heffingsvermindering verhuurderheffing	-300.000
Fiscaal hogere afschrijving activa in exploitatie	-5.623
Mutatie voorziening onderhoud fiscaal	-859.308
Onderhoud versus verbetering	-2.228
Correctie i.v.m. Vestia lening	-205.859
Som fiscale correcties	-8.149.905
Fiscaal resultaat	1.054.836
Extra comptabele correcties	
Bij: niet aftrekbaar deel van de gemengde kosten	4.800
Af: Dotatie herinvesteringsreserve	-470.618
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-15.837
Som extra comptabele correcties	-481.655
Resultaat voor verliesverrekening	573.181
Verliesverrekening	0
Belastbaar bedrag	573.181
• eerste tariefschijf (€ 0 — € 395.000 belast tegen een tarief van 15%)	59.250
• tweede tariefschijf (boven de € 395.000 belast tegen een tarief van 25,8%)	45.971
Totaal acute last	105.221

Het effectieve belastingtarief over 2022 is 3,03% (2021: 2,74%). Deze is berekend door de post belastingen procentueel af te zetten tegen het resultaat voor belastingen.

10. Toelichting op de onderscheiden posten van het kasstroomoverzicht

10.1 Toelichting op kasstromen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directie methode.

Samenstelling geldmiddelen

		€
Liquide middelen per 31 december 2021	1.291.335	
Geldmiddelen per 31 december 2021		12.291.335
Balansmutatie geldmiddelen in 2022		-257.540
Liquide middelen per 31 december 2022	1.033.795	
		1.033.795

11. Overige toelichtingen

11.1 Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

	G.M.F. Knuver
1. Functie (functienaam)	Bestuurder
2. In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	1-nov-19
3. In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	Heden
4. (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
5. Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	88,89%
6. Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	88.269
7. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	13.947
8. Totaal bezoldiging	102.222
9. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	102.222

Vergelijkende cijfers 2021

1. (Fictieve) dienstbetrekking?	Ja
2. Deeltijdfactor (minimaal 0,025 fte)	88,89%
3. Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	85.621
4. Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn	13.037
5. Totaal bezoldiging	98.658
6. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	98.667

Toezichthoudende topfunctionarissen

	G. Ploeg	J.W.A. Wezendonk	M.A.M. Westerbeek
1. Functie (functienaam)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
2. In dienst vanaf (datum begin functievervulling)	11-02-2020	09-03-2016	01-01-2021
3. In dienst tot en met (datum einde functievervulling)	heden	heden	heden
4. Totaal bezoldiging in kader van de WNT	13.800	9.200	9.200
5. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500
Vergelijkende cijfers 2021			
1. Totaal bezoldiging in kader van de WNT	12.950	8.650	8.650
2. Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100

De Raad van Commissarissen heeft conform de Regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instelling volkshuisvesting WOONstichting Gendt ingedeeld in klasse B, met een bijbehorend bezoldigingsmaximum voor het bestuur van € 115.000. Dit maximum wordt niet overschreden door de bestuurder. Het bijbehorende bezoldigingsmaximum voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen bedraagt € 17.250 en voor de overige leden van de Raad van Commissarissen € 11.500. Deze maxima worden niet overschreden.

11.2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

11.3 Voorstel resultaatbestemming

De resultaatbestemming is vooruitlopend op en onder voorbehoud van de goedkeuring door de Raad van Commissarissen reeds in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat boekjaar ad. € 7.120.253 positief wordt toegevoegd aan de overige reserves. Vanuit de overige reserves vindt een overboeking naar de herwaarderingsreserve plaats van € 7.193.778.

12 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen bijzondere gebeurtenissen na balansdatum..

13. Goedkeuring

door de Raad van Bestuur
en vaststelling door de Raad van Commissarissen
van het bestuursverslag en de jaarrekening

Het bestuur van WOONstichting Gendt verklaart dat de middelen in 2022 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat WOONstichting Gendt in 2022 overeenkomstig de Aedes-code heeft gehandeld.

De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen willen dank uitspreken aan de medewerkers en medewerkers van WOONstichting Gendt voor de getoonde inzet in het afgelopen jaar.

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2022 zijn goedgekeurd door de directeur bestuurder op 19 juni 2023 te Gendt.

Mevrouw G.M.F. Knuver MHD
Bestuurder

Het bestuursverslag en de jaarrekening 2022 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 19 juni 2023 te Gendt.

De heer G. Ploeg
Voorzitter

De heer drs. J.W.A. Wezendonk
Vice - voorzitter

Mevrouw M.A.M. Westerbeek
Msc RA Lid

V.

Overige gegevens

Overige gegevens

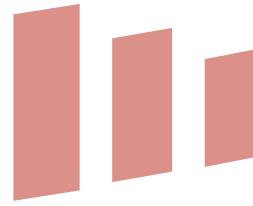
Statutaire resultaatbestemming

WOONstichting Gendt heeft statutair geen resultaatbestemming vastgelegd.

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant bij de jaarrekening is op de volgende pagina's opgenomen.

WOON
stichting



G E N D T



2022