



QuaWonen Jaarstukken 2022

Bestuursverslag

Jaarrekening

Overige gegevens

Inhoudsopgave

BESTUURSVERSLAG	3
QuaWonen in 2022	6
Maatschappelijk budget 2022.....	7
1. Huisvesten: woningen voor mensen die moeilijk slagen op de woningmarkt	8
2. Vitaliseren: vitale kernen, leefbare buurten	12
3. Verduurzamen: stap voor stap naar energieneutraal.....	18
4. Dienstverleners: persoonlijk en betrouwbaar	19
5. Samenwerking met anderen, lokale verankering	22
6. Interne organisatie.....	24
7. Governance, risicobeheersing en integriteit	28
8. Financieel beleid	34
9. Jaarverslag van de Raad van Commissarissen QuaWonen over 2022	41
10. Kengetallen.....	59
JAARREKENING 2022.....	61
11. Balans per 31 december 2022	63
12. Winst- en verliesrekening over 2022	65
13. Kasstroomoverzicht.....	66
14. Grondslagen voor waardering	67
15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva	70
16. Grondslagen voor bepaling van het resultaat	78
17. Grondslagen voor kasstroomoverzicht	82
18. Financiële instrumenten en risicobeheersing	83
19. Toelichting op de balans	86
20. Toelichting op de winst- en verliesrekening	106
21. Overige toelichtingen.....	114
22. Ondertekening.....	130
OVERIGE GEGEVENS	131
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	132
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	133

BESTUURSVERSLAG

Voorwoord directeur-bestuurder

Het jaar 2022 begon als alle andere jaren, met onze eigen uitdagingen zoals de wooncrisis en stijgende energielasten. Op 27 maart 2022 werden we opgeschrikt door iets wat je vooral leest in de kranten en waarvan je hoopt dat het jou nooit overkomt. Toch gebeurde het, we werden gehackt. Deze cyberaanval bij onze ICT-leverancier zorgde voor een enorme impact op onze gehele dienstverlening en op onze organisatie. Onze systemen waren weken niet bereikbaar. Het heeft veel energie en tijd gekost van al onze medewerkers om alle systemen weer functioneel en operationeel te krijgen. Rond de zomervakantie waren de meeste systemen pas weer operationeel. Het totale herstel heeft zeker nog tot in het laatste kwartaal van het jaar doorgelopen. Dat heeft een grote impact op de hele organisatie gehad. Ook voor onze huurders was het voelbaar; we waren minder goed bereikbaar, ons huurdersportaal was niet bereikbaar en ondanks dat ons klanteninformatiesysteem niet was geraakt, was er wel een klein aantal persoonsgegevens gelekt. Toch is ervoor gezorgd dat alles zo snel mogelijk weer kon doorgaan. De processen voor de huurders liepen zo goed als mogelijk weer door. Dat is dankzij de tomeloze inzet, creativiteit en het enthousiasme van onze medewerkers gerealiseerd, een indrukwekkende prestatie.

In het derde tertiaal is er een tweetal evaluaties opgesteld; een interne evaluatie en een externe evaluatie met de zeven andere getroffen corporaties. Uit deze evaluaties zijn diverse lessons learned getrokken, die we in 2023 ook met de sector gaan delen. Een van de conclusies hieruit was om het contract met onze ICT-leverancier op te zeggen. Het vertrouwen was weg. In het derde tertiaal zijn we gestart met het selectietraject voor een nieuwe ICT-partij. Tot slot loopt nog het juridische traject over de schuldvraag en het claimen van de gemaakte kosten. Naast de cyberaanval zijn de ontwikkelingen in de sector en in de regio doorgegaan. In 2021 zijn we het fusietraject met Woningbouwstichting "Samenwerking" (WBSS) ingegaan. De fusie was per 1 januari 2022 van kracht en konden we de huurders van Ouderkerk a/d IJssel echt welkom heten.

Op 30 juni 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting getekend met Aedes, De Woonbond, VNG en het Rijk. In ruil voor het afschaffen van de verhuurderheffing zijn deze afspraken gemaakt en hebben de partijen afgesproken 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 woningen met een middenhuur tot en met 2030 te bouwen. Ook zijn er afspraken gemaakt binnen de thema's verduurzamen, leefbaarheid en betaalbaarheid. Wij zijn blij met de afschaffing van de verhuurderheffing. Zo kunnen we onze middelen weer echt voor volkshuisvesting en de maatschappelijke opgave inzetten, hetgeen van ons wordt gevraagd. De NPA stellen ons wel voor een uitdaging, want de opgave is groot.

Het verduurzamen van woningen hebben we natuurlijk opgenomen in het jaarplan en ook straks in het ondernemingsplan is dit een belangrijk element. Dit jaar hebben we in totaal 121 woningen kunnen verduurzamen. Op 370 woningen hebben we zonnepanelen kunnen plaatsen. Het is fijn dat we deze huurders hebben kunnen helpen om op hun energiekosten te besparen. De maatschappelijke opgave voor energie armoede is groot. De samenwerking met de gemeenten is van groot belang. Beide gemeenten, Krimpen aan den IJssel en Krimpenerwaard, zijn gestart met projecten als energiekussers. Deze energiekussers adviseren bewoners hoe ze hun huis met kleine aanpassingen kunnen verduurzamen en brengen gratis een aantal van die kleine maatregelen aan. Wij werken hier graag aan mee, zodat de energiecoaches ook afspraken maken met onze huurders.

In Krimpen aan den IJssel zijn we gestart met de bouw en herontwikkeling van Centrum-Zuid. Een mooi project waar we in samenwerking met de gemeente een visie voor hebben opgesteld. Ons streven is een energieneutrale wijk, met in totaal 143 sociale huurwoningen. De bouw van Centrum-Zuid is ondertussen begonnen, waarvan de appartementen van het eerste blok in de tweede helft van 2023 worden opgeleverd. Deze zijn inmiddels allemaal al van een toekomstige huurder voorzien.

In 2022 zijn we ook gestart met een nieuw ondernemingsplan. We noemen het een koersplan omdat het de richting c.q. koers voor de komende 4 jaar aangeeft. Het traject om te komen tot een koersplan doen we samen met stakeholders, huurders en medewerkers. Ten opzichte van het huidige ondernemingsplan willen we meer focus aanbrengen en vooral de samenwerking zoeken met gemeenten, bouwers, zorg- en welzijnspartijen e.d. om de maatschappelijk opgave, qua woningnood, energiecrisis en de leefbaarheid die steeds meer onder druk komt te staan, op te pakken. We verwachten het koersplan in de eerste helft van 2023 gereed te hebben.

2022, het was een bewogen jaar. Ik kan niet anders zeggen. Alsof we met elkaar in een rollercoaster zaten, die alle kanten op ging. Toch hebben we met elkaar onze schouders eronder gezet en mooie prestaties geleverd. Dit jaarverslag zal u meenemen in dit jaar. Het toont onze resultaten in al onze uitdagingen. Ik ben erg trots op de medewerkers van QuaWonen wat ze hebben neergezet in dit 'hack'-tische jaar.

Dennis Gerlof
Directeur-bestuurder QuaWonen

QuaWonen in 2022

Missie

QuaWonen is dé corporatie voor de Krimpenerwaard. Wij bieden goede huisvesting aan mensen die zelf moeilijk kunnen slagen op de woningmarkt en dragen bij aan vitale kernen en leefbare wijken. Onze organisatie is stevig lokaal verankerd. We werken nauw samen met huurders, gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties. We handelen klantgericht en met aandacht voor het milieu.

Over dit bestuursverslag

In dit bestuursverslag vertellen we over onze doelen en resultaten in 2022. Het verslag is ingedeeld volgens de vier speerpunten in het ondernemingsplan van QuaWonen:

1. Huisvesten: woningen voor mensen die moeilijk slagen op de woningmarkt.
2. Vitaliseren: vitale kernen, leefbare buurten.
3. Verduurzamen: van energiebesparing naar energieneutraal.
4. Dienstverlening: goed, efficiënt en effectief.

Behalve in onze jaarstukken laten we ook op onze website www.quawonen.com zien met welke onderwerpen en projecten we ons bezighouden en waarom.

Maatschappelijk budget 2022

Elk jaar heeft QuaWonen een budget dat we inzetten voor activiteiten met een volkshuisvestelijk doel: we noemen dat het maatschappelijk budget. Het gaat om maatschappelijk relevante activiteiten die wij verrichten zonder dat wij daar opbrengsten voor ontvangen én om investeringen die we niet terugverdienen via de huur. We stemmen de inzet van ons maatschappelijk budget af met onze belanghouders, bewoners en gemeentebesturen. Dit maakt dat we met recht kunnen zeggen dat we een organisatie zijn met een maatschappelijke doelstelling.

De bedrijfsvoering van QuaWonen levert inkomsten op, bijvoorbeeld inkomsten uit de huren en de verkoop van woningen. Anders dan bij een commerciële organisatie, wordt deze 'opbrengst' meteen weer ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

De maatschappelijke inzet bedroeg in 2022 € 11,3 miljoen.

Huisvesten	€ 2,0 miljoen
Onrendabel investeren	€ 8,0 miljoen
Vitale kernen, leefbare buurten en dienstverlening	€ 1,3 miljoen

Het maatschappelijk budget voor huisvesten draagt bij aan betaalbaar wonen; we houden onze huurprijzen bewust laag. Ons beleid is erop gericht dat twee derde van onze woningvoorraad bereikbaar is voor huishoudens met recht op huurtoeslag.

Kijken we naar onze ambitie op het gebied van verduurzamen, dan is dit een behoorlijke investering. Wij brengen onze woningen naar minimaal energielabel B met als doel voor de lange termijn een energie neutrale woningvoorraad.

Bij vitale kernen, leefbare buurten gaat het om ontmoetingscentra die we in gebruik geven aan de buurt. Bij open activiteiten doen we dat kosteloos. Wij hebben complex- en buurtbeheerders in dienst die zorgen voor een woonomgeving die schoon, heel en veilig is. Ook houden we de kwaliteit van ons bezit hoog met planmatig en projectmatig onderhoud. Bij nieuwbouw realiseren we meer kwaliteit dan met de toekomstige huurprijs terug te verdienen is.

Het maatschappelijk budget voor dienstverlening gaat onder meer naar het ondersteunen van de groeiende groep minder zelfredzame en kwetsbare huurders. Daarnaast vinden we het belangrijk om huurders invloed te geven op ons beleid en de uitvoering daarvan.

In de volgende hoofdstukken leest u uitgebreid over onze maatschappelijke doelen en prestaties in het afgelopen jaar.

1. Huisvesten: woningen voor mensen die moeilijk slagen op de woningmarkt

Mensen huisvesten, die op de vrije woningmarkt niet aan een woning komen; dat is als woningcorporatie onze belangrijkste taak. We zien wonen als een grondrecht: sociale huurwoningen zijn er voor iedereen die het nodig heeft. Wij zorgen ervoor dat mensen prettig en gezond kunnen wonen. In een huis dat bij hen past, dat ze kunnen betalen en dat in een fijne buurt staat. Een huis waarin ze zich thuis voelen. We zijn er voor het gezin dat elke maand de eindjes maar net aan elkaar kan knopen. Voor de oude dame, die nog niet naar een verzorgingstehuis wil. Voor het jonge stel, dat droomt van een eigen huis. En voor de statushouder, die hier zijn leven opnieuw wil opbouwen. Wie op zoek is naar een eigen plek om te wonen en daarbij een steuntje in de rug nodig heeft, is welkom. We besteedden hieraan in 2022 € 2,0 miljoen.

Doel 2022: Voldoende woningen in de juiste huurprijsklassen

QuaWonen stuurt op voldoende woningaanbod in vier huurprijsklassen, zodat alle inkomensgroepen een goede kans maken op een woning. De hoogte van het inkomen en de leeftijd van de woningzoekende bepaalt tot welke huurprijs iemand in aanmerking komt voor een woning.

Van onze totale doelgroep met lagere inkomens heeft ongeveer twee derde recht op huurtoeslag. Huishoudens met recht op huurtoeslag komen volgens de wet 'Passend Toewijzen' alleen in aanmerking voor woningen met een huurprijs tot € 678,66 (prijsspeil 2022). Om hen toch voldoende kans op een woning te geven, heeft bij QuaWonen minimaal twee derde van alle vrijkomende woningen een huurprijs tot € 678,66.

Bereikt in 2022: De gemiddelde wachttijd in beide gemeenten is drie jaar. Afgelopen jaar had 85,7% van vrijgekomen en weer verhuurde sociale huurwoningen een netto huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens voor huurtoeslag (€ 678,66). Dit percentage is hoger dan twee derde. De primaire doelgroep heeft dus een relatief ruimer aanbod dan de secundaire doelgroep en middeninkomens (huishoudens, die zijn aangewezen op aanbod tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens). Na dit te hebben vastgesteld gaan we hierop bijsturen via de komende actualisatie van het streefhuurbeleid.

Doel 2022: Passend toewijzen en 90-10 regel

De wet 'Passend Toewijzen' wil voorkomen dat huishoudens financiële problemen krijgen, omdat ze een woning huren die voor hen eigenlijk te duur is. QuaWonen verhuurt aan huishoudens met recht op huurtoeslag in minimaal 95% van de gevallen een woning, die een netto huur heeft onder de aftoppingsgrenzen.

Het komt voor dat mensen vanwege psychische of lichamelijke beperkingen woonruimte nodig hebben, of dat ze vanwege sloop moeten verhuizen. Soms is hun inkomen te hoog voor een sociale huurwoning. In die gevallen maken we gebruik van wettelijke ruimte om een woning toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 40.765 (prijsspeil 2022).

We willen óók sociale huurwoningen toewijzen aan mensen met een middeninkomen. Zij vallen nu vaak tussen wal en schip; inkomen te hoog voor een sociale huurwoning, maar te laag voor een vrije sector of koopwoning. Onder middeninkomen verstaan we huishoudens met een inkomen tot € 61.148.

Bereikt in 2022: In 2022 hebben we 99,4% van de vrijkomende woningen onder de aftoppingsgrenzen passend toegewezen (de wettelijke norm is minimaal 95%). Ten aanzien van de toewijzingsruimte voor middeninkomens is het beleid gewijzigd in lijn met de nieuwe wetgeving. Voor eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens gelden voortaan twee verschillende inkomensgrenzen (zie in de tabel op de volgende pagina). Met beide werkgemeenten en het COH is voor 2022 de wettelijk maximale vrije toewijzingsruimte van 15% afgesproken.

Van sommige woningen hebben we bij een nieuwe verhuuring de huurprijs verlaagd om passend te kunnen toewijzen. Dan gaat het om specifieke gevallen, zoals grote gezinnen met een laag inkomen, jongeren tot 23 jaar, statushouders met grote gezinnen of jongeren die uit een beschermde woonvorm komen.

De verdeling van onze vrijkomende sociale huurwoningen was in 2022 als volgt:

Regelgeving	QuaWonen in 2022
Passend toegewezen	99,4%
Min. 87,5% moet verhuurd worden aan eenpersoonshuishoudens tot € 40.765, of meerpersoonshuishoudens tot € 45.015	95,5%
Verhuringen aan middeninkomens vanaf € 40.765/€45.015 tot € 61.148	4,5%

Ook in 2022 hebben we ons best gedaan om middeninkomens te bedienen. Voor alle woningen met een huurprijs boven de hoogste aftoppingsgrens kwamen ook hogere inkomens tot € 60.000 in aanmerking. In totaal had 18% van de vrijgekomen woningen een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.

Doel 2022: Gematigd huurbeleid en kijken naar woonlasten

In 2021 kregen huurders van een sociale huurwoning geen huurverhoging. Ook gold in 2021 de Wet 'Eenmalige Huurverlaging'. De huren van vrijesectorwoningen gingen bij QuaWonen per 1 juli 2021 met 2,3% omhoog.

Vanuit het oogpunt van betaalbaarheid kiest QuaWonen in samenspraak met huurdersorganisaties voor een gematigd huurbeleid. Verder kunnen huurders van QuaWonen sinds 2019 huurbevrozing of – verlaging aanvragen. Daarmee sluit QuaWonen aan bij de afspraken in het Sociaal Huurakkoord.

Bereikt in 2022: De inzet voor de huurverhoging van 2022 hebben we in nauwe samenspraak met onze huurdersorganisaties bepaald. De betaalbaarheid in relatie tot de fors gestegen energiekosten was daarbij een aandachtspunt. QuaWonen heeft daarbij het standpunt ingenomen dat we onze huurders liever structureel helpen de woonlasten omlaag te krijgen door isolatie en andere maatregelen, dan een eenmalige huurbevrozing toe te passen.

De huren van de sociale huurwoningen en de vrije sector huurwoningen zijn in 2022 verhoogd met 2,6% (het inflatiecijfer). De huur werd niet verhoogd van woningen die gesloopt worden en van woningen van huurders die in 2021 een eenmalige huurverlaging kregen. Van slecht geïsoleerde woningen werd de huur beperkt verhoogd met 0,75%.

Doel 2022: Een (t)huis voor statushouders

Gemeenten hebben de wettelijke taak om woonruimte te regelen voor statushouders. Elk half jaar wordt vastgesteld hoeveel statushouders gemeenten onderdak moeten bieden. Daaruit volgt een taakstelling voor elke gemeente. Deze wordt gebaseerd op het inwonersaantal.

QuaWonen neemt een groot deel van de taakstelling voor haar rekening. Zeker voor statushouders geldt dat zij niet zo gemakkelijk aan een woning komen. Zij kennen de woningmarkt niet en hebben geen inschrijfduur opgebouwd. Hoewel van overheidswege niet langer verplicht, krijgen statushouders conform de huisvestingsverordening in ons werkgebied nog steeds voorrang op reguliere woningzoekenden.

Bereikt in 2022:

Gemeente	Taakstelling incl. voor/achterstanden	Gehuisvest in 2022
Krimpen aan den IJssel	41	48
Krimpenerwaard	62	64
Totaal	103	112

Het aantal gehuisveste personen is inclusief de instroom als gevolg van gezinshereniging. In de tabel zijn de formele cijfers van COA per 1 januari 2023 gebruikt.

Als we kijken naar het aantal woningen, dan gaat het om 25 woningen (10 van QuaWonen) in de gemeente Krimpenerwaard en 9 woningen in Krimpen aan den IJssel.

In dit jaar nam de instroom van vluchtelingen flink toe. De druk op de AZC's was hoog. De overheid deed een oproep aan gemeenten om meer statushouders te huisvesten. Ook wij hebben hierover met de gemeenten gesproken. De uitdaging waar we voor staan, is dat veel regulier woningzoekenden óók al lang wachten op een woning. We proberen alle doelgroepen zo goed mogelijk aan een woning te helpen. Met beide gemeenten is intensief contact geweest om de huisvestingsmogelijkheden te bespreken. Uit deze contacten zijn nog geen concrete maatregelen gekomen. In 2023 krijgt dit een vervolg.

Doel 2022: Voldoende slaagkans voor regulier woningzoekenden

QuaWonen huisvest al jaren urgent woningzoekenden, zoals statushouders, mensen met een medische indicatie, personen die van een instelling naar een sociale huurwoning verhuizen en mensen die moeten verhuizen door stadsvernieuwing. Het gaat om een beperkt aandeel van alle verhuringen.

Om te bewaken dat er voldoende aanbod blijft voor regulier woningzoekenden, maken we afspraken met de gemeenten over de toewijzing aan urgenten. In 2022 gaan we uit van een goede balans wanneer maximaal 30% van de vrijgekomen woningen naar urgenten gaat.

Bereikt in 2022: In 2022 verhuurden we 19,9% van alle vrijkomende sociale huurwoningen aan bijzondere doelgroepen (63 directe bemiddelingen op een totaal van 316 verhuringen, exclusief nieuwbouw). Daarmee zijn we goed binnen de doelstelling gebleven.

Doel 2022: Zelfstandig wonen voor mensen met een zorgvraag

Overheidsbeleid gaat ervan uit dat mensen met een zorgvraag vaker zelfstandig gaan wonen. Hierover hebben we afspraken gemaakt met gemeenten, instellingen voor zorg en opvang en andere corporaties in de regio Midden-Holland en in Krimpen aan den IJssel.

Bij het huisvesten van mensen die doorstromen uit zorginstellingen naar zelfstandige woonruimte met begeleiding, maken wij gebruik van tijdelijke huurcontracten. Met tijdelijke contracten kunnen we effectiever ingrijpen bij onverhoopte ernstige overlast of het structureel mijden van zorg of hulp. Het woongenot van omwonenden kan zo beter worden geborgd. Naast het huurcontract sluit de bewoner met de zorginstelling een zorgcontract af voor zijn of haar begeleiding.

Bereikt in 2022: In de gemeente Krimpenerwaard hebben de corporaties in totaal 15 cliënten een woning toegewezen (11 woningen van QuaWonen). Dat zijn er 2 minder dan de gemeentelijke taakstelling. Deze stond namelijk op 17 cliënten. Door de cyberaanval en door verminderde capaciteit bij de woonmakelaars heeft dit een aantal maanden op een laag pitje gestaan. In de loop van het jaar is het proces weer opgepakt. Op dit moment staan er nog 15 cliënten op de wachtlijst, die nog niet zijn toegewezen aan een corporatie. Vorig jaar stonden er nog 44 cliënten in totaal op deze wachtlijst.

De gemeente Krimpenerwaard voert keukentafelgesprekken met cliënten voor het organiseren van de ambulante zorg. Het geeft alle betrokken partijen voldoening wanneer het lukt om deze mensen een tweede kans op zelfstandig wonen te geven. Wel willen we met zorgpartijen kijken hoe we voor langere tijd dan nu het geval is, goede zorg kunnen afspreken. Zelfstandig wonen blijkt ook op de langere duur voor deze doelgroep vaak kwetsbaar/wankel evenwicht. De zorg en begeleiding moet daarop aan sluiten. Om deze reden voert QuaWonen ook intakegesprekken met de cliënten om te zorgen voor een goede match.

In Krimpen aan den IJssel werken we op een andere manier. Daar doet de gemeente de intakegesprekken en zorgt QuaWonen slechts voor de woning. Er geldt ook geen quotum. Deze mogelijkheid is er alleen als de uitstromer binnen de gemeente Krimpen aan den IJssel bij een zorginstelling woont. In Krimpen aan den IJssel hebben we via deze weg 1 persoon uit een zorginstelling een woning toegewezen via directe bemiddeling.

Doel 2022: Kansen voor jongeren in Krimpen aan den IJssel vergroten

Onderzoek onder jongeren en cijfers laten in Krimpen aan den IJssel zien dat de kansen van jongeren op de woningmarkt nagenoeg gelijk zijn aan die van andere doelgroepen. Toch willen we waar mogelijk wat extra's doen voor jongeren. Zo adverteren we in Krimpen aan den IJssel 25% van het beschikbare woningaanbod met voorrang voor lokale woningzoekenden. Een deel van dat lokale aanbod wijzen we met voorrang toe aan jongeren tot 27 jaar. Het gaat om woningen die passend zijn voor jongeren.

Bereikt in 2022: In 2022 hebben wij in Krimpen aan den IJssel met voorrang 7 woningen verhuurd aan jongeren onder de 27 jaar en 2 woningen aan jongeren tot 23 jaar. Er kwamen vorig jaar niet zoveel woningen vrij met een passende huurprijs voor deze jongeren. Dus al met al toch een goed resultaat: jongeren hebben door deze maatregel meer kans op een woning.

Doel 2022: Kansen voor spoedzoekers vergroten

De gemeente Krimpenerwaard wil samen met QuaWonen de kansen voor spoedzoekers op de woningmarkt vergroten. Het gaat dan om mensen die snel een woning nodig hebben, maar die niet voor urgentie in aanmerking komen. Het idee is om - via een pilot - reacties op aanbod voor tijdelijke verhuur in kaart te brengen. We kiezen hiervoor woningen die regulier minder goed te verhuren zijn. Het doel is dat de spoedzoekers binnen twee jaar doorstromen naar een reguliere woning.

Bereikt in 2022: Voor deze pilot was een aanpassing nodig van het aanbodsysteem 'Wonen in de Krimpenerwaard'. Vanwege de cyberaanval ontbrak hiervoor de capaciteit en is de realisatie opgeschort naar 2023.

Doel 2022: Mogelijkheid om een woning te kopen

QuaWonen hanteert een terughoudend verkoopbeleid. De vraag naar sociale huurwoningen is immers erg groot op het moment. Als we woningen verkopen, doen we dat vooral in straten waar nu al een grote mix van huur- en koopwoningen is (en waar dus al veel woningen zijn verkocht). En we blijven natuurlijk nieuw bouwen, zodat er ook weer sociale huurwoningen bij komen.

We verwachten enkele woningen terug te kopen vanuit het 'oude' product Koopgarant. Koopgarant betekent dat QuaWonen de woningen weer moet terugkopen als de eigenaar daarom vraagt. Een enkele woning die we vanuit deze constructie terugkopen gaat in de verhuur, maar veruit de meeste woningen worden permanent verkocht.

De verkoop van woningen zien we als een manier om lokale woningzoekenden te bedienen. Dat betekent dat we de woning met gunningscriteria bij voorkeur verkopen aan kopers die een sociale huurwoning achterlaten. Daarmee stimuleren we de doorstroming.

Bereikt in 2022: In onderstaande tabel is te zien welke huurwoningen we in welke aantallen afgelopen jaar hebben verkocht.

Type woning	Aantal
Verkochte vrije sector huurwoningen	3
Verkochte sociale huurwoningen	16
Totaal	19

Verder hebben we 4 woningen teruggekocht vanuit Koopgarant. Daarvan verhuren we nu 3 woningen en 1 woning wordt in 2023 verkocht.

Mensen die in het verleden een woning onder de Kopen naar Wens of Koopgarant voorwaarden hebben gekocht, hebben de mogelijkheid om die voorwaarden af te kopen. Na afkoop hebben ze geheel de vrije beschikking over de woning en hebben ze geen verplichtingen meer naar QuaWonen. In 2022 hebben vier kopers van Kopen naar Wens deze voorwaarden bij ons afgekocht/afgerekend. Daarnaast zijn er 2 eigenaren van een Koopgarantwoning, die de voorwaarden van Koopgarant tussentijds hebben afgekocht. Deze woningen zijn nu dus ook definitief verkocht.

2. Vitaliseren: vitale kernen, leefbare buurten

Onze huurders hechten behalve aan een goede, fijne woning ook groot belang aan een prettige woonomgeving. Als woningcorporatie zijn wij met onze woningen een blijvende factor in wijken, buurten en dorpen. Wij zetten ons ervoor in dat bewoners zich thuis voelen in hun woning en de wijk. Helaas zien we de leefbaarheid onder druk staan. Er wonen meer kwetsbare mensen bij elkaar, soms zonder voldoende ondersteuning en zorg. Onze medewerkers signaleren 'achter de voordeur' vaak als eerste de problematiek bij bewoners. Deze signalen zijn cruciaal voor een snelle aanpak samen met gemeenten en andere partners. QuaWonen streeft naar een lokale wijkaanpak onder regie van de gemeente met concrete afspraken over samenwerking en de bijdrage van alle partijen. Met als doel samenhang in de buurt zodat bewoners er met plezier wonen. We besteedden hieraan in 2022 € 9,3 miljoen uit het maatschappelijk budget (€ 8,0 miljoen aan onrendabele (nieuwbouw) investeringen en € 1,3 miljoen aan leefbaarheidsuitgaven).

Doel 2022: Ambitie aanpak leefbaarheid

Het aantal huurders dat extra aandacht nodig heeft, groeit. Zo gaat overheidsbeleid ervan uit dat mensen uit instellingen zelfstandig gaan wonen en dat ouderen langer zelfstandig wonen.

Statushouders zijn niet altijd bekend met de Nederlandse leefregels. En door passend toewijzen komen er meer huurders met een zeer laag inkomen in onze huurwoningen. Deze ontwikkelingen zetten de leefbaarheid en samenhang in buurten en wijken onder druk.

De complexiteit van de leefbaarheidsproblemen vraagt om intensieve samenwerking met partners als gemeente, zorg, welzijn en politie. In de praktijk is soms nog onduidelijk wie welke rol heeft en wie waarvoor verantwoordelijk is. Om de samenwerking te verbeteren en deze problematiek effectief aan te pakken, zijn concrete afspraken welkom. We spannen ons in voor een gezamenlijke visie op vitale buurten en wijken, waarbij we elkaars taken en verantwoordelijkheden kennen.

In Krimpen aan den IJssel hebben we met partners, gemeente en QuaWonen een aftrap gehad om meer de samenwerking op te zoeken. Dat heeft geleid tot een voorstel om samen een pilot-wijk op te pakken. Te delen wat we allemaal zien en te kijken of we tot een gezamenlijke visie/aanpak op die wijk kunnen komen. Ook met de gemeente Krimpenerwaard zijn we in gesprek om de samenwerking in wijken en buurten te versterken.

Om het leefbaarheidsvraagstuk goed te kunnen oppakken, kijken we óók naar onze eigen organisatie. Vorig jaar hebben we de teamindeling aangepast, zodat alle medewerkers met een rol in de wijk – buurt- en complexbeheer, consulenten sociaal beheer, huurincasso – nu beter kunnen samenwerken. Het team raakt goed op elkaar ingespeeld en dat zal in 2022 leiden tot een nog effectievere leefbaarheidsaanpak in de wijk.

Tot slot heeft QuaWonen budget (het Leefbaarheidsfonds) beschikbaar voor elk goed idee waarmee bewoners samen de buurt gezelliger, schoner, groener of veiliger willen maken. Doel is de betrokkenheid van huurders bij hun woonomgeving vergroten. We gaan er energie in steken dat huurders dit leefbaarheidsfonds beter weten te vinden. Het idee is om hen te stimuleren om op speciale momenten of in een bepaald jaargetijde initiatief te nemen in een complex, straat of wijk. Denk aan momenten als burendag, buitenspeeldag, dag van de eenzaamheid, lente of Kerst.

Bereikt in 2022: Het is gelukt om in 2022 met partners meer grip te krijgen op de huishoudens die veel aandacht vragen, zeker in Krimpen aan den IJssel. Om te komen tot die grip zijn veel constructieve gesprekken gevoerd over elkaars taken en verantwoordelijkheden. Gemeente Krimpen aan den IJssel gaat de aanpak zorg en overlast combineren. Dit is een ontwikkeling waar QuaWonen zeer tevreden over is. Ook gaat deze gemeente werken met veerkrachtkaarten om gezamenlijk zicht en inzet te krijgen op de leefbaarheid en veiligheid in buurten.

Bij de gemeente en partners in de Krimpenerwaard hebben we ook actief aandacht gevraagd om grip te krijgen op huishoudens die meer aandacht vragen. We hebben, binnen de kaders van de wet, inzicht gegeven in de uitdagingen die wij maar vooral ook onze huurders hebben. Samen met woningcorporatie Groen Wonen Vlist hebben we een voorstel neergelegd om gebiedsgericht (per kern) te werken. We zijn tevreden over de samenwerking tussen professionals. We gaan door met het gesprek over leefbaarheid en veiligheid in de dorpen.

Het was de ambitie om het Leefbaarheidsfonds meer onder de aandacht te brengen, door aan te sluiten bij verschillende momenten door het jaar heen. Denk hierbij aan de kerstperiode voor het decoreren van gemeenschappelijke ruimten of het voorjaar voor het planten van bloemen. Dit is echter niet gelukt ten gevolge van de cyberaanval, ziekteverzuim en personeelsswisseling op communicatie.

Doel 2022: Gebruik Buurtkamers stimuleren

QuaWonen heeft in 2019 het programmabeheer en de exploitatie in onze 13 buurtkamers in Krimpen aan den IJssel overgedragen aan ContourdeTwern. Vorig jaar wilden we onder regie van deze welzijnsorganisatie het gebruik van de ontmoetingsruimten meer stimuleren, maar de coronamaatregelen gooiden roet in het eten. In 2022 pakten we dit verder op. Ook in de gemeente Krimpenerwaard onderzoeken we met welzijnsorganisaties de mogelijkheden om het gebruik van de buurtkamers te stimuleren.

Bereikt in 2022: In 2022 was het gebruik van de buurtkamers weer vergelijkbaar met dat van voor Covid-19. Er zijn in samenwerking met beide gemeenten en welzijnsorganisaties onderzoeken uitgevoerd naar de behoefte aan de buurtkamers vanuit gebruikers en maatschappelijke organisaties in de omgeving. Hierbij zijn ook gebruikersgroepen betrokken. De onderzoeken geven aan dat de focus van QuaWonen in buurtkamers moet verschuiven van welzijnsdoelstellingen in de buurt naar volkshuisvestelijke in het complex. Aanleiding voor QuaWonen dus, om haar eigen rol en die van de partners beter af te bakenen in nieuw beleid in 2023. In 2023 zal het beheerbeleid op de buurtkamers worden herzien en zal er een investeringsplan worden uitgewerkt om enkele ruimte te onderhouden of te verbeteren. In 2024 wordt er een plan van aanpak gemaakt om het gebruik van de buurtkamers te stimuleren.

Doel 2022: Aanpassingen voor senioren om zelfstandig te wonen

Steeds meer ouderen blijven lang zelfstandig wonen. Soms zijn daar kleine aanpassingen in de woning voor nodig. In dat geval kunnen huurders bij ons terecht. De meeste aanvragen komen binnen via de gemeenten en ergotherapeuten. We hebben afspraken met hen gemaakt over deze dienstverlening aan ouderen. Het gaat meestal om aanpassingen zoals een verhoogd toilet, aanpassingen in de badkamer, beugels, een thermostaatkraan, een automatische deuropener en/of drempelhelp.

De afgelopen periode hebben we goede ervaringen opgedaan met deze werkwijze. Ook in 2022 zullen we deze extra dienst leveren, zodat huurders langer zelfstandig in hun woning kunnen blijven.

Bereikt in 2022: We hebben aanpassingen gedaan in 157 woningen en in algemene ruimtes voor 4 complexen. Hiervan hebben 34 personen de klanttevredenheidsenquête geretourneerd, met een gemiddelde tevredenheidsscore van 9,3. In het najaar van 2022 is gestart met de voorbereidingen van complexmatige aanpak van scootmobiel stallingen in 2023 en 2024.

Doel 2022: Tuinen en groenstroken zien er netjes uit

Om te voorkomen dat nieuwe huurders worden geconfronteerd met een verwaarloosde tuin, maakt QuaWonen hierover afspraken met de vertrekkende huurder. Indien nodig maken we de tuin op een basisniveau in orde.

In 2022 formuleren we een nieuwe visie op groenonderhoud. Goed onderhouden tuinen en groenstroken zorgen voor een positieve beleving in een buurt of wijk. We willen met deze nieuwe visie - binnen en buiten QuaWonen - een gezamenlijk beeld creëren van de gewenste doelen en de manier waarop we daaraan werken.

Daarnaast maken we in 2022 bij de nieuwbouw (tweede bouwfase) van de St. Eloystraat in Schoonhoven afspraken met huurders over de aanleg en het onderhoud van de tuin. QuaWonen zorgt voor de omheining van de tuinen. Hiermee willen we deze bewoners stimuleren om hun tuin netjes te maken en te houden.

Bereikt in 2022: In het kader van de basiskwaliteit zijn er normen bepaald voor openbaar groen en tuinen. Ten aanzien van de ophoging van tuinen is er een nieuwe werkwijze bepaald. De ophoging is voor de klant het meest geschikte moment om zijn/haar tuin weer voor vele jaren mooi en functioneel in te richten. QuaWonen gebruikt dat moment om alle tuinen naar het gewenste niveau te krijgen.

Bij de nieuwbouwwoningen in de Sint Eloystraat in Schoonhoven heeft de buurtbeheer bewoners actief gestimuleerd om tuinen te ontdoen van verhuismaterialen en tuinen in te richten. Bij 46 adressen hebben we de tuinen extra laten opknappen, zodat de nieuwe huurder een goede start kon maken met een nette tuin.

Doel 2022: Integratie statushouders

QuaWonen vindt het belangrijk dat statushouders goed integreren in een woongebouw of buurt. Uiteraard in nauwe samenwerking met de gemeenten in ons werkgebied. We hebben medewerkers getraind om vergunninghouders beter te begeleiden. In de gemeenten Krimpenerwaard, Gouda en Waddinxveen is deze training al onderdeel geworden van het verplichte participatieverklaringstraject. Medewerkers van de corporaties geven de training. In 2022 willen we ook in Krimpen aan den IJssel statushouders met een woontraining voorlichten over het wonen in Nederland in een huurwoning.

Verder gaan we in 2022 in gesprek met Stichting Krimpenerwaard Intercultureel (KIC) om onze samenwerking te verstevigen. Buurtbeheerders vertelden in de ontmoetingsgroepen van KIC over het wonen in een sociale huurwoning. Dat krijgt een vervolg in 2022. Ook gaan we weer burenavonden organiseren om nieuwe burens laagdrempelig te laten kennismaken met elkaar.

Bereikt in 2022: Ook in 2022 gaven medewerkers van QuaWonen met collega's van andere corporaties in de gemeente Krimpenerwaard Woontrainingen aan statushouders. Hiermee geven we de statushouders de nodige handvatten om prettig te wonen in een sociale huurwoning. Echter zijn we hier rond de zomer mee gestopt, omdat de training nu wordt gegeven door een andere partij. Statushouders krijgen dus nog wel een training aangeboden door de gemeente op het gebied van wonen, alleen niet meer van de medewerkers van de woningcorporaties.

In de gemeente Krimpen aan den IJssel wordt er nog geen specifieke training gegeven op het gebied van wonen. Er zijn wel gesprekken over gevoerd met als resultaat dat de training in de prestatieafspraken voor 2023-2026 wordt opgenomen.

Uitgaven leefbaarheid

In onderstaande tabel vindt u onze activiteiten op het gebied van leefbaarheid, samen met de buurtkamers een maatschappelijke bijdrage van totaal € 1,3 miljoen.

Activiteiten	
Directe uitgaven en Leefbaarheidsfonds en woonlastenfonds	Waar nodig wordt extra onderhoud uitgevoerd, zoals extra schoonmaakbeurten en snoeiwerkzaamheden en het verwijderen van graffiti. Dit gebeurt na signalen van bewoners of medewerkers van QuaWonen. Bewonersinitiatieven die bijdragen aan een wijk die schoon, heel en veilig is, kunnen rekenen op onze financiële ondersteuning.
Complexbeheer en buurtbeheer	Complexbeheerders zetten zich op kosten van QuaWonen een deel van hun tijd in voor de verbetering van de leefbaarheid in en om hun woongebouw. Deze kosten – 50% van het totaal - worden niet doorberekend aan de huurder. De andere 50% belast QuaWonen door in de servicekosten. Onze buurtbeheerders hebben taken op het vlak van aanspreken en activeren van bewoners (schoon, heel en veilig). Samen met huurders en belanghouders maken we wijkplannen met prioriteiten per wijk. De kosten komen volledig ten laste van het leefbaarheidsbudget.

QuaWonen stelt in totaal dertien buurtkamers ter beschikking om (open) activiteiten te organiseren, die toegankelijk zijn voor alle buurtbewoners zonder daar een vergoeding voor te vragen. Daarmee maken we het mogelijk dat bewoners elkaar op een positieve manier ontmoeten, wat de onderlinge verbondenheid en leefbaarheid in de buurt ten goede komt. In totaal leverde QuaWonen in 2022 met de buurtkamers een maatschappelijke bijdrage van € 276.000.

Een greep uit onze leefbaarheidsacties in 2022

In 2022 hadden we te kampen met een onderbezetting op buurtbeheer. Naast ziekte waren er ook twee vacatures Buurtbeheer. De inzet zat daardoor vooral op de dagelijks vraagstukken rondom overlast, zorg en leefbaarheid. Voor de inzet van buurtbeheer in Lekkerkerk is de tijd vooral gegaan naar de begeleiding van de bewoners van het Patrijsspad ten gevolge van een grote brand. Enkele Wijkplannen zijn daardoor niet uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld het Kookboek voor de Vijverlaan in Krimpen aan den IJssel. Deze is voor 2023 overgenomen door welzijnsorganisatie ContourdeTwern.

Havenstraatse Wal Schoonhoven

Er was sprake van een clustering van slechte tuinen in de Havenstraatse Wal in Schoonhoven. Het gaat dan over afgebroken schuttingen, overwoekerd groen en restvuil in de tuinen. Aangezien het bij alle tuinen speelt was er noodzaak om een nieuwe basis te creëren. Bewoners hebben de verantwoording voor de tuinen, echter hier hebben we moeten helpen. QuaWonen heeft daarom opdracht geven om de tuinen leeg te halen en een nieuwe mooie onderhoudsvriendelijke basis te creëren. Er is nu sprake van tuinen met structuur die de bewoners weer kunnen onderhouden.

Muurschilderingen Zandrak

In de wijk Boveneind is QuaWonen met meerdere andere organisaties een pilot gestart in het wijkgericht samenwerken. Vanuit Welzijn is een onderzoek uitgevoerd naar waar de bewoners behoefte aan hebben in de wijk. In het contact met bewoners is het verzoek gekomen om anonieme onderdoorgangen aan te kleden met een muurschildering. Dit hebben we opgepakt en uitgevoerd. Tot grote tevredenheid van de omwonenden.

Camerasysteem Jacob en Joost

In de complexen Jacob en Joost in Krimpen aan de Lek zijn camera's geplaatst bij de in- en uitgangen. Dit is om de veiligheid te garanderen het complex schoon, heel en veilig te houden.

Openbare tuinen Jozef Israëlstraat

Over een periode van drie jaar zijn de openbare tuinen van de Jozef Israëlstraat in Krimpen aan den IJssel omgevormd. De hoge beplanting, dat zorgde voor weinig overzicht en een onveilig gevoel, is vervangen door lage beplanting. Dit zorgt voor meer sfeer en licht, beter overzicht en een veiliger gevoel. De woningen hebben een betere verbinding met de straat en er is geen plek meer om spullen te dumpen.

Woningen van goede kwaliteit

QuaWonen vindt dat ook mensen met een lager inkomen en bijzondere doelgroepen recht hebben op een woning van goede kwaliteit. Via het onderhoudsbeleid zetten we in op verbetering van onze bestaande woningvoorraad. Het streven is om onze woningen veiliger, energiezuiniger en toegankelijker te maken.

Elk jaar inspecteren we een derde van onze woningen, zodat we tenminste eenmaal per drie jaar het totale woningbezit hebben geïnspecteerd. Per jaar voeren we bij ongeveer 1.350 woningen gepland onderhoud uit. Denk aan gevelonderhoud, ophoogwerkzaamheden en het vervangen van cv-ketels.

Leegkomende woningen passen we aan volgens onze normen voor basiskwaliteit. Dat betekent dat een nieuwe huurder altijd precies weet welke kwaliteit hij/zij mag verwachten van de woning. In 2022 wisselen we met de huurdersorganisaties van gedachten over het moment van keukenvervanging. Voorheen werden keukens van 18 jaar of ouder standaard vervangen bij mutatie. Vaak zijn die keukens echter nog goed in orde.

Doel 2022: Asbest in kaart en waar nodig verwijderd

Asbest komt voor in woningen die gebouwd zijn tussen 1945 en 1994. Asbest is gevaarlijk voor de gezondheid wanneer asbestvezels vrijkomen en deze worden ingeademd. Dit kan gebeuren als asbest in slechte staat verkeert, wordt bewerkt in de vorm van zagen, boren, schuren of slopen, of als het ondeskundig wordt verwijderd.

We willen voorkomen dat bewoners, eigen medewerkers of medewerkers van derden worden blootgesteld aan de gezondheidsrisico's van asbest.

Bereikt in 2022: Afgelopen jaar saneerden we het asbest in 103 woningen. De totale kosten hiervoor zijn € 280.798.

Doel 2022: Regulier onderhoud aan de woningen in 2022

Het bedrag voor onderhoudsactiviteiten omvat planmatig onderhoud, niet-planmatig onderhoud, basiskwaliteit en het verwijderen van asbesthoudende materialen. Verder hebben we budget voor het onderhoud aan huurwoningen binnen een Vereniging van Eigenaren.

Bereikt in 2022: In 2022 gaven we € 17,5 miljoen aan onderhoud uit. Dit is inclusief het onderhoud bij energieprojecten, asbestsanering en het onderhoud aan woningen die deel uitmaken van VvE-complexen.

De begroting niet-planmatig onderhoud is evenals vorige jaren wel overschreden, maar is met een overschrijding van in totaal 6,4% acceptabel te noemen. De vorig jaar ingevoerde beheersmaatregelen (zoals o.a. het NPO dashboard) zijn verder uitgebreid en de sturing op het budget is opgenomen als KPI met onze grootste aannemer binnen het NPO.

Mede op basis van ingevoerde beheersmaatregelen hebben we voor 2023 ook de begrotingssystematiek aangepast en we verwachten voor 2023 een nog betere aansluiting op de begroting.

Nieuwbouw

Met nieuwbouw verbreden en verbeteren we ons woningaanbod. Daarbij gaan we uit van demografische ontwikkelingen en de vraag van woningzoekenden in ons werkgebied. QuaWonen bouwt voor de sociale opgave.

QuaWonen geeft bij nieuwbouw minimaal de helft van de woningen een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. In deze woningen kunnen we huishoudens met recht op huurtoeslag passend huisvesten. De overige nieuwe woningen krijgen een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen.

Bij nieuwbouw geven we vaak voorrang aan mensen, die vanuit een sociale huurwoning doorstromen. Daarmee willen we meer beweging op de woningmarkt creëren, wat er uiteindelijk toe leidt dat we meer woningzoekenden een (t)huis kunnen bieden.

In 2022 levert QuaWonen 40 nieuwe woningen op. Het onrendabel deel van de investering is al in 2021 genomen ten laste van het resultaat, als onderdeel van het maatschappelijk budget.

Doel 2022: 40 nieuwe woningen opgeleverd, 143 woningen in aanbouw

Plaats	Projectnaam	Rijwoningen	Appartementen	Oplevering
Krimpen ad IJssel	Centrum Zuid		143	2023/2024
Schoonhoven	St Eloystraat	40		2022
TOTAAL		40	143	

Bereikt in 2022: De laatste 40 woningen in de Sint Eloystraat (van de in totaal 62 eengezinswoningen) zijn in de eerste helft van 2022 opgeleverd.

In 2022 is de realisatie gestart van de 143 woningen in het centrum van Krimpen aan den IJssel. De bouw vordert gestaag. Deze woningen worden in 2023 en 2024 opgeleverd.

Doel 2022: Beschut wonen

QuaWonen draagt er graag aan bij dat mensen met een zorgvraag zelfstandig kunnen wonen. Beschut wonen zou een passende oplossing kunnen zijn voor mensen die niet beschermd wonen, maar evenmin geheel zelfstandig kunnen wonen. Op dit moment benaderen veel zorgpartijen ons met een huisvestingsvraag. Omdat we niet de capaciteit hebben om met alle partijen mogelijkheden te onderzoeken, beoordelen we aanvragen aan de hand van een afwegingskader.

In 2022 zijn we bezig met de voorbereiding van sloop/nieuwbouw op de locatie van het voormalige politiebureau in Lekkerkerk. Naast sociale huurappartementen komen hier wooneenheden voor mensen met een verstandelijke beperking.

Bereikt in 2022: We hebben in concept een afwegingskader voor huisvestingsvragen van zorgpartijen

gereed. Echter zijn beide gemeenten ook gestart met het opstellen van een woonvisie en woonzorgvisie. Uit deze visies zal blijken wat de zorgvraag in de gemeente is en voor welke doelgroepen huisvesting georganiseerd moet worden. De vaststelling van ons eigen afwegingskader zal hierop wachten.

Voor de ontwikkeling van het voormalige politiebureau in Lekkerkerk werken we nauw samen met de gemeente, ASVZ en Stichting Oudereninitiatief Krimpenerwaard. De planvorming voor deze locatie wordt vervolgd in 2023.

Herontwikkeling en revitaliseren van dorpskernen

Vanuit een langetermijnvisie op goed wonen in de Krimpenerwaard, vinden we het belangrijk dat inwoners prettig kunnen wonen in een levendige wijk met voldoende voorzieningen. In veel van onze kernen zijn we daarom bezig met grootschalige projecten om het gebied aantrekkelijker en vitaler te maken. We zijn trots op wat we samen met gemeenten, belanghouders en partners tot stand weten te brengen.

Een overzicht van de herstructureringsprojecten waarmee we ons in 2022 bezighielden:

Project met korte beschrijving	Doelstelling voor 2022	Bereikt in 2022
<p>Krimpen aan den IJssel, herontwikkeling Centrum-Zuid Samen met de gemeente stellen wij een visie op voor de herontwikkeling van het gebied Centrum-zuidzijde in Krimpen aan den IJssel. We onderzoeken de mogelijkheid van een energieneutrale wijk.</p>	<p>De bouw van Centrum-Zuid is begonnen, waarbij de appartementen van het eerste blok 2^e helft van 2023 kunnen worden opgeleverd. In 2024 volgen de andere 2 blokken. In totaal bouwen we 143 sociale huurappartementen.</p>	<p>In 2022 zijn de vergunningen voor de laatste 2 blokken ingediend. In februari 2023 zijn de vergunningen verstrekt. De opleveringen van het 2^e blok is gepland in Q4 2024 en het 3^e blok Q1 2025. Het 1^e blok wordt opgeleverd in Q4 van 2023.</p>
<p>Krimpen aan de Lek, omliggende buurten centrum Na de nieuwbouw in het dorpshart van Krimpen aan de Lek, kijkt QuaWonen nu naar de buurten rondom het centrum. Huurdersvereniging Ons Belang heeft zich hier sterk voor gemaakt. 134 woningen worden energiezuiniger gemaakt en de komende vijf jaar worden ruim 100 woningen gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw.</p>	<p>De nieuwbouw in de Hoofdstraat is in 2021 afgerond. Voor 2022 en verder zijn we bezig met de ontwikkeling van de Koningin Julianastraat. Het jaar 2022 reserveren we voor de RO-procedure (bestemmingsplanwijziging, omgevingsvergunning) en aanbesteding. Sloop en nieuwbouw staan gepland vanaf 2023.</p>	<p>De aanbesteding van de sloop van de woningen aan de Koningin Julianastraat heeft in 2022 plaatsgevonden en heeft geleid tot een gunning aan de sloopaannemer. De stedenbouwkundige kaders en de bestemmingsplanwijziging zijn (ambtelijk) voorbereid en de buurt is geïnformeerd over de plannen.</p>
<p>Schoonhoven, revitaliseren wijk Noord De wijk Schoonhoven Noord wordt vernieuwd: 240 verouderde woningen maken plaats voor ruim 300 nieuwe. De nieuwe woningen zijn energiezuiniger, ruimer en beter toegesneden op de wensen van de bewoners. Een meerjarenproject.</p>	<p>In 2021 zijn we begonnen met de tweede bouwfase van de Sint Eloystraat. Oplevering staat gepland voor medio 2022. Inmiddels worden de mogelijkheden van een 3^e bouwfase onderzocht. De uitvoering hiervan is gepland in 2024-2025.</p>	<p>In 2022 zijn de laatste 40 woningen aan de Sint Eloystraat opgeleverd en verhuurd. Van het project voor de laatste 10 woningen in de Sint Eloystraat fase 3 en de woningen in de Olivier van Noortstraat en omstreken is in 2022 de voorbereiding gestart.</p>

3. Verduurzamen: stap voor stap naar energieneutraal

Nederland gaat stap voor stap van het aardgas af. Dat vraagt om aanpassing van veel woningen. Woningcorporaties lopen voorop en dat geldt zeker voor QuaWonen. Onze drijfveer zit daarbij niet in de stenen, maar in de mensen die op ons rekenen voor een comfortabele woning. Dankzij onze energieaanpak krijgen bewoners een comfortabeler huis dat betaalbaar blijft. Een zeer goed geïsoleerde en kierdichte woning gebruikt zó weinig gas en elektriciteit, dat bewoners hun woonlasten zien dalen. Ze profiteren dus direct. Bovendien houden we het simpel. We kiezen waar mogelijk voor oplossingen die eenvoudig zijn voor bewoners. Dat betekent zo min mogelijk installaties en/of installaties die gemakkelijk te bedienen zijn. Per project bekijken we of we een stap kunnen zetten naar energieneutraal: een woning of wijk die evenveel energie opwekt als ze verbruikt. Nieuwbouw die we nu ontwikkelen, is altijd gasloos.

Doel 2022: 230 woningen energiezuiniger gemaakt

Zie de tabel hieronder met het overzicht van de projecten. Verder treffen we in 2022 de voorbereidingen voor renovaties in 2023.

Plaats	Projectnaam	Aantal woningen	Aanpak
Afronding uit 2021			
Schoonhoven	Pascalplein	36	Pakket Zonnig en warm
Lekkerkerk	Wilhelminastraat 30-52, 56 en 80	24	Pakket Comfort en gemak
2022			
Krimpen ad IJssel	Toccata	33	Pakket Zonnig en warm
Lekkerkerk	Emmastraat*	28	Pakket Klaar voor de Toekomst (6 woningen) en Zonnig en warm + (22 woningen).
TOTAAL		121	

Oplevering was in december. Laatste onderhoudstermijn viel in 2023

We hebben dus minder woningen verduurzaamd dan we van plan waren. Dat heeft verschillende oorzaken. De balkons van de woningen aan het Pascalplein bleken in zeer slechte staat. Dit zorgde voor vertraging. De resterende 12 woningen zijn in januari 2022 opgeleverd. Bij Toccata zat de vertraging in de voorbereiding. We besloten pas na de bouwvak te beginnen, zodat bewoners niet onnodig lang steigers om hun woning hebben staan. De renovatie van de Esdoornhof is vertraagd vanwege een personele wissel.

Doel 2022: Monitoren effect energiematregelen op verbruik

QuaWonen heeft al veel woningen energiezuinig gemaakt. Wat zijn nu de effecten van de maatregelen op het verbruik van de woning. Ook in 2022 monitoren we dit. De uitkomsten gebruiken we om te verbeteren bij komende energieprojecten

Bereikt in 2022: In 2022 hebben we bij Stedin de verbruiksgegevens van gas en elektra voor al onze woningen opgevraagd over de jaren 2019-2021. Doordat we al vele jaren data opvragen, kunnen we de CO₂-uitstoot door de jaren heen bekijken en analyseren. Uit deze gegevens blijkt dat de gemiddelde CO₂-uitstoot van onze woningen al jaren daalt, waarbij het effect van onze projecten op het gasverbruik op complexniveau duidelijk te zien is.

Doel 2022: Projectmatig aanbieden zonnepanelen aan huurders

Met zonnepanelen kunnen we CO₂ besparen én woonlasten voor onze huurders laten dalen. Zonnepanelen hebben daarom een vaste plek in onze verduurzamingsstrategie gekregen. We leggen de panelen bij geplande verduurzamingsprojecten en bieden ze complexgewijs aan bewoners aan. Bewoners betalen een gebruikersvergoeding die zeer beperkt is, en we merken dat huurders het waarderen dat wij goed rekening houden met hun woonlasten.

Bereikt in 2022: In 2022 hebben we bij 370 woningen panelen geplaatst. We zijn blij dat we de huurders op deze manier kunnen helpen om de energiekosten te beperken.

4. Dienstverlening: persoonlijk en betrouwbaar

Een goede dienstverlening raakt ons als corporatie in het hart van ons werk. Natuurlijk willen we dat onze huurders prettig wonen. Dat ze snel en adequaat geholpen worden bij vragen en wensen. Technische problemen in de woning moeten snel worden opgelost. Maar bovenal zit het bereiken van een mooie klantbeleving in de houding en het gedrag van al onze medewerkers. Het gaat in essentie om bezieling voor je werk en dat laten zien aan onze huurders. Meer dan ooit is het in deze tijd belangrijk om actief het gesprek te zoeken met onze huurders. Dat we luisteren naar wat mensen willen en samen zoeken naar mogelijkheden en oplossingen. Hoe huurders onze dienstverlening ervaren, hangt natuurlijk ook samen met factoren die bij de huurder zelf liggen. Zo hebben zelfredzame huurders een andere behoefte dan onze minder zelfredzame huurders. We houden oog voor de verschillen.

Doel 2022: Ambitie dienstverlening

QuaWonen is ambitieus in het waarmaken van haar maatschappelijke opgave: het zorgen voor voldoende betaalbare en energiezuinige woningen, het huisvesten van urgente doelgroepen en ervoor zorgen dat onze huurders langer zelfstandig kunnen wonen. Maar de manier waarop we die opgaven waarmaken, is minstens zo belangrijk. Dan gaat het over hoe onze opgave in dienst staat van huurders, en dat onze huurders QuaWonen een betrouwbare organisatie vinden waarop ze kunnen rekenen. Daarom hebben we een klantvisie en bijbehorende klantbeloften vastgesteld.

Onze ambitie is dat we eind 2022 op het niveau van 'persoonlijke dienstverlening' zijn. Onze klanten voelen zich serieus genomen en krijgen een oplossing aangeboden die past bij hun situatie. Klachten worden goed en snel afgehandeld.

Bereikt in 2022: Onze ambitie van persoonlijke dienstverlening hebben we meetbaar gemaakt. We hanteren de volgende percentages van respondenten die een 8 of hoger geven: 75% voor de meest voorkomende klantprocessen (reparatie, woning betrekken, woning verlaten en afhandelen klantcontacten) en 60% voor de overige processen.

Percentage van de huurders in 2022 die een 8 of hoger geven:

- Reparatie: 74%
- Woning betrekken: 66%
- Woning verlaten: 76%
- Klantcontact: 43%
- Renovatie: 39%
- Planmatig onderhoud: 61%

Voor de processen reparatie, woning verlaten en planmatig onderhoud hebben we de doelstelling voor 2022 (bijna) gehaald. Voor de processen woning betrekken, klantcontact en renovatie niet. Door de cyberaanval waren we een geruime periode minder goed bereikbaar voor onze klanten, en konden we ook niet makkelijk bij de juiste gegevens.

Er was door de cyberaanval ook minder capaciteit beschikbaar voor het verbeteren van de dienstverlening. De prioriteit lag bij de primaire werkzaamheden. Hierdoor is het realiseren van de klantbeloften en de ambitie van de persoonlijke dienstverlening verschoven naar een nog nader aan te wijzen tijdstip. In de tussentijd worden wel een aantal processen in 2023 tegen het licht gehouden, zoals het mutatieproces en renovatie.

Doel 2022: Tevreden huurders bij woning betrekken en huur opzeggen

Eerder gingen nieuwe huurders tijdens een luisterpanel met elkaar in gesprek over de dienstverlening van QuaWonen, in het bijzonder over het betrekken van de woning. Een groot aantal collega's keek vanuit een andere ruimte mee om te horen wat de ervaringen van huurders waren. Het luisterpanel werd opgevolgd door een KWH-Leer- en verbeterbijeenkomst, waarbij betrokken medewerkers en leidinggevenden aan de slag gingen om samen de belangrijkste verbeterpunten en mogelijke oplossingsrichtingen te benoemen. Een aantal verbeteringen is al opgepakt. In 2022 zetten we de punten op de i.

Bereikt in 2022: Van alle huurders, die de enquête hebben ingevuld, heeft 76% een 8 of hoger gegeven voor het proces woning verlaten. De norm is 75%, dus we kunnen stellen dat dit proces goed verloopt. Voor het proces woning betrekken hebben we helaas onder de norm gescoord in 2022. Dit proces vereist dus nog de nodige aandacht. Vanwege de cyberaanval hebben we weinig tijd gehad om goed op dit proces in te zoomen. Eind 2022 is hier wel weer een start mee gemaakt (door het actief monitoren van de binnengekomen enquêtes en de uitkomst te delen/bespreken in het werkoverleg). Ook hebben we het team Woonmakelaars het gehele verhuur-/mutatieproces doorgenomen om te kijken op welke punten we kunnen verbeteren om zo de klanttevredenheid te verhogen.

Doel 2022: Kordate aanpak bij (risico op) betalingsachterstand

De ervaring leert dat het voor huurders moeilijk is om een huurachterstand van meer dan één maand in te lopen. Met een persoonlijke aanpak willen we grote betalingsachterstanden, en uiteindelijk huissuitzettingen, voorkomen. We zoeken snel contact met huurders die hun huur niet op tijd betalen. Als er meer aan de hand is, kan QuaWonen doorverwijzen naar een hulpinstantie.

Soms komen huurders (plotseling) in ernstige financiële problemen, bijvoorbeeld als gevolg van baanverlies of een scheiding. Wij willen hen dan op een praktische manier helpen, binnen de ruimte die wet- en regelgeving ons biedt. Bij het verhuren van vrije sector huurwoningen gaan we in gesprek met de bewoner na of het inkomen voldoende is om de huurprijs te kunnen betalen.

In 2022 willen we graag met de gemeente Krimpen aan den IJssel, corporaties en zorgorganisaties goede afspraken maken om huissuitzettingen te voorkomen. In de gemeente Krimpenerwaard werken we al sinds 2018 met een convenant 'Voorkoming uithuiszettingen bij betaalbaarheidsproblemen' en dat werpt zijn vruchten af.

Bereikt in 2022: De huurincasso aanpak van QuaWonen is proactief. Dit betekent dat we snel in contact treden met de klant bij een huurachterstand. Dit doen we zeker niet alleen vanuit bedrijfseconomische redenen, maar vooral vanuit sociaal maatschappelijke redenen. Door snel te acteren blijven problemen klein en helpen we de klant om een belangrijk onderdeel van het leven, de woning, te behouden.

Voor de nieuwe klanten in Ouderkerk aan den IJssel die door de fusie te maken kregen met QuaWonen was onze proactieve benadering even wennen. Door uitleg en extra aandacht is ook de huurincasso in Ouderkerk soepel gaan lopen. Direct daaropvolgend diende de energiecrisis met enorme inflatie zich aan. We zijn actief gaan bewaken voor welke huurders er door deze crisis uitdagingen ontstonden.

De gemeente Krimpen aan de IJssel heeft aangegeven geen meerwaarde te zien in een convenant omdat in de dagelijkse praktijk de samenwerking tussen QuaWonen en het sociaal team van de gemeente goed is.

Er zijn in 2022 4 ontruiming geweest; één op basis van overlast, de overige drie in combinatie van huurachterstand en andere wanprestaties. Er is geen ontruiming geweest op alleen huurachterstand.

Doel 2022: Aanpak overlastzaken

De drie consulenten sociaal beheer van QuaWonen houden zich bezig met complexe overlastzaken, die het woonplezier tussen burens of in een straat onder druk zetten. In 2022 richten we dit proces in vanuit zaakgericht werken, zodat we meer inzicht krijgen in het aantal en soort overlastzaken. Ook zijn de betrokken collega's op deze manier altijd op de hoogte van de exacte status van een zaak. Daarmee hopen we zaken beter en sneller op te lossen.

Bereikt in 2022: Alles wat we doen bij QuaWonen is mensenwerk maar het aanpakken van overlast misschien nog wel iets meer. Het gaat over de emoties van klanten, de belangen van stakeholders, de impact in buurten of woongebouwen en niet te vergeten de belastbaarheid van medewerkers.

Als het gaat over zaken beter en sneller op te lossen, zijn we daar in 2022 zeker in geslaagd. We hebben zeer langsepende en tijd-intensieve dossiers weten af te ronden. Door wekelijkse interviews hebben we veel kennis gedeeld, de belasting verdeeld en zeer sterk ingezet op de samenwerking met stakeholders. Last en overlast zaken hebben vaak een sterk emotionele lading. QuaWonen zal zeker haar verantwoording pakken als het haar verantwoording is. Echter de klant heeft ook een

verantwoording. In dat licht hebben we ons voorgenomen om Buurtbemiddeling vast onderdeel te laten worden van de aanpak woonoverlast. Het oplossen van burengerucht begint met de vaardigheden om elkaar al als burens (aan) te spreken. Een tweede stap die we hebben gezet, is het begroten van een instrument om geluidsoverlast te meten. Vanuit het credo 'meten is weten' gaan we in overlast zaken objectiever te werk.

Doel 2022: Focusgroepen met huurders

In aanvulling op onze klanttevredenheidsmetingen organiseren we ook in 2022 enkele groepsdiscussies over actuele (beleids)onderwerpen. Met deze gesprekken hopen we nog beter inzicht te krijgen in verwachtingen van onze klanten. We laten de gesprekken eventueel extern begeleiden, om een zo objectief mogelijk beeld te krijgen.

Bereikt in 2022: In 2022 zijn op 4 avonden klantpanels betrokken bij de actualisatie van het beleid voor het kwaliteitsbeleid voor onderhoud van de binnenzijde van woningen (basiskwaliteit). Ook zijn vertegenwoordigers van de COH en Bouwbedrijf Bakker Arkel hierbij betrokken. Daarnaast zijn deur-tot-deur gesprekken gevoerd met bewoners in de Meidoornhof en omgeving in Krimpen aan den IJssel, voor de evaluatie van het Zonnepanelenbeleid. Deze gesprekken zijn gevoerd door 4 medewerkers van QuaWonen samen met 5 leden van het COH.

Geschillenbehandeling QuaWonen

QuaWonen is aangesloten bij een onafhankelijke geschillencommissie. Hier kunnen huurders terecht, die ontevreden zijn over de manier waarop QuaWonen een klacht heeft afgehandeld. Een geschillencommissie kijkt met een juridische blik naar het geschil. Hierbij wordt rekening gehouden met de redelijkheid, billijkheid, de aard van het geschil en de gevolgde route. Een geschillencommissie kan een geschil alleen behandelen als de huurder het geschil nog niet heeft voorgelegd aan de Huurcommissie of een andere bemiddelende of rechtsprekende instantie. Als dat wel het geval is spreekt de geschillencommissie zich niet uit en is er geen inhoudelijk oordeel.

QuaWonen is hiervoor aangesloten bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland.

Bereikt in 2022: In 2022 zijn bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland zes nieuwe geschillen ingediend. Deze geschillen gingen over onderhoud van de woning, afhandeling renovatie, overlast en de dienstverlening van QuaWonen.

Het Jaarverslag 2022 van de KCWZH vindt u vanaf voorjaar 2023 op [kcwzh.nl/documenten/](https://www.kcwzh.nl/documenten/)

5. Samenwerking met anderen, lokale verankering

We zijn er van overtuigd dat we in overleg en samen met andere partijen meer bereiken dan alleen. Daarnaast hebben we een wettelijke plicht om huurders te betrekken bij ons beleid en beheer en om met gemeenten en huurders te overleggen over ons beleid en onze prestaties. We werken dan ook samen met een zeer brede groep van belanghouders. Van huurdersorganisaties, gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties tot belangenbehartigers. Door deze nauwe samenwerking weten we goed wat er speelt en wat belanghouders van ons verwachten. De juiste dingen doen en ze goed doen, legitimeert ons werk als maatschappelijke organisatie.

Doel 2022: Jaarlijkse cyclus van bod naar prestatieafspraken

Corporaties zijn verplicht om jaarlijks prestatieafspraken te maken met gemeenten en huurdersorganisaties in de gemeenten waar zij werken. De afgelopen jaren voerde QuaWonen in dit kader regelmatig gesprekken met haar belanghouders om zo met elkaar scherp te krijgen wat de belangrijkste volkshuisvestelijk opgaven in ons werkgebied zijn. Deze input is vertaald naar concrete en ondertekende prestatieafspraken. In het lopende jaar ligt de aandacht bij het gezamenlijk uitvoeren van de gemaakte prestatieafspraken.

In 2022 is QuaWonen met gemeenten in gesprek in het kader van het nieuwe ondernemingsplan. Het idee is om in dat proces te onderzoeken of we tot een gedeelde koers met een bijbehorende maatschappelijke agenda kunnen komen, en in lijn daarmee de nieuwe meerjarige prestatieafspraken voor beide gemeenten opstellen.

Bereikt in 2022: In 2022 is QuaWonen gestart met het opstellen van een nieuw Koersplan. Daarin staat de richting die we de komende jaren op gaan. Tegelijkertijd met het bepalen van de eigen koers, is de samenwerking gezocht met gemeente Krimpen aan den IJssel en Stichting Huurdersbelang om tot nieuwe meerjarige prestatieafspraken te komen. Gezamenlijk en onder begeleiding van bureau FRAEY zijn eind 2022 in een sessie 'prestatieafspraken-in-1-dag' de contouren besproken voor de nieuwe prestatieafspraken. Deze werkwijze beviel alle partijen goed en we zullen begin 2023 de prestatieafspraken vaststellen.

In de gemeente Krimpenerwaard is ook gesproken over het gezamenlijk opstellen van nieuwe prestatieafspraken. Echter is hier in overleg met de gemeente besloten om eerst het resultaat van de vast te stellen woonvisie af te wachten. Het proces om tot nieuwe prestatieafspraken te komen zal naar verwachting in 2023 starten.

Doel 2022: Nieuwe samenwerkingsovereenkomst huurdersorganisaties

QuaWonen heeft een samenwerkingsovereenkomst met haar huurdersorganisaties. In de samenwerkingsovereenkomst liggen de afspraken rondom de formele participatie vast. In 2018 is deze samenwerkingsovereenkomst opnieuw vastgesteld voor 3 jaar. Dat betekent dat de overeenkomst moet worden geëvalueerd en dat er een nieuwe overeenkomst moet komen.

Bereikt in 2022: Per 1 januari 2022 hebben we een vijfde huurdersorganisatie verwelkomd. De HOS is de voormalige huurdersorganisatie van WBSS, en blijft de huurders van Ouderkerk a/d IJssel vertegenwoordigen. Het was de bedoeling om met de vijf huurdersorganisaties te zoeken naar een goede vorm van samenwerking op lokaal en centraal niveau en deze vast te leggen in de nieuwe samenwerkingsovereenkomst.

In overleg met de huurdersorganisaties hebben we deze nieuwe samenwerkingsovereenkomst verschoven naar 2023. Dat gaf de HOS de kans om een jaar mee te draaien in de huidige structuur, zodat we met zijn allen een goede afweging kunnen maken of er iets moet veranderen.

Doel 2022: Inbreng lokale en regionale netwerken

Om ook bij andere belanghouders dan gemeenten en huurders inbreng voor ons beleid op te halen, maken we deel uit van diverse lokale en regionale netwerken. Denk aan politie, zorg- en kinderopvangorganisaties, scholen, lokale welzijns- en belangenorganisaties en collega-corporaties. Wij participeren actief in door gemeenten geïnitieerd overleg over wonen-zorg-welzijn. Bij de voorbereiding en uitvoering van nieuwbouw-, verbeter- en leefbaarheidsprojecten werken we nauw samen met uiteenlopende belanghebbenden. Vaak gebeurt dit in klankbord- of projectgroepen.

Er is regelmatig overleg met collega-corporaties in de Groene Hart regio: Mozaïek Wonen, Woonpartners Midden-Holland en Woonforte. Verder is onze directeur-bestuurder voorzitter van de Federatie van Woningcorporaties in de Krimpenerwaard.

Bereikt in 2022: Ook in 2022 bleven we in contact met onze belanghouders. QuaWonen neemt deel aan diverse overleggen en netwerken.

Daarnaast zijn we in 2022 gestart met het opstellen van ons nieuwe Koersplan. Dat deden we niet intern, maar hiervoor zijn inputmomenten georganiseerd met diverse samenwerkingspartners, van de gemeente tot een aannemer en van huurders tot welzijnspartijen. Zo zorgen we dat we gezamenlijk in beeld krijgen wat de opgave is voor de komende jaren. Naast de mogelijkheid om input te leveren in interviews werden diverse belanghebbenden door QuaWonen uitgenodigd een bijdrage te leveren in een van de verdiepende sessies (expedities) voor het Koersplan.

In 2022 hebben we verder extra ingezet op samenwerking rondom klimaatadaptatie in de wijk Boveneind in Krimpen aan den IJssel. De werkzaamheden daarvan starten in 2023.

6. Interne organisatie

Collega's die bij QuaWonen werken, kiezen vaak heel bewust voor een maatschappelijke omgeving. Ze willen dat hun werk betekenisvol is en dat hun bijdrage aan de maatschappelijke opgave zichtbaar is. Dat vraagt om duidelijk herkenbare organisatiedoelen en prioriteiten. Daarnaast zien we dat onze omgeving continu verandert, door wet- en regelgeving en algemene trends. We willen ons daarom ontwikkelen naar een flexibele organisatie met ruimte om je te blijven ontwikkelen. Leidinggevenden spelen hierin een belangrijke rol. We verwachten dat zij collega's begeleiden naar een steeds grotere zelfstandigheid in hun functie. Dat ze hen stimuleren om te blijven leren en hen daarbij ondersteunen. Zo blijven we ook in de toekomst een aantrekkelijke en slagvaardige werkgever.

Doel 2022: Slagvaardige organisatie

De rol van corporaties is de afgelopen jaren veranderd en zal de komende jaren nog sterker veranderen. Maatschappelijke vraagstukken, wet- en regelgeving, vastgoedontwikkeling en technologische innovaties beïnvloeden corporaties en hun bedrijfsvoering. We willen bereiken dat onze medewerkers voorbereid zijn op de toekomst. We willen hen de verantwoordelijkheid en bevoegdheid geven om zelf zaken goed te regelen voor de klant. Dat vraagt van het management een andere manier van leidinggeven: meer coachen en minder sturen. Het achterhalen van de drijfveren, innerlijke ambities en bindingsfactoren van medewerkers is noodzakelijk om medewerkers te blijven motiveren en inspireren.

Ook in 2022 zijn we met elkaar volop bezig om ons te ontwikkelen naar een flexibele organisatie, waar medewerkers vanuit duidelijk herkenbare organisatiedoelen de verantwoordelijkheid krijgen en nemen om hun bijdrage te leveren.

Bereikt in 2022: We hebben afgelopen jaar een P&O plan opgesteld met acties om de gewenste organisatieontwikkeling te ondersteunen. In het jaarplan 2022 hebben we het opstellen van een Strategische Personeelsplanning (SPP) als onderdeel van een slagvaardige organisatie opgenomen. In de SPP beschrijven we welke interne en externe ontwikkelingen we zien en wat dat betekent voor de organisatie en de medewerkers. Op basis van deze planning voeren we de gesprekken met medewerkers, op welke manier zij zich ontwikkelen richting die gewenste ontwikkeling. In 2022 zijn we gestart met het vormgeven van het SPP. Dit loopt echter nog door in 2023. Met het MT hebben we verder gewerkt aan het gewenste leiderschap. Dat is een dienend leiderschap waarbij medewerkers ondersteund worden in het uitvoeren van hun werkzaamheden waarbij duidelijke verwachtingen en kaders essentieel zijn. Daarnaast is met diverse teams (KCC, complex- en buurtbeheer, assetteam) gewerkt aan samenwerking binnen het team. Daarbij gaat het over wat we van elkaar mogen verwachten, wat ieders rol is, e.d.

Doel 2022: Nieuw ondernemingsplan

Het huidige ondernemingsplan van QuaWonen bestrijkt de periode 2018-2022. De speerpunten van dat plan vindt u terug in dit jaarplan: Huisvesten, Vitale kernen, leefbare buurten, Verduurzamen en Dienstverleners. Vier jaar later is er het nodige veranderd om ons heen. Ook hebben we zelf nieuwe inzichten opgedaan en gaven belanghouders tips in het visitatierapport 2017-2020. Daarom gaan we in 2022 aan de slag met een nieuw ondernemingsplan. We willen onderzoeken of het mogelijk is samen met onze belanghouders een gedeelde koers met maatschappelijke agenda te formuleren.

Bereikt in 2022: In 2022 zijn we gestart met het opstellen van ons Koersplan 2023-2027. Dat deden we op een nieuwe manier. Onder begeleiding van bureau FRAEY hebben we vanuit de praktijk opgehaald wat onze opgaven zijn voor de komende jaren. Vervolgens is dit in diverse sessies vertaald naar een strategisch kader (eind 2022). Hierin staan de belangrijkste keuzes en richtingen voor het nieuwe plan. Deze werkwijze voor het opstellen van een Koersplan is erg goed bevallen. Collega's die dicht bij de huurder werken, kregen een grote rol in het verkennen van diverse maatschappelijke uitdagingen die we zien. Zij organiseerden in tweetallen expedities over zelfgekozen onderwerpen. Alle andere collega's en belanghebbenden mochten mee op expeditie en konden daar inbreng leveren. Dit zorgde voor een gedeeld beeld van de opgaven en benadrukte het belang van samenwerken om deze op te kunnen lossen. We hebben zeker het gevoel een gedeelde koers gecreëerd te hebben en werken op de diverse thema's verder aan een maatschappelijke agenda. Begin 2023 wordt het nieuwe Koersplan uitgeschreven en vastgesteld.

Doel 2022: Ambitie vastgoedsturing

QuaWonen heeft vastgoedsturing goed geborgd binnen de organisatie; het multidisciplinair assetteam is op elkaar ingespeeld geraakt en we hebben voor de meeste complexen de langetermijnstrategie in beeld. Voor medewerkers is alle informatie overzichtelijk bijeengebracht in een Vastgoed Informatie Portaal.

In 2022 willen we het proces van vastgoedsturing verder professionaliseren. Het assetteam wordt verantwoordelijk voor het opstellen van de meerjaren-investeringsbegroting en gaat zich verdiepen in exploitatiesturing. Bij het beoordelen van complexen zal het assetteam de blik verbreden naar leefbaarheid en de samenwerking met afdeling Wonen versterken. Zo gaat team Buurt- en Complexbeheer complexen beoordelen op schoon, heel en veilig. Dat is waardevolle inbreng voor de complexstrategie. De taken en verantwoordelijkheden van de leden van het assetteam krijgen een plek in de functieprofielen.

Bereikt in 2022: De cyberaanval en de nationale prestatieafspraken hebben tijd en energie gekost van het assetteam. In 2022 heeft het assetteam ondanks dat tijdig en naar volle tevredenheid de meerjaren-investeringsbegroting opgesteld. Daarnaast is er aandacht geweest voor de verdere ontwikkeling van het assetteam, waaronder de positie van de afdeling Wonen.

Doel 2022: Opvolging fusie met WBSS

Woningbouwstichting Samenwerking in Ouderkerk aan den IJssel en QuaWonen zijn per 1 januari 2022 gefuseerd. QuaWonen is daarmee de nieuwe verhuurder van sociale huurwoningen in Ouderkerk aan den IJssel en Lageweg. In 2022 zijn we nog bezig met het opstellen van een wensportefeuille voor Ouderkerk aan den IJssel en Lageweg: hoeveel en welke woningen zijn nodig om toekomstige woningzoekenden te kunnen huisvesten.

Bereikt in 2022: Het assetteam heeft de WBSS-complexen in Ouderkerk aan den IJssel bezocht en beoordeeld. Besloten is om de wensportefeuille voor Ouderkerk aan den IJssel pas op te stellen wanneer de nieuwe woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard gereed is (voorjaar '23). Dit is om te voorkomen dat we dubbel werk doen. We leveren daarom in 2023 pas de wensportefeuille voor Ouderkerk aan den IJssel op.

Personele ontwikkelingen

Doel 2022: Stimuleren zelfkennis en ontwikkeling

QuaWonen is gebaat bij medewerkers die initiatief nemen en die zich blijven ontwikkelen. Medewerkers die met de juiste kennis en vaardigheden en werkplezier samenwerken. Die zich met bezieling inzetten om samen onze maatschappelijke doelen en klantbeloften waar te maken. Ook in 2022 zullen we medewerkers op verschillende manieren stimuleren en faciliteren op het terrein van leren en ontwikkelen, samenwerken, arbeidsvoorwaarden en arbeidsomstandigheden.

Onze visie op samenwerken beschrijven we in organisatiecompetenties. Daarnaast besteden we extra aandacht aan goede gesprekken tussen leidinggevenden en medewerkers. In het goede gesprek maken we de verbinding tussen persoonlijke ambities en doelen en de organisatiedoelen. Deze gesprekken leveren op hun beurt waardevolle informatie voor het organisatiebeleid. Jaarlijks bevragen we medewerkers over sterke punten en verbeterpunten op team- en organisatieniveau.

Tot slot reiken we in 2022 alle medewerkers een preventief medisch onderzoek aan en verkennen we de mogelijkheid om hen meer keuzevrijheid te bieden ten aanzien van onze secundaire arbeidsvoorwaarden.

Bereikt in 2022: Door uitval van medewerkers hebben niet alle vooraf bepaalde P&O-thema's de nodige aandacht gehad, zoals het beschrijven van de organisatiecompetenties. Dat neemt echter niet weg dat een aantal zaken wel zijn uitgevoerd. Een trainee is vanaf het 3^e kwartaal gestart met het opzetten van een strategische personeelsplanning. Door samen met Communicatie, de zichtbaarheid van de directie en het management te vergroten heeft P&O ondertussen een voorsprong genomen op een van de uitkomsten van het onderzoek van FRAEY. Zo is intranet ingezet om het leidinggevend kader een gezicht en stem te geven met acties zoals #MeetHetMT.

P&O heeft daarnaast 12 tijdelijke en vaste vacatures weten in te vullen, waarvan een aantal functies door eigen medewerkers. Vanwege de stopzetting met de Arbo Unie, is P&O de samenwerking met MK Basics aangegaan in het 4e kwartaal van het jaar. Het preventief medisch onderzoek wordt in samenwerking met hen uitgevoerd in 2024.

Doel 2022: Verzuimpercentage maximaal 4,5%

QuaWonen stimuleert een gezonde leefstijl door aandacht te schenken aan en te investeren in, een prettige en gezonde werkplek en werkomgeving. We streven naar zo min mogelijk zieke collega's, investeren in preventie en bieden samen met onze arbodienst ondersteuning bij ziekte en re-integratie.

Bereikt in 2022: Het verzuimpercentage over 2022 is 5,69%. De gevolgen van de nieuwe ziekte longcovid is met name debet aan dit hoge cijfer wat ook drukt op het langdurig verzuim. Vorig jaar was het verzuim 2,57%. Meer medewerkers hebben zich ziekgemeld in 2022. De meldingsfrequentie is 1,28 ten opzichte van 0,56 vorig jaar. De nieuwe arbodienstverlener is samen met P&O en leidinggevendenden actief bezig met preventie en re-integratie van zieke medewerkers.

Omvang personeel

Bezetting		31-12-2022	31-12-2021
Vrouwen	fulltime	17	16
	parttime	31	32
Totaal aantal vrouwen		48	48
Mannen	fulltime	42	45
	parttime	3	2
Totaal aantal mannen		45	47
Totaal aantal medewerkers		93	95
Vacatures		8	3
Formatie ofwel: bezetting in fte		84,64	86,7
Gemiddelde leeftijd		47,9	48,7
Gemiddeld dienstverband in jaren		9,9	9,3

Belonen

Het loongebouw is tot nu toe nog goed toepasbaar bij nieuwe medewerkers. Hun salarissen passen binnen de functieschalen. Medewerkers en leidinggevendenden zijn met elkaar in gesprek over loopbaanmogelijkheden en persoonlijke ontwikkelingen binnen QuaWonen.

De Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad heeft in 2022 zeven keer formeel overlegd met de directeur-bestuurder. Daarnaast praat de voorzitter van de Ondernemingsraad regelmatig bij met de directeur-bestuurder over actuele zaken.

Belangrijkste gespreksonderwerpen waren:

- Organisatieontwikkeling
- Fusie WBBS
- Kandidaten OR verkiezing
- Taakverdeling OR
- Functiebeschrijvingen en indelingsbesluiten
- OR Café uitkomsten
- Strategische personeelsplanning
- Koersplan
- Hybride werken
- IKB
- Sportbudget
- Fietsplan

- Eindejaarsbeloning
- Consequenties coronacrisis
- Keuze arbodienst
- Ziekteverzuimbeleid
- Agressieprotocol
- Verbouwing kantoor

Overige (standaard) onderwerpen waarover in 2022 is gesproken:

- Verplichte collectieve vrije dagen
- Algemene gang van zaken
- Vacatures en inrichting functies

Ook is er twee keer per jaar overleg met een afvaardiging van de Raad van Commissarissen, in het verslagjaar in mei en december. Voor de belangrijkste gespreksonderwerpen wordt verwezen naar het verslag van de Raad van Commissarissen. De Ondernemingsraad heeft in november ook een overleg gehad met het gehele Management Team.

De Ondernemingsraad onderhoudt goed contact met de overige medewerkers. De verslagen van de vergaderingen en de adviezen van de OR zijn voor alle medewerkers te raadplegen via intranet.

7. Governance, risicobeheersing en integriteit

Governance

Governance gaat over het op een goede en verantwoorde manier uitvoeren van de maatschappelijke taak die we als woningcorporatie hebben. Zo zijn de doelen in het ondernemingsplan van QuaWonen in samenspraak met onze belanghouders tot stand gekomen. We blijven ook voortdurend met hen in gesprek over hun wensen en verwachtingen.

Bij het inrichten van goed bestuur en toezicht houden we ons bovendien aan de normen en waarden die zijn vastgelegd in de Governancecode woningcorporaties. Deze normen en waarden gelden voor alle medewerkers van QuaWonen. In 2022 besteden we in de organisatie op verschillende manieren aandacht aan integriteit, transparantie, verantwoordelijkheid en leiderschap. Ook betrekken we huurders en andere belanghouders actief bij de uitvoering van onze strategie en een goede beheersing van de risico's.

Bereikt in 2022: In het najaar hebben medewerkers actief meegedacht over thema's voor het nieuwe Koersplan voor de komende jaren. De thema's die van belang zijn en waar QuaWonen zich de komende jaren verder in moet ontwikkelen. De medewerkers zijn hiertoe op expeditie gegaan, zoals in de praktijk gaan kijken hoe andere corporaties met deze thema's omgaan. Hierbij hebben zij collega's, MT en RvC-leden, huurders, gemeenteambtenaren, zorgpartijen en andere stakeholders betrokken. Op 31 oktober 2022 kwamen de expedities en alle stakeholders samen. Centraal stond de vraag 'Hoe kijken de verschillende stakeholders naar de rollen van QuaWonen en tot hoever gaan de maatschappelijke taken?'. Het resultaat van deze expedities hebben de medewerkers verwerkt in een advies aan het MT. MT heeft deze adviezen verwerkt in de zes kernopgaven die in het nieuwe Koersplan komen te staan en waar QuaWonen de komende vier jaar mee aan de slag gaat.

QuaWonen vindt goed bestuur belangrijk en conformeert zich aan de Governancecode woningcorporaties. Jaarlijks toetst de controller in hoeverre QuaWonen voldoet aan alle bepalingen van deze code.

Risicobeheersing

Risicomanagement draagt bij aan het succesvol realiseren van onze doelstellingen. Door goed inzicht te hebben in de risico's en hier adequaat op te sturen, is de kans op succes groter. Risicomanagement is daarom integraal ingericht in onze bedrijfsvoering. Dit betekent dat in de processen de risico's onderkend worden en dat er per proces beheersmaatregelen zijn ingericht. Aan elk proces is een proceseigenaar gekoppeld die betrokken is bij het proces, op de hoogte is van ontwikkelingen in dit proces en erop toeziet dat de beheersmaatregelen effectief zijn. Door medewerkers actief te betrekken bij het onderkennen van de risico's, neemt het risicobewustzijn in de organisatie toe.

Bereikt in 2022: In ons ondernemingsplan staan onze vier belangrijkste ondernemingsdoelen: Huisvesten, Vitale kernen & leefbare buurten, Verduurzamen en Dienstverlening. In 2022 hebben wij per speerpunt een strategie bepaald en de strategische risico's per speerpunt in kaart gebracht.

Risicobereidheid

Risico's kunnen nooit helemaal afgedekt worden. En dat hoeft ook niet. De MT leden bepalen gezamenlijk hoe QuaWonen wil omgaan met de risico's. De gekozen risicostrategie is afhankelijk van onze risicobereidheid. De risicobereidheid wordt enerzijds bepaald door de financiële ruimte om risico's op te vangen en anderzijds door de gevolgen ervan voor onze reputatie. Het feit dat wij als woningcorporatie maatschappelijke doelstellingen nastreven met maatschappelijk vermogen, maakt dat QuaWonen een lage risicobereidheid heeft. Om risico's af te dekken (reduceren, mitigeren, verzekeren) nemen we beheersmaatregelen.

Bereikt in 2022: Jaarlijks herwaardenen wij onze strategische risico's en actualiseren we de beheersmaatregelen op basis van de ontwikkelingen die we zien in de markt, in onze relatie met stakeholders en op basis van ontwikkelingen binnen en buiten de sector. Aan elk strategisch risico is een risico-eigenaar gekoppeld. Deze eigenaar is verantwoordelijk voor het monitoren van het risico en de implementatie en effectiviteit van de beheersmaatregelen. Belangrijk is dat we de risico's met beheersmaatregelen tot een aanvaardbaar risico terugbrengen. Dit is het zogeheten netto risico.

Risicoregister

De belangrijkste strategische risico's worden verwerkt in het risicoregister. In het risicoregister wordt per risico de risicoscore bepaald op basis van kans en impact. Vervolgens spreken we af hoe we omgaan met het risico (accepteren, reduceren, verzekeren, afstoten) en worden beheersmaatregelen bepaald. In het risicoregister houden we ook de voortgang en het effect van de beheersmaatregelen bij. Het risicoregister laat per speerpunt uit ons ondernemingsplan zien welke risico's het hoogst scoren en waar we de effectiviteit van de beheersmaatregelen goed moeten bewaken.

Het gedeelde beeld is dat we de maatschappelijke opgave van QuaWonen zien toenemen. We signaleren dat het steeds moeilijker wordt om op alle vlakken tegelijk onze doelstellingen te realiseren. De grootste gemene deler is wel dat QuaWonen dit niet alleen kan. Om aan de opgaven te voldoen, moeten we samenwerken met diverse belanghouders zoals gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, politie, etc. De moeilijkheid hierbij is dat elke stakeholder een eigen belang heeft. We moeten dus zoeken naar het gezamenlijke belang en hetzelfde beeld vormen van de prioriteiten. Dit dilemma zie je terug bij ons doel om meer woningen te bouwen, het doel om de woningvoorraad te verduurzamen en onze doelen op het gebied van leefbaarheid.

In maart 2022 zijn de gemeenteraadsverkiezingen geweest. In beide gemeenten is de lijn om op bestuurlijk en strategisch niveau met elkaar in gesprek te gaan onveranderd. Ook op ambtelijk niveau worden door ons in beide gemeenten gesprekken gevoerd over de druk op de woningmarkt. Ook hebben we gezamenlijk de behoefte uitgesproken om te kijken naar een andere manier van project- of locatieontwikkeling. Bovendien krijgen we vanuit ambtenaren terug dat het werken aan leefbaarheid in de buurten en wijken voor veel politieke partijen een speerpunt is.

Vanuit het risicoregister zijn de belangrijkste strategische risico's:

Nr.	Thema	Risico-omschrijving	score risico	Beheersmaatregel(en)	rest risico
1.	Maatschappelijke doelstelling	Het risico dat de opeenstapeling van maatschappelijke taken (beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit en leefbaarheid) financieel niet haalbaar is.	Hoog	Lobbyen bij de overheid voor afschaffing van de verhuurdersheffing. Keuzes maken om meer inkomsten te genereren (zoals: huurverhoging, meer woningen verkopen) of minder uitgaven te doen (minder bedrijfslasten, minder onderhoud, minder projecten).	Hoog
2.	Huisvesten	Het risico dat onvoldoende (goede) grondposities (locaties) beschikbaar zijn.	Hoog	Agenderen van het onderwerp op de politieke agenda van de nieuwe colleges. O.a. d.m.v. Het WonenDebat 2022. Inzichtelijk maken van woningmarktcijfers en de urgentie om woningen te bouwen. Afspraken maken met gemeenten over bouwlocaties en het aantal te bouwen woningen.	Middel
3.	ICT	Het risico dat de ICT omgeving uitvalt waardoor er (tijdelijk) niet gewerkt kan worden.	Middel	SLA met TSC zodat uitval van systemen de hoogste prioriteit krijgt. Back-ups maken. Software testen. Pentesten. Awareness trainingen voor alle medewerkers.	Laag
4.	Bouwkosten	Het risico dat onvoldoende investeringsruimte beschikbaar is door stijgende bouwrijzen of overheidsmaatregelen.	Middel	Met samenwerkingsverband Maaskoepel kennis delen op het gebied van snelle procedures en nieuwe (minder kostbare) bouwconcepten. Vroeg in het proces prijsafspraken	Laag

				maken met de aannemer om verrassingen te voorkomen.	
5.	Dienstverlening	Het risico dat de dienstverlening niet goed op orde is en huurders ontevreden zijn. Gevolg: reputatieschade	Middel	Metten van klanttevredenheid van onze belangrijkste klantprocessen en waar nodig sturen op het verbeteren van die processen waarover klanten niet tevreden zijn. Monitoren en analyseren van klachtafhandeling.	Laag
6.	Personeel	Het risico dat je niet over de juiste personele bezetting beschikt waardoor er capaciteit en of kennis/deskundigheid ontbreekt.	Middel	Opstellen van een strategisch personeelsplan gebaseerd op de toekomstige opgave. Functieomschrijvingen die aansluiten bij de huidige werkzaamheden. Personeel stimuleren opleidingen te volgen.	Laag
7.	Organisatie	Risico dat er een gebrek is aan goede onderlinge samenwerking, zowel intern tussen afdelingen/teams/medewerkers als extern tussen ons met partners.	Middel	Organiseren van afdelings- c.q. teamsoverstijgende kennissessies. Ontwikkeltrajecten gericht op de gewenste cultuur. Op bestuurlijk en strategisch niveau in gesprek met betrokken partners/stakeholders waarbij beelden worden besproken en data wordt gedeeld om de problematiek onder de aandacht brengen.	Laag
8.	Wet- en regelgeving	Het risico dat woningcorporaties onder de aanbestedingswet komen te vallen.	Middel	Voorbereiden op de aanbestedingswetgeving. Trainen medewerkers op wie deze wet impact zal hebben.	Laag
9.	Investeren	Het risico dat niet de juiste investeringsbeslissingen worden genomen.	Hoog	Selectie van leden assetteam op basis van kennis en expertise en beoordelingsgesprekken. Inzet op kennisontwikkeling Assetteam. Monitoring realisatie portefeuilleplan en verantwoording door assetteam.	Laag
10.	Politieke risico's	Het risico dat de politiek besluiten neemt die (financiële) gevolgen heeft voor onze ambities, bijvoorbeeld huurbevoering, stikstofbeleid of andere wet- en regelgeving die de mogelijkheden om nieuwe woningen te bouwen inperken.	Hoog	Intern financieel kader incl financiële buffer aanhouden. Scenario analyses opstellen. Lobbyen via Aedes bij de politiek. Goede overlegstructuur met gemeenten. Prestatie-afspraken met de gemeenten in lijn met onze portefeuillestrategie. In prestatie-afspraken met gemeenten ook wederkerigheid opnemen.	Laag

Control

De interne beheersing wordt ingericht op drie niveaus (drie lijnen). De eerste lijn wordt gevormd door de managers en medewerkers van de verschillende afdelingen onder leiding van de directeur-bestuurder. De lijnorganisatie is verantwoordelijk voor het beheersen van de risico's in de processen en de projecten. De tweede lijn wordt gevormd door het team financiën en de business controller. Zij ondersteunen de eerste lijn bij het uitvoeren van en rapporteren over de beheersmaatregelen (interne controle). De derde lijn wordt gevormd door de controller. Hier ligt de onafhankelijke toetsing op de werking en uitvoering door de eerste en de tweede lijn gebaseerd op audits.

Bereikt in 2022: Als gevolg van de cyberaanval die eind maart 2022 plaatsvond waren systemen niet of beperkt beschikbaar waardoor processen tijdelijk anders liepen dan gebruikelijk. Op deze workaroud zijn aanvullend interne controles uitgevoerd.

De producten van de planning- en controlcyclus (begroting, tussentijdse sturingsrapportages en jaarrekening) volgen op de speerpunten uit het Ondernemingsplan. De jaarrekening is gebaseerd op de richtlijnen voor de jaarverslaglegging.

Bereikt in 2022: Elke maand wordt de maandrapportage opgesteld en besproken door het managementteam. Naast maandrapportages stellen we elke vier maanden een tertiaalrapportage samen. De controller reviewt de tertiaalrapportages en stelt hierover een separaat reviewdocument op. De tertiaalrapportage en de review worden besproken met het managementteam en met de Raad van Commissarissen, in aanwezigheid van de manager Bedrijfsvoering. Bij het bespreken van de jaarrekening zijn ook de externe accountant en de controller aanwezig. Verder onderzoekt de controller de naleving van de bedrijfsprocessen volgens het jaarlijkse Intern Controleplan. De uitkomsten van deze onderzoeken worden besproken in het MT en gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.

Soft controls

Interne beheersing bestaat niet alleen uit het inrichten van hard controls (zoals procedures en richtlijnen) in processen. Soft controls zijn minstens zo belangrijk. Soft controls, de 'niet tastbare gedrag beïnvloedende factoren', vormen samen met hard controls de interne beheersing van de organisatie. Hoe meet je de effectiviteit van soft controls in de organisatie en hoe meet je of de cultuur hier een positieve bijdrage aan levert? Wat is de impact van het thuiswerken op soft controls?

Onder andere vanuit de Governancecode woningcorporaties wordt van Bestuur, Raad van Commissarissen en Controllers verwacht dat zij, ieder vanuit hun eigen rol, aandacht besteden aan de soft controls van de woningcorporatie.

Bereikt in 2022: Om de (effectiviteit van) soft controls binnen QuaWonen te meten, heeft de controller een plan van aanpak opgesteld. Gelet op de gewenste cultuur is het van belang een zogeheten nulmeting uit te voeren om te zien waar QuaWonen staat. Deze nulmeting stond gepland voor 2022 maar is als gevolg van de cyberaanval doorgeschoven naar 2023.

Integriteit

Integriteit is belangrijk in onze bedrijfscultuur. Van iedereen (commissarissen, bestuur en medewerkers) wordt verwacht dat hij of zij integer handelt. Niet alleen op grond van regels en afspraken maar ook vanuit eigen verantwoordelijkheid.

De regels en afspraken zijn vastgelegd in onze integriteitscode en de Governancecode. De eigen verantwoordelijkheid brengen wij onder de aandacht door bij medewerkers periodiek functiegerichte dilemma's bespreekbaar te maken. Naast de integriteitscode is er een interne meldprocedure.

Ongeoorloofde zaken kunnen anoniem worden gemeld bij een externe partij.

Bij het aannemen van medewerkers vraagt QuaWonen een Verklaring Omtrent Gedrag en doen we bij de invulling van bepaalde functies een uitgebreidere pre-employment screening.

Bereikt in 2022: Huurders en belanghouders mogen van ons verwachten dat we onze bevoegdheden, tijd en middelen inzetten waarvoor ze bedoeld zijn: goed wonen in de Krimpenerwaard. Daarom besteden we regelmatig aandacht aan integriteit.

Verbindingen

Verenigingen van Eigenaren (VvE)

QuaWonen kiest ervoor om zelf het beheer van de Verenigingen van Eigenaren uit te voeren. Zo zorgen we ervoor dat onze klanten in een gemengd complex (huurders en kopers) in brede zin op eenzelfde manier bediend worden als klanten die niet in een gemengd complex wonen.

Een overzicht van alle VvE's per ultimo 2022 vindt u hieronder.

Bergambacht

- D'Aartsberghe, 8 huurappartementen en 6 koopappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.
- Slothoven, 14 huurwoningen. In deze VvE participeren we samen met de eigenaren van 2 koopappartementen en Zorgpartners Midden-Holland (ZPMH).
Het belang van QuaWonen en de twee eigenaren is gelijk aan dat van ZPMH. Bijzonder is dat deze VvE met het aangrenzende particuliere VvE Slotzicht een mandelig eigendomsrecht heeft voor het gemeenschappelijk binnengebied.
- 't Ingse Hof, 22 huurappartementen, 15 koopappartementen en 5 extra parkeerplaatsen waarvan er 1 van QuaWonen is. We hebben een meerderheidsbelang.
- Hoofdstraat / Badhuisstraat, 1 bedrijfsruimte, 3 winkels en 10 huurwoningen van QuaWonen. We hebben geen meerderheid.

Berkenwoude

- Julianahof, 10 huurappartementen, een zorgruimte en 6 koopwoningen. We hebben een meerderheidsbelang.

Krimpen aan den IJssel

- Het Palet, 21 huurappartementen, 1 gemeenschappelijke ruimte en 4 koopappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.
- Groenendaalflat, 34 huurappartementen en 38 koopappartementen. Wij hebben geen meerderheidsbelang.
- Kustvaart & Zeilvaart, 15 huurappartementen, 16 koopappartementen, 15 huurparkeerplaatsen, 16 koopparkeerplaatsen. Wij hebben geen meerderheidsbelang.
- Belcanto, 24 huurappartementen, 23 koopappartementen, 1 kinderdagverblijf, 24 huurparkeerplaatsen en 23 koopparkeerplaatsen. We hebben een meerderheidsbelang.
- Aurelia, 2 huurappartementen en 17 koopappartementen. Wij hebben een minderheidsbelang.
- Erebia, 8 huurappartementen en 11 koopappartementen. Wij hebben een minderheidsbelang.

Krimpen aan de Lek

- De Waterpoort, 4 bedrijfsruimten en 3 praktijkruimten op de begane grond, 28 huurappartementen op de 1^e en 2^e verdieping, woningen en/of zorgvoorziening op de 3^e verdieping en technische ruimte op de 4^e verdieping. We hebben een meerderheidsbelang.
- De Observant, 5 bedrijfsruimtes en 12 huurappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.

Lekkerkerk

- Parkwijk Gebouw A, 19 huurappartementen, 10 koopappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.
- Parkwijk Gebouw B, 19 huurappartementen, 8 koopappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.

Schoonhoven

- Oranjeplaats Blok A, 12 huurappartementen en 5 koopappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.
- Oranjeplaats Blok B, 6 huurappartementen, 1 bedrijfsruimte en 3 koopappartementen. We hebben een meerderheidsbelang.

- Oranjeplaats Hoofdsplitsing. Hierin hebben wij ook belang, maar dit belang is niet in eenheden uit te drukken omdat het een belang betreft waarbij de hoeveelheden worden vertaald in de VvE's Oranjeplaats Blok A tot en met blok E
- Oranjeplaats Blok C, 6 huurappartementen, 14 koopappartementen en 1 welzijns- en/of zorgvoorziening. We hebben een minderheidsbelang.
- Oranjeplaats Blok D, 6 huurappartementen, 4 koopappartementen en 1 welzijns- en/of zorgvoorziening. We hebben een meerderheidsbelang.
- Oranjeplaats Parkeergarage, 42 huurparkeerplaatsen, 36 koopparkeerplaatsen en 11 parkeerplaatsen voor welzijn en zorg. We hebben een meerderheidsbelang.
- Adam van Vianenstraat, 2 winkelruimtes en 36 huurappartementen met parkeerplaats. We hebben een meerderheidsbelang.

VvE's waarin wij wel zitting in hebben maar niet het beheer uitvoeren:

Bergambacht

- Mandeligheid Poort van Ambacht.

Krimpen aan den IJssel

- VvE Tricolore Geel

Krimpen aan de Lek

- VvE De Primeur, 11 commerciële ruimten, 22 huurappartementen, 22 koopappartementen, 22 huurparkeerplaatsen en 42 koopparkeerplaatsen. We hebben een minderheidsbelang.

Schoonhoven

- VvE Vogelweide, 23 huurappartementen en 3 multifunctionele accommodaties. We hebben een gelijk belang (50/50).

QuaWonen Energie BV

In 2012 zijn 33 woningen aan de Waterlijster te Krimpen aan den IJssel voorzien van een Warmte Koude opslag (WKO). Deze techniek wordt gebruikt om gebouwen te verwarmen en/of te koelen. In 2014 zijn 26 woningen aan de Bloemengarde te Bergambacht voorzien van zonnepanelen. Via de Energie BV wordt maandelijks aan deze bewoners een vergoeding gevraagd voor dit gebruik. Op jaarbasis is dit een bedrag van rond € 30.000.

8. Financieel beleid

8.1 Visie en beleid

Het financieel beleid van QuaWonen is gericht op behoud van het maatschappelijk vermogen. Daarbij gaan we behoedzaam te werk, waarbij we een duurzaam financieringsmodel hanteren: onrendabele investeringen worden in basis gefinancierd via de operationele kasstromen. Om financieel gezond te blijven sturen we actief op vier financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financiële beleid. Deze kengetallen zijn afgeleid van de kengetallen zoals opgenomen in het risicobeoordelingsmodel van het WSW.

Als we financieel te dicht op deze gestelde normen zitten, is het risico groot dat we een norm overschrijden. In dat soort situaties moet ons jaarlijkse uitgavenpatroon en het investeringsprogramma worden aangepast. Vanuit het perspectief van betrouwbaarheid en efficiency is dat ongewenst. Dit is de reden dat QuaWonen haar sturingskengetallen scherper heeft gedefinieerd dan de minimumeisen van de toezichthouders. Onderstaande tabel geeft inzicht in het financieel sturingskader van QuaWonen ten opzichte van de normen van de externe toezichthouders.

Eind 2022 voldoet QuaWonen aan de door de toezichthouders gestelde eisen en ook de eigen, strengere normen. Er is dan ook nog voldoende ruimte om, indien nodig, bij te sturen. Ook op langere termijn blijft QuaWonen financieel gezond, waarmee ruimte ontstaat om naar de toekomst toe nieuwe accenten in het beleid te leggen. De afschaffing van de verhuurdersheffing en de daarmee ontstane extra financiële ruimte zal overigens aanleiding zijn om in 2023 het financieel beleid aan te passen om zodoende de enorme volkshuisvestelijke opgave te kunnen financieren.

Financieel normenkader 2022

	QuaWonen AW / WSW	
Continuïteitsratio's		
ICR daeb	1,6	1,4
CR niet-daeb	2,0	1,8
LTV daeb	80%	85%
LTV niet daeb	70%	75%
Solvabiliteit daeb	20%	15%
Solvabiliteit niet-daeb	40%	40%
Discontinuïteitsratio's		
Dekkingsratio	70%	70%
Onderpandratio	70%	70%

Ten opzichte van deze kaders zijn in het verslagjaar 2022 de volgende waarden van toepassing:

Daeb en niet daeb	Norm	2022	Begroting 2022	2021
1. Solvabiliteit (beleidswaarde)	Minimaal 20%	58,4%	31,0%	48,9%
2. ICR	Minimaal 1,6	4,1	2,1	2,6
3. Loan to Value (beleidswaarde)	Maximaal 80%	38,2%	70,2	48,4%
4. Dekkingsratio / onderpandratio	Maximaal 70%	18,8%	31,4	27,4%

De sturing in ons financieel beleid is primair gericht op kasstromen. Naast de sturing op onze operationele kasstromen, sturen we nadrukkelijk op investerings- en desinvesteringskasstromen. Investerings worden getoetst aan de kaders van het investeringsstatuut.

Solvabiliteit

De solvabiliteit op beleidswaarde per 31 december 2022 bedraagt 58,4% (2021: 48,9%). QuaWonen hanteert als ondergrens een waarde van 20%. WSW / Aw hanteren een minimumeisen van 15%. De solvabiliteit ligt dan ook ruimschoots boven de ondergrens. De oorzaak van de stijging van de solvabiliteit wordt veroorzaakt door een stijging van de marktwaarde / beleidswaarde van het vastgoed.

Loan to value

De Loan to Value (LTV) geeft de mate van financiering weer, uitgedrukt in een percentage van de waarde van het bezit. De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt eind 2022 € 881 miljoen, de stand van de lening portefeuille bedraagt € 337 miljoen, wat resulteert in een LTV op beleidswaarde van 38,2% (2021: 48,4%). De grenswaarde van de LTV bedraagt 80%.

De waardestijging van het vastgoed in exploitatie leidt tot een aanzienlijke daling van de LTV in 2022.

Rentedekkingsgraad

De rentedekkingsgraad (ICR) geeft inzicht in de mate waarin QuaWonen in staat is de rente-uitgaven op het vreemd vermogen te voldoen uit de kasstroom uit operationele activiteiten. Over 2022 bedraagt de ICR 4,1 (2021: 2,6). Hiermee voldoen we ruim aan onze interne norm. De stijging van de ICR ten opzichte van 2021 wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere verhuurdersheffing, lagere onderhoudskosten en lagere rentelasten.

Dekkingsratio / onderpandratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de marktwaarde van de schuld en de waarde van het onderpand weer. De dekkingsratio en de onderpandratio zijn bij QuaWonen nagenoeg gelijk, omdat al het bezit in onderpand is gegeven aan het WSW. De waarde van het onderpand wordt bepaald op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van de geborgde lening portefeuille mag niet groter zijn dan 70% van de marktwaarde in verhuurde staat. De dekkingsratio bedraagt 18,8% en de onderpandratio bedraagt eveneens 18,8%.

8.2 Beleidsmatige beschouwing op ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een nog altijd sterk aangetrokken woningmarkt. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Voor de woningportefeuille van QuaWonen heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 117 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.627 miljoen. Dit betreft een waardegroei van ruim 7%, waarbij overigens de stijging van de marktwaarde uit het vierde kwartaal van 2021 mee is genomen.

De positieve waardeontwikkeling is allereerst een gevolg van toevoeging van nieuw bezit en aanpassing van het handboek, dat mede het gevolg is van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Door huurverhoging en passend toewijzen wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

8.3 Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW, de norm voor LTV (85%) en solvabiliteit (15%) is gebaseerd op de beleidswaarde van het vastgoed.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

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

Het bestuur van QuaWonen 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 en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 881 miljoen (54%). Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

- Opslag beschikbaarheid (bij mutatie doorexpluiten in plaats van uitponden): +16 %
- Afslag betaalbaarheid (bij mutatie streefhuur in plaats van markthuur): -45 %
- Afslag kwaliteit (eigen onderhoud ingerekend in plaats van normatief): -18 %
- Opslag beheer (eigen beheerskosten ingerekend in plaats van normatief): 0%

Verskil marktwaarde / beleidswaarde

	DAEB	niet-DAEB	totaal	%-afslag
Marktwaarde per 31-12-2022	1.588.896	37.909	1.626.805	100%
Opslag wegens beschikbaarheid (doorexpluiten)	260.990	5.601	266.591	16%
Afslag wegens betaalbaarheid (streefhuur)	-711.949	-12.232	-724.181	-45%
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-285.799	-3.214	-289.013	-18%
Opslag wegens beheer (beheerkosten)	334	581	915	0%
Totaal afslag	-736.423	-9.264	-745.687	-46%
Beleidswaarde per 31-12-2022	852.473	28.644	881.117	54%

Verloop van de beleidswaarde t.o.v. 2021

Het verloop van de beleidswaarde van het DAEB-bezit ten opzichte van het vorig verslagjaar is als volgt weer te geven:

	2022	2021	Vershil
Marktwaarde per 31 december	1.588.896	1.469.478	119.418
Opslag wegens beschikbaarheid (doorexploteerscenario)	260.990	61.511	199.479
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur/streefhuur)	-711.949	-580.500	-131.449
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-285.799	-258.293	-27.506
Op-Afslag wegens beheer (beheerkosten)	334	-1.171	1.505
Beleidswaarde per 31 december	852.473	691.025	161.448

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de stijging van de marktwaarde van het bezit, wordt gecompenseerd door een grotere afslag voor betaalbaarheid en kwaliteit. De stijging van de afslag voor betaalbaarheid komt voornamelijk door aanpassing van de streefhuren (lager dan de stijging van de markthuur) en aftopping van de beleidshuur op de liberalisatiegrens. De norm voor onderhoud is in 2022 hoger vastgesteld dan in 2021. De opslag voor beschikbaarheid (doorexpluiten in plaats van uitponden) is groter geworden. Dit wordt veroorzaakt door de verhoging van de overdrachtskosten van 3% naar 9% per 1 januari 2021. Vorig jaar had dit alleen nog maar effect op de eindwaarde.

8.5 Investeren en financieren

In het verslagjaar heeft QuaWonen heeft voor € 15,4 miljoen geïnvesteerd (€ 5,4 miljoen aan verbeteringen, € 8,3 miljoen aan nieuwbouw, € 1,7 miljoen overig). Van onze uitstaande leningen is een bedrag van € 28,2 miljoen afgelost. Bij elkaar is dat € 43,7 miljoen.

Deze uitgaande geldstromen zijn gefinancierd uit de operationele kasstroom (€ 18,2 miljoen), uit de opbrengst van woningverkoop (€ 9,8 miljoen) en door het aantrekken van nieuwe financiering (€ 17,5 miljoen). In beginsel streeft QuaWonen er naar om onrendabele investeringen te financieren met intern middelen.

8.6 Resultaat en vermogen

Jaarresultaat

Het boekjaar 2022 wordt afgesloten met een positief jaarresultaat van € 124,7 miljoen, dat is € 50 miljoen minder dan vorig jaar. De grote verschillen ten opzichte van vorig jaar worden veroorzaakt door de waardeveranderingen (€ 52,0 miljoen positief), het exploitatieresultaat (€ 7,0 miljoen positief), verkoopresultaat (€ 0,5 miljoen positief) en de overige organisatiekosten (€ 4,1 miljoen positief)

Specificatie jaarresultaat	Begroting 2022	2022	2021
Exploitatie vastgoedportefeuille	19.909	29.647	22.614
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	1.200	41
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.521	2.016	2.630
Waardeverandering vastgoedportefeuille	10.383	104.612	167.687
Resultaat overige activiteiten	78	45	47
Overige organisatiekosten	-3.584	-2.946	-7.117
Leefbaarheid	-1.125	-1.124	-894
Financiële baten en lasten	-5.424	-5.328	-5.321
Resultaat uit belastingen	-2.269	-3.393	-4.936
Resultaat uit deelnemingen	-	8	7
Totaal jaarresultaat	21.489	124.736	174.758

Het exploitatieresultaat van € 29,7 miljoen ligt een stuk hoger dan het resultaat uit 2021 (€ 7 miljoen). Uit onderstaande specificatie van de operationele kasstromen wordt duidelijk dat de uitgaven op alle onderdelen lager uitkomen dan in 2021, met name de onderhoudsuitgaven (-€ 4,3 miljoen), de rente betalingen (-€ 0,7 miljoen), de heffingen (-€ 3,5 miljoen) en de vennootschapsbelasting (+€ 1,3 miljoen), de overige uitgaven liggen stabiel op hetzelfde niveau.

Begroting / realisatie

Uit de begroting 2022 bleek een verwacht resultaat van € 21,4 miljoen positief. Het gerealiseerde resultaat van € 125 miljoen levert een verschil op van € 103 miljoen, en dat is bijna volledig toe te schrijven aan de waardeveranderingen van het vastgoed.

Specificatie operationele kasstromen	2022	2021
Ontvangsten	63.303	62.266
<i>Uitgaven:</i>		
Betalingen aan werknemers	6.666	6.654
Onderhoudsuitgaven	16.619	20.937
Overige bedrijfsuitgaven	8.727	8.829
Rente	5.960	6.712
Heffingen	5.529	8.317
Leefbaarheid	202	177
Vennootschapsbelasting	1.329	41
Totaal uitgaven	45.032	51.667
Saldo operationele kasstromen	18.271	10.599

Rendement en vermogen

De marktwaarde in verhuurde staat in 2022 is, ten opzichte van 2021, gestegen met € 117 miljoen (+7%, in 2021 +14%). Dit is een post die afhankelijk is van de toepassing van het Handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde, dat QuaWonen gebruikt voor de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat (bedragen x 1.000)	
Marktwaarde per 1-1-2022	1.509.543
Bij: in exploitatie genomen vastgoed	10.601
Af: sloop en verkopen	-5.115
Bij: waardeveranderingen	111.776
Marktwaarde per 31-12-2022	1.626.805
<i>Indirect rendement op vastgoed conform MVS</i>	<i>15,3%</i>

Behalve de waardestijging conform handboek, is een andere indicatie voor de waardeverandering van het vastgoed de WOZ-waarde: in 2022 bedroeg de WOZ-waarde van het woningbezit € 2,28 miljard (€ 266.000 per woning), tegen in 2021 € 1,80 miljard miljoen (€ 211.000 per woning), dat is een stijging per woning van 26.0%

Het eigen vermogen is in 2022 gestegen van € 1.172 miljoen op 31 december 2021 naar € 1.297 miljoen ultimo 2022. Met een jaarresultaat van € 125 miljoen bedraagt het rendement op het eigen vermogen 10,6% (2021: 14,8%).

Realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2022 is in totaal voor € 1.013 miljoen (78,12%) aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen uit hoofde van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het waarderingshandboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van QuaWonen. Allereerst is het doel van QuaWonen om woningen door te exploiteren en niet om te verkopen. Daarnaast zijn de mogelijkheden om door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie te realiseren, beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen.

8.7 Treasury

Beleid

Het treasury-beleid van QuaWonen is allereerst gericht op het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarnaast streven we naar zo laag mogelijke financieringslasten en ook naar een beheersing van huidige en toekomstige renterisico's.

Kredietfaciliteit BNG

De kredietfaciliteit op de rekening-courant bedroeg in 2022 € 2 miljoen. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

Financieringsbehoefte komende vijf jaar

Op basis van de meerjarenbegroting 2023-2027, investeert QuaWonen in de komende vijf jaar voor € 206 miljoen (€ 123 miljoen nieuwbouw, € 78 miljoen verbeteringen, € 5 miljoen overig). Dit wordt als volgt gefinancierd:

- de verkoop van woningen voor € 40 miljoen (19% van de investeringen).
- het saldo van de operationele kasstromen € 79 miljoen (39% van de investeringen).
- het aantrekken van financiering € 87 miljoen (42% van de investering).

De investeringen over vijf jaar worden dus voor 42% gefinancierd met vreemd vermogen. QuaWonen lost in die periode voor € 32 miljoen af op de lening-portefeuille die eind 2022 € 337 miljoen bedraagt. Deze aflossingen worden gefinancierd door opnieuw te lenen. Daarom ontstaat er een financieringsbehoefte van ongeveer € 119 miljoen over vijf jaar. Voor 2023 is dit ongeveer € 22 miljoen.

De financieringsbehoefte doet de verwachte omvang van de lening portefeuille toenemen tot maximaal € 446 miljoen in 2027. De schuld per verhuureenheid loopt hierdoor op en wel van € 39.727 (2022) tot € 51.805 (2027).

8.8 Besteding maatschappelijk budget

Elk jaar heeft QuaWonen een budget dat ze inzet voor activiteiten met een volkshuisvestelijk doel: we noemen dat het maatschappelijk budget. Dat gaat om maatschappelijk relevante activiteiten die wij verrichten zonder dat wij daar opbrengsten voor ontvangen en om investeringen die we niet terugverdienen via de huur. We stemmen de inzet van ons maatschappelijk budget af met onze belanghouders, bewoners en gemeentebesturen. Dit maakt dat we met recht kunnen zeggen dat we een bedrijf zijn met een maatschappelijke doelstelling.

De bedrijfsvoering van QuaWonen rendeert. Maar anders dan bij een commerciële organisatie wordt de 'winst' die we maken niet uitgekeerd maar weer ingezet in het belang van de volkshuisvesting.

De maatschappelijke bestedingen kunnen worden onderverdeeld in drie categorieën, te weten huurkorting, sociaal beheer en (des)investeringsbijdragen en bedroegen in 2022 € 11,3 miljoen.

Maatschappelijk budget	Bedrag *	Procentueel
	1.000	
Huurkorting bij mutatie	1.985	17%
Onrendabele investeringen	8.047	71%
Leefbaarheid	1.338	12%
Totaal maatschappelijk budget	11.370	100%

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat veruit het grootste gedeelte van het maatschappelijk budget wordt besteed aan het onrendabel investeren in nieuwbouw en verbetering van het woningbezit. Als we kijken naar onze begroting voor 2022 was de verwachting dat we 16 miljoen maatschappelijk budget zouden realiseren. Het feit dat we minder maatschappelijk budget hebben uitgegeven wordt veroorzaakt doordat er minder aan investeringen is uitgegeven. Gezien de maatschappelijke opgave van woningnood en verduurzaming kunnen we niet trots zijn op het feit dat we minder budget hebben uitgegeven. Voor de komende jaren is de opgave om wel onze opgave op dit terrein te realiseren

Huurkorting bij mutatie

De gemiddelde markthuursprijs over 2022 bedraagt € 1.008. Bij mutatie wordt de huurprijs van een woning geharmoniseerd. Deze harmonisatie vindt echter niet plaats naar de markthuursprijs, maar naar de streefhuursprijs van de woning. De gemiddelde streefhuursprijs over 2022 bedroeg € 637. Het verschil tussen de markthuursprijs en de streefhuursprijs is bij benadering de maatschappelijke prestatie die QuaWonen levert bij de mutatie van een woning. De volgende specificatie is van toepassing:

Omschrijving	Bedrag
Gemiddelde markthuursprijs 2022	€ 1.008
Gemiddelde streefhuursprijs 2022	€ 637
Vershil markthuursprijs / streefhuursprijs	€ 371
Aantal mutaties 2022	446
Totaal geschatte huurkorting bij woningmutatie (x € 1.000)	€ 1.985

Onrendabele investeringen

De investeringen in nieuwbouw en woningverbetering zijn voor een groot gedeelte onrendabel, de investering wordt voor een groot gedeelte via het resultaat afgeboekt en niet als

waardevermeerdering opgevoerd op de balans. In het verslagjaar is voor € 8,0 miljoen als onrendabel afgeboekt, we beschouwen dit als een maatschappelijke bijdrage om de huren betaalbaar te houden.

Leefbaarheid en sociaal beheer

Één van de financiële afslagen in de waardering van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is die van de beheerkosten. Deze afslag bedraagt voor QuaWonen € 1,3 miljoen.

9. Jaarverslag van de Raad van Commissarissen QuaWonen over 2022

9.1 Inleiding

In dit verslag legt de Raad van Commissarissen verantwoording af over de wijze waarop invulling gegeven is aan de uitvoering van alle taken en bevoegdheden van het interne toezicht bij QuaWonen in 2022.

De samenstelling van de raad in het verslagjaar is onveranderd. Wel zijn zowel mevrouw Sanders als de heer De Vries, omdat hun eerste zittingstermijn afliep, herbenoemd voor een periode van 4 jaar (zie paragraaf 6.1). En heeft de raad een commissie Maatschappij gevormd, meer hierover is te lezen in paragraaf 2.1.

Na de coronapandemie nog maar net in rustiger vaarwater, werd QuaWonen getroffen door een digitale aanval op het datacentrum van de externe partij waar QuaWonen haar systeem en gegevens opslaat. Een aanval die grote impact heeft gehad op QuaWonen, zowel op de ICT-omgeving maar zeker ook op de medewerkers. Met creativiteit en andere werkwijzen is hard gewerkt om dit zo min mogelijk invloed te laten hebben op onze dienstverlening aan onze huurders en op onze dagelijkse en geplande werkzaamheden.

Naast onze eigen interne uitdagingen waren er ook de vele internationale en landelijke ontwikkelingen. De wooncrisis, energiearmoede en stikstofcrisis zijn veel gebezigde termen in 2022. Vanuit onze rol in de beschikbaarheid en betaalbaarheid van het wonen en in de verduurzamingsopgave hebben deze ontwikkelingen voor QuaWonen grote impact. Daarom is het goed om te zien dat de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting (NPA) tot stand zijn gekomen en dat de verhuurdersheffing is afgeschaft voor de corporaties. Daardoor ontstaat financiële ruimte maar in ruil daarvoor zijn wel afdwingbare prestatieafspraken met alle corporaties gemaakt. De opgave voor onze corporatie is hierdoor nog uitdagender geworden: zorgen voor voldoende woningen, meer bouwen en sneller verduurzamen, ook om energiearmoede tegen te gaan en natuurlijk het betaalbaar houden van onze woningen in een fijne en veilige woonomgeving. Uitgaande van deze volkshuisvestelijke opgave, zullen we, ook in ons nieuwe Koersplan, verder gaan uitwerken hoe we hetgeen van ons gevraagd wordt met onze ambities, weer kunnen laten aansluiten bij onze financiële middelen. Uiteraard in overleg en samenspraak met onze huurders(organisaties) en zeker ook met gemeenten en zorg- en welzijnsorganisaties in ons werkgebied: deze samenwerking is essentieel om onze doelstellingen te behalen en ook de meer en meest kwetsbaren in onze samenleving een (t)huis te kunnen bieden.

9.2 Over Besturen en toezicht houden

9.2.1 Taakopvatting

QuaWonen handelt binnen het wettelijk kader, de Woningwet. Tevens hanteert QuaWonen de Governancecode woningcorporaties en voldoet QuaWonen aan de beloningsnormen vastgelegd in de Wet Normering Topinkomens (WNT). Daarnaast zijn aanvullende bepalingen opgenomen in de statuten van QuaWonen en het Reglement raad van commissarissen.

De raad van commissarissen van QuaWonen houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave en prestaties en de financiële gezondheid van de corporatie. De raad is tevens werkgever van en adviseur/klankbord voor het bestuur. Ook is de raad opdrachtgever voor de externe accountant.

De raad van commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn vastgelegd. Aangevuld met nadere bepalingen over de werkwijze, vastgelegd in het Reglement raad van commissarissen, het Reglement auditcommissie, het Reglement remuneratiecommissie en per 1 december 2022 het Reglement commissie Maatschappij. Ook zijn afspraken over hoe de toezichtrol wordt ingevuld en de relatie tussen bestuur en raad van commissarissen schriftelijk vastgelegd in de Notitie relatie bestuur en raad van commissarissen en in de Visie op besturen en toezicht houden.

De statuten en reglementen en alle relevante informatie over de raad van commissarissen zijn beschikbaar op de website van QuaWonen:

- De statuten.
- Reglement raad van commissarissen.
- Reglement auditcommissie.

- Reglement remuneratiecommissie.
- Reglement commissie Maatschappij.
- Relatie bestuur en raad van commissarissen.
- Profielschets raad van commissarissen.
- Samenstelling en rooster van aftreden raad van commissarissen.
- Visie op besturen en toezicht houden.
- Jaarverslag raad van commissarissen.
- Integriteitscode inclusief instructie interne meldprocedure.
- Het visitatierapport QuaWonen 2021.

Voor een goede rolinvulling op het gebied van toezicht, zijn de leden van de raad onafhankelijk en betrokken. Ook zijn we zo veel mogelijk rolvast en kunnen mee- en tegendenken. Natuurlijk is sprake van een duidelijk verschil in rollen, taken en verantwoordelijkheden tussen bestuur en toezichthouder, vastgelegd in wet- en regelgeving en eigen reglementen. Maar in de praktijk is een scherpe scheidslijn niet altijd te trekken. Het streven van de raad en de bestuurder is erop gericht om niet in elkaars rol te treden en de rolverdeling, daar waar nodig, op basis van wederzijds vertrouwen, open te bespreken. We zorgen er daarnaast voor dat we voldoende kennis hebben en houden. We zijn daarin ook proactief en halen informatie op bij belanghouders maar ook via kennissessies, seminars of andere relevante opleidingen. Daarnaast zorgen we voor een periodieke zelfreflectie tijdens onze jaarlijkse zelfevaluatie.

Bij alle te nemen besluiten kijken we niet alleen naar de (financiële) risico's maar toetsen we of het plan bijdraagt aan de doelen van QuaWonen en nemen we de belangen van onze huurders, de gemeenten en andere belanghebbenden mee in onze afweging.

In onze in 2021 vastgestelde Visie op besturen en toezicht houden, omschrijven we uitgebreider hoe we onze rollen als toezichthouder zien en is het toezicht- en toetsingskader opgenomen, welke kaders handvatten bieden om voorstellen van het bestuur te toetsen en besluitvorming te onderbouwen. Deze visie met toezicht- en toetsingskader is te vinden op onze website.

Commissies van de raad van commissarissen

Remuneratiecommissie

De raad heeft een remuneratiecommissie bestaande uit twee leden van de raad, mevrouw Van Os (voorzitter) en mevrouw Van der Steen (lid). De remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de raad en adviseert de raad over werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en beloning van de bestuurder en leden van de raad en bereidt besluitvorming hierover voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen. De commissie werkt met een vastgesteld Reglement.

Voor de werkzaamheden van de remuneratiecommissie in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 4.

Auditcommissie

De auditcommissie bestaat in 2022 uit twee leden van de raad, de heren De Vries (voorzitter) en Den Ouden (lid). De auditcommissie werkt volgens het Reglement auditcommissie en adviseert de raad over onderwerpen die de financiën, de interne controle en de risicobeheersing van QuaWonen betreffen.

De bestuurder, de controller en de manager Bedrijfsvoering zijn vaste deelnemers aan dit overleg. De auditcommissie doet schriftelijk verslag van de bevindingen en adviseert de raad over onderwerpen die binnen dit taakgebied vallen en bereidt besluitvorming hierover voor. De uiteindelijke besluitvorming is de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen.

Voor de werkzaamheden van de auditcommissie in het verslagjaar wordt verwezen naar paragraaf 3.2.

Commissie Maatschappij

In het verslagjaar is besloten om met ingang van 1 januari 2023 te gaan werken met een commissie Maatschappij. De commissie heeft twee leden vanuit de raad, de dames Sanders (voorzitter) en Van Os (lid) en gaat werken volgens het eind 2022 opgestelde Reglement commissie Maatschappij. De commissie zal de raad over onderwerpen als de maatschappelijke opgave/volkshuisvestelijk beleid, het bod aan gemeenten en de prestatieafspraken, leefbaarheid, portefeuillestrategie en stakeholdermanagement gaan adviseren. De uiteindelijke besluitvorming blijft de verantwoordelijkheid van de raad van commissarissen.

9.2.2 Governance en Governancecode

QuaWonen hecht belang aan goede governance: het integer en transparant handelen van het bestuur, een goed toezicht op het bestuur en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. De raad houdt zich daarbij aan de bepalingen van de Governancecode woningcorporaties. Hierin zijn waarden en normen vastgelegd waaraan bestuur en toezicht zich moeten houden bij het uitvoeren van hun taak, vastgelegd op basis van een vijftal principes, waarbij we aansluiten bij onze maatschappelijke positie en de bedoeling van onze organisatie. De code richt zich daarbij op bestuurders en commissarissen, maar ook impliciet op medewerkers: goed bestuur is immers ook een kwestie van gedrag en cultuur binnen de organisatie. De principes van de code worden door QuaWonen van harte onderschreven en nageleefd en daar waar nodig in dit jaarverslag toegelicht.

9.2.3 Implementatie governance in verslagjaar

In het verslagjaar gelden de principes van de Governancecode 2020.

De controller toetst regelmatig op naleving van de code. Haar bevindingen en aanbevelingen uit de toets in 2021 hebben allen navolging gekregen en daarmee is geconcludeerd dat QuaWonen conform de bepalingen in de Governancecode werkt. In 2022 was er geen aanleiding deze toets opnieuw uit te voeren.

Per 1 januari 2022 is de gewijzigde Woningwet in werking getreden en zijn daar waar nodig, statuten en reglementen aangepast.

De navolgende documenten zijn in het verslagjaar geactualiseerd:

- De statuten, in lijn gebracht met de gewijzigde Woningwet.
- Treasury- en beleggingsstatuut, in lijn gebracht met de invulling van de interne controlefunctie bij QuaWonen.
- Het Reglement Financieel Beleid en Beheer, in lijn gebracht met de gewijzigde Woningwet.
- Het Fiscaal Statuut, geactualiseerd met enkele tekstuele aanpassingen.

9.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

9.3.1 Toezicht op strategie

De raad houdt zich ook bezig met de strategie en het daaruit voortvloeiende beleid van QuaWonen. De raad ziet erop toe dat, vanuit de volkshuisvestelijke opgave, de beschikbare financiële middelen op de juiste manier worden ingezet voor (toekomstige) huurders. Ook ziet de raad erop toe dat belanghouders op goede wijze bij de strategie en beleidskeuzes worden betrokken.

Op weg naar een nieuw Koersplan

Het proces om te komen tot een nieuw Ondernemingsplan (we noemen het Koersplan), is in het voorjaar van 2022 gestart. Gekozen is voor een aanpak, onder begeleiding van een extern bureau, waarbij vooral medewerkers en belanghebbenden eerst aan zet zijn: wat zijn volgens hen de belangrijkste volkshuisvestelijke thema's en wat zou de richting van de corporatie volgens hen moeten zijn. Dit wordt vertaald naar een strategisch kader en op deze wijze komen we met elkaar, en gedragen door zowel de organisatie als onze belanghebbenden, tot een nieuwe koers voor onze corporatie. De raad vervult hierbij diverse rollen: ze houdt toezicht op en denkt (op meerdere momenten) mee over de strategie van de corporatie, ziet toe op de wijze waarop belanghebbenden worden betrokken, ziet tevens toe op welke wijze de bestuurder leiding en invulling geeft aan dit traject vanuit de werkgeversrol en de raad zal in het voorjaar 2023 het bestuursbesluit Koersplan goedkeuren.

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

Periodiek bespreekt de raad met de bestuurder wie onze belangrijkste externe belanghouders zijn en op welke wijze en op welk moment zij bij het beleid worden betrokken. Naast het houden van toezicht op de dialoog met belanghebbenden, vindt de raad het belangrijk ook zelf ook in gesprek te zijn en te blijven met zowel interne als externe belanghebbenden. Wat leeft er bij hen en wat zijn hun belangen en verwachtingen van de corporatie. Met wie de raad in het verslagjaar gesprekken heeft gevoerd, is ook te lezen in paragraaf 8.

Met betrekking tot het verslagjaar is hierover aanvullend nog het navolgende te melden:

- Met de raad is gedeeld op welke wijze belanghebbenden zijn geïnformeerd over de impact en gevolgen van de cyberaanval.

- Het voorstel op welke wijze belanghebbenden betrokken zouden gaan worden bij het nieuwe Koersplan is besproken met de raad.
- De huurderscommissarissen hebben getoetst en geconstateerd dat het invlechten van de Huurders Organisatie Samenwerking (HOS) in de participatiestructuur bij QuaWonen, na de fusie van Woningbouwstichting "Samenwerking" met QuaWonen, goed is verlopen.
- Politieke en beleidsmatige ontwikkelingen bij de gemeente(n) worden besproken in de raad en de raad toetst op welke wijze de organisatie overleg voert en ontwikkelingen vertaalt naar het eigen beleid.
- De raad wordt geïnformeerd over de betrokkenheid en de rol van belanghebbenden bij de diverse vastgoedprojecten middels de fase-documenten die ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd.
- De raad is betrokken bij het formuleren van en uiteindelijke besluitvorming over het bod aan en de prestatieafspraken met de gemeenten Krimpenerwaard en Krimpen aan den IJssel. En de raad ziet toe op de betrokkenheid van en gelijkwaardige deelname van de huurdersorganisaties bij de totstandkoming.
- De raad toetst in het gesprek met de ondernemingsraad op welke wijze de dialoog met de bestuurder plaatsvindt.

Samenwerkingsverbanden en verbindingen

QuaWonen kent een nevenstructuur met één BV: QuaWonen Energie BV.

QuaWonen Energie BV heeft tot doel het optreden als tussenpersoon voor de levering van energie en diensten en het ontwikkelen van activiteiten en het opzetten van projecten die leiden tot extra energie- en (woon)lastenbesparingen, conform de bepalingen in de Warmtewet.

De jaarrekening 2021 van de BV is door de raad vastgesteld en de begroting 2023 is door de raad goedgekeurd.

QuaWonen heeft een verbindingenstatuut dat als toetsingskader geldt voor de BV-structuur maar ook voor bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden en belangen in diverse Verenigingen van Eigenaren. Algemeen uitgangspunt is dat QuaWonen terughoudend is in het aangaan van verbindingen. QuaWonen stelt zich tot doel zich op haar kerntaken te focussen. Indien toch een verbinding wordt aangegaan, moet deze voor QuaWonen zo min mogelijk risico's met zich meebrengen. Het verbindingenstatuut schept daarvoor een helder afwegingskader.

9.3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Cyberaanval

Op 28 maart 2022 werd bij ons bekend dat de ICT-partner van QuaWonen was geraakt door een cyberaanval. Bij de cyberaanval zijn data gestolen en versleuteld van zowel QuaWonen als 7 collega-corporaties. Vanaf dat moment is de raad intensief betrokken bij en geïnformeerd over de impact van deze aanval op onze systemen, onze huurders en de organisatie, de herstelstrategie en uiteindelijk de evaluatie. Eerst wekelijks middels digitale bijpraatmomenten en daarnaast in elke vergadering van de audit- en remuneratiecommissie en raad van commissarissen. Met de bestuurder en de overige leden van het crisisteam is meegedacht over te zetten stappen en te nemen besluiten.

De raad heeft bij de evaluatie van de cyberaanval ook specifiek naar haar eigen rol gekeken: hoe heeft de raad in deze crisissituatie gehandeld, wat leren we hiervan en welke aandachtspunten en mogelijke maatregelen nemen we mee naar de toekomst. Duidelijk zal zijn dat cybersecurity hoog op de agenda van QuaWonen staat.

Jaarstukken, accountantsverslag

In het verslagjaar zijn de jaarstukken 2021 en het accountantsverslag controle boekjaar 2021 besproken in aanwezigheid van de accountant Deloitte, de bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de controller. Nadat de raad kennis heeft genomen van de goedkeurende controleverklaring van de accountant en het positief advies van de auditcommissie, heeft de raad de jaarstukken 2021 (inclusief QuaWonen Energie BV) vastgesteld.

Rapportages van accountant en anderen

Met betrekking tot de verschillende rapportages is het navolgende aan de orde geweest in 2022:

- De totstandkoming van de jaarstukken 2021 en de conclusie gezamenlijk met de accountant, dat het proces, ondanks het op afstand werken als gevolg van de coronapandemie en complicaties als gevolg van de daarop volgende cyberaanval, goed is verlopen zowel op inhoud als in de communicatie en de samenwerking.
- Met de accountant is meerdere keren gesproken over de cyberaanval en is afgesproken dat voor de controlewerkzaamheden 2022 specifiek aandacht zal worden geschonken aan de impact van de cyberaanval op risico's in processen (en beheersmaatregelen) en op de financiële prestaties van QuaWonen.

- De ontwikkeling van de marktwaarde (waardestijging vastgoed) en de afschaffing van de verhuurdersheffing (in combinatie met de Nationale Prestatieafspraken) en de invloed daarvan op ons financiële resultaat.
- Het interne controleplan van de controller alsmede de voortgang in uitvoering en de bevindingen van de interne controles.
- De voortgang van de opvolging van de actiepunten naar aanleiding van de diverse controlerapportages (accountant, controller) en samengevat in de zogenaamde AAA-lijst. De raad constateert, samen met de controller, dat de actiepunten binnen de organisatie goed aandacht krijgen en ook daadwerkelijk worden afgerond.
- De managementletter van Deloitte, interim-controle 2022. Hierin zijn onder andere aanbevelingen opgenomen op het gebied van de interne controle. De gedestilleerde actiepunten uit de managementletter zijn vastgesteld, voorzien van prioritering en opgenomen op de hiervoor genoemde AAA-lijst.
- Het Auditplan 2022 van de accountant en de door de voorzitter van de raad getekende opdrachtbevestiging controlewerkzaamheden jaarrekening 2022.
- Een treasuryrapportage: jaarlijks bespreekt de raad het verslag van een vergadering van de treasurycommissie die zich, onder externe begeleiding, bezighoudt met de financiële positie van de corporatie in brede zin.

De raad van commissarissen spreekt jaarlijks met de accountant, buiten de aanwezigheid van de bestuurder. Onderwerpen waren onder andere de vernieuwde bestuursstijl, de slagvaardigheid, de groei en ontwikkeling van de organisatie, de impact van de cyberaanval en de aandachtspunten die deze onderwerpen met zich meebrengen voor het komende verslagjaar. De samenwerking tussen QuaWonen en de accountant wordt als positief ervaren, waarbij aandachtspunten in de details van inhoud en planning nog aan de orde zijn. In algemene zin willen zowel de raad als de accountant met hun inspanningen QuaWonen laten groeien en door ontwikkelen.

Jaarplan/begroting

Het jaarplan/de begroting wordt jaarlijks ter goedkeuring aan de raad voorgelegd. Daarin worden doelstellingen en activiteiten voor het komende jaar vastgelegd en deze worden via de managementrapportages per vier maanden gemonitord en besproken in de raad.

Met het jaarplan/de begroting 2023 zijn ook besproken: de Meerjaren Investeringsbegroting 2023-2032 inclusief de geplande en begrote energieprojecten voor de jaren 2023-2024 en de begroting 2023 Energie BV. Alle voorgelegde bestuursbesluiten jaarplan/begroting 2023 zijn door de raad in december 2022 goedgekeurd.

Voor het overige kwamen op het gebied van toezicht op financiële en operationele prestaties aan de orde:

- Met de raad is meerdere keren gesproken over de (meerjaren)onderhoudsbegroting en de raad ziet dat er in 2022 stappen zijn gezet om te komen tot een beheersbare begroting, waarbij begroting, realisatie en prognose op elkaar aansluiten.
- In 2020 is het Investeringsstatuut vastgesteld waarin de normen en kaders voor vastgoedinvesteringen zijn vastgelegd (bevoegdheden, besluitvorming, proces en toetsingskader). Gedurende het verslagjaar heeft de raad op meerdere momenten stilgestaan bij de werking van het toetsingskader van dit statuut en is de conclusie getrokken dat herijken van het Investeringsstatuut gewenst is, gezien alle externe ontwikkelingen en de veranderende (markt)context waarin QuaWonen opereert. Dit is eind van het verslagjaar opgestart.
- De fiscale strategie van de corporatie en het Fiscaal Statuut waarin is beschreven hoe QuaWonen omgaat met fiscaliteit.
- Het bespreken en goedkeuren van de Kaderbrief 2023, met daarin opgenomen de normen en kaders voor de investeringsbegroting.
- De managementrapportages, die per vier maanden, de voortgang van de benoemde acties in het jaarplan monitoren op een vijftal speerpunten: huisvesten van mensen die zelf moeilijk slagen op de woningmarkt, verduurzamen naar energieneutraal, vitaliseren van wijken en buurten, goede dienstverlening en bedrijfsvoering op orde.

Verslag vanuit de auditcommissie

De auditcommissie heeft in 2022 twee keer vergaderd. Aan de orde kwamen onder andere:

- De jaarstukken 2021 (inclusief QuaWonen Energie BV) en het concept accountantsverslag Deloitte controle boekjaar 2021, besproken in aanwezigheid van de accountant.
- De cyberaanval en dan met name op het gebied van risico's en risicobeheersing en de gevolgen voor het begrotingsproces en het intern controleplan 2022.
- De Kaderbrief 2023 (afgestemd per mail, voorafgaand aan de RvC-vergadering van juni).
- Het meegeven van aandachtspunten voor het Auditplan 2022.

- De concept-managementletter Deloitte, interim-controle 2022, besproken in aanwezigheid van de accountant.
- De begroting 2023, inclusief de Meerjaren Investeringsbegroting 2023-2032 en de geplande en begrote energieprojecten voor de jaren 2023-2024 en de begroting 2023 van QuaWonen Energie B.V.
- Het geactualiseerde Fiscaal Statuut.
- De verslagen interne controle 1^e en 2^e kwartaal 2022.
- De AAA-lijst.
- Het meegeven van aandachtspunten voor het intern controleplan 2023.

De auditcommissie bespreekt en doet jaarlijks verslag over de ontwikkeling van de relatie met de externe accountant. In het verslagjaar is geconstateerd dat de samenwerking in goede sfeer verloopt en de accountant ook een welwillende houding liet zien ten tijde van de hack en de invloed daarvan op het jaarrekeningcontroletraject. Aandachtspunten zijn met name het met elkaar komen tot een realistische en haalbare planning, de stijgende kosten voor het controlewerk en het waakzaam blijven op de toenemende administratieve last voor de organisatie. Hierover wordt met de accountant het gesprek gevoerd.

Alle adviezen van de auditcommissie zijn door de raad van commissarissen overgenomen.

9.3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelen zijn vastgelegd in het Ondernemingsplan van QuaWonen. Hierin zijn op hoofdlijnen doelen benoemd, die vervolgens worden vertaald naar meer concrete jaarplannen. Ook zijn lokale volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties op het gebied van wonen en zorg en leefbaarheid vastgelegd in het bod aan de gemeenten en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken. De raad toetst de uitvoering aan de hand van voorgesteld beleid, de managementrapportages en het volkshuisvestelijk verslag over het afgelopen jaar.

Relevante onderwerpen die in het verslagjaar bij de raad aan de orde kwamen:

- De afronding van het fusietraject met WBSS en de inbedding van het woningbezit en de huurders(organisatie) bij QuaWonen.
- Het uitbrengen van het bod aan de gemeenten conform de Woningwet en de daarvan afgeleide prestatieafspraken, hebben een vaste plek in de vergadercyclus van de raad. Vanaf 2019 is ervoor gekozen meerjarige afspraken te maken met beide gemeenten. De raad toetst of de afspraken bijdragen aan de maatschappelijke opgave en kijkt daarbij ook naar de rolverdeling en wederkerige verhouding tussen gemeenten, huurderorganisaties en corporatie. In het verslagjaar heeft de raad ingestemd met de wijze waarop in beide gemeenten wordt toegewerkt naar het vernieuwen van deze meerjarige afspraken.
- Met de raad is gesproken over diverse beleidsonderwerpen, onder andere een notitie over de ontwikkeling van de doelgroepen en het effect daarvan op de sociale woningmarkt maar ook de wijze waarop QuaWonen het plaatsen van zonnepanelen doorbelast aan haar huurders.
- Bij de behandeling van het jaarplan 2023/begroting 2023 is gesproken over de speerpunten voor 2023: investeren in stenen en verduurzamen, investeren in samenwerking (met partners) op het gebied van leefbaarheid en investeren in medewerkers.
- In een themasessie is stilgestaan bij de voortgang van het Portefeuilleplan 2020-2030. Gesproken is over de rol van het assetteam, de vertaalslag van het portefeuilleplan naar de projectenplanning, de doelgroep ontwikkeling en de verduurzamingsopgave.
- In een aparte sessie is de raad meegenomen in de uitwerking van de Nationale Prestatieafspraken, deels al meegenomen in de begroting 2023 en deels nog verder uit te werken in 2023 richting begroting 2024.
- Naar aanleiding van een concreet nieuwbouwproject is gesproken over de voor- en nadelen van renoveren/verduurzamen versus besluiten tot sloop/nieuwbouw.
- Aan de hand van de managementrapportages heeft de raad onder andere gesproken over:
 - De beheersbaarheid van de onderhoudskosten en het positieve effect van de invoering van maandrappportages binnen de organisatie.
 - Het effect van jurisprudentie (Didam-arrest) op mogelijke bouwlocaties in onze gemeenten.
 - Het aantal leegstaande woningen en het gemiddelde aantal leegstandsdagen bij mutatie van woningen.
 - De (gewenste) doorstroming bij oplevering van nieuwbouwprojecten.
 - Het huisvesten van vergunninghouders en andere doelgroepen.
 - Het optimaliseren van het proces investeringen.
- Met de bestuurder en een beleidsadviseur is in een themasessie de analyse van de Aedes benchmark besproken: de benchmark is het vergelijkend onderzoek naar de prestaties van woningcorporaties.

De raad benut hiervoor graag een themasessie zodat de tijd genomen kan worden om aandachtspunten te bespreken en te monitoren of beleidskeuzes het gewenste effect laten zien in de scores. En vooral ook goed om met elkaar de cijfers te doorgronden, het verhaal achter de cijfers met elkaar te delen en leerpunten mee te nemen.

- De raad is gedurende het verslagjaar geïnformeerd over de voortgang van het project Centrum-Zuid in Krimpen aan den IJssel. Gesproken is over de sterke bouwkostenstijgingen, welke consequenties dit voor de bouw kan of zou moeten hebben. Ook is, naar aanleiding van dit project, gesproken over de werking van het Investeringsstatuut, waarin het proces tot besluitvorming en de financiële afweging bij investeringen is vastgelegd. Mede vanuit de behoefte van de raad, meegenomen te worden in afwegingen en keuzes gedurende een bouwtraject, is geconcludeerd dat het besluitvormingsproces verdere verfijning behoeft. Zoals al eerder beschreven is het traject herijken Investeringsstatuut einde 2022 gestart.

Klachtenbehandeling

In de vergadering van mei heeft de raad het jaarverslag 2021 van de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH) besproken. De analyse van de 8 klachten die in 2021 zijn ingediend, laat zien dat de corporatie in staat is de klachten te (h)erkennen, de adviezen van de klachtencommissie opvolgt en het interne beleid erop gericht is, zo min mogelijk klachten te laten ontstaan.

Visitatie

QuaWonen laat de maatschappelijke prestaties minimaal een maal per vier jaar onderzoeken door een daartoe bevoegd bureau, de zogenaamde visitatie. De laatste visitatie is uitgevoerd in 2021. De uitkomsten en bevindingen zijn meegenomen in de jaarplannen en krijgen ook een plek in het nieuwe Koersplan. Het laatste visitatierapport is, inclusief bestuurlijke reactie, te vinden op onze website.

9.3.4 Toezicht op risicobeheersing

Het signaleren en bespreken van risico's maar ook kansen, komt in allerlei vormen en bij allerlei onderwerpen in de raad aan de orde. Het risicomanagement heeft niet alleen betrekking op financiële risico's maar zeker ook op andere zaken die belemmerend zouden kunnen werken voor het realiseren van onze doelstellingen. We zorgen ervoor dat we weten welke risico's we lopen en dat we effectieve maatregelen nemen om deze risico's te verkleinen of te beheersen. Daarnaast willen we ook weer niet risicomijdend zijn en daar waar kansen zich voordoen, deze ook benutten.

De raad toetst niet alleen op de opzet en werking van het systeem en de gestelde normen maar ook op gevoel: hoe is de stijl van leidinggeven, hoe wordt intern gedacht over het nemen van risico's en benutten van kansen e.d. De raad spreekt daarover niet alleen met de bestuurder maar benut ook de directe lijn met de controller die een leidende en onafhankelijke rol heeft in dit proces; de controller was in het verslagjaar aanwezig bij alle vergaderingen van zowel de raad als de auditcommissie. Ook de manager Bedrijfsvoering is regelmatig aanwezig bij de vergaderingen van de raad en aanwezig bij alle vergaderingen van de auditcommissie.

Op het gebied van risico's en risicobeheersing heeft het navolgende op de agenda van de raad gestaan:

- De raad heeft zich elke vergadering laten informeren over de stand van zaken bij QuaWonen in verband met de coronapandemie en daarna de cyberaanval: invloed op de dienstverlening, de bedrijfsvoering, de situatie op kantoor en (het welzijn van) de medewerkers.
- Naar aanleiding van de cyberaanval is cybersecurity (hoe kunnen we kans op een cyberaanval verkleinen) een punt dat hoog op de agenda staat.
- Met de raad worden jaarlijks de risico's QuaWonen geïnventariseerd in het zogenaamde risicoregister en zijn voorgestelde beheersmaatregelen en prioritering besproken.
- Het intern controleplan: op basis van een risicoanalyse zijn elementen van bedrijfsprocessen benoemd. Deze worden door de controller gedurende het jaar onderzocht en bevindingen worden besproken met de raad. In het verslagjaar is over het controleplan 2021 aan de raad verantwoording afgelegd. Het intern controleplan 2022 is gedeeld met de raad en ook de tussentijdse bijstelling, als gevolg van de cyberaanval, is ter kennisgeving gebracht van de raad.
- Bespreken van de zogenaamde AAA-lijst.
- Goedkeuring van bestuursbesluiten met betrekking tot vastgoedprojecten. In het Investeringsstatuut is een drietal momenten benoemd waarop goedkeuring van het bestuursbesluit investeringen door de raad is vereist: de definitiefase, de fase prijs- en contractvorming en de evaluatie. Op deze wijze is het toetsmoment voor de raad structureel geborgd. De fasedocumenten zijn standaard voorzien van een risicoparagraaf zodat risico's inzichtelijk zijn en gewogen kunnen worden. Toetsing vindt plaats aan de hand van een vastgesteld investeringskader.

- Besluitvorming omtrent energieprojecten vindt plaats ten tijde van de begroting: de raad verleent op dat moment goedkeuring aan de uitvoering van energieprojecten die voor de eerste twee jaarschijven zijn benoemd en opgenomen in de investeringsbegroting. Projecten die op dat moment niet zijn benoemd, legt het bestuur apart ter goedkeuring voor aan de raad.
- Bespreking van de managementrapportages per vier maanden.
- Bespreking van de jaarstukken 2021 met en de bevindingen van de accountant (het accountantsverslag).
- Het Treasuryjaarplan 2022, waarin de financieringsbehoefte voor het komende jaar wordt vastgesteld.
- De Kaderbrief 2023, waarin normen en kaders worden benoemd vanuit de financiële sturing, voor investeren, financieren en kasstromen.
- De begroting 2023, inclusief beleidsvarianten en economische scenario's, benoemd en uitgewerkt. Op deze wijze worden risico's op voorhand beoordeeld op impact op beleidskeuzes en financiële normenkaders.
- Met de raad is gesproken over de kosten- en procesbeheersing van het niet planmatig onderhoud: in een themasessie is het dashboard NPO gepresenteerd en is met de raad gedeeld op welke wijze dit dashboard gaat bijdragen aan een voorspelbare en betrouwbare NPO-cyclus (aansluiting onderhoudsbegroting/realisatie/prognose).
- Met de directeur-bestuurder is gesproken over de sterke bouwkostenstijgingen en de risico's en effecten daarvan op het beleid van QuaWonen op korte en langere termijn.
- Gesproken is over de risico's van versnipperd bezit, in het licht van de complexiteit van sloop-nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten in complexen waar niet alle woningen in het bezit van de corporatie zijn.
- De beoordeling Rechtmatigheid verslagjaar 2021 van de Autoriteit woningcorporaties.
- De brief van het WSW waarin de toezichthouder verklaart dat QuaWonen borgbaar is voor de jaren 2022-2024 en waarin het borgingsplafond bepaald wordt. Dit betekent dat de door QuaWonen begrote investeringen geborgd kunnen worden gefinancierd.
- De brief van het WSW waarin de toezichthouder oordeelt dat QuaWonen, met inachtneming van de fusie met WBSS en een relatief grote verduurzamingsopgave, een financieel stabiele corporatie is met een laag tot gemiddeld risicoprofiel.

De raad constateert dat de corporatie goed in staat is om de risico's in kaart te brengen en er aandacht is voor een goede verslaglegging. De raad kan op deze wijze goed monitoren op welke wijze de organisatie omgaat met risico's en of beheersmaatregelen voldoende effectief zijn. De verdieping vanuit de auditcommissie draagt hieraan bij.

Het vertrouwen dat de raad heeft op het gebied van risico en control wordt onderstreept door gesprekken met en bevindingen van de accountant en de positieve (oordeels) brieven van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

9.3.4 Opdrachtgeverschap externe accountant

In 2021 heeft de vierjaarlijkse brede evaluatie van het functioneren van de accountant in 2021 plaatsgevonden en is besloten de samenwerking voor de verslagjaren 2021-2024 voort te zetten. In het verslagjaar is door de raad opdracht verstrekt tot de jaarrekeningcontrole over het boekjaar eindigend op 31 december 2022.

9.4 Verslag vanuit de werkgeversrol

9.4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

Ook de bestuurder heeft recht op een goede werkgever, een rol die de raad invult.

De raad is verantwoordelijk voor een goed bestuur, begeleidt de persoonlijke en professionele ontwikkeling van de bestuurder en geeft invulling aan het beoordelings- en beloningsbeleid. De raad wordt hierbij geadviseerd door de remuneratiecommissie.

Naast het beoordelen of vooraf afgesproken doelstellingen zijn gerealiseerd, besteedt de raad aandacht aan de relatie met de bestuurder: goed samenwerken op basis van wederzijds vertrouwen. Daarbij kijkt de raad ook naar de samenwerking in het managementteam en betrokkenheid van medewerkers in de organisatie, een veilige en open sfeer zijn belangrijke randvoorwaarden voor werkplezier en het behalen van onze doelen.

Bestuur, samenstelling en benoeming

Het bestuur van QuaWonen bestaat in 2022 uit:

Naam	Benoemd	Herbenoemd	Beëindigd per
Dhr. ir. D.F.A. Gerlof	01-04-2020		

De heer Gerlof heeft vanaf 1 april 2020 de volgende nevenfunctie:

- Voorzitter Federatie van woningcorporaties in de Krimpenerwaard.

Beoordelingskader en beoordeling

De beloning en arbeidsvoorwaarden worden jaarlijks door de remuneratiecommissie, in overleg met de HR adviseur van QuaWonen, getoetst aan dan geldende wet- en regelgeving (WNT). Sprake is van een vast salaris met de mogelijkheid tot 2% structurele groei bij goed functioneren, te bepalen door en na besluitvorming in de raad, tot de maximale norm van de WNT is bereikt. De bestuurder komt niet in aanmerking voor een flexibele (prestatie)beloning.

De raad vormt zich gedurende het jaar een beeld inzake het gevoerde beleid, de bereikte resultaten en de wijze waarop de bestuurder acteert.

Voor de beoordeling eind van het jaar hanteert de raad criteria die samen met de bestuurder begin van het jaar zijn beschreven en vastgelegd. Deze doelstellingen omvatten zowel concrete te behalen resultaten als persoonlijke ontwikkelpunten.

Een afvaardiging van de raad heeft begin december, zoals elk jaar, gesproken met het managementteam en de ondernemingsraad. De remuneratiecommissie heeft gesproken met de HR adviseur en gedurende het jaar met (een afvaardiging van) de huurderorganisaties. Bij deze (voor)gesprekken is de bestuurder niet aanwezig.

De remuneratiecommissie heeft daarnaast op een tweetal momenten meer benen-op-tafel met de bestuurder gesproken over actuele ontwikkelingen binnen en buiten de organisatie en de voorzitter van de raad heeft regelmatig werkoverleg met de bestuurder.

Al deze overleggen en gesprekken geven de raad een indruk over hoe het gaat bij de organisatie, welke rol de bestuurder inneemt en speelt.

Het functioneren van de bestuurder is vervolgens geagendeerd ter bespreking met de voltallige raad in de december-vergadering, in afwezigheid van de bestuurder.

Het besprokene in de raad is door de remuneratiecommissie meegenomen naar het eindejaarsgesprek met de bestuurder.

In een jaar waarin de organisatie met een onverwachte impactvolle hack werd geconfronteerd is het de bestuurder en de hele organisatie gelukt om de bedrijfsvoering voor cliënten en belanghouders te continueren. De raad heeft veel waardering voor de inzet en stabiliteit van de bestuurder en de gehele organisatie. Ook voor 2023 kent de organisatie onder leiding van de bestuurder grote opgaven. De raad heeft vertrouwen dat de bestuurder ook hier de juiste stappen in zal maken. Het jaargesprek met de bestuurder is schriftelijk vastgelegd en gemaakte afspraken krijgen een plek in de doelstellingen van de bestuurder voor 2023.

Beloningskader en beloning

Beloningskader voor de beloning van de bestuurder is de Wet Normering Topinkomens 2013 en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) alsmede de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, en daarop volgende uitvoeringsbesluiten. Jaarlijks worden de maxima aangepast bij ministeriële regeling (geïndexeerd).

De totale jaarbeloning 2022 voor de heer Gerlof bedraagt € 166.919,16.

Dit bedrag bestaat uit de navolgende componenten: beloning en werkgeversbijdrage pensioenpremie alsook de fiscale bijtelling van de leaseauto.

QuaWonen is, op grond van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie tenminste 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft, ingedeeld in categorie F. Gezien de fusie met WBSS per 1 januari 2022, is begin 2022 getoetst en geconcludeerd dat QuaWonen nog steeds in bezoldigingsklasse F valt. Het bezoldigingsmaximum voor deze bezoldigingsklasse is € 181.000. De beloning van de bestuurder past dan ook binnen de maxima van de WNT en de Ministeriële Regeling.

Pensioenaanspraken en secundaire arbeidsvoorwaarden

De heer Gerlof neemt deel aan de bij QuaWonen geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW). Van de maandelijksse premie voor deze voorziening houdt QuaWonen een percentage in op het maandloon van de bestuurder dat overeenstemt met het percentage van werknemers op wie de CAO Woondiensten van toepassing is. Er is dus geen sprake van aanvullende pensioenafspraken.

De secundaire arbeidsvoorwaarden zijn conform CAO Woondiensten.

9.4.2 Organisatie, cultuur en integriteit

Cultuur

De raad is van mening dat cultuur en gedrag zeker onderdeel uitmaakt van professioneel toezicht. Naast alle wet- en regelgeving, statuten en reglementen, zijn aspecten van houding en gedrag essentieel voor het goed functioneren van zowel de raad als het bestuur en de organisatie.

De raad heeft in het verslagjaar meerdere keren bij het functioneren van het eigen team stilgestaan, hoe doen wij het als raad op het gebied van houding en gedrag, onderling maar ook richting bestuurder. Verwezen wordt hierbij naar alinea 6.2.

De raad benut de gesprekken met de bestuurder maar ook met de accountant, het managementteam, de medewerkers, de ondernemingsraad en de huurdersorganisaties, om zich een beeld te kunnen vormen over de cultuur in de organisatie. In het verslagjaar is er nadrukkelijk aandacht geweest voor de impact van de cyberaanval: de mate van flexibiliteit, getoond door de bestuurder en de medewerkers, de saamhorigheid, het verantwoordelijkheidsgevoel en oplossingsgerichtheid, allemaal elementen die iets zeggen over de cultuur bij QuaWonen.

Ook is met de raad gesproken over de huisvesting van de medewerkers, passend bij de huidige tijdgeest en gewenste cultuur van de organisatie. Uitgangspunten daarbij zijn: alle faciliteiten en medewerkers in één pand, flexplekken, inspirerend, gericht op ontmoeten en geschikt voor hybride werken. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een door de raad goedgekeurd besluit om ons huidige kantoorpand te gaan verbouwen in 2023.

Met de controller is afgesproken dat structureel aandacht zal worden besteed aan cultuuraspecten in de interne controle (de zogenaamde soft controls). De methode hoe te meten en de uitkomsten zullen te zijner tijd met de raad worden gedeeld.

Integriteit

QuaWonen kent een integriteitscode, waarin is beschreven wat QuaWonen verstaat onder integriteit en waar de grenzen liggen met betrekking tot omgang met klanten, leveranciers en relaties, met elkaar en met bedrijfseigendommen. Kernwaarden daarbij zijn klantgerichtheid, eigen verantwoordelijkheid, openheid en respect.

Onderdeel van de integriteitscode is de instructie interne meldprocedure, de zogenaamde klokkenluidersregeling. De procedure omschrijft hoe te handelen bij een vermeende onregelmatigheid en daarbij bestaat een beroepsmogelijkheid bij de voorzitter van de raad.

9.5 Verslag vanuit de advies- en klankbordrol

De raad denkt vanuit zijn adviserende rol, als klankbord, mee over de maatschappelijke en volkshuisvestelijke dilemma's waar bestuur en organisatie voor staan. De raad hoopt hiermee invalshoeken, ervaringen en perspectieven aan de bestuurder mee te geven, zonder daarbij aan te dringen het advies van de raad over te nemen.

Om deze rol goed te kunnen vervullen haalt de raad zelf ook informatie op, bijvoorbeeld in overleggen met de huurdersorganisaties, de ondernemingsraad en het managementteam maar ook in opleidingen en netwerkactiviteiten.

Vanuit de klankbordfunctie zijn in 2022 de navolgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Het eerste kwartaal 2022 is de raad bijgepraat over de situatie met betrekking tot de coronapandemie. Eventuele gevolgen zijn gemonitord aan de hand van de managementrapportages.
- Vanaf maart tot het eind van het verslagjaar heeft overleg plaatsgevonden over de cyberaanval en de gevolgen daarvan op de dienstverlening, de bedrijfsvoering en de medewerkers. Eerst wekelijks, daarna in elke vergadering van de audit- en remuneratiecommissie en de raad van commissarissen.
- Een tweetal commissarissen heeft meegedacht en input geleverd bij het vormgeven van investeringsvoorstellen die ter goedkeuring aan de raad worden voorgelegd. En ook aan de hand van

concrete investeringsvoorstellen is met de raad de informatie- en besluitvormingsbehoefte besproken.

- Met de bestuurder en ook met de manager Bedrijfsvoering is regelmatig gesproken over de financiële positie van de corporatie in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave. Ten opzichte van de financiële normen die door de externe toezichthouders worden opgelegd, hanteert QuaWonen nog een afslag, de zogenaamde vluchtstrook/remweg teneinde te allen tijde flexibel en wendbaar te kunnen blijven.
De behoefte is er de keuzes die hieraan ten grondslag liggen en de impact op de investeringscapaciteit, inzichtelijk te maken en met elkaar te bediscussiëren. Uiteraard met als doel om het maatschappelijk kapitaal (onze financiële middelen) zo goed mogelijk voor de volkshuisvestelijke opgave in te zetten. Dit wordt meegenomen bij de herijking van het Investeringsstatuut en de totstandkoming van het nieuwe Koersplan.
- Een tweetal commissarissen heeft deelgenomen aan een Masterclass Investeringsstatuut om met elkaar te komen tot een herijkt Investeringsstatuut.
- De leden van de auditcommissie hebben meegedacht over de te actualiseren Financierings-strategie.
- De raad is geïnformeerd over de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in de Krimpenerwaard, in relatie tot de (bestuurlijke) ontwikkelingen bij collega-corporaties.
- Gesproken is over (de totstandkoming van) de Nationale Prestatieafspraken en de afschaffing van de verhuurdersheffing en de impact daarvan op financiële middelen en de doelstellingen van QuaWonen.
- Aan de hand van de Kaderbrief 2023 is besproken of er een alternatief uitgangspunt voor het financieel kader denkbaar is, anders dan aansluiten bij (op dit moment onbetrouwbare) inflatiecijfers.
- De remuneratiecommissie heeft op een tweetal momenten in het jaar met de bestuurder gesproken over actuele ontwikkelingen zowel in de organisatie als op het gebied van de volkshuisvesting.
- De monitoring van de Portefeuillestrategie 2020-2030 en de wijze van selecteren van te verduurzamen complexen alsmede de (on)mogelijkheden op het gebied van bouwen om tegemoet te komen aan de krapte op de woningmarkt.
- De raad is meegenomen in de ontwikkelingen van het project Centrum-Zuid in Krimpen aan den IJssel. Op deze wijze kon vóór besluitvorming input vanuit de raad op het gebied van de maatschappelijke opgave maar ook financiële kaders en risicobeheersing worden meegenomen.
- Met de raad is op meerdere momenten gesproken over aanpak totstandkoming en koers van het nieuwe Koersplan.

9.6 Samenstelling en functioneren

9.6.1 Samenstelling

Funcieprofiel

De raad van commissarissen van QuaWonen bestaat uit vijf leden. Twee commissarissen zijn benoemd op bindende voordracht van de huurdersorganisaties.

De profielschets(en) van de raad en de leden beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijk kwaliteiten voor de leden van de raad. Voor de volledige profielschets(en) wordt verwezen naar de website van QuaWonen.

De raad is van mening dat de huidige profielschets voldoende basis biedt voor een evenwichtige samenstelling van de raad, ten aanzien van kennis, ervaring, leeftijd, geslacht en persoonlijkheid, maar dat het goed is deze tegen het licht te houden en wellicht te actualiseren. Bij de werving- en selectieprocedure nieuwe huurderscommissaris zal dit worden meegenomen.

Benoeming en herbenoeming

Wegens het bereiken van de eerste maximale zittingstermijn, zijn mevrouw Sanders en de heer De Vries voorgedragen voor herbenoeming. Na een positieve evaluatie van hun functioneren en een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, zijn beiden per 1 januari 2023 voor de maximale en laatste termijn van 4 jaar herbenoemd.

Per 1 juli 2023 zal mevrouw Van der Steen, de huidige voorzitter van de raad, haar maximale zittingstermijn van acht jaar bereiken. Aangezien dit een huurderszetel betreft, zal de nieuw te werven commissaris door de huurdersorganisaties worden voorgedragen. In het najaar van 2022 is een commissie werving en selectie samengesteld waarin een afvaardiging van zowel de huurdersorganisaties als de raad van commissarissen zitting heeft. Onder begeleiding van een extern wervingsbureau is het streven per 1 juli 2023 een nieuwe huurderscommissaris te kunnen benoemen. De heer De Vries is bereid gevonden het voorzitterschap van de raad per 1 juli 2023 op zich te nemen.

In 2022 is besloten te gaan werken met een commissie Maatschappij. Mevrouw Sanders is benoemd tot voorzitter van deze commissie en mevrouw Van Os tot lid.

Trainee

De VTW (de beroepsorganisatie voor toezichthouders) organiseert ook in 2023 de leergang "de aankomende commissaris". De raad heeft eerder goede ervaringen opgedaan en heeft daarom besloten om voor deze leergang een stageplek in de raad beschikbaar te stellen. Deze plek zal in overleg met de VTW per 1 januari 2023 worden ingevuld.

Samenstelling en rooster van aftreden per 31 december 2022

Naam	Functie	Geboortedatum	Beroep/expertise	Deskundigheid	Relevante nevenfuncties	Benoemd sinds
Mw. S.A. van der Steen	Voorzitter Op voordracht huurders Lid remuneratiecommissie	14-10-1972	<ul style="list-style-type: none"> o Directeur Wende Advies o Manager Wonen Haag Wonen 	<ul style="list-style-type: none"> o Volkshuisvesting o Participatie o Klantstrategie en communicatie o Wonen-zorgwelzijn o Duurzaamheid 	<ul style="list-style-type: none"> o Vicevoorzitter RvC Rabobank Rotterdam (tot 31-12-2022) o Voorzitter bestuur St. Verder Kijken o Voorzitter bestuur Woon-servicewijken Den Haag o Lid RvC Woonplus Schiedam (v.a. 20-06-2022) o Interim-voorzitter RvC Woonstichting STEK (v.a. 30-09-2022) 	01-07-2015
Dhr. Mr. B. de Vries	Vicevoorzitter Voorzitter auditcommissie	13-09-1958	<ul style="list-style-type: none"> o Directeur Finamar BV o Directeur Droomgaard BV 	<ul style="list-style-type: none"> o Financiën en control o Volkshuisvesting o Toezicht 	<ul style="list-style-type: none"> o Lid RvC Cazas Wonen o Voorzitter RvC Humanitas Huisvesting Rotterdam o Non-executive director Vallianz-holdings o Voorzitter RvC Nederlands Beleggingsfonds voor Zeeschepen o Voorzitter RvC Noord Nederlandse P&I Club o Non-executive director Northern Ocean Limited, Bermuda 	01-01-2019
Mw. Ir. J.B. Sanders	Lid Voorzitter commissie Maatschappij	20-3-1966	<ul style="list-style-type: none"> o Directeur ProMan 	<ul style="list-style-type: none"> o Volkshuisvesting o Vastgoed o Projectontwikkeling o Wonen-zorgwelzijn 	<ul style="list-style-type: none"> o Lid RvC Thius o Lid RvC Rhiant H-i-A o Lid bestuur wooncentrum de Driestad Culemborg 	01-01-2019
Mw. B.G.A.M. van Os MA HRM	Lid Op voordracht huurders Voorzitter remuneratiecommissie Lid commissie	11-04-1962	<ul style="list-style-type: none"> o Directeur-bestuurder Alerimus Hoeksche Waard 	<ul style="list-style-type: none"> o Wonen-zorgwelzijn o HRM o Management 	<ul style="list-style-type: none"> o Lid RvB SPHW 	01-05-2020

	Maatschappij					
Dhr. drs. D. den Ouden	Lid Lid audit-commissie	02-04-1980	o Head of Central Regulations & Policies ABN Amro Bank	o Financiën en control o Management	o Lid RvT & voorzitter Audit-commissie De Pier Groep	01-05-2020

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de raad voor een periode van ten hoogste vier jaar kan worden benoemd en kan worden herbenoemd. De al dan niet aaneengesloten totale periode waarin een commissaris lid is van de raad van commissarissen is ten hoogste acht jaar. Het rooster van aftreden van de raad is per 31 december 2022 als volgt:

Naam	Functie	Benoemd sinds	Treedt af	Herbenoembaar voor een periode van 4 jaar
Mw. S.A. van der Steen	Voorzitter Op voordracht huurders	01-07-2015	01-07-2023	Nee
Dhr. Mr. B. de Vries	Vicevoorzitter	01-01-2019	01-01-2027	Nee
Mw. Ir. J.B. Sanders	Lid	01-01-2019	01-01-2027	Nee
Mw. B.G.A.M. van Os MA HRM	Lid Op voordracht huurders	01-05-2020	01-05-2024	Ja
Dhr. drs. D. den Ouden	Lid	01-05-2020	01-05-2024	Ja

9.6.2 Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Naar het oordeel van de raad, dragen de leden van de raad onafhankelijk en kritisch bij aan de besluitvorming en handelen de leden integer. Afspraken zijn hierover gemaakt: (nieuwe) nevenfuncties en zaken die mogelijk tot belangenversterving zouden kunnen leiden, worden direct bij (de voorzitter van) de raad gemeld. Er zijn voor het verslagjaar geen nevenfuncties of andere zaken te melden die tegenstrijdig zijn aan het belang van de organisatie.

Aanspreekbaarheid

De raad van commissarissen hecht waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Mocht daartoe aanleiding zijn, dan is de raad aanspreekbaar op het door hen gehouden toezicht. De contactgegevens van de raad staan op de website van QuaWonen.

Meldingsplicht

Conform de bepalingen in de Woningwet, heeft de raad goede nota genomen van de brede meldingsplicht richting de Autoriteit woningcorporaties. Bij zaken als financiële problemen, twijfel over integriteit of rechtmatigheidskwesties, dient de raad dit onverwijld te melden aan de Autoriteit woningcorporaties. In 2022 zijn er geen zaken geweest die melding bij de Autoriteit nodig maakten.

Informatievoorziening

Om goed toezicht te houden is informatie essentieel. De raad vraagt zich af of de geboden informatie toereikend is of meer informatie nodig is om een voorstel goed te keuren, een visie te vormen of de strategie te bepalen. Dat betekent alert zijn en zelf ook informatie ophalen of kritisch doorvragen om de gewenste informatie te verzamelen:

- Bij de accountant: aan de hand van schriftelijke rapportages maar zeker ook in gesprekken met de accountant.
- Bij de bestuurder: de raad laat zich door de bestuurder zowel schriftelijk als mondeling informeren over allerlei relevante onderwerpen. Denk aan managementrapportages, notities/analyses over bepaalde, specifieke onderwerpen die de corporatie aangaan, QuaWonen in de publiciteit etc. De

raad agendeert daarbij ook zelf onderwerpen en geeft ook aan welke onderwerpen zij meer thematisch (verdiepend/-verbredend) met de bestuurder willen bespreken.

- Bij de controller en managers: zowel de controller als de managers sluiten regelmatig aan bij de vergaderingen van de raad.
- Bij de bespreking van de managementrapportages: gecheckt wordt, in samenspraak met de bestuurder, of de rapportage voldoet aan de informatiebehoefte van de raad en daar waar nodig wordt de rapportage aangescherpt, uitgebreid of ingedikt.
- Bij de bespreking van de investeringsvoorstellen: zijn afwegingen en keuzes voldoende beschreven zodat de raad een weloverwogen besluit kan nemen.
- Bij belanghebbenden: de raad houdt zelf voeling met en haalt informatie op bij belanghouders zoals gemeenten en huurdersorganisaties maar ook binnen de organisatie bij de ondernemingsraad en het managementteam.
- Door educatie en het volgen van seminars en informatie van brancheorganisaties.

In de Visie op besturen en toezicht houden is de wijze van informatie-uitwisseling ook uitgewerkt en vastgelegd.

Lidmaatschappen

De leden van de raad van commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Zelfevaluatie

De raad van commissarissen bespreekt jaarlijks zelf de kwaliteit van het eigen functioneren. Om het jaar onder externe begeleiding, zoals bepaald in de Governancecode.

Om invulling te geven aan het aandachtspunt "team RvC" uit de zelfevaluatie 2020, is ervoor gekozen bij de zelfevaluatie 2021 gebruik te maken van de Insights Discovery Profielen, onder externe begeleiding en in aanwezigheid van de bestuurder. Als gevolg van de beperkende maatregelen als gevolg van de coronapandemie is deze bijeenkomst verschoven van december 2021 naar begin 2022. Met deze methode hebben we inzicht gekregen in onszelf en in de andere leden van de raad en de bestuurder, hetgeen bijdraagt aan het begrip hebben voor elkaar en het versterken van de onderlinge samenwerking.

In navolging van de Insights-sessie, is de raad informeel bijeengekomen in mei 2022. Gesproken is over de samenstelling van de raad, qua aantal maar ook welke aandachtspunten er zijn op het gebied van onderlinge samenwerking, kennis, kunde en competenties.

Aandachtsvelden vanuit toezicht waren onder andere: ontwikkelingen in de sector, de verduurzamingsopgave, digitalisering, weten we voldoende wat er speelt in het lokale werkgebied (politiek) en de opgave in de regio, wetenschappelijk volkshuisvestelijke kennis en alert zijn op het behandelen van vergaderstukken op een voldoende strategisch niveau.

Aandachtspunten waar we alert op zijn tijdens de vergaderingen, die we deels hebben verwerkt in het functieprofiel voor de te werven huurderscommissaris in 2023 en die zullen worden meegenomen in het op te stellen opleidingsprogramma voor de raad.

Voor de zelfevaluatie 2022 is gebruik gemaakt van het toezichtspel "Wij toetsen ons toezicht" van de VTW. Bij deze zelfevaluatie zijn aandachtspunten op gebied van scholing, de rol van het toezicht bij een netwerkorganisatie en de (gewenste) samenstelling van de raad besproken. Het laatste punt is ook meegenomen als input voor het functieprofiel voor de te werven huurderscommissaris.

De overige genoteerde aandachtspunten hebben een plek gekregen op de actielijst van de raad en zullen worden geagendeerd en besproken in 2023 of krijgen een plek op het op te stellen opleidingsprogramma voor de raad.

Permanente educatie

De raad en de bestuurder vinden het belangrijk hun kennis te blijven ontwikkelen.

De leden ontvangen uitnodigingen voor themabijeenkomsten, seminars en cursusinformatie van brancheorganisaties. Ook themasessies (voorafgaand aan de reguliere vergaderingen van de raad) dragen bij aan kennisverbreding en -verdieping.

De leden van de raad zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties en confirmeren zich dan ook aan het met ingang van 2015 geïntroduceerde Reglement Permanente Educatie. In dit Reglement is bepaald dat commissarissen worden geacht studiepunten te behalen, gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor een corporatiecommissaris.

Per kalenderjaar dienen hier minimaal 5 uren (dit zijn 5 PE-punten) aan te worden besteed. Uit onderstaande tabel blijkt dat alle leden van de raad aan hun PE-verplichting hebben voldaan.

Naam	Aantal PE-punten behaald in 2022	Overschot/tekort		
		Overschot/tekort 2021	Voldaan	Overschot/tekort 2022
Mw. S.A. van der Steen	26	+5	Ja	+5
Mw. Ir. J.B. Sanders	10	+5	Ja	+5
Dhr. Mr. B. de Vries	4	+5	Ja	+4
Mw. B.G.A.M. van Os MA HRM	5	+5	Ja	+5
Dhr. drs. D. den Ouden	6	+5	Ja	+5

Conform het Aedes Reglement Permanente Educatie bestuurders woningcorporaties, geldt voor de bestuurder een verplichting om 108 PE-punten te behalen in een termijn van drie kalenderjaren. De heer Gerlof is per 1 april 2020 benoemd tot bestuurder van QuaWonen en zal naar rato over drie kalenderjaren 99 punten moeten behalen. Eind 2022 staat het saldo op 112 punten. Ook onze bestuurder heeft aan zijn PE-verplichting voldaan.

9.7 Bezoldiging

De hoogte van de honorering van de leden van de raad van commissarissen is gebaseerd op:

- Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) alsmede de Evaluatiewet WNT.
- De uitwerking van de WNT in de Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting voor het jaar 2014 en de daaropvolgende wijzigingen.
- Algemeen geldende en bindende VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen 2022.

De honorering van de raad is in de basis een afgeleide van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder in de grootteklasse waar QuaWonen is ingedeeld, namelijk € 181.000 (bezoldigingsklasse F, zie ook paragraaf 4.1). De honorering van de voorzitter van de raad mag volgens de WNT maximaal 15% van het voor de bestuurder geldende bezoldigingsmaximum zijn en van de individuele leden maximaal 10%. Conform de VTW-beroepsregel is de maximale bezoldiging lager: voor de voorzitter 12% van het maximum van de sectorale Regeling of wel € 21.720 en voor de leden 8% of wel € 14.480. Nieuw element in de Beroepsregel per 1 januari 2022 is dat er een maximaal bezoldigingsbudget geldt voor de gehele RvC, namelijk 52% van het bezoldigingsmaximum voor topfunctionarissen in dienstbetrekking bij een full time dienstverband. In het geval van QuaWonen totaal € 94.120.

Begin 2022 is de honorering van de raad getoetst aan de geactualiseerde Beroepsregel van de VTW.

Besloten is de vergoeding opnieuw vast te stellen op de maximale bezoldiging conform de VTW-beroepsregel en deze jaarlijks, conform de regeling, te indexeren.

In totaal zijn in 2022 de navolgende vergoedingen uitgekeerd: de voorzitter van de raad € 21.720 en de leden € 14.480 bruto, exclusief btw. In totaal voor de gehele RvC € 79.640.

De toegekende bezoldiging aan alle commissarissen blijft daarmee onder de geldende WNT-normen en volgt de maxima van de VTW-beroepsregel.

De honorering van de leden van de raad kent geen variabele, resultaatafhankelijke component, geen vaste onkostenvergoeding en geen mogelijkheid van een vergoeding die relatie houdt met de beëindiging van het lidmaatschap. Van de mogelijkheid kosten en/of kilometers te declareren is in 2022 geen gebruik gemaakt. De kosten voor opleidingen/seminars, bezocht door individuele leden, worden voor zover passend binnen het vastgestelde budget, door QuaWonen betaald.

9.8 Vergadering en overleg

9.8.1 Vergaderingen raad van commissarissen

Er waren in 2022 in totaal 6 RvC-vergaderingen met de bestuurder (waarvan 1 met een besloten gedeelte zonder bestuurder) en de raad is apart bijeen geweest voor de zelfevaluatie begin van het jaar, een informele bijeenkomst in het voorjaar en een sessie in het kader van het nieuwe Koersplan.

De voorzitter van de raad heeft structureel overleg met de bestuurder om de agenda voor de vergadering voor te bereiden en eventuele andere (actuele) zaken te bespreken. Datzelfde geldt voor de voorzitter van de auditcommissie.

Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen wordt tijd ingepland om dieper op bepaalde thema's in te gaan. In samenspraak worden de thema's bepaald en op inhoud geeft dit de raad gelegenheid de adviserende en/of klankbordrol naar de bestuurder goed te vervullen en kennis te verdiepen.

In het verslagjaar 2022 verrichtte de raad de volgende statutaire werkzaamheden:

- Vaststelling bezoldiging raad van commissarissen per 1 januari 2022.
- Herbenoeming mevrouw Sanders en de heer De Vries per 1 januari 2023.
- Vaststelling Reglement commissie Maatschappij.
- Benoemen voorzitter en lid commissie Maatschappij.
- Goedkeuring besluit statutenwijziging.
- Goedkeuring besluit tot vaststellen van het Treasuryjaarplan 2022.
- Goedkeuring besluit geactualiseerd Treasurystatuut.
- Goedkeuring besluit geactualiseerd Fiscaal Statuut.
- Goedkeuring besluit Reglement Financieel Beleid en Beheer.
- Vaststellen van de jaarstukken 2021 (inclusief Energie BV).
- Goedkeuring besluit Kaderbrief 2023.
- Goedkeuring besluit tot vaststellen van het jaarplan/begroting 2023 (inclusief Energie BV).
- Goedkeuring besluit fasedocument Start en Definitie nieuwbouwproject Koningin Julianastraat Krimpen aan de Lek.
- Goedkeuring besluit fasedocument Evaluatie nieuwbouwproject Meerkoetflat Krimpen aan den IJssel.
- Goedkeuring besluit fasedocument Start en Definitie nieuwbouwproject Lorentzweg Lekkerkerk.
- Goedkeuring besluit fasedocument Start en Definitie nieuwbouwproject Merelstraat Krimpen aan den IJssel.
- Goedkeuring besluit fasedocument Prijs en Contract nieuwbouwproject Centrum-Zuid blok C Krimpen aan den IJssel.
- Goedkeuring besluit fasedocument Definitie Schildersbuurt-Zuid Krimpen aan den IJssel.
- Goedkeuring besluit fasedocument Start verbouwing kantoorpand Hof ter Bergen 25, Bergambacht.
- Goedkeuring besluit tot verkoop van Oranjeplaats 21A-H Schoonhoven.

Besluitvorming

Bij besluitvorming baseert de raad zich op wettelijke, statutaire en andere voorschriften en toetst de raad de inhoud op zorgvuldige argumentatie, volkshuisvestelijke doelen, de financiële continuïteit van QuaWonen en de risicobeheersing.

Overige onderwerpen

De raad nam ook besluiten met betrekking tot:

- De doelstellingen 2022 van de bestuurder.
- Invulling zelfevaluatie raad van commissarissen 2022.
- De opdracht controle jaarrekening 2022 accountant Deloitte.
- De werkwijze met betrekking tot meerjarige prestatieafspraken met beide gemeenten.
- Het functieprofiel en de procedure voor de te werven huurderscommissaris in 2023.

9.8.2 Overleg met de huurdersvertegenwoordiging

Vanuit de toezichtrol, om te horen hoe de corporatie ervoor staat in de ogen van de huurdersorganisaties, maar ook vanuit de wens persoonlijk contact te houden, zorgt de raad ervoor dat er ontmoetingen zijn met de huurdersvertegenwoordiging. De leden van de raad, benoemd op voordracht van de huurdersorganisaties geven hier invulling aan en hebben periodiek overleg met de huurdersorganisaties, buiten de aanwezigheid van de bestuurder.

Van dit overleg wordt verslag gedaan in de voltallige raad en wordt, daar waar nodig, specifieke aandacht gevraagd van de bestuurder.

Gesproken is onder andere over:

- De digitale aanval op het datacentrum van de externe partij waar QuaWonen haar systeem en gegevens opslaat en de gevolgen daarvan voor QuaWonen en haar huurders.
- Het huurbeleid.
- Het ZAV-beleid bij mutatie van een woning.
- De inbedding van de huurdersorganisatie van voormalig Woningbouwstichting "Samenwerking", Huurders Organisatie Samenwerking (HOS), in de participatiestructuur van QuaWonen, na de fusie van QuaWonen met WBSS.
- Huurdersparticipatie in zijn algemeenheid en de blik op de toekomst.

In 2022 is een afvaardiging van de huurdersorganisaties aanwezig geweest bij de sessies in het kader van het nieuwe Koersplan: goed om zo ook interactief met elkaar strategie en beleidskeuzes te verkennen.

De raad waardeert de openheid waarin de gesprekken plaatsvinden, positief kritisch en uit alles blijkt de grote mate van betrokkenheid bij onze corporatie.

9.8.3 Overleg met de ondernemingsraad

Een afvaardiging van de raad spreekt structureel twee keer per jaar met de ondernemingsraad. De bestuurder is bij deze overleggen niet aanwezig. Voor de raad een zinvol overleg om de toezichtrol goed te kunnen vervullen: wat speelt er in de organisatie en bij de medewerkers en hoe acteert de bestuurder. De verkregen input wordt gedeeld met de voltallige raad en ook meegenomen door de remuneratiecommissie in het functioneringsgesprek met de bestuurder.

In 2022 is onder andere gesproken over:

- De algemene gang van zaken bij QuaWonen, het beeld van de ondernemingsraad op de organisatie, de bestuurder, personele aangelegenheden.
- De impact van de cyberaanval op de organisatie en als gevolg daarvan op de werkdruk bij de medewerkers.
- Het HR-beleid en de voortgang op de HR-dossiers.
- De wijze waarop de organisatie wordt meegenomen in de visie en ontwikkelrichting van de organisatie en het beleid.
- Het proces totstandkoming Koersplan en de positieve werking daarvan in de organisatie.
- De ontwikkelmogelijkheden van medewerkers binnen de organisatie.
- De (voorbereiding op de) verbouwing van het kantoorpand Hof ter Bergen en het effect daarvan op medewerkers.

De raad ervaart de overleggen met de ondernemingsraad open en constructief en heeft veel waardering voor de inzet en betrokkenheid van de leden van de ondernemingsraad.

9.8.4 Overleg met overige belanghouders

De raad vindt het belangrijk zich ook zelf een beeld te vormen over wat er leeft en speelt bij de belanghouders en gebruikt daarvoor onder andere het eigen netwerk.

En we zullen alert blijven op het ontmoeten van belanghouders bij meer informele momenten van de corporatie, bijvoorbeeld een 1^e paal of opleveringen van bouwprojecten. Verkregen input wordt teruggekoppeld naar de voltallige raad en de bestuurder.

In het voorjaar heeft een afvaardiging van de raad via een livestream het Wonen Debat in de gemeente Krimpenerwaard, op uitnodiging van de Federatie van woningcorporaties, gevolgd.

En in het najaar heeft (een afvaardiging van) de raad deelgenomen aan sessies die in kader van het nieuwe Koersplan zijn georganiseerd: de raad had daarbij de gelegenheid zowel medewerkers als belanghouders (gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen e.d.) te ontmoeten en themagewijs inhoudelijk het gesprek aan te gaan.

9.9 Tot slot

Vooruitblik

We gaan in het voorjaar 2023 ons Koersplan afronden, de koers voor onze organisatie de komende vier jaar. Dan zullen we, samen met onze belanghouders, onze opgave, ambities en prioriteiten scherp hebben vertaald naar onze organisatie en onze financiële middelen. Een niet eenvoudige taak die veel inzet van eenieder bij QuaWonen maar ook van onze belanghouders zal vragen.

Dankwoord

Bij de evaluatie van de cyberaanval eind 2022, is gebleken dat de gevolgen van de cyberaanval op de primaire processen uiteindelijk beperkt waren, met name door de veerkracht en creativiteit van de medewerkers in het bedenken van alternatieve werkwijzen en het adequaat omgaan met de situatie. Ook is gebleken dat de cyberaanval geen consequenties had voor de tijdige oplevering (en goedkeuring) van jaarstukken, begroting etc. Een groot compliment en blijk van waardering waard voor de bestuurder en alle medewerkers van QuaWonen!

Slotverklaring

Het bestuur van QuaWonen heeft de jaarstukken 2022 opgesteld. Accountant Deloitte heeft de jaarstukken beoordeeld en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De raad van commissarissen is van mening dat de jaarstukken een juiste weergave zijn van het functioneren en de financiële positie van QuaWonen en heeft de jaarstukken 2022 in de vergadering van 22 juni 2023 vastgesteld.

Vastgesteld door de raad van commissarissen van QuaWonen
Bergambacht, 22 juni 2023
S.A. van der Steen
Voorzitter

10. Financieel Kengetallen

Boekjaar	2022	2021	2020
Aantal verhuureenheden			
Woningen in verhuur	8.573	8.548	8.541
. daeb	8.441	8.412	8.397
. niet daeb	132	136	144
Woningen op voorraad i.v.m verkoop	7	8	13
Onzelfstandige woningen	-	-	-
Woonwagens (incl standplaats)	2	2	2
Maatschappelijk Onroerend Goed (MOG)	24	25	24
Bedrijfsmatig Onroerend Goed (BOG)	11	17	18
Intramurale zorg (eenheden)*	205	205	205
Parkeerplaatsen/garages	430	441	442
Totaal	9.252	9.246	9.245
* Intramurale zorgcontracten	13	13	13
Mutaties in het woningbezit:			
1) Aantal opgeleverde huurwoningen	40	63	132
2) Aantal aangekocht	3	1	4
3) Aantal verkocht (bestaand bezit)	-11	-12	-13
4) Mutatie woningen op voorraad per 31-12	7	5	-6
5) Aantal gesloopt	0	-37	-194
Aantal woningen naar huurprijsklasse			
Goedkoop	802	939	877
Betaalbaar	6.401	6.635	5.823
Duur tot toeslaggrens	1.238	838	1.624
> huurtoeslaggrens	132	136	217
Totaal	8.573	8.548	8.541
Prijs en kwaliteit			
Aantal reparatieverzoeken / woning	1,19	1,12	1,14
Gemiddelde aantal punten WWS (daeb woningen)	161,6	158,9	158,7
Gemiddelde netto huurprijs	582	568	568
Huur in % maximaal redelijke huurprijs	65,9%	67,0%	68,3%
Huur / WOZ-waarde	2,62%	3,23%	3,38%
Het verhuren van woningen			
Aantal nieuwe verhuringen	446	497	621
Mutatiegraad	5,0%	5,0%	5,3%
Huurachterstand in % jaarhuur	0,34	0,30	0,29
Huurderving in % jaarhuur	1,12	1,02	1,51

	2022	2021	2020
Financiële continuïteit			
<i>Continuïteitsratio's:</i>			
Solvabiliteit obv marktwaarde	76,8%	74,6%	72,0%
Solvabiliteit obv beleidswaarde	58,4%	48,9%	39,9%
Gemiddelde rentevoet op vreemd vermogen	1,7%	1,9%	2,2%
Rentedekkingsgraad (ICR)	4,1%	2,6%	1,6%
Loan to value (beleidswaarde)	38,2%	48,4%	58,1%
Loan to value (marktwaarde)	20,7%	23,1%	25,5%
Direct rendement (beleidswaarde)	3,4%	3,1%	3,1%
Direct rendement (marktwaarde)	1,8%	1,5%	1,4%
Rentelasten t.o.v. huuropbrengsten	9,5%	11,3%	12,6%
<i>Discontinuïteitsratio's:</i>			
. Dekkingsratio	18,8%	27,4%	32,3%
. Onderpandsratio	18,8%	27,3%	32,1%
Balans en resultatenrekening per woning			
Eigen vermogen	151.269	137.119	116.770
Jaarresultaat	14.550	20.444	10.433
Exploitatieresultaat	3.458	2.646	2.119
Rentedragende schuld	39.727	41.286	39.522
Beleidswaarde	102.778	84.326	67.997
Marktwaarde	189.759	176.596	154.687
Verhuur- en beheeractiviteiten	397	364	360
Onderhoudsactiviteiten	2.276	2.705	2.963
WOZ-waarde	266.565	211.019	195.362
Balans totaal	198.067	183.914	162.118
Rentelasten	660	767	860
Leefbaarheid	131	105	120
Medewerkers			
Aantal medewerkers	93	95	92
Aantal vrouwen	48	48	52
Aantal mannen	45	47	40
Aantal Fte	85,2	86,2	83,4
Aantal Fte per 100 woningen	1.01	1,01	0,98
Aantal VHE per fte	100,67	99,22	102,41
Personeelskosten per fte	77.637	73.399	77.134
Personeelskosten per woning	771	740	753
Gemiddelde leeftijd	47,9	47,6	47,3

JAARREKENING 2022

11. Balans per 31 december 2022

(na voorgestelde resultaatbestemming)

	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
		* € 1.000	* € 1.000
Actief			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa	19.1	799	952
Vastgoedbeleggingen			
Daeb vastgoed in exploitatie	19.2	1.588.896	1.469.478
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	19.2	37.909	40.065
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.2	39.177	36.251
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	19.2	4.207	6.008
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.670.189	1.551.802
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	19.3	4.029	4.841
Totaal van materiële vaste activa		4.029	4.841
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	19.4	4.777	6.504
Overige vorderingen	19.4	2.544	2.465
Totaal van financieel vaste activa		7.321	8.970
Totaal van vaste activa		1.682.338	1.566.565
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	19.5	1.275	1.284
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	19.5	-	152
Totaal van voorraden		1.275	1.436
Vorderingen			
Huurdebiteuren	19.6.1	107	95
Overheid	19.6.2	6	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	19.6.3	12	23
Overige vorderingen	19.6.4	38	33
Overlopende activa	19.6.5	93	265
Totaal van vorderingen		256	416
Liquide middelen	19.7	5.588	3.678
Totaal van vlottende activa		7.119	5.530
Totaal van activa		1.689.457	1.572.095

Passief	Ref.	31-12-2022 * € 1.000	31-12-2021 * € 1.000
Eigen vermogen			
Herwaarderingsreserves	19.8	1.013.094	908.039
Overige reserves	19.8	283.735	264.054
Totaal van eigen vermogen		1.296.829	1.172.092
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	19.9	3.011	1.806
Overige voorzieningen	19.9	270	216
Totaal van voorzieningen		3.281	2.022
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	19.10	102	117
Schulden aan banken	19.10	324.627	329.465
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	19.10	36.937	34.528
Totaal van langlopende schulden		361.666	364.110
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	19.11	43	45
Schulden aan banken	19.11	17.338	23.320
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	19.11	3.332	2.607
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	19.11	2.600	2.418
Overige schulden	19.11	259	180
Overlopende passiva	19.11	4.109	5.301
Totaal van kortlopende schulden		27.681	33.871
Totaal van passiva		1.689.457	1.572.095

12. Winst- en verliesrekening over 2022

	Ref.	2022	2021
		* €	* € 1.000
		1.000	
Huuropbrengsten	20.1	61.778	60.556
Opbrengsten servicecontracten		902	979
Lasten servicecontracten		-929	-966
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	20.2	-3.405	-3.107
Lasten onderhoudsactiviteiten	20.3	-19.511	-23.122
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	20.4	-9.188	-11.725
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		29.647	22.614
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	20.5	1.355	165
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	20.5	-155	-124
Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		1.200	41
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	20.6	7.983	8.457
Toegerekende organisatiekosten	20.6	-114	-97
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	20.6	-5.853	-5.730
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		2.016	2.630
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	20.7	-8.047	-12.833
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	20.7	111.892	179.952
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	20.7	767	568
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		104.612	167.687
Opbrengst overige activiteiten	20.8	327	258
Kosten overige activiteiten	20.8	-282	-211
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		45	47
Overige organisatiekosten	20.9	-2.946	-7.117
Kosten omtrent leefbaarheid	20.10	-1.124	-894
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		304	969
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		21	122
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	20.11	8	145
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.11	-5.661	-6.557
Totaal van financiële baten en lasten		-5.328	-5.321
Totaal van resultaat voor belastingen		128.122	179.687
Belastingen	20.12	-3.393	-4.936
Resultaat uit deelnemingen	20.13	8	7
Totaal van resultaat na belastingen		-3.385	-4.929
		124.737	174.758

13. Kasstroomoverzicht over 2022

(volgens de directe methode)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	* € 1.000	* € 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	61.688	60.412
Vergoedingen	975	887
Overige bedrijfsontvangsten	639	828
Ontvangen interest	1	139
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	63.303	62.266
Uitgaven		
Erfpacht	1	1
Betalingen aan werknemers	6.666	6.654
Onderhoudsuitgaven	16.619	20.937
Overige bedrijfsuitgaven	8.441	8.829
Betaalde interest	5.961	6.712
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	219	235
Verhuurdersheffing	5.310	8.082
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	202	177
Vennootschapsbelasting	1.329	41
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	44.748	51.667
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	18.555	10.599
(Des)Investeringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.214	8.781
Verkoopontvangsten nieuwbouw	287	-
Verkoopontvangsten grond	1.065	165
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	9.566	8.946
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	8.316	14.564
Verbeteruitgaven	5.432	11.920
Aankoop	786	297
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	709	2.012
Sloopuitgaven	180	1.221
Investerings overig	51	193
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	15.474	30.207
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.908	-21.261
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuw te borgen leningen	17.500	34.777
Uitgaven		
Aflossing geborgde leningen	28.223	23.629
Aflossing ongeborgde leningen	14	14
Mutatie waarborgsommen	-	64
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	10.737	11.070
Toename (afname) van geldmiddelen	1.910	408
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.678	3.270
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.588	3.678

14. Grondslagen voor waardering

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.

14.1 Activiteiten

QuaWonen is een stichting met de status van een "toegelaten instelling volkshuisvesting". Het kantoor heeft als adres Hof ter Bergen 25 te Bergambacht.

Zij heeft specifieke toelating in de gemeenten Krimpenerwaard, Bodegraven-Reeuwijk, Alphen aan den Rijn, Gouda, Krimpen aan den IJssel en Zuidplas. De vestigingsplaats is Krimpenerwaard, kern Bergambacht. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Het KvK-nummer van QuaWonen is 24107420.

Stichting QuaWonen heeft als enige 100%-deelneming QuaWonen Energie B.V.

QuaWonen Energie BV heeft tot doel het optreden als tussenpersoon voor de levering van energie en diensten en het ontwikkelen van activiteiten en opzetten van projecten die leiden tot extra energie- en (woon)lastenbesparingen.

QuaWonen oefent overheersende zeggenschap uit over de VvE's, VvE d'Aartsberghe, VvE 't Ingse Hof VvE Julianahof, VvE de Waterpoort, VvE de Observant, VvE Het Palet, VvE Belcanto, VvE Parkwijk (blok A en B), VvE Oranjeplaats (blok A,B,C,D en parkeergarage), VvE Adam van Vianenstraat. Deze VvE's zijn evenwel niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt omdat hun gezamenlijke belang van te verwaarlozen betekenis is op het geheel.

14.2 Toelichting daeb/niet daeb opgenomen

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de daeb- niet-daeb-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel, zoals nader uiteengezet onder algemene grondslagen voor de jaarrekening.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het op 31 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig daeb- dan wel aan de niet- daeb activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uitgezet:

Grondslag voor scheiding

Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als daeb dan wel niet-daeb

Posten in gescheiden verantwoording

Balans:

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Belastinglatenties

Winst- en verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Verhuurderheffing

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten verhuur en servicecontracten
- Desinvesteringskasstromen

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de daeb en niet-daeb activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

Winst- en verliesrekening:
- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit
Kasstroomoverzicht:
- Uitgaven servicecontracten
- Uitgaven onderhoud
- Investeringskastromen

Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als daeb, niet geborgde leningen als niet-daeb.

Balans:
- Schulden aan banken
Winst- en verliesrekening:
- Rentebaten en rentelasten
Kasstroomoverzicht:
- Financieringskasstroom

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de daeb/ niet-daeb tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in daeb/ niet-daeb
De hierbij gehanteerde verdeling daeb/ niet-daeb is: 97%/3%

Balans:
- (Im)materiële vaste activa
Winst- en verliesrekening:
- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Toegerekende organisatiekosten
Kasstroomoverzicht:
- Personeelsuitgaven
- Overige bedrijfsuitgaven

14.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van QuaWonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting.

De jaarrekening is opgesteld conform de continuïteitsveronderstelling.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

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

14.4 Oordelen en 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 vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebeoordeling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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 een waarderingsmodel. De vraag is wat de nauwkeurigheid van dit model is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de in het model opgelegde norm wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

Ook in het opstellen van de belastinglatenties maakt QuaWonen schattingen. Voor het afschrijvingspotentieel worden schattingen gemaakt van het verschil tussen de fiscale waarde en de balanswaarden, gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat, voor de komende jaren. Tenslotte heeft QuaWonen ook schattingen gemaakt voor de realiseerbare fiscale verliezen. Hierbij wordt in de meerjarenbegroting nagegaan, of de nu geactiveerde tekorten in de komende 9 jaren gecompenseerd kunnen worden met fiscale winsten. Waar van toepassing zijn niet te realiseren bedragen als verliesverdamping afgeboekt.

14.5 Deelnemingen

QuaWonen heeft een 100% deelneming in QuaWonen Energie BV, gevestigd in de Krimpenerwaard, kern Bergambacht. De deelneming is van te verwaarlozen betekenis en daarom wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling voor consolidatie overeenkomstig artikel 407 lid 1a.

14.6 Bezoldigingsinformatie o.g.v. Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op QuaWonen. QuaWonen is op grond van het aantal eenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de corporatie minstens 20% van haar verhuureenheden in eigendom heeft, ingedeeld in categorie F. Het bezoldigingsmaximum voor deze bezoldigingsklasse is €181.000.

15. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De bedragen in deze jaarrekening zijn x €1.000 tenzij anders vermeld.

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

15.1 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer besluitvorming en uitingen namens QuaWonen zijn gedaan naar belanghouders zoals huurders, gemeenten over verplichtingen van toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de Prijs- en Contractfase van een (deel)project heeft plaatsgevonden in de vergadering van de Raad van Commissarissen.

15.2 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

Investerings worden geactiveerd onder de voorwaarden, dat de bedrijfseconomische voordelen volgens de voorafgaande besluitvorming groter zijn dan de hieruit resulterende afschrijvingskosten en de bestedingen voldoende betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

15.3 Vastgoedbeleggingen

15.3.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). Het niet-DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, 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:

Het daeb- en niet-daeb vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' past QuaWonen de basisversie toe. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met enige afschrijving, waardeverandering of belastingen en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

QuaWonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woonegelegenheden, maatschappelijk onroerend goed (MOG), parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Voor bedrijfsonroerend goed past QuaWonen de full versie toe.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau, bij toepassing van de full versie is sprake van een aannemelijke waarde op complexniveau.

Uit de validatie van het handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktwaardeontwikkelingen in de 4^e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Oost Zuid-Holland en Groot-Rijnmond was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton d.d. 07-04-2023 inzake circa 12,20% in COROP regio Oost-Zuid-Holland te laag en in COROP regio Groot-Rijnmond 10,10% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa €114 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 plaats gevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basis versie 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.

De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

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

15.3.2 Waardering volgens Full Variant op het bedrijfsonroerend goed (BOG)

15.3.2.1 Inschakeling taxateur

Ultimo 2020 is de gehele portefeuille van het BOG door een externe taxateur getaxateerd volgens de Full Variant. In 2022 heeft een update plaats gevonden van deze taxaties. De taxateur is onafhankelijk en ter zake deskundige, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl).

15.3.3 Onderhoud en verbetering

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings uitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

15.3.5 Afschrijvingen

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

15.3.6 Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

15.3.7 Algemene uitgangspunten

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

15.3.8 Verrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw op vreemd vermogen en direct toerekenbare interne kosten evenals transactiekosten geactiveerd. Rente wordt uitsluitend toegerekend indien voor te vervaardigen vastgoedbeleggingen noodzakelijkerwijs een aanmerkelijke hoeveelheid tijd nodig is om deze gebruiksklaar te maken, en vangt aan bij start van de bouw. De geactiveerde rente is 1,0% (2021: 0,2%).

15.3.9 Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs

ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

15.3.10 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of – vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de her classificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na her classificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van her classificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

15.3.11 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

15.4 Materiële vaste activa

15.4.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

15.5 Financiële vaste activa

15.5.1 Deelnemingen

De deelneming in 'QuaWonen Energie B.V.' is gewaardeerd volgens de nettovermogenswaarde methode.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening van de toegelaten instelling.

De aansprakelijkheid van QuaWonen in "QuaWonen Energie B.V." beperkt zich tot het ingebrachte kapitaal.

QuaWonen is opgenomen in een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting met QuaWonen Energie B.V. QuaWonen is uit hoofde van de fiscale eenheid hoofdelijk aansprakelijk voor vennootschapsbelastingsschulden van de groepsmaatschappij.

15.5.2 Latente belastingvorderingen

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet (1,61%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het effectieve belastingtarief (0.415%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie.

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

De latente belastingvorderingen hebben verder alleen nog betrekking op de aanwezige compensabele verliezen.

15.5.3 Overige vorderingen

15.5.3.1 Kopen naar Wens

In 2014 is de strategie voor de (methode van) verkoop van woningen aangepast. Waar eerst de woningen werden verkocht onder voorwaarden met een terugkoopplicht werden woningen tot en met medio 2017 soms verkocht onder de vorm Kopen naar Wens. De woningen werden permanent verkocht, waarbij een deel van de verkoopsom, afhankelijk van de hoogte van het inkomen van de koper, werd voldaan in de vorm van een uitgestelde betaling. Deze betaling moet afgelost worden indien de koper de woning weer verkoopt. In het contract zijn voorwaarden opgenomen om zekerheid te creëren van inlossing van de uitgestelde betaling en wordt een indexatie toegepast op de hoogte van de uitgestelde betaling. Deze post is tegen nominale waarde gewaardeerd opgehoogd met de indexatie (Prijsindex Bestaande Koopwoningen regio Zuid-Holland, gepubliceerd door het CBS). Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Vooralsnog is er geen voorziening getroffen voor oninbaarheid.

15.5.3.2 Overige vorderingen

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

Uitgezonderd hiervan is de waardering van de parkeergarage aan de Secretaris Schipperstraat in Bergambacht. Dit pand is in 2013 opgeleverd en door middel van een erfpacht akte aan de gemeente

Bergambacht overgedragen. De erfpacht is in 1 keer voor 50 jaar afgekocht: resteert een bloot eigendom van de opstal te waarde € 1, zijnde de contante waarde van de grondopbrengst verminderd met sloopkosten na 50 jaar.

15.6 Voorraden

15.6.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet 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 het vastgoed. 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.

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

15.6.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. 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.

15.6.3 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.

15.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Hierbij worden de vorderingen met een actieve contractrelatie voor 50% als oninbaar gewaardeerd en voor 75%, als er geen actieve contractrelatie (vertrokken huurders) is.

15.8 Liquide middelen

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 banken onder kortlopende schulden.

15.9 Herwaarderingsreserve

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

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

15.10 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

15.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake het DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele marktrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

15.10.2 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 zijn de 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 voorziening voor latente belastingverplichtingen wordt gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 15.5.2 Latente belastingvorderingen.

15.10.3 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.

15.10.4 Voorziening pensioenen

QuaWonen 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 winst- en verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor QuaWonen en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer QuaWonen beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan QuaWonen en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2022 (en 2021) waren er voor QuaWonen geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

15.11 Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De geamortiseerde kostprijs is alhier gelijk aan de nominale waarde.

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

15.11.1 Schulden aan overheid en aan banken

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

Voor de derivaten is kostprijs hedge-accounting toegepast. Zie hiervoor hoofdstuk 18 Financiële Instrumenten en Risicobeheersing.

15.11.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

QuaWonen 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.

15.12 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. De geamortiseerde kostprijs is alhier gelijk aan de nominale waarde.

16. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

16.1 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 bedroeg dit maximumpercentage 2,3% (2021 1,6%). De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

16.2 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.

16.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten afdeling klantenservice.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder de paragraaf "Toerekening baten en lasten".

16.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvesting, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder de paragraaf 'Toerekening baten en lasten'.

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

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

16.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

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

- Onroerendezaakbelasting
- Verhuurderheffing
- Verzekeringskosten

16.6 Totaal van 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.

16.7 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop 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 akte van levering).

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

16.8 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

16.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Andere bestanddelen kunnen zijn:

- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afwaarderingen van werkelijk gemaakte (voorbereidings)kosten van investeringen waarvoor nog geen formalisering van de prijs- en contractfase van het project heeft plaats gevonden;
- afboeking van eerder geactiveerde projectkosten op het moment dat een project geen doorgang heeft.

16.8.2 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 (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurering).

16.8.3 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.

16.8.4 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.

16.9 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO) en de zonnepanelen, beheer voor derden en VvE-beheer als ook opbrengsten zendmasten en erfpachtopbrengsten toegerekend.

16.10 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

16.11 Lonen, salarissen en sociale lasten

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

16.12 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

16.13 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in paragraaf "Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten. Hier is tevens de volkshuisvestelijke bijdrage inzake de Vestia lening verantwoord.

16.14 Kosten omtrent leefbaarheid

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

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

16.15 Totaal van 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.

16.16 Belastingen

De totale belastinglast is een combinatie van 1] de acute positie (rekening houdend met compensabele verliezen) 2] de mutatie van latente belastingen en 3] de eventuele correcties op voorgaande jaren.

Sinds 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO2). Per 1 december 2016 liep deze, tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten, vaststellingsovereenkomst af. Met dien verstande dat de overeenkomst ieder jaar stilzwijgend wordt verlengd tot, de recent bekend geworden einddatum, 31 december 2022. QuaWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Deze vaststellingsovereenkomst zal tevens van toepassing zijn op de nog in te dienen aangifte 2021 en 2022.

Met ingang van 1 januari 2023 heeft de Belastingdienst VSO2 opgezegd. De Belastingdienst is van mening dat de recente uitspraken over onder meer de op- en afwaarderingen ertoe hebben geleid dat de formalisering van de afspraken in VSO2 niet langer passend is om invulling te geven aan de voor woningcorporaties relevante fiscale onderwerpen. Wel onderkent de Belastingdienst dat de opzegging van VSO2 in de praktijk tot veel onzekerheden leidt en het van belang is om deze onduidelijkheden waar mogelijk weg te nemen. Daarom is in 2023 een fiscaaltechnisch overleg gestart tussen WSW en de Belastingdienst.

16.17 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij QuaWonen geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

16.18 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de medewerkers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal fte's. De kosten van de huisvesting worden als gevolg van het flexibel (thuis) werken verdeeld op basis van aantal fte's.

17. Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

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

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

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

18. Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het Treasury Statuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan (binnen de regelgeving op het moment van goedkeuring). Jaarlijks wordt beoordeeld of het Treasury Statuut nog voldoet aan de wet- en regelgeving en wordt indien nodig aangepast.

Binnen het treasurybeleid van QuaWonen dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van financiële risico's. Deze risico's deden zich na de kredietcrisis voor, toen banken niet langer tegen acceptabele liquiditeitsopslagen lange financiering wilden verstrekken. Op grond van het vigerende Treasury Statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Doelstellingen risicobeheer

In het Treasury Statuut van QuaWonen zijn de kaders benoemd omtrent het beheersen van de risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het Treasury Statuut. In het Treasury Statuut is het gebruik van afscherpende rente instrumenten toegestaan om de renterisico's te beperken. De financiële instrumenten voldoen aan de richtlijnen van het WSW en Autoriteit woningcorporaties.

18.1 Prijsrisico

QuaWonen heeft geen aandelen in beurs- en niet beursgenoteerde aandelen en loopt derhalve geen prijsrisico.

18.2 Valutarisico

QuaWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

18.3 Renterisico

QuaWonen loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen en effecten met name onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten als gevolg van wijzigingen in de marktrente. QuaWonen maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt QuaWonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestand. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan banken) heeft QuaWonen renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt QuaWonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet.

Financiële instrumenten dienen tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen. Er mag dus geen open positie ontstaan met het derivaat. Het derivaat kwalificeert daarmee voor hedge accounting, waardoor de lening en het derivaat tegen nominale waarde op de balans worden opgenomen. De lening wordt in feite verantwoord als ware het een lening met een vaste rente.

Bij een stijging van de marktrente met 1% neemt de te betalen rente op de variabele leningen normaliter met € 40 mln. (som van de nominale waarden van alle swaps) x 1% = € 400.000 toe. Door het sluiten van derivaten wordt dit risico van een stijgende rente tot nihil gereduceerd. Uiteraard kan bij een dalende rente ook niet langer worden geprofiteerd van lagere rentekosten. De rente wordt feitelijk vastgezet. Er resteert slechts het opslagrisico, i.c. het risico dat gekoppelde funding tegen hogere liquiditeitsopslagen dient te worden aangetrokken in de toekomst. De funding is weliswaar voor de volledige looptijd van het derivaat geregeld, maar liquiditeitsopslagen zijn onderhevig aan periodieke herziening.

18.4 Kredietrisico

QuaWonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. QuaWonen maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij ten einde kredietrisico te spreiden. Het kredietrisico betreft hier tegenpartijrisico, dus het risico dat een tegenpartij bij een derivaat faillieert (en de verplichtingen uit het derivaat niet meer kan nakomen).

Voor het tegenpartijrisico zijn limieten vastgelegd in het Treasury Statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

18.5 Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat QuaWonen loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31-12-2022
	<i>* € 1 mln</i>
Bankschuld (lening portefeuille)	336,3
Kredietlimiet	2,0
Niet opgenomen deel van de roll overs	11,5
Borgingsplafond brief WSW 25 juli 2022 € 356,0 miljoen, nog niet benutte borgingsruimte WSW	8,3

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien QuaWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

Ter spreiding van het liquiditeitsrisico wordt de vervalkalender van de bestaande lening portefeuille frequent gemonitord. Daarnaast loopt QuaWonen liquiditeit risico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. QuaWonen heeft met ABN AMRO en Fortis (heden gezamenlijk ABN AMRO) afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand.

18.6 Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken.

18.7 Financiële instrumenten Off-balance instrumenten

QuaWonen heeft per balansdatum één payer swap afgesloten. De swap is gestart in 2014. In onderstaande tabel wordt de gehedgte relaties tussen de payer swap en de roll-over-leningen weergegeven. In alle weergegeven relaties is de hedgestrategie erop gericht om onaanvaardbare tegenvallers in het renteresultaat tegen te gaan. Daarmee wordt het renterisico afgedekt.

Tegenpartij	Ingangsdatum	Einddatum	Rentebasis	Bedrag x €1.000
Roll-over en swaps				
AAB, payer swap	01-08-2014	01-08-2023	3,3200%	10.000
NWB, roll-over vast	01-08-2019	01-08-2023	€6M+4bp	5.000
NWB, roll-over vast	01-08-2019	01-08-2023	€6M+4bp	5.000
Marktwaarde payer swap				-149

18.7.1 Hedge strategie

Risico van wijzigingen in de rentevoet afdekken met derivaten. De derivaten worden alleen ingezet voor beperken van het renterisico; de derivaten worden niet als belegging ingezet. De marktwaarde tendeert naar 0. Er bestaat geen intentie tot verkoop. Vanwege de inzet voor het beperken van renterisico en geen verkoopintentie wordt de negatieve waarde niet als last opgenomen in de winst- en verliesrekening. Het toekomstige investeringsprogramma, en de noodzakelijke financiering is hoger dan de aanwezige derivaten.

18.7.2 Hedge instrumenten

QuaWonen maakt gebruik van derivaten om de variabiliteit van toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige en toekomstige leningen af te dekken. QuaWonen maakt gebruik van payer swaps. Hierbij ontvangt QuaWonen een variabele rente van de tegenpartij en betaalt QuaWonen een vaste rente.

18.7.3 Marktwaarde

De totale marktwaarde van de derivaten bedraagt per 31 december 2022 € 148.709 negatief; (2021 € 1.078.360 negatief). De marktwaarde wordt bepaald door alle uit de derivaten voortvloeiende kasstromen te disconteren tegen de actuele marktrente per 31 december 2022.

19. Toelichting op de balans

19.1 Immateriële vaste activa

De mutaties in de immateriële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

	2022	2021
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1.670	1.696
Cumulatieve afschrijvingen	-718	-553
Boekwaarde per 1 januari	952	1.143
Investerings	-	-
Desinvesteringen	-83	-26
Afschrijvingen	-153	-191
Afschrijvingen desinvesteringen	83	26
Totaal mutaties	-153	-191
Cumulatieve verkrijgingsprijs	1587	1.670
Cumulatieve afschrijvingen	-787	-718
Boekwaarde per 31 december	<u>799</u>	<u>952</u>

De immateriële vaste activa omvatten de totale investeringen die gedaan zijn ten behoeve van de aanschaf en implementatie van software. Deze worden lineair afgeschreven in een periode van 5 tot 10 jaar afhankelijk van de looptijd van de licentie.

19.2 Vastgoedbeleggingen

In vastgoedbeleggingen zijn het vastgoed in exploitatie, de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde. De mutaties in deze vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat.

	Daeb vastgoed in exploitatie	Niet-daeb vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkelin g bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	620.283	26.868	16.027	9.559	672.738
Cumulatieve herwaardering	871.376	16.439	20.224	-	908.038
Cumulatieve bijzondere waardevermindering	-22.181	-3.241	-	-3.551	-28.974
Marktwaarde 1 januari 2022	1.469.478	40.065	36.251	6.008	1.551.802
<i>Mutaties:</i>					
Investeringen	5.265	6	-	7.489	12.760
Oplevering nieuwbouw	7.415	-	-	-7.415	-
Desinvesteringen, nogo	-17	-	-	-87	-104
Desinvesteringen, verkopen	-1.619	-2.536	-414	-	-4.569
<i>Herclassificeringen:</i>					
Mutatie van VoV => daeb	1.015	-	-1.015	-	-
Mutaties van daeb ⇔ niet daeb	751	-751	-	-	-
Mutatie naar voorraad	-960	-	-315	-	-1.275
Mutatie van materieel vaste activa	53	-	-	-	53
<i>Waardeveranderingen:</i>					
Aanwending voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	-3.252	-	-	-558	-3.810
Resultaat grondexploitatie	-	-	-	-3.078	-3.078
Waardeverandering voor herclassificatie/bij terugkoop	-13	129	164	-	280
Mutatie marktwaarde	110.780	996	4.506	-	116.282
Overige mutaties	-	-	-	1.848	1.848
Totaal mutaties	119.418	-2.156	2.926	-1.801	118.387
Cumulatieve verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs	634.649	22.744	15.305	9.281	681.979
Cumulatieve herwaardering	972.492	16.730	23.872	-	1.013.094
Cumulatieve bijzondere waardevermindering	-18.245	-1.565	-	-5.074	-24.884
Marktwaarde 31 december 2022	1.588.896	37.909	39.177	4.207	1.670.189

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 8.744 (2021: 8.909) verhuureenheden opgenomen. In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 309 (2021: 329) verhuureenheden opgenomen.

De WOZ-waarde bedraagt € 2,3 miljard, waardepeildatum 1 januari 2021 (2021: € 1,8 miljard, waardepeildatum 1 januari 2020).

De boekwaarde op basis van historische kostprijs (zonder afschrijvingen) van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt € 657 miljoen (2021: € 647 miljoen).

De opstellen zijn verzekerd tegen brand- en stormschade. De premie voor deze verzekering wordt berekend per eenheid en niet op basis van een verzekerde waarde. Hierdoor bestaat er geen kans op over- of onderverzekerd zijn.

Over 2022 bedroeg de winst als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde € 112 miljoen (2021 winst € 181 miljoen). Deze waardevermeerdering kwam tot stand door toepassing van het waarderingshandboek 2022.

De totale marktwaarde is in 2022 gestegen met € 117 miljoen.

De belangrijkste oorzaken van de waardestijging zijn:

	Marktwaarde 2021	1.509.543
a. Voorraadmutaties	4.979	
b. Mutaties objectgegevens	125.627	
c. Methodische wijzigingen handboek en software	14.053	
d. Parameteraanpassingen agv validatie handboek	181.626	
e. Parameteraanpassingen agv marktontwikkelingen	<u>-209.024</u>	
		<u>117.262</u>
	Marktwaarde 2022	1.626.805

- a. Verkoop, nieuwbouw, woningen naar voorraad en herclassificatie van niet daeb naar daeb hebben de marktwaarde laten stijgen met 4,9 miljoen
- b. De gemiddelde WOZ waarde is gestegen van € 200.818 naar € 222.563 een stijging van 10,83%. Dit resulteert in een stijging van de marktwaarde van € 102,0 miljoen. Het aantal leegstaande eenheden is gestegen van 52 naar 74, dit had een stijgend effect op de marktwaarde van een miljoen. De gemiddelde contract huur is gestegen van € 568,87 naar € 582,53 (+2,4%), met als gevolg dat de marktwaarde stijgt met bijna 16 miljoen. Wijziging in de contract gegevens van BOG/MOG en Zorg eenheden lieten de marktwaarde met ruim vier miljoen stijgen. Overige mutaties in de vastgoedgegevens zoals, maximale huur, mutatiegraad, oppervlakte en verkooprestricties zijn goed voor een stijging van 2,5 miljoen
- c. Er heeft een aanpassing plaatsgevonden in de grondslag voor de indexatie contracthuur woningen, hierdoor stijgt de marktwaarde 24 miljoen.
Tarief van de overdrachtsbelasting is aangepast van 8% naar 10,4% bij de eindwaardeberekening, effect marktwaarde minus 10 miljoen.
- d. De gemiddelde markthuur van de woningen is agv de validatie van het handboek gedaald, effect op de marktwaarde is minus vier miljoen.
De gemiddelde disconteringsvoet na validatie van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gedaald, met als gevolg dat de marktwaarde met 186 miljoen stijgt.
- e. * De historische leegwaardestijging van eenheden is gedaald van 9,65% naar 6,04% (-3,61 %), en de gemiddelde toekomstige leegwaardestijging is gedaald van 2,31% naar 1,71%. Totaal effect op de marktwaarde een daling van 137 miljoen.
* Afschaffing verhuurdersheffing laat de marktwaarde stijgen met 76 miljoen
* Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van eenheden is gestegen van 1.526,40 naar 1.691,95 (+10,85%) en het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van eenheden is gestegen van 886,81 naar 978,24 (+10,31%). Totaal is door de stijging onderhoud de marktwaarde met 41 miljoen gedaald
* Effecten huur: De reguliere huurstijging is gedaald tov van voorgaand jaar (MW -/- 16 mln) . De markthuur is gestegen van €907,24 naar €984,20 (MW + 44 mln), samen met de gewijzigde liberaliserings- grens (MW -/- 5mln) heeft dit op de marktwaarde een stijgend effect van 23 miljoen.
* Effect van de disconteringsvoet op de marktontwikkelingen heeft in totaal een waardeverlagend effect van 131 miljoen
* De overige marktontwikkelingen zoals: beheerkosten, belasting en verzekering, verkoopkosten splitsingskosten etc hebben een marktwaarde verhogend effect van ruim 1 miljoen

19.2.1 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, 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, met uitzondering van het bedrijfsmatig onroerend goed (BOG). 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. Voor het BOG is een taxateur ingeschakeld voor een waardetaxatie.

19.2.2 Complexindeling

Een waarderingcomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden, wat betreft type vastgoed en 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 waarderingcomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingcomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB-vastgoed.

19.2.3 Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouw- en onderhoudsinflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaarde-ontwikkeling Zuid-Holland	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindex gereguleerde woningen	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%
Huurindex geliberaliseerde woningen	3,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%

	2023
Mutatiekans bij doorexpluiten en uitponden	Per complex bepaald en jaarlijks tussen de 4,0% en 50,0%
Disconteringsvoet	4,86%-6,36%
Norm instandh.onderhoud / vhe EGW	€834-€2.066
Norm instandh.onderhoud / vhe MGW	€712-€2.189
Beheernorm / vhe EGW	€481
Beheernorm / vhe MGW	€472
Huurderving, als percentage van de huursom	1,00%
Gemeentelijke OZB	0,0959% Gemeente Krimpen aan den IJssel, 0,0995% Gemeente Krimpenwaard
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,07%
Verkoopkosten bij uitponden, als percentage van de leegwaarde	1,00%

In het door exploitersscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongegelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van €555 (2021: €555) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting (8%) alsmede notaris- en registratiekosten (1%) bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

19.2.3.1 Parameters MOG en ZOG

	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€7,90 per m ² bvo MOG en €10,50 voor ZOG				
Mutatieonderhoud	€13,20 per m ² bvo				
Marketing	14,0% van de markthuur				
Beheerkosten BOG	3,0% van de markthuur				
Beheerkosten MOG en ZOG	2,0% van de markthuur voor MOG en 2,5% voor ZOG				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,2734% Gemeente Krimpen aan den IJssel, 0,2596% Gemeente Krimpenerwaard				
Disconteringsvoet	Afhankelijk van het bouwjaar en type verhuureenheid 8,95%-9,86%				

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

19.2.3.2. Parameters garageboxen en parkeergelegenheden

	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud	€202,00 per jaar garageboxen en €50,00 parkeerplaatsen				
Beheerkosten parkeren	€41,00 per jaar garageboxen en €30 parkeerplaatsen				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ	0,23 %				
Disconteringsvoet	6,79% garageboxen en 6,70% parkeerplaatsen				

19.2.4 Waardering volgens full-variant op het bedrijfsonroerend goed

Inschakeling taxateur

Ultimo 2020 is al het Bedrijfsonroerend Goed (BOG) door een externe makelaar volledig getaxeerd volgens de Full Variant. De externe makelaar is ter zake een deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl).

Conform handboek wordt voor dit type bezit alleen het doorexpluatiescenario in de waardering gebruikt.

De volgende vrijheidsgraden zijn toegepast voor de waardering van het bedrijfsonroerend goed:

	Basisversie	Taxateur (full versie)
Instandhoudingsonderhoud per m2	€ 6,50	€ 6,50
Exit yield	n.v.t	6,50%-16,00%
Markthuurstijging	2,63%	2,63%
Disconteringsvoet	8,95% – 9,79%	6,10% - 10,00%

Instandhoudingsonderhoud per m2

Het in de waardering verwerkte instandhoudingsonderhoud per m2 wijkt niet af van het in de basisversie voorgeschreven instandhoudingsonderhoud per m2 op basis van de kenmerken van het onderhavige object. Deze wijzigingen hebben een object gebonden inhoud.

Exit yield

De exit yield is benaderd op basis van de huursituatie in relatie tot de huurwaarde aan het eind van de beschouwingsperiode en de veroudering van het complex gedurende de beschouwingsperiode.

Markthuurstijging

De markthuurstijging is gekoppeld aan de prijsinflatie, wij zien geen reden om de markthuurstijging aan te passen ten opzichte van de basisversie.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is door ons per complex ingeschat op basis van de huursituatie, de kenmerken van het onderhavig object, het risicoprofiel van de kasstroom en de lokale marktsituatie (o.a. referentieobjecten). In het ene geval leverde dit een lagere disconteringsvoet dan de basisvariant en in het andere geval een hogere. Als er sprake is van een lagere disconteringsvoet dan uit de basisvariant blijkt, levert dat in principe een hogere waarde op. Als er sprake is van een hogere disconteringsvoet dan uit de basisvariant blijkt, levert dat in principe een lagere waarde op.

Voor de overige parameters wordt uitgegaan van het waarderingshandboek.

Beleidswaarde en WOZ-waarde

Ter toelichting op de marktwaarde in verhuurde staat zijn de beleidswaarde en de WOZ-waarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen:

	31-12-2022		31-12-2021	
	daeb	niet-daeb	daeb	niet-daeb
WOZ-waarde	2.235.121	50.139	1.761.385	42.409
Marktwaarde	1.588.896	37.909	1.469.478	40.065
Beleidswaarde	852.473	28.644	691.025	29.794

19.2.5 Bepaling beleidswaarde

Omdat de doelstelling van QuaWonen is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van QuaWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 852 miljoen. De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 29.

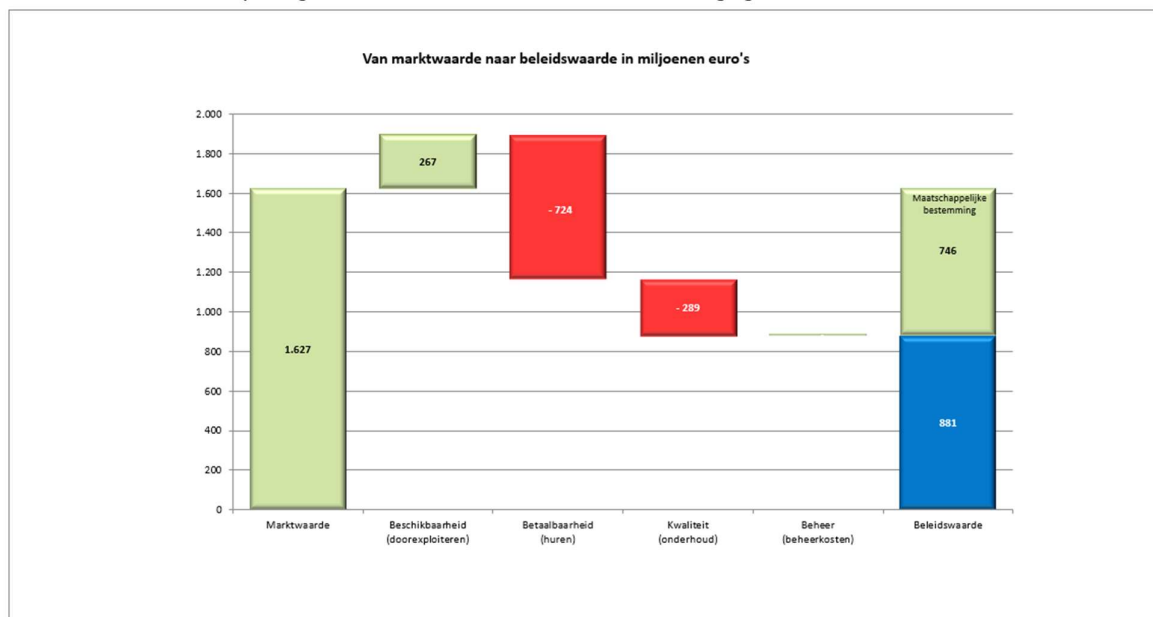
Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde.

Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid, voor de gehele portefeuille wordt het door exploitatie scenario gehanteerd;
- Betaalbaarheid, de markthuurstijging wordt vervangen door de beleidshuur;
- Kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van QuaWonen;
- Beheer, de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van QuaWonen

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen, anders dan de hierboven genoemde vier aspecten, gelijk aan de gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen voor de bepaling van de marktwaarde.

Onderstaand is de bepaling van de beleidswaarde visueel weergegeven:



De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van QuaWonen kan als volgt worden weergegeven:

	daeb		niet-daeb	
	€	%	€	%
Marktwaarde per 31 december 2022	1.588.896	100%	37.909	100%
Opslag wegens beschikbaarheid (door exploitersscenario)	260.990	16%	5.601	15%
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur/streefhuur/gewenste)	-711.949	-45%	-12.232	-32%
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-285.799	-18%	-3.214	-9%
Opslag wegens beheer (beheerkosten)	334	0%	581	1%
Beleidswaarde per 31 december 2022	852.473	53%	28.644	75%

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet woningen	5,33%	5,95%
Gemiddelde streefhuur woningen per maand	€637	€628
Norm beheer	€816	€778
Norm onderhoud per jaar	€2.595	€2.422

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

Effect op de beleidswaarde (* €1.000)	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	-€ 34.152
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 lager	€ 34.152
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	-€ 34.152
Lasten beheer per jaar	€ 100 lager	€ 34.152
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 46.486
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-€ 55.000
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-€58.466

19.2.6 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De waardeverandering houdt verband met de ontwikkeling van de verkoopprijzen in 2022. De positie kent ultimo 2022 nog 138 woningen, verdeeld naar 28 MGE en 110 koopgarant. (2021: 144: 28 MGE, 116 koopgarant).

Naast de verstrekte korting, wordt als tegenprestatie voor de lagere koopprijs, een deling in de waardeontwikkeling van de woning overeengekomen.

19.2.7 Activa in ontwikkeling

De activa in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen historische kostprijs. In 2022 is er voor € 7,5 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw (van planvorming tot en met uitvoering van sloop met vervangende nieuwbouw).

Het resultaat van de grondexploitatie is de resultaat bepaling op grond, als gevolg van sloop van onroerende zaken en herstructurering van wijken.

19.3 Materiële vaste activa

Het verloop in de waarde van deze activa is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.712
Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	<u>-1.871</u>
Boekwaarde 1 januari 2022	4.841
Investerings	44
Desinvesteringen	-190
Waardeverandering	-526
Afschrijvingen	-277
Afschrijving desinvesteringen	<u>137</u>
Totaal mutaties	-812
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.040
Cumulatieve waardeverandering en afschrijvingen	<u>-2.011</u>
Boekwaarde 31 december 2022	<u>4.029</u>

Specificatie boekwaarde:

	Afschrijving Lineair	Afschrijving gemiddeld	31-12-2022	31-12-2021
Kantoorruimten	50 jaar	1,83%	3.013	3.666
Inventaris	5-25 jaar	12,99%	850	1.004
Overige zaken	50 jaar	1,86%	162	166
Vervoermiddelen	5 jaar	20,0%	<u>4</u>	<u>5</u>
Totaal			4.029	4.841

19.4 Financiële vaste activa

De mutaties in de financiële vaste activa zijn in het navolgende schema samengevat:

	Latente belasting vordering	Overige vorderingen	Totaal
Boekwaarde 31 december 2021	6.504	2.466	8.970
Mutaties			
Aflossing		-226	-226
Waardemutatie	<u>-1.727</u>	304	<u>-1.423</u>
Totaal mutaties	<u>-1.727</u>	78	<u>-1.649</u>
Boekwaarde 31 december 2022	<u>4.777</u>	2.544	<u>7.321</u>
Looptijd < 1 jaar	2.723	-	

De deelnemingen betreffen:

	Vestigings plaats	Aandeel	Waarde 31-12-2022
QuaWonen Energie BV	Bergambacht	100.00%	-

Ultimo boekjaar bestaat de overige vorderingen alleen nog uit de uitgestelde betaling Kopen naar Wens.

	Kopen naar Wens	Erfpacht Schippers straat	Totaal
Boekwaarde 1 januari 2022	2.466	-	2.466
Ontvangen vorderingen	-226	-	-226
Waardemutatie	304	-	304
Boekwaarde 31 december 2022	2.544	-	2.544

19.4.1 Kopen naar Wens

In 2014 is de strategie voor de (methode van) verkoop van woningen aangepast. Waar eerst de woningen werden verkocht onder voorwaarden met een terugkoopplicht werden woningen tot en met medio 2017 soms verkocht onder de vorm Kopen naar Wens. De woningen werden permanent verkocht, waarbij een deel van de verkoopsom, afhankelijk van de hoogte van het inkomen van de koper, werd voldaan in de vorm van een uitgestelde betaling. Deze betaling moet afgelost worden indien de koper de woning weer verkoopt. In het contract zijn voorwaarden opgenomen om zekerheid te creëren van inlossing van de uitgestelde betaling en wordt een indexatie toegepast op de hoogte van de uitgestelde betaling.

In 2022 zijn er geen woningen met deze regeling verkocht (2021: geen). De gemiddelde nominale waarde van de vordering is € 39 duizend (2021: € 38 duizend). De geïndexeerde waarde is gemiddeld ultimo boekjaar € 73 duizend (2021 € 63 duizend)

De koper bepaalt zelf wanneer het bedrag terugbetaald wordt, echter uiterlijk bij verkoop van de woning. In 2022 zijn vier vorderingen (2021: acht) volledig ontvangen en van een vordering een gedeelte. Ultimo 2022 staan er nog 35 vorderingen open.

19.4.2 Erfpacht parkeergarage Secretaris Schipperstraat

In 2013 is met de oplevering project Secretaris Schipperstraat een Vestiging Recht van Erfpacht ingegaan voor de parkeergarage. De erfpacht is aangegaan voor een periode van 50 jaar en afgekocht, waarbij alle economische risico's en voordelen bij de erfpachter, de gemeente Krimpenerwaard, liggen. Na het verstrijken van de duur van de erfpacht, valt de opstal en het gronddeel terug aan QuaWonen. De contante waarde van de restwaarde is voor €1 geactiveerd.

19.4.3 Latente belastingvordering

De samenstelling van verrekenbare tijdelijke verschillen en compensabele verliezen is als volgt:

	2022	2021
Vastgoed in exploitatie, afschrijvingen	963	983
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	3.814	4.972
Lening Vestia	-	549
Boekwaarde per 31 december	4.777	6.504

De latenties uit hoofde van tijdelijke verschillen zijn als volgt samengesteld:

	Waardering in jaarrekening	Fiscale waardering	Verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Vastgoed in exploitatie	1.626.805	1.320.092	306.713	-78.917	-	-	-
Afschrijvingen	-	-	-	1.019	963	159	804
Verliezen uit hoofde van voorwaartse verliescompensatie	-	-	-	3.875	3.814	2.564	1.250
					<u>4.777</u>	<u>2.723</u>	<u>2.054</u>

De passieve latentie (2021: passieve latentie) voor het waarderingsverschil vastgoed van -€ 78,9 miljoen, (2021: € -58,6 miljoen) is op nihil gewaardeerd omdat dit verschil naar verwachting niet binnen afzienbare termijn wordt gerealiseerd.

Het totaal bedrag van de verliezen die voor voorwaartse verliescompensatie in aanmerking komen bedraagt ultimo 2022 € 15 miljoen.

De op contante waarde gewaardeerde latenties zijn berekend tegen de netto rente en bestaat uit de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet (1,610%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het effectieve belastingtarief (0,415 %) (2021: 1,675%).

19.5 Voorraden

De voorraden betreffen woningen en grond beschikbaar voor verkoop.

	31-12-2022	31-12-2021
Koopgarant teruggekocht	315	-
Koopwoningen bestaand bezit	960	1.284
Koopwoningen in ontwikkeling	-	152
Totaal boekwaarde	1.275	1.436

Er zijn één teruggekochte koopgarant woningen op voorraad (2021: geen). Ultimo boekjaar zijn er zeven woningen te koop uit het bestaand bezit (2021: 8). Er staat geen nieuwbouw koopwoning op voorraad (2021: één).

19.6 Vorderingen

19.6.1 Huurdebiteuren

In de vorderingen zijn huurdebiteuren voor een nominaal bedrag van €215.000 opgenomen (2021: €190.000). Hierop is een voorziening voor oninbaarheid van €108.000 getroffen (2021: €95.000).

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 0,44% van de bruto jaarhuur (2021: 0,30%).

19.6.2 Vorderingen op overheid

De vordering op de gemeente Krimpenerwaard en IJssel gemeente is €6 duizend (2021: €0.00).

19.6.3 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De rekening-courant met QuaWonen, QuaWonen Energie BV bedraagt ultimo boekjaar € 12 duizend (2021: € 23 duizend).

19.6.4 Overige vorderingen

De overige vorderingen bestaan uit vorderingen op voormalige huurders en overige debiteuren niet huurders voor een nominaal bedrag van €95.000 (2021: €104.000). Hierop is een voorziening voor oninbaarheid van € 57.000 getroffen (2021: €71.000).

19.6.5 Overlopende activa

De post overlopende activa bestaat uit gestorte depots voor € 13 duizend (2021: €44 duizend) en overige transitoria voor € 80 duizend (2021: € : € 85 duizend), voornamelijk vooruitbetaalde facturen.

19.7 Liquide middelen

De liquide middelen zijn direct opvraagbaar.

19.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen wordt gesplitst in gerealiseerd en niet-gerealiseerd vermogen. Het verloop van het eigen vermogen kan als volgt weergegeven worden:

	Overige reserves	Herwaarderingsreserve	Totaal
Stand 31 december 2022	264.054	908.039	1.172.093
Resultaatbestemming boekjaar	19.681	105.056	124.737
Stand 31 december 2022	283.735	1.013.094	1.296.829

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat van het boekjaar 2022 ten bedrage van € 124.737 als volgt te bestemmen:

Het gerealiseerde resultaat over het boekjaar 2022 ad € 19.681 ten gunste van de overige reserves te brengen en het niet gerealiseerde resultaat ad € 105.056 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen.

Het ongerealiseerde vermogen betreft de herwaardering van de op marktwaarde gewaardeerde onroerende goederen: het verschil tussen de boekwaarde op basis van historische kosten zonder afschrijvingen en de marktwaarde.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 10 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

De mutaties in de overige reserves is in onderstaand schema samengevat:

	2022	2021
Stand 1 januari	264.054	249.124
Resultaat boekjaar	124.737	174.758
Realisatie herwaardering	2.415	7.675
Mutatie herwaarderingsreserve	-107.471	-167.503
Stand 31 december	283.735	264.054

19.8.1 Herwaarderingsreserve

De mutaties in de herwaarderingsreserve zijn in het onderstaande schema samengevat:

	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken VoV	Totaal
Stand 31 december 2021	887.815	20.224	908.039
Mutaties 2022			
Mutatie door herclassificatie:	393	-393	-
Realisatie door verkoop	-2.066	-465	-2.531
Realisatie door sloop	-	-	-
Realisatie door herclassificatie	116	-	116
Mutatie door herwaardering	102.964	4.506	107.470
Totaal	101.407	3.648	105.055
Stand 31 december 2022	989.222	23.872	1.013.094
	Onroerende zaken in exploitatie	Onroerende zaken VoV	Totaal
Stand 31 december 2020	731.265	16.945	748.210
Mutaties 2021			
Mutatie door herclassificatie:	64	-64	-
Realisatie door verkoop	-3.103	-956	-4.059
Realisatie door sloop	-3.487	-	-3.487
Overige mutaties	-	-129	-129
Mutatie door herwaardering	163.075	4.428	167.503
Totaal	156.549	3.279	159.828
Stand 31 december 2021	887.815	20.224	908.039

19.9 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn in het onderstaande schema samengevat:

	Onrendabel investering nieuwbouw en herstructure ring	Voorziening loopbaanver plichting	Totaal
Stand 1 januari 2022	1.806	216	2.022
Mutaties 2022			
Dotatie	6.287	80	6.367
Vrijval	-1.271	-14	-1.285
Uitgaven	-3.811	-12	-3.823
Totaal	1.205	54	1.259
Stand 31 december 2022	3.011	270	3.281
< 1 jaar	3.011	270	3.281
< 5 jaar			
> 5 jaar			

19.9.1 Voorziening onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

De voorziening wordt aangewend door onrendabele investeringen die plaatsvinden in het DAEB en niet-DAEB bezit. Dit betreft zowel nieuwbouw- als renovatieprojecten. In 2022 is er voor nieuwbouwprojecten €1,8 miljoen aangewend van de voorziening. Voor de renovatieprojecten met energiebesparende maatregelen is in 2022 voor een totaal van €3,1 miljoen aangewend uit de voorziening.

Ultimo boekjaar is er voor de volgende projecten een voorziening:

	31-12-2022
<i>Nieuwbouw</i>	
Centrum Zuid Blok A Schweitzer Krimpen aan den IJssel	69
Centrum Zuid Blok B Marschall Krimpen aan den IJssel	272
Centrum Zuid Blok C Pearson Krimpen aan den IJssel	1.217
	<hr/>
	1.558
<i>Renovatieprojecten met energiebesparende maatregelen:</i>	
Esdoornhof 30 woningen Krimpen aan den IJssel	1.453
	<hr/>
	1.453
	<hr/>
	3.011

19.10 Langlopende schulden

19.10.1 Schulden aan overheid en banken

	2022	2021
Schulden aan overheid en banken:		
Overheid	131	145
Banken	348.470	337.414
Agio Vestia lening	4.315	-
Boekwaarde per 1 januari	352.916	337.559
Bij: Nieuwe leningen	17.500	32.777
Af: aflossingen	-29.737	-21.736
Totaal mutaties boekjaar	-12.237	11.042
Overheid	117	131
Overheid, aflossing komend boekjaar	-15	-14
Banken	336.247	348.470
Banken, aflossing komend boekjaar	-15.740	-23.223
Agio Vestia lening	4.218	4.315
Agio Vestia lening aflossing komend boekjaar	-98	-97
Boekwaarde per 31 december	324.729	329.582
	<i>Looptijd < 5 jaar</i>	<i>43.348</i>
	<i>Looptijd > 5 jaar</i>	<i>293.016</i>
		<i>60.082</i>
		<i>288.519</i>

Nog niet opgenomen deel roll over leningen

Ultimo boekjaar zijn er twee roll over leningen ter hoogte van € 15 miljoen, waarvan 11,5 miljoen niet is opgenomen.

Leningruil Vestia

QuaWonen heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.777.456 en een rente van 0.535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.777.456, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4.86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 7.092.277. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Marktwaarde

De totale leningenportefeuille van € 341 miljoen is verkregen onder borging van het WSW. Ultimo boekjaar zijn er geen complexen hypothecair bezwaard door derden.

De marktwaarde (contante waarde van de uit hoofde van bestaande leningscontracten rente- en aflossingsverplichtingen) bedraagt € 309 miljoen. De marktwaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

Aflossingsverplichtingen`

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 15,8 miljoen (reguliere aflossing en eindaflossing) is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Nog te ontvangen leningen

Op balansdatum zijn er geen leningen afgesloten met een stortingsdatum in de toekomst.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de lening portefeuille ultimo boekjaar is 1,53 % (inclusief roll-over leningen). QuaWonen heeft het renterisico van de roll-over leningen afgedekt met renteswaps voor de gehele resterende looptijd van deze leningen. De gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille, rekening houdend met deze renteswaps, is ultimo boekjaar 1,61 %.

Duration

De duration van de lening portefeuille is 11,46 jaar.

De totale duration wordt berekend door alle toekomstige cashflows van de gehele leningenportefeuille te verdisconteren tegen de swapcurve. Hierbij worden leningen die in de toekomst worden gestort niet meegenomen en renteconversies meegenomen voor zover deze bekend zijn. Van basisrenteleningen wordt alleen de basisrente (dus exclusief opslag) meegenomen tot einde looptijd. Daarnaast is de duration van roll-over leningen nul.

Het aflossingsschema van de leningen en de daarmee samenhangende renterisico's zijn als volgt:

	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Reguliere aflossingen	755	774	650	666	503	3.348
Aflossing Agio Vestia lening	98	98	98	99	100	493
Eindaflossingen	15.000	-	13.000	6.000	6.000	40.000
Renteconversies leningen	2.624	10.000	-	-	-	12.624
Renteconversies roll-overs	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	75.000
Herz. opslag basisrente/ roll over	5.000	-	-	-	-	5.000
Renterisico	<u>38.477</u>	<u>25.872</u>	<u>28.748</u>	<u>21.765</u>	<u>21.603</u>	<u>136.465</u>
Roll over leningen	25.000	15.000	15.000	15.000	15.000	85.000
Gehedged	-10.000	-	-	-	-	-10.000
Renterisico	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>75.000</u>

19.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Stand 1 januari	34.528	32.873
Mutaties		
Mutaties teruggekocht	-1.495	-2.309
Waardeverandering	3.904	3.964
Subtotaal	<u>2.409</u>	<u>1.655</u>
Stand 31 december	<u>36.937</u>	<u>34.528</u>

Ultimo 2022 zijn er nog 138 woningen onder Koopgarant (2021: 144). Ultimo boekjaar zijn er geen aanvragen tot terugkoop in behandeling, waarvan het transport in 2023 wordt verwacht.

19.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. QuaWonen heeft bij de BNG een kredietfaciliteit van € 2 miljoen. Ultimo 2022 is er geen geld opgenomen van de kredietfaciliteit.

De schulden ter zake van pensioenen heeft betrekking op de nog te betalen pensioenpremies aan de Stichting Pensioenfonds Woningcorporaties (SPW).

De overige schulden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan de overheid		
<i>Gemeente Krimpen a/d IJssel</i>		
. kortlopend deel langlopende schulden	14	13
. overig	25	31
<i>Gemeente Krimpenerwaard</i>		
. kortlopend deel langlopende schulden	1	1
. overig	3	-
Totaal	43	45
Schulden aan banken		
Kortlopend deel langlopende schulden	17.338	23.320
Totaal	17.338	23.320
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Handelscrediteuren	3.333	2.607
Totaal	3.333	2.607
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioen		
Omzetbelasting	1.862	2.041
Loonbelasting en sociale premies	313	292
Pensioenpremie	77	74
Vennootschapsbelasting	348	11
Totaal	2.600	2.418
Overige schulden		
Nog af te rekenen stook en/of servicekosten met (oud) huurders	259	180
Totaal	259	180
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	2.932	3.133
Vooruit ontvangen huren en overig	619	667
Nog uit te betalen vakantierechten	261	211
Nog te betalen opleidingskosten uit eindejaarsuitkering	7	18
Nog te betalen inzake onroerende zaken in ontwikkeling	83	1.037
Overig	207	236
Totaal	4.109	5.301

19.12 Niet uit de balans blijkende verplichtingen

19.12.1 WSW-obligoverplichting

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

De obligolening ultimo 2022 heeft een hoofdsom van € 9.093.000 hetgeen overeenkomt met 2,6 % van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten.

De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

19.12.2 Juridische zaken

Ultimo boekjaar zijn er twee lopende juridische kwesties. Een heeft betrekking op een overtreding van asbestverwijderingsbesluit/overtreding zorgplicht Wet Milieubeheer. Hiervoor is hoger beroep ingesteld. Totaal gaat het om een bedrag van rond de €10.000.

In maart 2022 is QuaWonen, samen met zeven andere corporaties, getroffen door een cyber-aanval via haar ICT-dienstverlener. De omvang van de financiële schade door deze hack en de manier van afwikkelen daarvan wordt nog nader onderzocht.

19.12.3 Lijst van gehouden belangen

QuaWonen heeft 100% belang in QuaWonen Energie BV, gevestigd in Bergambacht. Tussen QuaWonen en de Energie BV bestaat een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. QuaWonen is hoofdelijk aansprakelijk voor fiscale schulden van de Energie BV. QuaWonen heeft geen garantstelling afgegeven voor eventuele schulden van groepsmaatschappijen.

19.12.4 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen tot een bedrag van € 29 miljoen (2021: €3 miljoen).

19.12.5 Onderhoudsverplichtingen

Voor het planmatig onderhoud is de restant verplichting ultimo 2022 €0,2 miljoen (2021: nihil). De verplichting van het onderhoudsdeel van de renovatieprojecten bedraagt € 0,7 miljoen.

19.12.6 Leasecontracten

De schuld inzake afgesloten operational leasecontracten bedraagt gedurende de resterende looptijd € 495 duizend. Hiervan heeft € 110 duizend een looptijd korter dan één jaar en het restant ad € 385 duizend een looptijd tot 5 jaar.

Soort verplichting	Einde contract	Verplichting per jaar	Verplichting tot 1 jaar	Verplichting 1-5 jaar	Totaal
Huren kantine	30-04-2025	26.350	26.350	35.133	61.483
Huur frankeermachine	31-08-2024	6.295	6.295	4.197	10.492
Bedrijfsauto's (leaseplan)	01-05-2028	64.398	64.398	299.606	364.003
Leaseauto (Leaseplan)	01-05-2027	12.632	12.632	46.872	59.505
Totaal		109.675	109.675	385.808	495.483

19.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Intentieovereenkomst fusie QuaWonen en Woningbouwvereniging Beter Wonen Ammerstol

In de eerste helft van 2023 is een fusie intentieovereenkomst afgesloten met Woningbouwvereniging Beter Wonen Ammerstol. Wij zouden graag als QuaWonen een fusie aangaan omdat uitbreiding van onze volkshuisvestelijke activiteiten in de kern Ammerstol zou passen binnen onze doelstellingen als corporatie. Een fusie zou ons bezit in Ammerstol met 265 eenheden laten toenemen. Dat kan tot een efficiëntere bedrijfsvoering leiden. De intentie is om in de eerste helft van 2024 te fuseren. De impact van de fusie op QuaWonen is beperkt. Bij de fusie is slechts sprake van een overdracht van volkshuisvestelijke taken met de daarbij behorende verplichtingen. Er zullen twee medewerkers meekomen en het bestuur en de RVC van Beter Wonen Ammerstol zullen geen aanspraak maken op een positie in de governance van de fusieorganisatie. Daarnaast zal de fusieorganisatie verdergaan onder de naam QuaWonen en zullen de werkprocessen en de automatisering van QuaWonen leidend zijn bij de integratie van beide organisaties.

20. Toelichting op de winst- en verliesrekening

20.1 Huuropbrengsten vastgoed in exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	59.981	58.615
Onroerende zaken niet zijnde woningen	682	692
	<u>60.663</u>	<u>59.307</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	302	305
huurderiving wegens tijdelijke verhuur	229	116
Huurderiving wegens ter beschikking stellen buurtkamers	147	147
huurderiving wegens oninbaarheid, dotatie vz dubieuze debiteuren	8	21
	<u>59.976</u>	<u>58.718</u>
<i>Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Huuropbrengsten Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	1.390	1.435
Onroerende zaken niet zijnde woningen	436	431
	<u>1.825</u>	<u>1.866</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	24	28
Huurderiving wegens oninbaarheid, dotatie vz dubieuze debiteuren	-	-
	<u>1.801</u>	<u>1.838</u>
<i>Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
	<u>61.778</u>	<u>60.556</u>
Totaal huuropbrengsten		

De jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022 was 2,3% (2021: 0,0%).

De mutatie van de te ontvangen netto huur van € 1,3 miljoen is voornamelijk toe te rekenen aan de jaarlijkse huurverhoging (€ 630 duizend), de oplevering van nieuwbouw (€ 643 duizend), harmonisatie (€ 267 duizend), desinvestering, sloop en verkoop (-€ 132 duizend) en overig (-€ 107 duizend).

20.2 Opbrengsten servicecontracten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	908	986
Af:		
Opbrengstenderiving wegens leegstand	6	8
	<u>902</u>	<u>978</u>
Totaal opbrengsten servicecontracten		

20.2 Lasten servicecontracten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Overige goederen, leveringen en diensten	929	966
	<u>929</u>	<u>966</u>
Totaal servicecontracten		

20.2 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Toerekende personeelslasten	2.170	2.076
Toegerekende lasten	727	682
Contributie landelijke federatie	96	67
Overige kosten t.b.v. de verhuur	412	282
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.405</u>	<u>3.107</u>

De lasten verhuur en beheer zijn licht gestegen ten opzichte van vorig jaar, een stijging van € 250 duizend (8%) is voornamelijk toe te delen aan de toegerekende (personeels)lasten de contributie landelijke federatie en het actualiseren van de woningplattegronden, het beheer van de buurtkamers en uitgaven ten laste van het woonlastenfonds.

20.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	9.731	13.714
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	7.748	7.415
Subtotaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>17.479</u>	<u>21.129</u>
Toegerekende kosten	2.032	1.993
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>19.511</u>	<u>23.122</u>

De toegerekende kosten bestaan voor € 1,4 miljoen uit personeelskosten en voor € 0,6 miljoen uit overige beheerskosten.

De onderhoudslasten zijn te verdelen in:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Planmatig onderhoud (cyclisch)	5.955	6.175
Planmatig onderhoud tijdens renovatie projecten (cyclisch)	1.924	6.110
Contractonderhoud (cyclisch)	1.852	1.429
Mutatie-onderhoud (niet cyclisch)	2.761	2.585
Reparatieonderhoud (niet cyclisch)	4.987	4.830
Totaal onderhoudslasten	<u>17.479</u>	<u>21.129</u>

Het planmatig onderhoud kent jaarlijks fluctuaties in verband met de aard van de werkzaamheden die gedaan worden en welke complexen er opgepakt worden.

Het gevelonderhoud (schilderwerk en kozijnen) kent een grote mate van voorspelbaarheid omdat deze werkzaamheden binnen het RGS vallen. Voor deze werkzaamheden zijn meerjarig scenario's bepaald en ingerekend in de MJOB. Jaarlijks ligt dat bedrag rond de € 4 miljoen. Het planmatig onderhoud is niet volledig conform begroting uitgevoerd, voornamelijk als gevolg weersomstandigheden.

Het planmatig onderhoud tijdens renovatie projecten is voor een groot deel niet uitgevoerd in 2022 daar de uitvoering van de projecten later zijn gestart of dat er een strategiewijziging heeft plaats gevonden van renovatie naar sloop-nieuwbouw.

De stijging van de uitgaven van het contractonderhoud is toe te wijzen aan een nieuw contract voor de collectieve verwarmingsinstallaties.

20.4 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Verhuurderheffing	5.310	8.082
Verhuurdersbijdrage huurcommissie	20	21
Zakelijke lasten	3.481	3.357
Verzekeringen	212	223
Erfpacht	1	1
VvE bijdrage woningen	176	158
Mutatie voorziening overige debiteuren	-14	-14
Overige kosten exploitatie bezit	2	-103
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>9.188</u>	<u>11.725</u>

De daling van de overige kosten exploitatie bezit wordt voornamelijk veroorzaakt door de lagere verhuurderheffing.

20.5 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet en lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Opbrengst verkopen	1.355	165
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	155	124
<i>Subtotaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling</i>	1.200	41
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	<u>1.200</u>	<u>41</u>

In 2022 is een perceel grond aan de Dr. Thijsselaan te Krimpen aan den IJssel ten behoeve van het project Natuurlijk Centrum Zuid verkocht en de laatste nieuwbouw koopwoning uit het project Sint Eloystraat in Schoonhoven. (2021: één grondpositie). De toegerekende organisatiekosten aan verkocht vastgoed in ontwikkeling bedraagt nihil (2021: nihil).

20.6 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Opbrengst verkopen	8.087	8.592
Af: Boekwaarde	-5.853	-5.730
Af: Verkoopkosten	-104	-134
Subtotaal verkoopresultaat	2.130	2.728
Toegerekende organisatiekosten	-114	-97
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit	<u>2.016</u>	<u>2.631</u>

Nadere toelichting op het verkoopresultaat

De verkopen uit bestaand bezit betroffen in 2022 11 woningen uit exploitatie en 8 uit voorraad. (2021: 25 woningen). Van de terug gekochte koopgarantwoningen zijn in 2022 2 woningen verkocht (2021: 11) en er zijn 7 BOG panden, 1 MOG pand en 11 parkeerplekken (2021: geen) verkocht.

20.7 Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Het onrendabele deel op nieuwbouw en herstructurering waarover in het verslagjaar besluitvorming heeft plaatsgevonden en de herwaardering als gevolg van taxaties van grondposities worden hier verantwoord.

Overige waardeverandering vastgoed	2022	2021
Waardeverandering nieuwbouw huur DAEB-vastgoed	-268	-2.249
Waardeverandering renovatie/verbetering DAEB-vastgoed	-2.900	-5.267
<i>Waardeverandering projectmatige investeringen</i>	<i>-3.168</i>	<i>-7.516</i>
Waardeverandering overige investering na eerste waardering DAEB-vastgoed	-	-159
Waardeverandering sloop vastgoedportefeuille	-	-4.332
Waardeverandering grondexploitatie	-3.078	306
Afgeboekte projectkosten van projecten die geen doorgang vinden	-88	-
Waardeverandering overig, resultaat projectontwikkeling	-1.713	-1.133
Totaal overige waardeverandering	-8.047	-12.833

De waardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille laat zich als volgt specificeren:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeverandering DAEB-vastgoedportefeuille	110.780	176.157
Niet-gerealiseerde waardeverandering niet-DAEB-vastgoedportefeuille	996	3.506
Niet-gerealiseerde waardeverandering herclassificatie	116	289
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering	111.892	179.952

De waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie wordt gevoed door ontwikkelingen in de markt (stijging van leegwaarde en markthuur), de kwaliteitsverbeteringen van groot onderhoud en renovatie en door huurstijgingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeverandering VoV vastgoed	4.670	4.532
Niet-gerealiseerde waardeverandering VoV terugkoopplicht	-3.903	-3.964
Totaal niet-gerealiseerde waardeverandering verkocht onder voorwaarden	767	568

20.8 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Opbrengst overige activiteiten		
VvE beheervergoedingen	124	127
Huuropbrengsten verhuur van dak tbv telecommunicatie	71	59
Qua Wonen Energie BV	12	12
Opbrengst zonnepanelen	120	60
Subtotaal opbrengsten overige activiteiten	<u>327</u>	<u>258</u>
Kosten overige activiteiten		
Beheerkosten VvE	-258	-190
Beheerkosten verhuur dak tbv telecommunicatie	-13	-10
Qua Wonen Energie BV	-11	-11
Subtotaal kosten overige activiteiten	<u>-282</u>	<u>-211</u>
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	<u>45</u>	<u>47</u>

Op verzoek van een aantal telecom bedrijven heeft QuaWonen op zes complexen het dak ter beschikking gesteld voor het plaatsen van een zendmast. Het beheer van de exploitatie is uitbesteed aan een externe partij.

20.9 Overige organisatiekosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bestuur en management	1.127	901
Raad van Commissarissen	98	128
Personeel en organisatie	536	557
Jaarverslaggeving & control	859	883
Treasury	107	97
Toezicht Autoriteit woningcorporaties	49	26
Obligo WSW	170	210
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v leningruil Vestia	-	4.315
Totaal overige organisatiekosten	<u>2.946</u>	<u>7.117</u>

De daling van €4,1 miljoen van de overige organisatiekosten wordt voornamelijk veroorzaakt door de volkshuisvestelijk bijdrage a.g.v de leningruil Vestia in 2021. De stijging van de uitgaven Bestuur en Management is toe te schrijven aan de uitgaven als gevolg van de cyberaanval in 2022.

Onder de toegerekende kosten jaarverslaggevingsactiviteiten zijn de kosten van de werkzaamheden in het boekjaar (ongeacht op welk boekjaar de werkzaamheden betrekking hebben) van de accountantsorganisatie Deloitte opgenomen. Deze post bestaat uit de volgende onderdelen:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorarium controlerend accountant Deloitte		
Controle jaarrekening	187	163
Andere controle opdrachten	11	11
Totaal	<u>198</u>	<u>174</u>

20.10 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Directe kosten leefbaarheid		
Toegerekende personeelskosten complex-buurtbeheer	427	388
Vergoeding huismeester uit servicekosten	-214	-239
Buurt en leefbaarheidsinitiatieven	113	74
Onderhoud	43	50
Overig leefbaarheid	27	19
Subtotaal	395	292
Toegerekende kosten overig	728	602
Totaal	1.124	894

20.11 Financiële baten en lasten

	2022	2021
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa		
Vordering kopen naar wens	304	969
Subtotaal	304	969
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren		
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	21	122
Subtotaal	21	122
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Overige rentebaten	8	146
Subtotaal	8	146
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten schulden aan overheid en banken	-5.542	-6.411
Rentelasten rekening-courant	-11	-37
Borgstellingsvergoeding	-88	-86
Bemiddelingskosten	-	-19
Bereidstellingsprovisie	-17	-2
Overige rentelasten	-3	-3
Subtotaal	-5.661	-6.558
Totaal	-5.328	-5.321

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (zowel DAEB-vastgoed als niet-DAEB-vastgoed) € 21 duizend (2021: € 122 duizend) aan bouwrente geactiveerd.

Het gemiddelde rentetarief van de langlopende leningenportefeuille bedraagt 1.612 % (2021: 1.675%).

20.12 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), vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief. Het vennootschapsbelastingtarief dat wordt gehanteerd voor de berekening bedraagt 25,8%. De belasting over het resultaat kan als volgt worden gespecificeerd.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Acute belasting over boekjaar	-1.666	-25
Mutaties in actieve latentie:		
Waarderingsverschil Vestia lening	-550	550
Waarderingsverschil afschrijvingen	-20	-2.116
Ingerekende verliesverrekening	-1.157	-3.384
Opwaarderingspotentieel		39
Totaal	<u><u>-3.393</u></u>	<u><u>-4.936</u></u>

De latente vennootschapsbelastingpositie is contant gemaakt tegen 1.195 % (2021:1,243%). Dit is de gemiddelde rente op de langlopende leningenportefeuille onder aftrek van 25,8% vennootschapsbelasting. De effectieve belastingdruk is 2,65% (2021: 2,8%).

De aansluiting tussen het commerciële en fiscale resultaat kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Commerciële resultaat voor VPB	128.122	179.687
Resultaat deelneming	8	7
Subtotaal	<u>128.130</u>	<u>179.694</u>
Aanpassingen naar fiscale waardering		
Correctie verkoopresultaat vastgoed	-2.676	-192
Correctie toegerekende rente materiële vaste activa in ontwikkeling	8	-83
Fiscale afschrijving op activa	-1.307	-805
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	-87	-87
Fiscale afschrijving activa ten dienste van	-230	107
Activeringen die fiscaal als onderhoud kwalificeren	316	-866
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-112.659	-180.520
Correctie waardeverandering materiële vaste activa	6.746	9.901
Correctie waardeverandering financieel vaste activa	-	-969
Correctie overige bedrijfslasten/voorziening	-928	-81
Opwaardering bestaand bezit	-	159
Volkshuisvestelijke bijdrage vestiadeal	-2.158	2.158
Subtotaal	<u>-112.975</u>	<u>-171.278</u>
Extracomptabele verschillen:		
Aftrekbeperking gemengde kosten	19	19
Herinvesteringsreserve	-2.713	-2.642
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-12	-10
ATAD	1.396	1.968
Subtotaal	<u>-1.310</u>	<u>-665</u>
Totaal	<u><u>13.845</u></u>	<u><u>7.751</u></u>

Als gevolg van de invoering van ATAD per 1 januari 2019 is hier terecht door QuaWonen rekening mee gehouden bij het bepalen van de fiscale positie. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst – indien hiertoe de mogelijkheid bestaat – alsnog te verrekenen. In basis is hier sprake van een tijdelijk te waarden verschil. Gezien de hoge onzekerheid dat verrekening zal plaats vinden is hier vanuit voorzichtigheid geen latentie voor gevormd.

Het fiscale resultaat kan worden verrekend met in het verleden gerealiseerde fiscale verliezen. De verliesverrekening bedraagt in 2022 € 7.224.456. Hierdoor komt het belastbaar bedrag uit op €6.620.420 en de acute belasting over het boekjaar 2022 op €1.665.408. Per eind 2022 heeft QuaWonen nog een totaal compensabel verlies van € 15.020 duizend.

Een herziene aangifte vennootschapsbelasting 2019 (wijziging als gevolg van een uitspraak van de Hoge Raad op 8 juli jl. inzake de verwerking vermindering verhuurderheffing) en de aangifte vennootschapsbelasting 2020 zijn in 2022 ingediend. De aangifte 2021 wordt in 2023 ingediend.

20.13 Resultaat deelnemingen

Het resultaat op de deelneming in QuaWonen Energie BV bedraagt € 8 duizend (2021: € 7 duizend).

21. Overige toelichtingen

21.1 Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lonen en salarissen	5.075	4.949
Ontvangen ziekengeld	-26	-33
Subtotaal	<u>5.049</u>	<u>4.916</u>
Sociale lasten	917	813
Pensioenlasten	645	595
Inleen personeel	437	537
Overige personeelskosten	497	335
Totaal	<u><u>7.545</u></u>	<u><u>7.196</u></u>

De personeelslasten zijn als volgt verdeeld.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bestuursondersteuning (Bestuur, P&O, Communicatie, Control, Secretariaat)	991	818
Bedrijfsvoering (Financiën, ICT, facilitair)	1.445	1.245
Strategie en Participatie	455	448
Vastgoed (Beheer en Ontwikkeling)	1.997	1.856
Wonen (Verhuur, Klantenservice, Sociaal Beheer, VvE beheer, Verkoop)	2.657	2.829
Totaal	<u><u>7.545</u></u>	<u><u>7.196</u></u>

Ultimo boekjaar waren er 93 werkzame werknemers (2021: 95), berekend op fulltime basis 84,24 fte (2021:86.69 fte). Het gemiddeld aantal fte over 2022 is 85,16 (2021: 86,15). Er zijn geen medewerkers van QuaWonen buiten Nederland werkzaam.

De verdeling van het gemiddeld aantal werknemers op full time basis, naar activiteiten is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bestuursondersteuning (Bestuur, P&O, Communicatie, Control, Secretariaat)	6,30	7,17
Bedrijfsvoering (Financiën, ICT, facilitair)	16,32	16,06
Strategie en Participatie	4,88	5,36
Vastgoed (Beheer en Ontwikkeling)	22,55	21,62
Wonen (Verhuur, Klantenservice, Sociaal Beheer, VvE beheer, Verkoop)	35,11	35,72
Totaal	<u><u>85,16</u></u>	<u><u>85,93</u></u>

Ultimo 2022 was de (beleids-)dekkingsgraad van het pensioenfonds (SPW) 133,7% (2021: 118,8%). De vereiste minimum dekkingsgraad is 126,6%. Ultimo boekjaar voldoet het SPW aan de vereiste dekkingsgraad.

21.2 Overige organisatiekosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bedrijfslasten		
Personeelskosten	7.545	7.196
Overige bedrijfslasten	13.188	19.744
Totaal	<u>20.733</u>	<u>26.940</u>
Overige bedrijfslasten		
<i>Beheerkosten:</i>		
Algemene beheerskosten	1.203	926
Automatiseringskosten	1.206	1.129
Bestuurs- en toezichtkosten	98	128
Huisvestingskosten	299	316
<i>Subtotaal beheerkosten</i>	<u>2.806</u>	<u>2.499</u>
<i>Heffingen:</i>		
Belastingen	3.481	3.359
Verzekeringen	142	171
Contributies	97	67
Saneringsheffing	-	-
Verhuurderheffing	5.310	8.082
Verhuurderbijdrage	20	21
Volkshuisvestelijke bijdrage a.g.v leningruil Vestia	-	4.315
Obligo WSW	170	210
Heffing Autoriteit woningcorporaties	49	25
<i>Subtotaal heffingen</i>	<u>9.269</u>	<u>16.250</u>
<i>Overige bedrijfslasten:</i>		
Diverse bedrijfslasten	1.113	995
<i>Subtotaal bedrijfslasten</i>	<u>1.113</u>	<u>995</u>
Totaal	<u>13.188</u>	<u>19.744</u>

21.3 Afschrijvingen op (im-)materiële vaste activa ten dienste van

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Activa ten dienste van de bedrijfsvoering	272	255
Software ERP systeem	153	191
Totaal	<u>425</u>	<u>446</u>

21.4 Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB activiteiten

21.4.1 Gescheiden balans

	31-12-2022	
	DAEB	niet-DAEB
	* € 1.000	* € 1.000
Activa		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	775	24
Vastgoedbeleggingen		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.588.896	-
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	37.909
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.584	28.593
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.207	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.603.687	66.502
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.913	116
Totaal van materiële vaste activa	3.913	116
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	41.004	-
Latente belastingvordering	4.622	155
Overige vorderingen	1.585	959
Totaal van financieel vaste activa	47.211	1.114
Totaal van vaste activa	1.655.586	67.756
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	960	315
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van voorraden	960	315
Vorderingen		
Huurdebiteuren	107	-
Overheid	6	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	12
Overige vorderingen	38	-
Overlopende activa	93	-
Totaal van vorderingen	244	12
Liquide middelen	5.431	157
Totaal van vlottende activa	6.635	484
Totaal van activa	1.662.220	68.240

	31-12-2022	
	DAEB	niet-DAEB
Passiva	* € 1.000	* € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	981.992	31.103
Overige reserves	314.837	9.901
Totaal van eigen vermogen	1.296.829	41.004
Vorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.011	-
Overige voorzieningen	262	8
Totaal van voorzieningen	3.273	8
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	102	-
Schulden aan banken	324.627	-
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.726	27.211
Totaal van langlopende schulden	334.455	27.211
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	43	-
Schulden aan banken	17.338	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.332	-
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.600	-
Overige schulden	242	18
Overlopende passiva	4.109	-
Totaal van kortlopende schulden	27.664	18
 Totaal van passiva	 1.662.220	 68.240

	31-12-2021	
	DAEB	Niet-DAEB
Activa	* € 1.000	* € 1.000
Vaste activa		
Immateriële vaste activa	924	28
Vastgoedbeleggingen		
Daeb vastgoed in exploitatie	1.469.477	-
Niet-daeb vastgoed in exploitatie	-	40.065
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.767	26.484
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.008	-
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.485.253	66.549
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.702	138
Totaal van materiële vaste activa	4.702	138
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	43.153	-
Latente belastingvordering	6.336	169
Overige vorderingen	1.503	962
Totaal van financiële vaste activa	50.992	1.131
Totaal van vaste activa	1.541.870	67.848
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	882	401
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	-	151
Totaal van voorraden	882	553
Vorderingen		
Huurdebiteuren	94	-
Overheid	-	-
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	23
Overige vorderingen	33	-
Overlopende activa	265	-
Totaal van vorderingen	392	23
Liquide middelen	3.521	157
Som van de vlottende activa	4.796	734
Totaal van activa	1.546.666	68.582

	31-12-2021	
	DAEB	Niet-DAEB
Passiva	* € 1.000	* € 1.000
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	880.008	28.030
Overige reserves	292.084	15.123
Totaal van eigen vermogen	1.172.092	43.153
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	1.806	-
Voorziening latente belastingen	209	6
Overige voorzieningen	2.015	6
Totaal van voorzieningen		
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	117	
Schulden aan banken	329.464	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.122	25.406
Overige schulden	338.703	25.406
Totaal van langlopende schulden		
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	45	-
Schulden aan banken	23.320	-
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.606	-
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.418	-
Overige schulden	165	16
Overlopende passiva	5.301	-
Totaal van kortlopende schulden	33.855	16
Totaal van passiva	1.546.666	68.582

21.4.2 Gescheiden winst- en verliesrekening

	DAEB 2022	Niet DAEB 2022
	* € 1.000	* € 1.000
Huuropbrengsten	59.976	1.802
Opbrengsten servicecontracten	870	31
Lasten servicecontracten	-897	-32
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.281	-124
Lasten onderhoudsactiviteiten	-19.160	-351
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.072	-116
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.437	1.210
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.065	291
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-156
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	1.065	135
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.691	3.292
Toegerekende organisatiekosten	-68	-46
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.916	-2.938
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.708	308
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-7.977	-70
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	110.767	1.125
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	226	541
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103.016	1.596
Opbrengst overige activiteiten	242	86
Kosten overige activiteiten	-170	-113
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	72	-27
Overige organisatiekosten	-2.864	-82
Kosten omtrent leefbaarheid	-1.123	-
Wijzigingen in de waarde van financieel vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	200	105
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	21	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5.399	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-5.662	-5.391
Totaal van financiële baten en lasten	-42	-5.286
Totaal van resultaat voor belastingen	130.268	-2.146
Belastingen	-3.380	-14
Resultaat deelnemingen	-2.152	8
Totaal van resultaat na belastingen	-5.532	-6
Totaal van resultaat na belastingen	124.736	-2.152

	DAEB 2021	niet DAEB 2021
	* € 1.000	* € 1.000
Huuropbrengsten	58.718	1.838
Opbrengsten servicecontracten	946	32
Lasten servicecontracten	-933	-33
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.988	-120
Lasten onderhoudsactiviteiten	-22.704	-418
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.761	37
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	21.278	1.336
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	165
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-124
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	41
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.856	2.601
Toegerekende organisatiekosten	-58	-39
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.503	-2.226
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.295	336
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-12.767	-66
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	176.157	3.795
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	208	360
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	163.598	4.089
Opbrengst overige activiteiten	172	87
Kosten overige activiteiten	-133	-78
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	39	9
Overige organisatiekosten	-7.051	-66
Kosten omtrent leefbaarheid	-894	-
Wijzigingen in de waarde van financieel vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	583	385
Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	122	-
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3.968	47
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.558	-3.870
Totaal van financiële baten en lasten	-1.884	3.438
Totaal van resultaat voor belastingen	177.380	2.308
Belastingen	-4.096	-841
Resultaat deelnemingen	1.474	7
	-2.622	-834
Totaal van resultaat na belastingen	174.757	1.474

21.4.3 Gescheiden kasstroomoverzicht over 2022

(volgens de directe methode)

	DAEB 2022	Niet DAEB 2022
	* € 1.000	* € 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	59.885	1.804
Vergoedingen	929	46
Overige bedrijfsontvangsten	533	105
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	1	-
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	61.348	1.955
Uitgaven:		
Erfpacht	1	-
Betalingen aan werknemers	6.356	310
Onderhoudsuitgaven	16.369	250
Overige bedrijfsuitgaven	8.082	359
Betaalde interest	5.961	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	219	-
Verhuurdersheffing	5.310	-
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	202	-
Vennootschapsbelasting	1.329	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	43.829	919
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	17.519	1.036
(Des)Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaand huur	4.843	5.203
Verkoopontvangsten nieuwbouw	1.065	-
Verkoopontvangsten grond	-	287
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	5.908	5.490
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur	8.316	-
Verbeteruitgaven	5.426	6
Aankoop	1.799	820
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	401	308
Sloopuitgaven	180	-
Investerings overig	49	1
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	16.171	1.135
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	-10.263	4.355
FVA		
Ontvangsten verbindingen	5.391	-
Uitgaven verbindingen	-	5.391
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	5.391	-5.391
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.872	-1.036
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	17.500	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	28.223	-
Aflossing ongeborgde leningen	14	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.737	-
Toename (afname) van geldmiddelen	1.910	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.521	157
Geldmiddelen aan het einde van de periode	5.431	157

(volgens de directe methode)

	DAEB 2021	Niet DAEB 2021
	* € 1.000	* € 1.000
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	58.582	1.829
Vergoedingen	842	45
Overige bedrijfsontvangsten	588	240
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	92	47
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	60.104	2.161
Uitgaven:		
Erfpacht	1	-
Betalingen aan werknemers	6.356	298
Onderhoudsuitgaven	20.604	332
Overige bedrijfsuitgaven	8.523	305
Betaalde interest	6.712	-
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	235	-
Verhuurdersheffing	8.082	-
Leefbaarheid niet investeringsgebonden	177	-
Vennootschapsbelasting	-150	191
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	50.540	1.126
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	9.564	1.035
(Des)Investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom:		
Verkoopontvangsten bestaand huur	6.068	4.229
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	165
Verkoopontvangsten grond	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	6.068	4.394
MVA uitgaande kasstroom:		
Nieuwbouw huur	14.564	-
Verbeteruitgaven	11.917	3
Aankoop	1.516	297
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	759	1.253
Sloopuitgaven	1.221	-
Investerings overig	187	6
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	30.165	1.559
<i>Saldo van in-en uitgaande kasstroom MVA</i>	-24.097	2.835
FVA		
Ontvangsten verbindingen	3.869	-
Uitgaven verbindingen	-	3.869
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>	3.869	-3.869
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-20.227	-1.035
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuw te borgen leningen	34.777	-
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	23.628	-
Aflossing ongeborgde leningen	14	-
Mutatie waarborgsommen	64	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	11.171	-
Toename (afname) van geldmiddelen	408	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.113	157
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.521	157

21.4.4 Nadere toelichting op individuele jaarrekeningposten van daeb en niet-daeb

21.4.4.1 Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen

De niet-daeb-tak is te beschouwen als eigendom van de daeb-tak. Daarom wordt de nettovermogenswaarde van de niet-daeb op de balans van de daeb gewaardeerd. Het resultaat van de niet-daeb ad. -€ 2,2 miljoen is toegevoegd aan het eigen vermogen van de daeb. Ultimo boekjaar bedraagt de nettovermogenswaarde € 41,0 miljoen.

21.4.4.2 Nadere toelichting op de aard van de niet-daeb-activiteiten

In de niet-daeb-tak exploiteren we 132 woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Van de geliberaliseerde woningen zijn er 51 woningen aangemerkt om na mutatie over te gaan naar de daeb-tak.

Daarnaast verhuren we 166 parkeergelegenheden en 11 bedrijfsmatige eenheden.

Met de niet-daeb bedienen we een klein deel van de marktbehoefte in het middensegment (van woningen met een huurprijs tot € 950 per maand). Het hogere rendement van de niet-daeb komt volledig ten goede van de daeb.

21.4.5 Wet Normering Topinkomens (WNT)

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

Bedragen x € 1,-		D.F.A. Gerlof
Functiegegevens		Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 148.123,68
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 18.795,48
<i>Subtotaal</i>		€ 166.919,16
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 181.000,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.
Bezoldiging		€ 166.919,16
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.
Gegevens 2021		
Bedragen x € 1,-		D.F.A. Gerlof
		P.J. van den Berk
Functiegegevens		Directeur-Bestuurder a.i. WBSS
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/04-31/12	Directeur-Bestuurder
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?	nee	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 53.631	€ 140.427,28
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 18.192,00
<i>Subtotaal</i>	€ 53.631	€ 158.619,28
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 175.000,00
Totale bezoldiging	€ 53.631	€ 158.619,28

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12 in het boekjaar 2021.

Bedragen x € 1,-	P.J. van den Berk
Functiegegevens	
Kalenderjaar	2021
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang-einde)	01/01 – 31/03
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	3
Aantal gewerkte uren in het kalenderjaar	220
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 199
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 63.000
Individueel toepasselijk maximum op basis van het maximale uurtarief	€ 43.780
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)	
Werkelijk uurtarief lager dan maximum uurtarief?	Ja €150
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 33.000
Bezoldiging in de gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 33.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	
Bezoldiging	€ 33.000
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Bedragen x € 1,-		S.A. van der Steen			
Functiegegevens		Voorzitter QW			
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 -31/12			
Bezoldiging					
Bezoldiging		€ 21.720			
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 27.150			
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag		n.v.t.			
Bezoldiging		€ 21.720			
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.			
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.			
Gegevens 2021					
Bedragen x € 1,-		J.F. de Leeuw	S.A. van der Steen	S.A. van der Steen	
Functiegegevens		Voorzitter QW	Voorzitter QW	Lid, vice voorzitter QW	
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01/01 -30/04	01/05-31/12	01/01 -30/04	
Bezoldiging					
Totale bezoldiging		€ 6.750	€ 13.500	€ 4.516,67	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 8.630	€ 17.620	€ 5.753	
Gegevens 2022					
Bedragen x € 1,-		B. de Vries	J.B Kleijwegt-Sanders	B.G.A.M. van Os	D. den Ouden
Functiegegevens		Lid, voorzitter audit cie.QW	Lid QW	Lid QW	Lid QW
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging		€ 14.480	€ 14.480	€ 14.480	€ 14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 18.100	€ 18.100	€ 18.100	€ 18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging		€ 14.480	€ 14.480	€ 14.480	€ 14.480
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2021					
Bedragen x € 1,-		B. de Vries	J.B Kleijwegt-Sanders	B.G.A.M. van Os	D. den Ouden
Functiegegevens		Lid, voorzitter audit cie.QW	Lid QW	Lid QW	Lid QW
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/05 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging		€ 13.550	€ 13.550	€ 13.550	€ 13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500

Bedragen x € 1,-	B.A. Spelbos	J.M. Hennepe Stolk	B.F.C. Giebers	B.F.C. Giebers
Gegevens 2021				
Functiegegevens	<i>Voorzitter WBSS</i>	<i>Lid WBSS</i>	<i>Lid WBSS</i>	<i>Lid WBSS</i>
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	08/10-31/12	01/01 -12/09
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	€ 11.400	€ 7.650	€ 1.912	€ 5.738
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 14.700	€ 9.800	€ 2.450	€ 7.350

Overigens zijn er geen andere gegevens die op basis van de WNT gepubliceerd moeten worden.

22. Ondertekening

Origineel getekend te Bergambacht, 22 juni 2023

Opmaken van de jaarrekening

Bestuur QuaWonen:

De heer Ir. D.F.A Gerlof
Directeur-bestuurder

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen QuaWonen:

Mevrouw S.A. van der Steen
Voorzitter

De heer Mr. B. de Vries
Vicevoorzitter

Mevrouw B.G.A.M. van Os MA HRM

Mevrouw Ir. J.B. Sanders

De heer drs. D. den Ouden

OVERIGE GEGEVENS

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van QuaWonen is geen artikel opgenomen betreffende de resultaatbestemming.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting QuaWonen

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting QuaWonen te Bergambacht gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting QuaWonen zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 35.100.000. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.200.000, hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting QuaWonen en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

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

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

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze fraude risico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne-beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne-beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting QuaWonen.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, de financiële administratie, controller en de raad van commissarissen.

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

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting QuaWonen door inlichtingen in te winnen bij de financiële administratie en het lezen van notulen en van rapporten van de controller alsook op basis van onze kennis van de huishouding.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting QuaWonen onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting QuaWonen en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichhoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling wordt beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben wij werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Het analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 8.1 'visie en beleid' van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Het evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle, inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben wij geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting QuaWonen om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1.627 miljoen wat neerkomt op 96% van het balanstotaal van Stichting QuaWonen. Stichting QuaWonen past voor het overgrote deel (€ 1.625 miljoen) de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe zoals toegelicht op pagina 70 en 71 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het gebruik van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting QuaWonen. Het definitieve handboek is op 31 maart 2022 vastgesteld.

Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie en de hiermee samenhangende niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening en mutatie van de herwaarderingsreserve in 2022. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inherent hoge mate van subjectiviteit van assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen Stichting QuaWonen. In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 87 tot en met 91 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om een vastgoedportefeuilleanalyse uit te voeren.

Wij hebben de toepasbaarheid van de basisversie van het handboek voor het bezit van Stichting QuaWonen geëvalueerd, alsmede de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn. Wij hebben tevens vastgesteld dat de toepassing van de basisversie aanvaardbaar is.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op pagina 91 tot en met 93 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting QuaWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting QuaWonen, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal schattingen moeten maken, wat effect heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 93 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

Observatie

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag.
- Overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2017 benoemd als accountant van Stichting QuaWonen en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Rotterdam, 23 juni 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. L.A. Goossens-Kloek RA