

Zo zijn wij.

2022



Voorwoord Janine Godderij **4.** Van burens naar
bondgenoten **8.** Column Veerle Stouten **34.**
Participatie door theater in de wijk **46.** Werken zonder
diploma **59.** Interview Tom van Vliet **66.** Financiële
keuzes in crisistijd **78.** Nieuwe koers **102.**

Meer dan ooit.

jaarverslag 2022

zowonen

- 4 Voorwoord**
Janine Godderij

Hoofdstuk 1
Kwaliteit van wonen

- 8 Van burens naar bondgenoten**
Interview Milka Lalic en Rob Janssen

- 14 Renovatie Teniersflat**

- 18 Facts & Figures**

Hoofdstuk 2
Verduurzaming en betaalbaarheid van wonen

- 19 Zonder wrijving geen glans**
Interview Bob en Jordi

- 26 2 x duurzaam**

- 29 Facts & Figures**

Hoofdstuk 3
Woningverhuur

- 30 Duurzaam en gasloos: dat kan ook bij Reinoud en Katinka thuis**

- 34 Geduld**
Column Veerle Stouten

- 36 Facts & Figures**

Hoofdstuk 4
Betrekken bewoners-organisaties en stakeholders

- 40 Vernieuwde samenwerking huurdersorganisaties**

- 42 Een middag over leiderschap**
In het theater

- 44 Samen bouwen aan inclusieve wijken**

Hoofdstuk 5
Leefbaarheid en kansengelijkheid

- 46 Participatie door theater in de wijk**
Een tweeluik

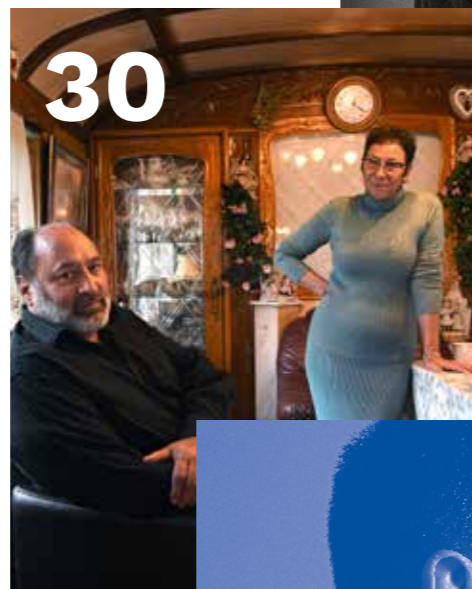
INHOUD



4



14



30



19

- 51 Groen maakt gezond**
Participatie door groen in de wijk

- 54 Kerncijfers 2022**

- 56 Een shopper vol rekeningen**

- 59 Werken zonder diploma**

- 63 Facts & Figures**

Hoofdstuk 6
Organisatieontwikkeling

- 66 Interview**
Tom van Vliet

- 72 Bewoners-onderzoek**

- 74 Medewerkers-tevredenheids-onderzoek**

- 75 Nieuwe huisvesting**

- 76 Facts & Figures**

Hoofdstuk 7
Bestuursverslag

- 78 Financiële keuzes in crisistijd**
Interview Britt Derks

- 80 Risicoparagraaf**

- 84 RvC verslag**

Hoofdstuk 8
Resultaten 2022

- 88 KPI's**

- 92 Financiën**

- 98 Nawoord en toekomstparagraaf**
Interview Janine Godderij en Sjoerd Revenich

- 102 Zo zijn wij. Meer dan ooit**

- 106 Jaarrekening**



34



51



59



66



78



En plots
stond
de

do

u.iz

De ingeslagen weg verder uitbouwen, meer verdieping aanbrengen en maatschappelijke problemen opzoeken en oppakken. Dat was mijn plan voor 2022. Het liep anders. Plots stond de wereld op zijn kop. De impact voor de maatschappij, onze bewoners, onder andere door de nasleep van Corona, de oorlog met de nieuwe vluchtelingenstroom en de energiecrisis, had niemand kunnen voorspellen. 'Leuk' kun je het natuurlijk niet noemen, maar ik krijg persoonlijk wel veel energie van de dynamiek die de maatschappelijke vraagstukken met zich meebrengen.

do

wereld

J a n i n e

Toen ik bijna vijf jaar geleden bij ZOWonen begon kon nagenoeg alles nog. Onze financiële positie in combinatie met de economische omstandigheden maakte dat we niet per se hoefden te kiezen. Maar de plots veranderde economische en maatschappelijke situatie zette vorig jaar onze begroting onder druk. We moeten daarom nu wél keuzes gaan maken. Daarom besloten we eind 2022 om onze koers te herijken en onze portefeuillestrategie volledig te vernieuwen. En daarbij willen we trouw blijven aan onze idealen en onze ambities op het gebied van zelfredzaamheid en kansengelijkheid. Want de veranderingen om ons heen vragen daar juist nog méér om. Onze bewoners hebben ons nodig. Meer dan ooit!

Met de oorlog in Oekraïne kwam een nieuwe vluchtelingenstroom op gang, met ongekennde solidariteit vanuit de Nederlandse samenleving tot gevolg. Binnen twee weken hadden we 36 woningen in een flat, die deels leegstaat, omdat we die gaan slopen, ingericht om de vluchtelingen goed op te vangen. In de loop van 2022 hebben we dit opgeschaald naar 75 appartementen. Het is ontroerend om te zien hoe gastvrij we Oekraïners hebben ontvangen. Maar ik blijf stomverbaasd dat het draagvlak in de maatschappij voor deze groep zoveel groter is dan voor een andere groep een jaar eerder, toen we eenzelfde oplossing boden aan Syrische vluchtelingen.

De prijsstijgingen van energie en levensmiddelen hebben direct effect op onze bewoners. Voor het eerst in jaren zagen we het aantal gezinnen met huurachterstanden weer oplopen. We streven ernaar om met 80% van deze mensen in contact te zijn en met maatwerk-oplossingen op het gebied van betalingsregelingen te helpen. Maar we merken dat onze financiële coaches steeds moeilijker met mensen in contact komen. Dit is echt zorgwekkend.

Als organisatie kregen wij ook te maken met enorme prijsstijgingen voor nieuwbouw, renovatie en onderhoud. We hebben te maken met meer schaarste en daardoor hogere materiaalkosten. Bovendien merkten we dat vergunningstrajecten langer duurden dan we voorzien hadden. Elke maand vertraging kostte door prijsstijgingen veel geld. Ook kregen we te maken met een vervijfvoudiging van de rente! In een jaar tijd schoot die voor een lening van 10 miljoen euro van 0,6% naar 3,0%.

Bovendien hebben we in 2022 de keuzes die we maken op het gebied van planmatig en reparatieonderhoud, via een programma dat we ‘Grip op Onderhoud’ noemden grondig herzien. Omdat we dit echt fundamenteel hebben aangepakt en veel woningen hebben bezocht en technisch hebben opgenomen, kwamen we tot de conclusie dat veel woningen in slechtere staat waren dan we tot dat moment dachten. Dat had forse impact op onze onderhoudskosten.

DE LANGE WEG NAAR 900.000 NIEUWE WONINGEN.

Minister de Jonge heeft de ambitie uitgesproken om tegen 2030 zo’n 900.000 nieuwe woningen te hebben gebouwd in Nederland. In Limburg willen we 26.500 woningen, waarvan 9.000 sociale huurwoningen, toevoegen. Met ambities is niets mis, want het zorgt voor een stip op de horizon waar we met z’n allen naartoe kunnen werken. Toch zie ik in de uitvoerbaarheid ervan serieuze uitdagingen. We beschikken als corporatie over onvoldoende grondposities. Sommige percelen hebben geen woonbestemming, andere zijn in handen van (of toegezegd door gemeentes aan) commerciële partijen die prijzen vragen die wij niet kunnen en willen betalen voor sociale woningbouw. Zeker niet met de huidige rentestanden en bouwpreizen!

Bovendien zijn er wetten in de maak die dit nieuwbouwproces ook bemoeilijken. Denk aan wetten rondom stikstof, en de nieuwe omgevingswet waarbij belanghebbende burgers meer inspraak krijgen. Wij zijn grote voorstanders van meer participatie, maar het gevolg ervan is wel dat procedures vaak langer duren. Plannen maken, bespreken en keer op keer aanpassen kost tijd. Tijd die we eigenlijk niet hebben als de nieuwbouw snel en zo goedkoop mogelijk gerealiseerd moet worden.

Als we de torenhoge ambities willen halen, zullen alle betrokken partijen dus veel beter samen moeten werken. Iedereen zal zich kwetsbaarder moeten durven opstellen en alle kaarten op tafel moeten leggen. Eind 2022 hebben we dit duidelijk bij de provincie en de gemeentes aangegeven. En dat zullen we in het komende jaar (en jaren) ook blijven doen! Met een blik vooruit, en een grote wil om de ambitie te realiseren, gaan we voor het doelgerichte, scherpe gesprek. •

n



“Steeds meer bewoners met een betaalachterstand.”

Meer weten over Janine?



Van buren naar bondgenoten

Verhalen over de splinternieuwe
Rembrandtflat in Geleen-Zuid



“En toen kwam het verlossende miltje: Gefeliciteerd, u hebt de woning gekregen.”



Nog één keer verhuizen

Milka Lalic is bewoonster van de hoogbouwflat aan de Wagenaarstraat sinds 2007. Ze heeft te horen gekregen dat haar flat gesloopt gaat worden. Met een beetje hulp van ons is ze op zoek gegaan naar een andere woning en heeft die gevonden in de nieuwbouw aan de Rembrandtlaan, ook in Geleen-Zuid. Begin maart 2023 mochten we haar de sleutel overhandigen.

WAT EEN MOOIE NAAM HEB JE, HOE KOM JE DAARAAN? Ik kom oorspronkelijk uit Bosnië maar ik woon al dertig jaar in Nederland. In 1992 ben ik met mijn toenmalige man gevlucht. We kwamen terecht in een asielzoekerscentrum, kregen een verblijfsstatus, en kregen al gauw een eigen woning. Onze twee dochters werden geboren, die zijn inmiddels 25 en 27. Na de scheiding in 2007 ben ik verhuisd naar de Wagenaarflat. Ik dacht: ‘Wauw, wat groot!’ Ik was zo blij.

EN TOEN HOORDE JE DAT DEZE FLAT GESLOOPT ZOU WORDEN? Er gaan al een paar jaar geruchten, maar op een gegeven moment kregen we inderdaad een informatiebrief van ZOwonen dat deze flat gesloopt zou worden.

Na die brief waren er binnen een aantal weken ineens zoveel mensen vertrokken. Ik dacht: ‘En ik dan? Straks zit ik hier alleen!’

EN TOEN?

Toen ben ik op zoek gegaan. Ik ben een aantal keer uitgenodigd voor een bezichtiging, maar nergens voelde ik me echt prettig. In de tussentijd zag ik de nieuwbouwflat iets verderop elke dag meer groeien. Ik deed een rekensommetje: twee flats worden gesloopt, met elk meer dan 150 woningen. De nieuwe flat heeft maar 75 woningen. Iedereen zei: ‘De kans is klein dat je dat gaat lukken...’

Ik heb gauw gereageerd. Ik was nummer 35! Zenuwslpend was het! En toen kwam het verlossende miltje: Gefeliciteerd, u hebt de woning gekregen. Fantastisch! Een splinternieuwe woning, energiezuinig en met allemaal nieuwigheden!

WILDE JE WEL WEER IN GELEEN-ZUID WONEN?

Eigenlijk wilde ik graag in de buurt van mijn dochters wonen. Na hun afstuderen zijn ze uitgevlogen, de jongste naar Amsterdam, de oudste naar Den Haag. Maar mijn kans om daar een woning te vinden is nihil.

Geleen-Zuid is voor mij prima. Mijn nieuwe huis staat in een vertrouwde omgeving. Het is hier in de Wagenaarflat toch al anders dan vroeger. Door de aanstaande verhuizing heb ik wel meer contact. Nu hebben we iets gemeenschappelijks, een praatje op de galerij, zo van: ‘Heb je al iets gevonden? Wanneer ga je verhuizen?’

HEB JE AL KENNISGEMAAKT MET JE NIEUWE BUREN?

Ja, er werd een burendiner georganiseerd. Ik kende niemand, maar raakte al gauw aan de praat. Ik heb leuke gesprekken gehad en uiteindelijk mijn buurman ontmoet, die bleek bij mij aan tafel te zitten.

De mensen van ZOwonen die bij de bouw betrokken zijn, kwamen bij ons aan tafel een praatje maken. Het eten hebben we zelf gemaakt, iedereen mocht iets meenemen. Echt leuk bedacht. Ik heb nog nooit zoiets gehoord. Mijn beide dochters zijn ook naar nieuwbouw verhuisd, maar kregen alleen de sleutel en een rondleiding. Dit is veel huiselijker, er wordt gezorgd dat we ons op ons gemak voelen.

HEB JE JE NIEUWE WONING AL GEZIEN?

Ja, vorige week hebben we een meetmoment gehad en konden we de woning van binnen bekijken. Als ik de sleutel krijg ga ik meteen aan de slag. Maar eerst moet ik nog opruimen. Ik heb al best veel weggedaan, maar de nieuwe woning is kleiner. Dat vind ik niet erg, deze woning is voor mij alleen toch te groot. Ik zei altijd, hierna ga ik nog maar één keer verhuizen: naar een bejaardenhuis (lacht). Waar ik nu heenga is voor 55-plussers, dus dat klopt wel een beetje.

KIJK JE UIT NAAR DE VERHUIZING?

Verhuizen vind ik stressvol. Toen ik hier vijftien jaar geleden kwam was ik net gescheiden, ik had twee dochters en weinig geld. Dit keer krijgen we een verhuisvergoeding omdat we vanwege sloop moeten verhuizen. Dat is echt een zorg minder.

Ik kijk uit naar de nieuwe woning. Het is een beslissing van de woningcorporatie dat de flat gesloopt gaat worden, terwijl de flats in mijn beleving nog goed zijn. Een tijdje terug was hier een theatteroute met voorstellingen van het Laagland theater. In de leegstaande appartementen zag ik pas hoe slecht het eraan toe was. Toen begreep ik het beter. >>

“Vorige week hebben we een meetmoment gehad en konden we de woning van binnen bekijken. Als ik de sleutel krijg ga ik meteen aan de slag.”



Kijk hier de video van de bijzondere start van de bouw van de 75 appartementen.



Bewonersparticipatie als sleutel tot een gelukkige wijk

Onze collega Rob Janssen is Regisseur Uitvoering Vastgoedontwikkeling, een titel die hij zelf bedacht en met trots draagt. Mevrouw Lalic beschouwt hem als een medewerker van de technische dienst. Rob vindt het wel prima, het gaat hem om de inhoud van zijn werk, niet om zijn visitekaartje.

WAT EEN INTERESSANTE FUNCTIETITEL!

Klopt! Heb ik zelf bedacht. Voorheen heette het 'projectopzichter', maar eigenlijk was dat een heel traditionele functie. Je uren besteedde je vooral aan het controleren van de werkzaamheden van de uitvoerder. Inmiddels hebben we die verantwoordelijkheid vooral bij de aannemer neergelegd. Die weet zelf dondersgoed of zijn werk wel of niet goed is.

Zodoende is mijn functie veel meer verschoven naar de menselijke kant. Uren die ik normaal op de bouw doorbracht zet ik nu in om de bewoners te begeleiden en te zorgen dat ze goed landen in hun nieuwe woning. Een tevreden bewoner die met plezier woont wordt steeds belangrijker.

DAT LIJKT ME BEST INGRIJPEND, ZO'N FUNCTIEVERSCHUIVING?

Dat gaat geleidelijk. Bij ZOwonen worden collega's gestimuleerd om zelf na te denken over wat beter kan, in plaats van dat het van bovenaf wordt opgelegd. We worden gestimuleerd om creatief te zijn. Experimenteren móet zelfs. Dit vloeit allemaal voort uit een aantal van onze kernwaarden: eigen kracht, eigen mening, eigenzinnig en samen creëren. Nieuwe plannen mislukken ook wel eens hoor. Maar de plank mis slaan mag, die ruimte is er gewoon.

Wat je ziet is dat iedereen nu veel meer buiten z'n rol kijkt en ook veel meer samenwerkt. In het belang van de bewoner. In de rol van projectopzichter werkten wij meer solitair, afgezonderd van de rest van de organisatie. Nu gaan we bijvoorbeeld al in een heel vroeg stadium met collega's van leefbaarheid om tafel. We proberen alle disciplines bij de bouw te betrekken.



“Pas als je in gesprek gaat met bewoners, hoor je dat een toegangsdeur al jaren klemt.”



IK KAN ME VOORSTELLEN DAT DE SAMENWERKING MET DE AANNEMERS DAN OOK VERANDERT?

Dat is zo. We werken bij nieuwbouw- en renovatieprojecten nu op basis van ketenpartnerschap. We hebben vaste afspraken gemaakt, onder andere over wat we van elkaar verwachten. Op die manier kan je met een klein clubje heel veel projecten aanpakken. Omdat je vaak samenwerkt met dezelfde mensen - soms jaren, omdat de projecten doorlopen - kun je steeds verbeteringen maken. Hoe kunnen we dat in een volgend project beter doen?

WAAR BEN JE HET MEEST TROTS OP ALS HET GAAT OM DE NIEUWBOUW AAN DE REMBRANDTSTRAAT IN GELEEN?

Waar ikzelf het meest trots op ben is dat we de ruimte hebben gekregen om met deze bewoners echt te mogen experimenteren hoe we ze nog nauwer kunnen betrekken bij nieuwbouwplannen. Normaliter is dat een heel statisch proces.

ZOU HET KUNNEN DAT ER MET DEZE WERKWIJZE OOK HEILIGE HUISJES OMVER GESCHOPT WORDEN?

Zeker, maar op een positieve manier. Iets wat bijvoorbeeld heel traditioneel is, is de officiële opening van een nieuw gebouw. Dan komt meestal een wethouder aan een touwtje trekken en wordt de bestuurder op de kraan gezet. Dat alles hebben we dit keer helemaal omgedraaid en 'van de bewoners' gemaakt. Het Laagland theater heeft ons daarbij geholpen. Ze hebben verhalen opgehaald van omwonenden, bewoners en werklui met de vraag: 'Wat maakt jouw huis een thuis?'. Daar is een mini podcast van gemaakt. Voor de opening hebben we 75 koptelefoons gehuurd en een rondje om de bouw gelopen terwijl die verhalen werden afgespeeld.

Het werd heel positief ontvangen. Bewoners vonden het heel leuk dat ze gewoon tussen de wethouder, onze bestuurder en andere bewoners in stonden. 'We staan hier als één groep, deze opening is van ons samen.'

WAT HOOP JE TE BEREIKEN MET AL DEZE BEWONERSPARTICIPATIE?

Bewonersparticipatie kan ontzettend bijdragen aan bewonerstevredenheid. Wij kunnen wel aankomen met allemaal dingen die ons goed lijken, zoals zonnepanelen en isolatie, maar pas als je in gesprek gaat met bewoners, hoor je dat een toegangsdeur al jaren klemt. 'Waarom doen jullie dáár niet eens wat aan?', hoor je dan.

WANNEER WORDEN DE NIEUWE APPARTEMENTEN OPGELEVERD?

In maart 2023 is de sleuteloverdracht. Tot die tijd hebben we in verschillende woningen LED-lampen op de grond gezet in allerlei kleuren. Onder het mom van: 'Hier brandt altijd licht'. Ook daar krijgen we zoveel leuke reacties op van omwonenden. Het leeft al een beetje, het is niet zo'n klassieke, stille, donkere bouwplaats.

STAAT ER NOG IETS VERNIEUWENDS OP JE TO-DO LIJST VOOR DE OPLEVERING?

Binnenkort wil ik een filmpje opnemen waarbij ik tekst en uitleg geef over de woning. Allemaal informatie die je normaal gesproken geeft tijdens de sleuteloverdracht. Maar de ervaring leert dat die informatie niet zo lang blijft hangen in de opwinding van de sleuteloverdracht. Logisch ook. Daarom dus een filmpje, dat ze rustig kunnen (terug)kijken.

En natuurlijk ligt mijn focus daarnaast op zorgen dat de woningen bouwkundig worden opgeleverd met zo min mogelijk - het liefst geen - opleverpunten. Dat lijkt me vanzelfsprekend. ●



In 1971 verrees met de Teniersflat in Geleen-Zuid een typische galerijflat met 100 appartementen, verdeeld over 10 woonlagen. Destijds al kostenefficiënt gebouwd zonder tierlantijnen, en volgens de huidige standaarden helemaal gedateerd. Ondanks frustraties over ongemakken als tocht en warmteverlies, is de flat nog steeds geliefd bij een deel van de bewoners. Onder meer vanwege de ligging en de ruime opzet van de woningen: bijna 90m² met drie slaapkamers.

Nu, 50 jaar later, staat een ingrijpende renovatie op de planning. In de voorbereidingsfase werd – naast een eigen projectregisseur en de gangbare partners zoals een architect en aannemer – ook iemand voor participatie intensief betrokken. Het doel is tweeledig: ophalen wat bewoners nodig hebben en ze nauw betrekken bij het verbeteren van de leefbaarheid van hun wijk.

EEN BOUWKUNDIG EN SOCIAAL PROJECT

Toen we besloten om de flat te renoveren, stelde Projectregisseur Vastgoedontwikkeling Daniëlle Weerts voor om Bart Temme te betrekken vanwege zijn verbondenheid met de wijk als community-manager. Waar Daniëlle verantwoordelijk is voor alle aspecten rondom het proces (van bouwkundig tot sociaal), krijgt Bart de ruimte om al zijn aandacht te richten op het sociale aspect. “Dat is

nodig, want de leefbaarheid in de wijk moet beter,” vertelt Bart. “Zoals bij vele hoogbouwprojecten leven ook de bewoners van de Teniersflat meer langs elkaar heen dan samen. Burenruzies escaleren om het minste of geringste, afgedankte meubelen worden in de gang gedumpt, vuilnis wordt soms van het balkon gegooid. Kortom, niemand voelt zich verantwoordelijk.”

RIJDENDE TREIN

Bij een ingrijpend project zoals de renovatie van de Teniersflat, kun je – in tegenstelling tot nieuwbouw – niet beginnen met een blanco canvas. Bart vergelijkt het proces met een rijdende trein. “In die trein zitten bewoners die er vanaf de eerste halte in zitten, bewoners die later zijn aangehaakt en



**“Zo’n flat is als een rijdende trein. Je kunt hem niet even laten stoppen omdat je hem wilt verbouwen.”
- Bart**



**“‘Het complex’ bestaat niet; achter al die 100 voordeuren wonen individuen met hun eigen zorgen, wensen en hobby’s.”
- Daniëlle**

bewoners die weten dat ze binnenkort uit zullen stappen. Daarnaast zijn ook collega's aan boord zoals complexbeheerders, woonconsulenten of zorgverleners. Je kunt de trein niet stilzetten en iedereen laten uitstappen tijdens de verbouwing; je moet verbouwen terwijl de trein doordendert.”

SPANNEND

Daniëlle merkt op dat ze zelf soms te weinig beseft hoe spannend dit voor de bewoners is. “Dit is mijn werk. En daarmee is dit voor mij dagelijkse kost. Maar de meeste van onze bewoners zullen dit maar een keer in hun leven meemaken.” Het is daarom onze taak om goed te luisteren naar de zorgen en wensen van de bewoners, en daar vervolgens iets mee te doen.”

ALLES IS BESPREEKBAAR, MAAR NIET ALLES IS REALISEERBAAR

We kiezen ervoor om bewoners zo vroeg mogelijk in het proces te betrekken. Dat is enerzijds dé manier om op te halen wat bewoners nodig hebben om prettig te wonen, en anderzijds de verwachtingen goed te managen. Dat veel mensen hetzelfde willen, betekent niet automatisch dat we alles kunnen realiseren. “Soms weten we al snel dat

iets niet kan,” zegt Bart. “Zo willen bijvoorbeeld meerdere bewoners dat er iets gedaan wordt aan de constructie van de liftschacht. Maar dat is bouwkundig dermate ingrijpend dat het niet realistisch is. En als we dat kunnen onderbouwen, is er vaak ook begrip voor.”

VERTROUWEN WINNEN BEGINT MET LUISTEREN

Een deel van de bewoners staat te springen om ideeën te delen, maar dat geldt lang niet voor iedereen. Volgens Bart bestaan er naast de enthousiaste bewoners nog twee groepen: zij die ZOWonen nog niet voldoende kennen – en

die je nog mee kunt krijgen – en mensen waarvan je moet accepteren dat je ze nooit echt zal bereiken. “Ik kan er echt van balen als ik iemand niet aan boord krijg. Ik vind dit frustrerend, maar ik leg me erbij neer dat het soms verloren moeite is. Maar dan kan er ook meer aandacht en energie naar bewoners die wél meedoen.”

LUISTEREN KOST TIJD, VEEL TIJD

We hebben verschillende manieren om bewoners te bereiken. Van een brief met tekst en uitleg in de bus en posters in de gang tot appgroepjes met bewoners. Maar volgens Bart zijn de beste methodes om bewoners te leren kennen, de meest intensieve: gewoon aankloppen en zien wat er gebeurt. “Als ik dan word binnengelaten en ze bieden een kopje koffie aan, mag ik van mezelf ook niet meer op de klok

kijken. Ik moet het laten gebeuren en voor lief nemen dat er soms een uur voorbijgaat zonder dat we het over de renovatie hebben gehad. Maar de eerste belangrijke stap is dan wel gezet.”

ETEN VERBINDT

Als we de leefbaarheid willen verbeteren, dat bewoners zich betrokken voelen bij hun buurt en af en toe naar elkaar omkijken, dan moeten ze elkaar leren kennen. In de galerij of bij de lift kruisen ze elkaar weliswaar dagelijks, maar van interactie is dan weinig sprake. Daarom organiseren Bart en Daniëlle regelmatig laagdrempelige evenementen op verschillende momenten van de dag. Zoals een koffie- en vlaaimoment in de middag, of een barbecue na werktijd in de zomer. Het is een universeel gegeven dat eten mensen bij elkaar kan brengen. Bewoners met verschillende achtergronden en culturen zijn daarna ook vaker geneigd elkaar vriendelijk te begroeten bij een volgende ontmoeting.

‘DE BEWONER’ BESTAAT NIET

Alle middelen die we inzetten om het contact met bewoners te vergroten en te verbeteren, dragen bij aan hetzelfde doel: elkaar zien. Of zoals Daniëlle concludeert: “In onze systemen staat deze renovatie bekend als R829-1. Dat is behoorlijk onpersoonlijk. Door alle persoonlijke ontmoetingen, heb ik geleerd dat ‘het complex’ niet bestaat: achter al die 100 voordeuren wonen échte mensen met hun eigen zorgen, wensen en hobby's. En het is prettig om te merken dat onze bewoners steeds vaker zien dat ook ZOWonen een gezicht heeft. Dat ZOWonen, net als ‘het complex’, ook bestaat uit mensen met voor- en namen én eigenaardigheden.” ●



Kijk hier voor meer informatie over deze renovatie.



FACTS & FIGURES

Er zijn in 2022

40

wooneenheden
opgeleverd

38 woningen en
2 woonwagens

Totale
investering:

€ 7,92

miljoen

Lopende projecten in 2022

Sloop

Schuttestraat (De Baenje), Sittard
136 woningen, oplevering in 2023

Renovatie en vernieuwbouw

Vermeerstraat, Sittard
95 woningen, oplevering in 2023

Haagsittard, Sittard
34 woningen, oplevering in 2023

Nieuwbouw

Haverveldje, Nieuwstadt
5 woningen, oplevering in 2023

Bosserveldlaan, Beek
8 chalets, oplevering in 2023

Pepijnstraat, Sittard
2 woningen, oplevering in 2023

Graaflandstraat e.o., Geleen
75 woningen, oplevering in 2023

Annastraat, Geleen
9 woningen, oplevering in 2023

ZONDER
WRIJVING
GEEN
GLANS

Hoe volledig tegengestelde invalshoeken leiden tot betaalbare, duurzame woningen voor onze bewoners.

Verduurzaming en betaalbaarheid van wonen is sinds 2022 actueler dan ooit en heeft onze volle aandacht. In dit gesprek met Bob Houben (Teammanager Vastgoedontwikkeling en Inkoop) en Jordi van Hulsten (Teammanager Leefbaarheid) bespreken we enerzijds het contrast tussen de regels die vanuit de wet zijn opgelegd en anderzijds de noodzaak ‘vanaf de straatkant’ om energiearmoede aan te pakken. Met als hamvraag: wat kunnen wij als woningcorporatie doen om onze bewoners maximaal tegemoet te komen?

JORDI, IK LAS DAT JE EERST ALS VRIJWILLIGER AAN HET LEGER DES HEILS VERBONDEN WAS EN DAARNA DOOR HUN ALGEMEEN DIRECTEUR GEVRAAGD BENT OM ALS PROFESSIONAL BIJ HEN AAN DE SLAG TE GAAN. JE SCHREEF DAAROVER: ‘HIJ HAD DE BALLEN OM NAAR POTENTIE IN PLAATS VAN EEN OPLEIDINGSPAPIERTJE TE KIJKEN’. HOE BEN JE VAN DAARUIT BIJ ZOWONEN TERECHT GEKOMEN?

Jordi: Eigenlijk een beetje op dezelfde manier. Ik ga wel eens op pad als gastspreker. Ik heb een bewogen leven gehad. Stond niet midden in de samenleving en heb hard gewerkt om daar wel te

“Vastgoed en leefbaarheid zijn eigenlijk twee gescheiden werelden die naar elkaar toegroeid zijn.”

komen. Mijn verhaal geeft een heel andere invalshoek dan de theoretische bril waardoor de meeste organisaties kijken. Op een dag zat Janine, onze directeur-bestuurder in het publiek. Janine vond mij goed bij de koers en in de samenstelling van het managementteam van ZOwonen passen.

EN VAN HET ÉÉN KWAM HET ANDER?

Jordi: Klopt. Ik ben aangenomen als Teammanager leefbaarheid en mag vanuit deze rol meedenken over het thema leefbaarheid voor de bewoners in de wijken. Net als de directeur van het Leger des Heils destijds, tonen Tom en Janine ballen door mij zo te positioneren binnen hun organisatie. Zij zien, net als ik, systemen niet als leidend, maar als volgend. Daar hou ik enorm van.

BOB, IN WELKE HOEDANIGHEID WERK JIJ SAMEN MET TEAM LEEFBAARHEID?

Bob: Als je het vergelijkt qua rolinvulling, dan is mijn team van de harde projecten; het realiseren van alle vastgoedopgaven in de vorm van nieuwbouw, renovatie, sloop en verduurzaming. Qua financiële middelen vraagt dit de grootste geldstromen binnen een woningcorporatie. Maar de personele inspanning en focus van onze organisatie ligt voor het overgrote deel bij de bewoners.

Je moet het zo zien, ZOwonen is dankzij de koers die we in 2019 vaststelden, een heel andere organisatie dan 4 jaar geleden. Vastgoed en leefbaarheid zijn eigenlijk twee gescheiden werelden die naar elkaar toegroeid zijn. Vroeger waren we een vastgoedbedrijf met wat huurders en een callcenter.

“Ik zie systemen niet als leidend, maar als volgend.”

Nu is vastgoed een middel dat onze bewoners dient. Jordi heeft een team van mensen dat affiniteit heeft met de doelgroep. Zij hebben hun voelsprietten uitstaan op sociaal maatschappelijk vlak.

LIJKT ME BEST EEN KUNST OM DIE TWEE WERELDEN MET ELKAAR TE VERBINDEN?

Bob: Het is inderdaad best lastig wat de collega's van leefbaarheid allemaal bedenken. Hoe vertaal je al die creatieve ideeën naar echte projecten? Ik denk daarom dat wij als afdeling vastgoed een waardevolle rol hebben in het geheel.

Jordi, grinnikend: Ik ben anders een stuk grijzer sinds ik jou ken, Bob. De kant die Bob belicht, de corporatiewereld, is mij volkomen vreemd. Dat is gelijk mijn toegevoegde waarde. Team leefbaarheid belicht 'de straatkant'. We bestaan uit 26 man en zijn een bont gezelschap van disciplines. Ik zie het zo: als Bob zijn wenkbrauwen fronst, dan zijn wij onze visie goed aan het uitrollen. We zijn beiden onderdeel van het managementteam en onze mensen zoeken elkaar dagelijks op. Zo houden we verbinding.

“Als Bob zijn wenkbrauwen fronst, dan zijn wij onze visie goed aan het uitrollen.” - Jordi

Bob: Vastgoedtechnisch zou je het liefst alleen maar vierkante dozen bouwen met één ingang. In het verleden moest de rest - dus ook onze bewoners - zich maar voegen naar onze plannen. Tegenwoordig organiseren we zogenoemde complexsessies met alle disciplines en met bewonersparticipatie, voordat we überhaupt iets gaan bedenken. Dáár wordt de samenwerking al getriggerd. Die integraliteit moet je aan de voorzijde al vinden, anders krijg je 'm later keihard terug.

Jordi: Leefbaarheid wordt hier bij ZOWonen niet gedaan voor de show, we mogen echt met de vuist op tafel slaan om waar we voor staan, dat vind ik echt wel sjiek. Omgekeerd net zo, ook vastgoed staat hun mannetje. Zonder wrijving geen glans, hè.

SINDS AFGELOPEN JAAR STAAN VERDUURZAMING EN BETAALBAARHEID NOG HOGER OP JULLIE AGENDA, WAAROM?

Bob: De aanleiding is tweeledig. De Rijksoverheid heeft met onze branchevereniging Aedes nationale

prestatieafspraken gemaakt die ons onder meer verplichten te verduurzamen. Zo is het streven bijvoorbeeld dat in 2050 alle woningen CO2-neutraal zijn. Tegelijkertijd leidt energiearmoede, onder andere door de oorlog in Oekraïne, tot de noodzaak om te verduurzamen. Vanuit de bewonerskant is het ineens veel acuter geworden, omdat het in de portemonnee gevoeld wordt. Om die reden hebben wij besloten dat al onze woningen in 2030 gemiddeld energielabel A moeten hebben, en minimaal C.

Jordi: Bij Bob is ideologie de grote speler. Bij onze bewoners is de euro de keiharde reden dat ze willen dat hun huis niet meer tocht. Dat heeft niks met prestatieafspraken te maken. 2022 was de katalysator voor urgentie vanuit beide invalshoeken, dankzij alle externe factoren in de wereld. Er is een spanningsveld tussen verduurzaming van woningen en betaalbaarheid voor bewoners. Bewoners willen gewoon lage woonlasten. Daar maken hun energiekosten onderdeel van uit. Hoe wij dat realiseren maakt voor hen niet veel uit.

Vanuit leefbaarheid hebben we een grote zorg. Mensen die tot voor kort niet te boek stonden als mensen met financiële problemen, kloppen nu bij ons aan omdat de voorschotten zo hoog zijn. De groep die in de problemen komt, wordt snel groter. Het is schrijnend.

HOE ZIET JULLIE VERDUURZAMINGS-AANPAK ERUIT?

Bob: Ons verduurzamingsprogramma richt zich sinds 2017 op duurzaamheid en energetische verbetering. En kun je opsplitsen in zogenoemde 'schilverbetering' - denk aan isoleren van kruipruimtes, daken, spouwmuuren en vervanging van enkel glas - en het plaatsen van zonnepanelen. Het is een projectmatige aanpak, die als een hogesnelheidstrein door onze wijken raast. In Limburg zijn wij een absolute voorloper. De aantallen zijn echt fors en met 14.000 woningen is het een enorme klus om dit gerealiseerd te krijgen.

Alle schilverbeteringen hebben we op kosten van ZOWonen gedaan. Voor het plaatsen van zonnepanelen vragen we een kleine bijdrage in de vorm van servicekosten, minder dan wat het een bewoner aan energiebesparing oplevert. Toch zijn die lage bijdragen via de servicekosten voor bewoners soms al reden om het niet te doen. Dat is waar het team van Jordi in beeld komt.





Jordi: Wij richten ons in dit soort gevallen op bewustwording. Overkoepelend heeft onze Procesregisseur Betaalbaarheid een belangrijke rol. Zij acteert in het externe veld om onder andere met gemeentes en partners in de keten te kijken hoe we bewustwording ten aanzien van duurzaamheid en subsidies bij onze bewoners kunnen vergroten. Er zijn bijvoorbeeld subsidies vanuit de gemeente, maar dan moeten mensen wel weten dat die bestaan. Dat is waar onze financieel coaches het stokje overnemen. Zij komen bij de mensen thuis en zien daar de effecten van wat er in de wereld gebeurt. Zo hebben we in samenwerking met gemeente Sittard-Geleen energiecoaches opgeleid die hands-on bekijken welke besparingen op microniveau nu al doorgevoerd kunnen worden per huishouden. Bewoners krijgen advies en ontvangen pakketten met isolerend materiaal zoals tochtstrips en folie voor achter de verwarming.

WAAR LIGGEN JULLIE GROOTSTE UITDAGINGEN?

Bob: De wereld om ons heen verandert snel en de druk om te versnellen met verduurzamen wordt steeds groter. De prijzen van grondstoffen blijven stijgen, de beschikbaarheid van materialen en menskracht staat enorm onder druk, de rente op de kapitaalmarkt is gestegen, maar ook wij kunnen ons geld maar een keer uitgeven. Dat dwingt ons heel zorgvuldig te kiezen welke maatregelen de hoogste prioriteit hebben. Best een lastige puzzel, want het liefst zou je iedereen morgen willen helpen.

Soms betekent het ook dat we ervoor kiezen om niets te doen. In het geval van sloop kiezen we dan bijvoorbeeld niet voor het vervangen van kozijnen met HR++ glas erin maar denken we aan compensatie in de vorm van woonlastenverlichting door bevrozing van de huur.

“Wij zien schrijnende gevallen van mensen die niet meer douchen en de verwarming uitzetten.”
- Jordi

Jordi: Vanuit leefbaarheid zien we het effect van wat er in de externe wereld gebeurt op onze bewoners. Voorschotten voor het energieverbruik zijn soms geïntegreerd in de huur, en omdat deze afgelopen maanden zijn verhoogd is er paniek bij sommige bewoners.

Wij zien schrijnende gevallen van mensen die niet meer douchen, de verwarming uitzetten en samen met hun kinderen met extra kleding aan in huis zitten. Vochtproblemen in de woning door kou en niet luchten veroorzaken schimmelontwikkeling met gezondheidsproblemen als gevolg. Dat gaat de nieuwe problematiek worden.

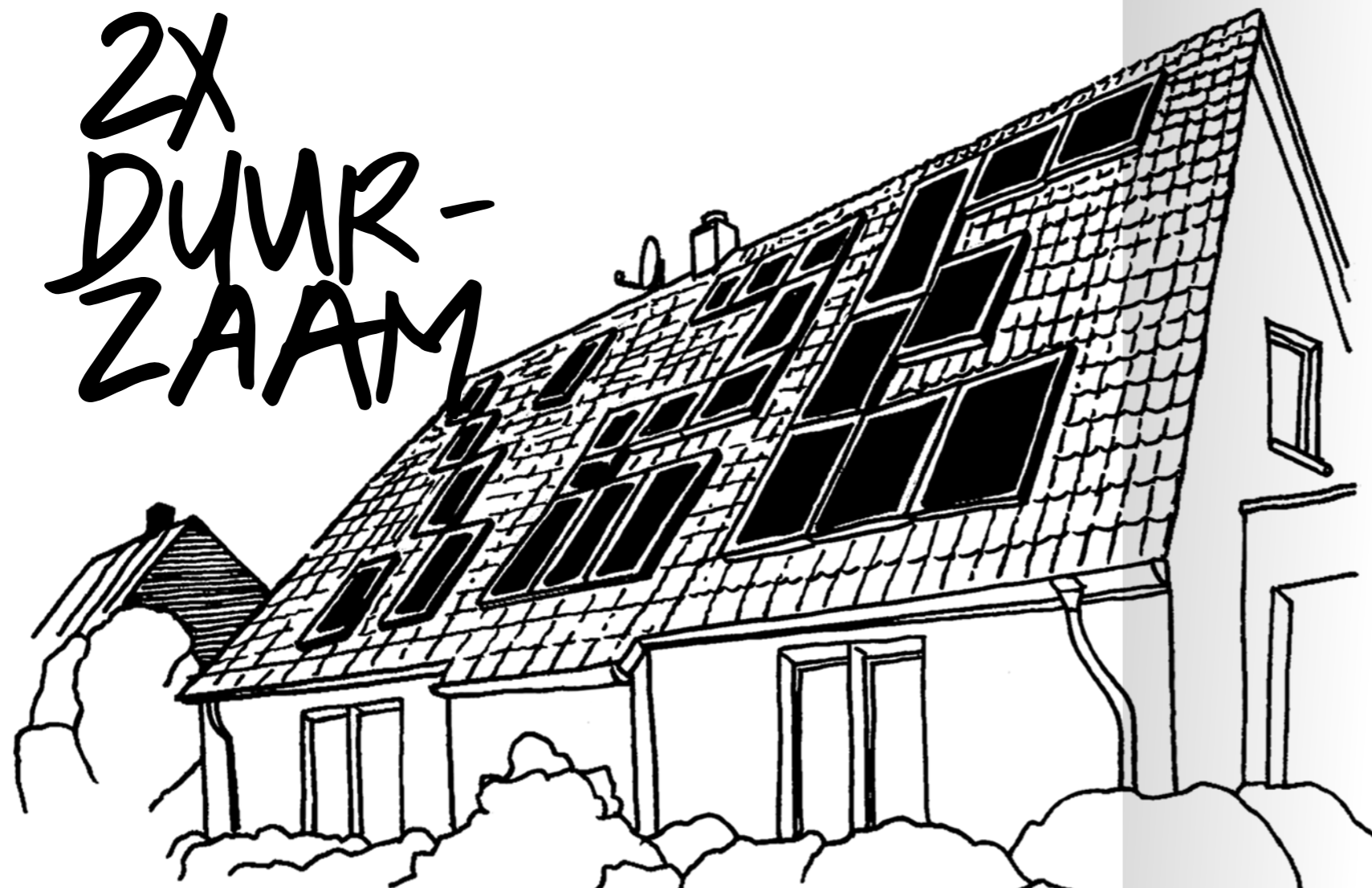
HOE HOUD JE DE MOED ERIN?

Bob, lachend: Sowieso kijk ik naar het hoofd van Jordi. Maar zonder gekheid, we zijn bezig met het verbeteren van woonomstandigheden in de vorm van leefcomfort verbeteren en kosten drukken. Onze activiteiten maken dat het verbruik in de woningen direct positief wordt beïnvloed. We zien dat bewoners die we hebben kunnen helpen oprecht blij zijn. Al die zichtbare effecten geven de moed om door te gaan.

Jordi: Ik vind het moeilijk om over successen te praten, ik ga niet over andermans leed. Ik zie het zo, in vreedstijd gaat alles goed. Dit zijn oorlogstijden waarin het erop aankomt of je je uitgerolde visie en koers waar kunt maken. Ik zie dat al mijn collega's 'vanuit al hun vezels', en in samenwerking met elkaar, de intentie hebben om het allerbeste te doen voor onze bewoners. Daar krijg ik energie van. ●

“Alle zichtbare effecten geven de moed om door te gaan.”
- Bob





In 2022 heeft het team van Rob Jongen, Regisseur Vastgoedonderhoud, ruim 700 woningen voorzien van zonnepanelen. Het aantal aanvragen voor 2023 schat hij in op rond de 1.000. Daarmee liggen we helemaal op koers om in 2030 35% van onze woningen te voorzien van zonnepanelen.

“Het plaatsen van PV-panelen, of zonnepanelen, past binnen de totale aanpak van verduurzaming van onze woningen,” zegt Rob. “Die verduurzaming is begonnen bij woningen met een laag energielabel, waar de meeste winst te behalen valt. Vervolgens wordt geïnventariseerd welke woningen in aanmerking komen voor zonnepanelen.”

RUIM 700 WONINGEN KREGEN IN 2022 ZONNEPANELEN

Dit jaar hebben we met onze partners 632 woningen, op ons initiatief, van PV-panelen voorzien. Nog eens 100 woningen hebben zonnepanelen gekregen via het zogenaamde vraag-gestuurde programma. Hierbij kunnen bewoners van woningen met de hoogste energielabels, die eigenlijk pas later in aanmerking komen, toch eerder aan de beurt komen.

De vraag naar zonnepanelen is groter dan ooit

Met de huidige energiecrisis is de vraag naar zonnepanelen groter dan ooit, maar toch stuit Rob ook op weerstand bij sommige bewoners. “We merken dat oudere mensen soms denken ‘het zal mijn tijd wel duren’. Die vinden het gedoe. Ook zien we soms dat bewoners door de media andere informatie krijgen en bijvoorbeeld bang zijn voor effecten van een omvormer. Aan ons om de twijfelaars de juiste informatie te geven, zodat ze een weloverwogen beslissing kunnen nemen.”

UITEINDELIJK LEREN OM ANDERS OM TE GAAN MET ENERGIEVERBRUIK

Ook onduidelijkheid over de salderingsregeling heeft een negatief effect op de aanvraag van zonnepanelen. “Het is niet zeker of die regeling blijft, afgebouwd of afgeschaft wordt. Ik denk dat we met z’n allen ook anders met onze energie om zullen moeten leren gaan. We moeten leren om zonne-energie meteen te gebruiken door de vaatwasser of wasmachine aan te zetten als de zon schijnt.” >>

Gasloze Eisenhowerflat

Nederland moet van het gas af. Deze ambitie is niet nieuw, maar door onder meer de situatie in Oekraïne, is deze wens relevanter dan ooit. Ook wij dragen ons steentje bij. Via verschillende proefprojecten koppelen we bestaande gebouwen af, zoals de Eisenhowerflat in Limbrichterveld.



Het project is een samenwerking tussen de gemeente, Enexis, Het Groene Net en ZOwonen. Daarbij neemt de gemeente een deel van de financiering voor haar rekening en zorgt Enexis in iedere woning voor een aanpassing van de meterkasten. Pas als de hoofdzekering is aangepast van 25 naar 35 ampère, kan het gas eraf. De collectieve warmteketels zijn losgekoppeld, waarna de woningen zijn aangesloten op het ondergrondse buizensysteem van Het Groene Net, het lokale warmtenet.

In de voorbereidingsperiode probeert Maurice Wobma, Opzichter Planmatig Onderhoud, zo veel mogelijk bewoners warm te maken voor een gasloze woning. Ze worden op verschillende manieren geïnformeerd over de voordelen en gevolgen voor hun situatie. Voor de meeste bewoners is de financiële prikkel van 15 tot 20 euro korting op de maandelijkse energiefactuur de belangrijkste stimulans. Dat ze hiermee ook bijdragen aan een groenere toekomst vinden ze een mooi extraatje.

Maurice: “Veruit de grootste groep bewoners is snel overtuigd. Daarnaast zijn er bewoners die onvoldoende kennis hebben of die veranderingen spannend vinden. Bezwaren kunnen zijn dat ze graag op gas koken, dat ze geen nieuwe kookplaat willen kopen of dat ze geen geschikte pannenset hebben. Dat lossen we op door – bij iedere bewoner die de overstap maakt – een inductiekookplaat te installeren en een nieuwe pannenset te geven.”

Ruim 90% van de 256 appartementen kan afgekoppeld worden zodra Enexis de laatste aanpassingen heeft gedaan. Dat nog niet alle woningen van het gas af zijn, heeft ermee te maken dat het niet verplicht is. “Wij kunnen helaas niet alle bewoners overtuigen vrijwillig mee te doen. Maar wanneer de gemeente uiteindelijk besluit om de gaskraan helemaal dicht te draaien, zullen ook de laatsten om moeten.” •

FACTS & FIGURES

CO2-reductie

- Streven overheid: 2050 CO2-neutraal. De overheid verwacht dat corporaties daarin voorop lopen.
- Nationale prestatie-afspraken: afspraken tussen overheid en corporaties over aantallen toe te voegen woningen, maar ook over o.a. verduurzaming. Naast isoleren is ook het gasloos maken van woningen daarin een belangrijk item. Een forse opgave met een behoorlijke impact.
- Momenteel vernieuwen we onze portefeuillestrategie (meerjarig), waarin we meenemen hoe we dit doel denken te bereiken.
- Om tot CO2 neutraliteit te komen, investeren we voornamelijk in de installatietechniek. Daarnaast maken we keuzes ten aanzien van ons materiaalgebruik.
- We nemen CO2-reductie op als KPI (kritieke prestatie indicator) binnen ZOwonen.

Realisatie DE	Woningen	Realisatie PV	Woningen
2022	619	2022	632

Extra doelstellingen ZOwonen

- Eind 2021 gemiddeld label B voor ons duurzaam door te exploiteren bezit. Inmiddels hebben we deze doelstelling gerealiseerd.
- In 2030 gemiddeld label A en minimaal C voor ons duurzaam door te exploiteren bezit. Hier werken we in onze portefeuillestrategie naar toe.
- Eind 2024 geen E/F/G labels meer voor woningen die na 2028 nog in verhuur zijn.
- Realiseren van een ‘light’ verduurzamingsvariant voor woningen die voor 2028 gesloopt worden. Daarbij kunnen we denken aan vervanging van enkel glas, spouwmuurisolatie en dakisolatie aan de binnenzijde.
- In alle woningen met enkel glas, dubbel glas plaatsen.

Dit bereiken we door:

- Alle woningen voor te bereiden op hybride of gasloze systemen.
- Een plan van aanpak te maken voor de vervanging van enkel glas.
- Uitvoering te geven aan het DE-programma. Verduurzaming van woningen middels isolatie/schilverbetering voeren we uit met onze vaste ketenpartners. In de periode 2017 t/m 2022 hebben we dit in 3.896 woningen gerealiseerd, waarvan 619 in 2022. De komende jaren pakken we nog plusminus 1.200 woningen aan.
- Uitvoering te geven aan het PV-programma. Tot op heden hebben we circa 1.100 woningen gerealiseerd (in 2021 463 en in 2022 632). We hebben nog ruim 6.300 woningen te gaan de komende jaren en daarom schalen we in 2023 op naar 1.050 woningen. Voorwaarde is dat daken geschikt zijn en bewoners deelnemen.

Duurzaam en gasloos: dat kan ook bij Reinoud en Katinka thuis



Huisvesting van woonwagenebewoners staat bij veel gemeenten niet bovenaan hun prioriteitenlijst. Gemeente Beek is daarop een positieve uitzondering. Het verouderde Sinti-kampje in Beek met achttien bewoners in zes woonwagens verdient een toekomstbestendige variant. Daarom hebben wij samen met de gemeente Beek een herstructureeringsplan gemaakt voor een nieuw, energiezuinig en gasloos woonwagencamp.

ENERGIEZUINIG

Net als bij de bouw van nieuwe 'gewone' woningen hebben we bij de herinrichting van het woonwagencamp gekozen voor een energiezuinige aanpak zonder gasaansluiting. In het eerste kwartaal van 2023 worden acht nieuwe huur-woonwagens met zonnepanelen en een warmtepomp opgeleverd. Een negende standplaats is bestemd voor de zeventig jaar oude woonwagen van waaruit Stichting Kleeza de cultuur van de Sinti levend wil houden.

KINK IN DE KABEL

Sinds 2015 is het onze taak om ook in de huisvesting van woonwagenebewoners te voorzien. Directeur-bestuurder Janine Godderij: "Wij zien het ook als onze taak om het cultureel erfgoed van deze doelgroep in stand te houden. In veel gemeenten wordt deze doelgroep echter nog steeds gestigmatiseerd en gecriminaliseerd." Dat bleek ook toen wij in september 2022 de woonwagenebewoners uit Beek wilden onderbrengen op het Europarcs vakantiepark in Brunssum. De gemeente Brunssum gaf op het allerlaatste moment geen toestemming voor de tijdelijke huisvesting. Daardoor moest de groep van acht gezinnen worden gescheiden. Een deel verblijft nu in tijdelijke chalets op het parkeerterrein. Anderen zijn in huizen of bij familie ondergebracht.

BIJNA WARM EN DROOG

De bewoners kijken reikhalzend uit naar het moment dat zij hun nieuwe woonwagens in gebruik kunnen nemen. Reinoud Weiss: "Wij hebben geluk gehad en zijn blij met de voortvarende aanpak in Beek. Het oude kamp stond na elke regenbui onder water. Straks zitten we warm en droog in onze nieuwe, duurzame

woonwagens. Ik hoop dat dit een voorbeeld mag zijn voor andere gemeenten." Medebewoner Katinka Steinbach vult aan: "Op het oude kamp waren douche en wc nog buiten. Dan liep je met je handdoek buiten over het terrein, net als op de camping. Nu krijgen we allemaal een eigen douche. Wat een luxe." •

**“Het is ook onze taak om het cultureel erfgoed van de Sinti in stand te houden.”
– Janine Godderij**



**“Een eigen douche, wat een luxe.”
– Katinka Steinbach**



Kijk hier de aflevering van L1mburg Centraal over dit project.



Column van
Veerle Stouten
Verhuurmakelaar

Iedereen die me een beetje kent, weet dat 'geduld' en 'Veerle' niet in één zin passen. (Oké, behalve deze dan.) Zo mooi om te ervaren dat geduld te leren valt! Ja, daar moet je dan wel zevenendertig voor worden, maar hey. En wat mooi om te ervaren dat, zolang je met je doel helder voor ogen meebeweegt op de golven, er aan de andere kant prachtige verrassingen op je staan te wachten.

Je hebt ze soms: van die verhuuraanbiedingen waarbij werkelijk niks (ik herhaal: niks) vanzelf gaat. Zo was de vertrekkend huurder hier ronduit slecht (en als, dan verre van vriendelijk) bereikbaar, niet thuis voor inspectie-afspraken met de opzichter en hield hij er zijn eigen ideeën ten aanzien van overnames op na.

Ondertussen aan de andere kant: een alleenstaande Syrische vrouw van mijn leeftijd met drie jonge kindjes die meer hadden meegemaakt dan de meesten van ons in drie levens zullen meemaken. En met meer begeleidende medewerkers dan me aanvankelijk lief waren. Een krachtige vrouw, die in een opvang verbleef waar haar vleugels inmiddels sterk genoeg waren gegroeid om uit te vliegen. Maar ze moest wachten...

De eindopname van de vertrekkend huurder werd doorgeschoven. Het was helaas toch meer werk dan meneer had verwacht. Mijn ongeduldige brein werd opstandig. Ik had alle begrip voor het doorschuiven van de eindopname. Verhuizen is ook vaak gewoon ook een -excusez le mot- kolerewerk. (Geloof me, ik weet er echt alles van.) Maar had me iets eerder iets laten weten?

Uitstel dus, van de verwachte 'verhuurbaar per' datum. Met als gevolg: heel veel onrust en onzekerheid aan de andere kant. Een betrokken en bezorgde vriendin van de nieuwe huurder wist me te vinden en vroeg me niet alleen het hemd, maar werkelijk alle kledingstukken van het lijf. Met als gevolg: alle begeleidende partijen die daar weer iets van vonden. De nieuwe eindopname naderde. Maar helaas, het huis was nog altijd niet leeg. De afspraak werd dus nog een keer doorgeschoven. Ja, typisch gevalletje Murphy's Law.

Toen eind vorig jaar eenmaal ("Halleluja!") een moment voor een sleuteloverdracht met de nieuwe huurder in beeld kwam, werd het prikken van een datum en tijd met alle betrokken partijen nog een dagtaak op zichzelf. Ja, de één kon om 14:00 uur, maar niet om 16:00 uur. De ander net andersom, en een dag later ineens stiekem toch helemaal niet die dag. Om (ik maak geen grap) binnen drie weken nog twee keer van plan te veranderen. ("Mississippi one, Mississippi two..." Zucht. "What is this trying to teach me? Patience my dear. Patience!")

Maar jawel... vandaag was het dan zo ver: Dé sleuteloverdracht van het kwartaal! Met lood in mijn laarsjes fietste ik naar de woning. En ik dacht nog: "Zó blij als dit voorbij is!" Ietwat geïrriteerd had ik een privé-afpraak omgezet om er op het besproken tijdstip bij te kunnen zijn, om in de ochtend te horen dat de partij die daarop aanstuurde, niet 'van de partij' zou zijn.

's Middags een sleuteloverdracht van anderhalf uur. Met veel vragen. In alle richtingen. Mijn antwoord op één vraag was voer voor zeven nieuwe. En mijn 'Eigen huis en tuin demonstratie' van "Je cv-ketel bijvullen" faalde voor het eerst in anderhalf jaar. ("Klote vulkraantje. Tja, Veerle: die had je misschien wel kunnen zien aankomen.")

Maar toen. Aan het eind van de afspraak. Toen die powervrouw en ik elkaar aankeken, ik háár sleutels in haar handen drukte en haar vanuit de grond van mijn hart heel veel geluk wenste in hun nieuwe woning... Toen ik uitsprak dat ik hoopte dat dit een fijn, warm en vooral veilig thuis voor ze zou worden, kwam al mijn inzet zó mooi weer bij me terug.

De vrouw keek me geëmotioneerd aan. "Sorry Veerle, dat ik zoveel vragen stelde... Maar ik leer zoveel nieuwe dingen vandaag. Vroeger regelde mijn ex-man alles in huis. Hij vond niet dat ik die dingen hoefde te begrijpen. Nu moet en wil ik het zelf kunnen. En ik ben trots op mezelf. Dat ik begrijp wat jij me vertelt en dat ik dit gewoon zelf kan. Dankjewel. Voor jouw geduld en je lieve, rustige uitstraling. (Ik gniffelde... "Ik, geduldig?"). Ik ben zo dankbaar dat je ons helpt om een nieuwe start te maken."

**Deh, Veer. Geduld?
De leers 't waal!**

FACTS & FIGURES

Woningaanbod

963

directe verhuringen
in 2022

-10%

mutaties t.o.v. 2021

Nieuwbouw

38

nieuwe woningen aan
Rembrandtstraat in
Sittard in 2022

75

nieuwe appartementen
in **Geleen-Zuid** in 2023

5

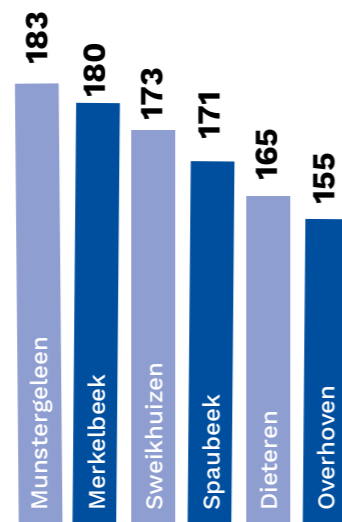
woningen **Haverveldje** in
Nieuwstadt opgeleverd
januari 2023



Bekijk hier de video
waarin Jolanda en
Dylana de verhuur-
cijfers toelichten.

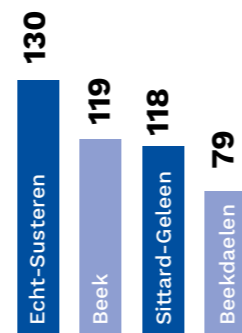
Meest favoriete gebieden

Gemiddeld aantal
reacties per advertentie



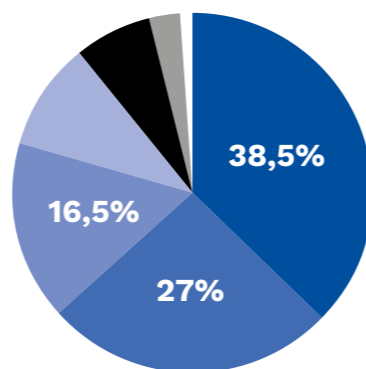
Reacties op aanbod

Gemiddeld aantal
reacties per advertentie
per gemeente



Aantal reacties op advertenties
loopt in 2022 op t.o.v. 2021.
Dit komt doordat er minder
advertenties zijn geplaatst (m.u.v.
gemeente Beek). Doordat het
aanbod afgelopen jaar is gedaald,
stijgt het aantal reactie per
advertentie.

Wat is verhuurd?

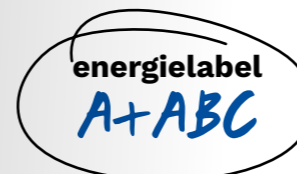


Type aanbod

- Appartement met lift
- Appartement zonder lift
- Tussenwoning
- Hoekwoning
- Garage
- Parkeerplaats
- 2-onder-1-kapwoning

Reacties per energielabel

Woning met slechter energielabel
krijgt meer reacties, mogelijk door
aantrekkelijke huurprijs. Maar hij wordt
minder snel geaccepteerd, dan woning
met beter energielabel.



147 reacties
(+40% t.o.v. 2021)
Acceptatie woning door
kandidaat nr. 6



190 reacties
(+23% t.o.v. 2021)
Acceptatie woning door
kandidaat nr. 9

Gemiddelde (netto) huurprijs & huurverhoging

2021

Enmalige huurverlaging
€ 550

2022

+ 2,2%
€ 562

Huurbevrozing van woningen met energielabel E/F/G

Woningzoekenden

Wie zoekt
een woning?

12.421

actieve woning-
zoekenden in 2022

Meer dan
55%
van de woningen
is verhuurd aan
1-persoonshuishoudens

Leeftijdscategorie	%
18 t/m 22 jaar	12%
23 - 26 jaar	15%
27 - 65 jaar	67%
66 jaar en ouder	6%

Zoekduur

15 maanden
(t.o.v. 11,5 maand in 2021)

+30%

65+: 12 maanden
ééngesinswoning: 18 maanden
appartement: 13,5 maanden

Reactiegraad

Gemiddeld aantal
reacties op advertentie
van 120 in 2021, naar

137
in 2022

Meeste reacties op gezinswoningen
(gemiddeld 170)

Verhuisstroom

Woningzoekende afkomstig uit de gemeente **75%**

Woningzoekende afkomstig uit andere gemeente in Limburg **19%**

Woningzoekende buiten Limburg **6%**

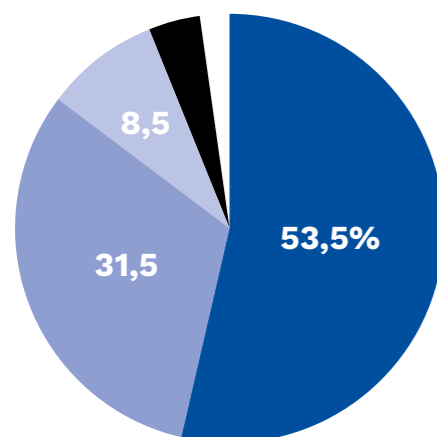
Inschrijfduur
63 maanden
(t.o.v. 69 maanden in 2021)
-9%

Langste inschrijfduur voor nieuwbouwwoning (gemiddeld 78 maanden)
Kortste inschrijfduur bij woningen met lotingmodel (17,5 maand)

Huishoudgrootte

1-persoons	53%
2-persoons	24%
3-persoons	13%
4-persoons	6%
5-persoons	2,5%
6-persoons	1%
>6-persoons	0,5%

Bemiddeling



Hoe is het verhuurd?

Verhuurproces

- Aanbodmodel
- Bemiddeling
- Direct te huur model
- Nieuwbouwobject
- Lotingmodel

31,5%
van de woningen is verhuurd d.m.v. bemiddeling

Aanbodmodel = reguliere advertentie; positie op de lijst aan de hand van inschrijftijd
Bemiddeling = 1 op 1 aanbieding aan woningzoekende
Direct te huur model = bij vrije sector woningen; positie op de lijst aan de hand van 1^e reageerder
Nieuwbouwobject = verzameladvertentie; reactie is niet op een specifiek huisnummer maar op het nieuwbouwproject
Lotingmodel = alle reacties gehusseld; moment van reageren en inschrijftijd geen invloed op positie op de lijst

Bijzondere doelgroepen %

Zorgwoning i.s.m. Zuyderland en Vivantes **24,5%**

Statushouders **22%**
(Toename van 50% t.o.v. 2021. Hogere taakstelling voor eerste helft 2023 (+ 40 personen))

Housing **17%**
(waarvan 2% voor jongeren via Kamers met Kansen)

Urgentie sociaal of medisch **16,5%**

In de tabel staan de grootste groepen benoemd. We hebben in totaal 16 bijzondere doelgroepen geholpen in 2022.

Herstructurering

4 lopende projecten in 2022

Aantal verhuizingen
148

Verhuisd binnen bezit ZOWonen
115
(78%)

Verhuisd buiten bezit ZOWonen
33
(22%)

65+ jaar

3.274
eenheden gelabeld, waarvan 376 woningen opnieuw verhuurd

>5 pers. huishouden

2.260
eenheden gelabeld, waarvan 71 woningen opnieuw verhuurd

Voorrang

Als je als woningzoekende aan een van deze voorwaarden voldoet, kom je hoger op de kandidatenlijst.

<23 jaar

1.350
eenheden gelabeld, waarvan 161 woningen opnieuw verhuurd

>3 pers. huishouden

2.159
eenheden gelabeld, waarvan 85 woningen opnieuw verhuurd

VERNIEUWDE SAMENWERKING HUURDERS- ORGANISATIES

We staan de komende jaren voor een grote maatschappelijke opgave. Van dubbele vergrijzing tot gezinsverdunding, stijgende zorgvraag en verduurzaming. Dit kunnen we niet alleen. De samenwerking met de huurdersorganisaties is daarbij van essentieel belang. De vorige overeenkomst dateerde van 2005. Daarom hebben we samen met de huurdersorganisaties - Huurdersvereniging Geleen, Huurdersbelangenraad Beek, Stichting Huurdersbelangen Limbricht en Bewonersraad Zowonen (Beekdaelen) - een nieuwe overeenkomst opgesteld.

GEZAMENLIJKE VISIE

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over verantwoordelijkheden, rol- en taakverdeling en de overlegstructuren tussen Zowonen en de huurdersorganisaties. Nieuw in de overeenkomst zijn de visie en missie van de huurdersorganisaties: "Het behartigen van de belangen van onze huurders op een zodanige manier dat er een goede, betaalbare, en in omvang voldoende sociale woningvoorraad en een leefbare woonomgeving is en blijft, ook voor toekomstige huurders. Dit door in nauw contact met de achterban, strategisch en tactisch overleg te voeren met Zowonen, vanuit eigen kennis en kracht." Afsproken is dat we met elkaar samenwerken op basis van gelijkwaardigheid, duidelijkheid en respect.

BEWONERS CENTRAAL

Het betrekken en laten meedoen van bewoners vinden we vanzelfsprekend belangrijk. Om kansen te creëren zodat bewoners zich kunnen ontwikkelen. Een goed thuis is daarvoor de basis. Ook de huurdersorganisaties onderschrijven deze ambitie. Zij zijn de schakel tussen ons en de bewoners. Voor de huurdersorganisaties is een grote rol weggelegd om de betrokkenheid van bewoners, in beleidszaken waarvoor Zowonen advies aan de huurdersorganisaties vraagt, te vergroten. Dit wordt in een participatieplan met participatietoolkit verder uitgewerkt. ●

“Samenwerken op basis van gelijkwaardigheid, duidelijkheid en respect.”



Een middag over leiderschap in het theater

NIET ONDERUITGEZAKT IN
EEN THEATERSTOEL, MAAR
MEE HET PODIUM OP.

GEROEZEMOES. ONGEMAKKELIJK
SCHUIVEN OP JE STOEL.
WACHTEN OP WAT KOMEN GAAT.

“ZOwonen bouwt aan mensen” komt voort uit onze strategische koers. Dat is niet zomaar een slogan voor de Bühne, maar een belofte die in het fundament van onze organisatie geworteld is. We geloven dat we de toekomst van onze bewoners in positieve zin kunnen beïnvloeden door ons hard te maken voor kansengelijkheid en door perspectiefverbetering steeds voorop te stellen.

Als corporatie staan we dicht bij onze bewoners, en we geloven dat we een hoop voor ze kunnen betekenen. Maar niet alleen. We werken nauw samen met collega instanties om het leven van bewoners iedere dag

weer beter te maken. Zo vormen we samen een netwerk. Binnen dat netwerk claimen we een verbindende en sturende rol. Soms eigenwijs, maar altijd met het belang van onze bewoners helder op het netvlies.

Hoe kunnen we onze collega-bestuurders en belanghebbenden in onze keten deelgenoot maken van onze ambities en werkwijze? Hoe kunnen we ze laten ervaren wat wij verstaan onder goed leiderschap? Een middag vol themasessies en workshops of een paar flitsende powerpoint presentaties vielen meteen af. Niet beklijvend genoeg. Ook niet eigenzinnig genoeg. Wat dan

EEN SCHATERLACH.
EEN BROK IN DE KEEL.

wel? Een theatervoorstelling met alles erop en eraan! In het hart van ons woon- en werkgebied: het Toon Hermans Theater in Sittard.

Onder leiding van Kiki van Aubel en Leon Verdonshot. Met vertellingen van Servé Hermans en de ontroerende dans van een eenzame vogel. Een gesprek over elkaar zien en toenadering zoeken, tussen politicoloog en schrijver Kiza Magendane en oud-gevangenisdirecteur Frans Douw. Een kennismaking via de briefwisseling tussen Bouchaib Saadane, voorzitter van het Provinciaal Platform voor Diversiteit in Limburg en moslim, en theoloog Rianne ten Voorde. En een

persoonlijk verhaal over liefhebben en lostaten door Inez Derksen, directeur van Het Laagland theater.

Een middag die geen kant en klare oplossingen biedt, maar die aanzet tot nadenken. Zelfreflectie en bezinning. Een voorstelling die – daar zijn we van overtuigd – nog lang zal nazinderen bij de aanwezigen. Die hopelijk zal aanzetten tot nóg betere samenwerking tussen de mensen die in hun dagelijks leven besluiten moeten nemen over de leefbaarheid in onze regio. ●

OP HET PODIUM ÉÉN SPOT.
EEN SPREKER. EEN
DANSEND REUZEKUIKEN.

DE KRACHT VAN VERHALEN.
HET ONTwapENENDE VAN
POËZIE EN DANS.

Kijk hier naar de
aftermovie van onze
theatermiddag.



SAMEN BOUWEN AAN INCLUSIEVE WIJKEN



“Je kunt je onmogelijk verplaatsen in mij. Ik kreeg in 1993 levenslang.” Een harde uitspraak van Paul, doordat hij hersenletsel opliep na een auto-ongeluk. Zijn leven en dat van zijn gezin stond op zijn kop. En zijn keuzevrijheid voor een passend thuis en zelfstandigheid was ineens niet meer vanzelfsprekend. Vanuit ons geloof in kansgelijkheid en inclusieve wijken, werken we graag samen met alle betrokken partijen in de regio om onze zorgvisie te vertalen naar een gezamenlijke zorgagenda. De eerste stap om te komen tot de gezamenlijke zorgagenda was het Zorgsymposium dat we in 2022 organiseerden.

Laat mensen in de wijk blijven wonen, óók met zorgvraag

Paul legde ons, net als Attichiya en Ineke, uit dat een beperking of leeftijd gerelateerde achteruitgang in welke vorm dan ook vaak bepaalt hoe het wonen en leven er uit ziet. Helaas veelal in de vorm van instellingen. Zelden in de eigen, bekende wijk. Niet omdat bewoners dat zo willen, maar omdat we ‘denken’ dat het niet anders kan.

De verhalen van Paul, Attichiya en Ineke hebben we gebundeld in een documentaire. Voer voor een gesprek over hoe we een echt thuis kunnen bieden aan mensen met een beperking tijdens het Zorgsymposium in het najaar van 2022. Onze visie op inclusieve wijken kunnen we alleen waarmaken door samen te werken. Onze krachten te bundelen en vanuit geloof in, en oog voor, de mensen kansen te zien en verzilveren.

De inspiratie en de noodzaak deden de aanwezige organisaties zoals LEVANTOgroep, Stichting Pergamiijn, Vivantes Zorggroep (Ouderenzorg), Kracht in Zorg, SGL, Daelzicht, PSW, CZ zorgkantoor, Gemeente Sittard-Geleen, Nobamacare, Moveoo, Gemeente Stein, Koraal, Wonen Limburg, Woonpunt en Plinthos de handschoen oppakken. Deze handschoen is een figuurlijke, maar niet vrijblijvende intentie om vanaf 2023 samen het goede te gaan doen. Langs de lijn van een structurele woonzorgagenda. We geloven in inclusieve wijken waaraan we samen met al deze partners gaan bouwen. •

Bekijk hier de aftermovie van het zorgsymposium.



Participatie door theater in de wijk

Een tweeluik



1. ELISE DE RUITER

Bij ZOWonen vinden we het belangrijk om onderwerpen vanuit veel verschillende invalshoeken te bekijken. Want pas als je een diamant rondraait, gaat-ie echt schitteren. In gesprek met theatergezelschap Het Laagland over onze samenwerking.

Wat een woningcorporatie in hemelsnaam met een theatermaker moet? Shh, stilte in de zaal. Laat je verrassen...

OPPOSITES ATTRACT

ELISE, VERTEL, WAT DOET HET LAAGLAND ZOAL?

Wij zijn een jeugdtheatergezelschap. Met professionele acteurs en schrijvers maken we theater, voor jeugd en hun familie, door heel Nederland. Al onze voorstellingen hebben gemeen dat mensen zich gehoord en gezien voelen in wat voor vorm ze ook geboren zijn.

VERTEL EENS MEER OVER HET PROJECT ZUIDZONE?

Normaal gesproken maak je een voorstelling voor publiek. Nu doen we dat samen mét het publiek; de bewoners van Geleen-Zuid. Cultuur wordt helaas door veel mensen gezien als 'niet voor hen bedoeld', maar iedereen heeft een verhaal te

vertellen. In dit project werken kunstenaars samen met wijkbewoners. Vanzelf ontstaat dan zelfbewustzijn. Het creëert een gevoel van: 'Ik doe ertoe en de wijk doet ertoe'.

WAT BRACHT HET LAAGLAND EN ZOWONEN SAMEN?

Het idee komt min of meer uit de hoed van ZOWonen. Twee van de vijf flats in Geleen-Zuid staan op de lijst om te worden gesloopt. Dat gaf onrust in de wijk. Ook was er natuurlijk Corona, iedereen zat dicht op elkaar, dat gaf soms spanning. ZOWonen zocht naar een middel om verbinding te creëren. En wij hadden al ervaring met participatieproject '(Neet) van Hie' in de wijk Lindenheuvel.

DAT KLINT NIET ALS DE MAK-KELIJKSTE DOELGROEP OM HET VERTROUWEN VAN TE WINNEN?

Nee inderdaad. Je moet eerst draagvlak creëren. Dat is echt noodzakelijk om wijkbewoners mee te krijgen. Er zijn veel mensen voor wie het leven flink uitdagend is. Er is weinig vertrouwen in de wereld en zeker niet in instanties. Uit ervaring met '(Neet) van Hie' weten wij dat vertrouwen het allerbelangrijkste is. Daar is tijd voor nodig. Veel tijd. En onze theatermakers moeten het aandurven om in de wijk te werken zonder vooropgezet plan. Geen concrete verwachtingen, maar zien wat er ontstaat.

HOE BEGIN JE ZO'N SAMENWERKING MET WIJKBEWONERS?

Het begint altijd met een ontmoeting. Onze theatermakers zijn in de zomer van 2020 met klapstoeltjes en een koelbox met frisdrank de wijk in gegaan. Zelf op een stoeltje, een lege stoel ernaast. En dan maar afwachten. Mensen liepen soms drie keer voorbij. Als de nieuwsgierigheid overwon, ging er iemand zitten. En dan ontstond er een gesprek. Over dromen, verlangens. Over wat onderscheidt en wat verbindt.

Belangrijk is dat wij niet in Geleen-Zuid aanwezig zijn als maatschappelijk werker of activiteitenbegeleider.

Als theatermakers hebben we geen praktische doelstellingen waardoor we volledig open kunnen staan voor wat er ontstaat, wat dat ook mag zijn. Het is bijzonder om op die manier in een wijk aanwezig te kunnen zijn.

“Al onze voorstellingen hebben gemeen dat mensen zich gehoord en gezien voelen.”



“Als we weten dat er onrust is, kunnen we daar op inspelen.”

EN HOE KOM JE DAN VAN EEN GESPREK TOT EEN CREATIEVE SAMENWERKING?

In de traditionele vorm zou je een verhaal ophalen en teruggeven. Dat is leuk, maar veel interessanter is het om eigenaarschap te creëren. Dat heeft meerwaarde. En dan ontstaan de ideeën. Podcasts, muurschilderingen, een voorstelling, een muziekgroep. Van alles is er al voorbij gekomen.

JULLIE ZIJN NU EEN JAAR BEZIG, IS ER EEN BEETJE ANIMO VOOR DIT PROJECT?

Zeker. Zo uit m'n hoofd hebben in het eerste jaar zeker 650 mensen meegedaan. In totaal hebben we nu al meer dan 2.250 mensen bereikt, waaronder ook online. We hebben gekozen om onze producties niet heel breed te communiceren, we wilden eerst goed voet aan de grond krijgen in de wijk en vertrouwen creëren voordat we publiek van buitenaf gingen aantrekken. We komen nu in de fase dat we wat meer de spotlights op kunnen gaan zoeken.

HOE ZIET JULLIE SAMENWERKING MET ZOWONEN ER IN DE DAGELIJKSE PRAKTIJK UIT?

Inmiddels hebben we een overlegstructuur waarbij we eens in de zes weken samenkomen. Dan bespreken we hoe we samen kunnen brengen wat we beiden aan het doen zijn. We kijken naar de actuele thema's bij ZOWonen en hoe Het Laagland daarop in kan spelen. Als we weten dat er onrust is op een bepaalde galerij, of dat er in samenwerking met bewoners geveegd en schoon-gemaakt gaat worden in het kader van anti-afvalmaand, dan kunnen we daar als makers op inspelen. Wie weet ontstaat er iets.

De rol van ZOWonen is vooral faciliterend en stimulerend. Ze jagen het proces aan en verbinden partijen met elkaar. Ze leggen op tafel wat er leeft en speelt in de wijk, omdat ze daar veel ervaring mee hebben. Vanuit die hoedanigheid doen ze handreikingen. Zonder al te veel sturing te willen geven, want ze begrijpen heel goed dat dat het creatieve proces zou kunnen verstoren. Ze geven ons alle ruimte.

HEEFT JULLIE AANPAK DENK JE MEERWAARDE VOOR ZOWONEN?

Voor een woningbouwcorporatie is het fijn als bewoners zich thuis voelen. Dan kunnen ze onderling problemen oplossen en zorgen ze beter voor zichzelf en hun spullen. Het heeft invloed op hoe schoon het is, hoe veilig het is, hoe het eruit ziet, op gezondheid; bewonerswelzijn werkt door op heel veel niveaus.

Over twee jaar zijn er twee flats gesloopt. In de nieuwbouw komen nieuwe gezinnen en ook huidige bewoners zullen er hun intrek nemen. Wie weet hebben we dan een mooie basis weten te leggen voor de nieuwe bewonersgemeenschap.

WAAR BEN JE TROTS OP?

We hebben best iets bijzonders in handen. Er zijn landelijk zeker meer kunstenaarsinitiatieven die in een wijk werken en verhalen ophalen. Maar er zijn weinig makers die dat vanuit gelijkwaardige co-creatie doen, zonder vooropgezet plan en zeker niet voor zo'n lange periode. We zeggen bijvoorbeeld niet: we gaan een dansvoorstelling maken. We kijken echt naar 'wat is er al' en 'waar is behoefte aan'. De concepten ontstaan volledig vanuit de wijk zelf.

We hebben niet de illusie dat we alle ellende in de wereld kunnen oplossen, maar de optelsom van kleine dingen - één iemand het vertrouwen geven dat er mensen zijn die om je geven - is zeker ook waardevol.

2. SEBAS VAN DER DONK & GERDA VAN DEN HIJLIGENBERG



Over een aantal jaar zullen de Wagenaar- en de Pijperflat 'tegen de vlakte gaan'. Een grote verandering, maar niet per definitie een treurige aangelegenheid. Voor veel bewoners is dit ook een prachtige kans op een nieuw thuis en een nieuwe start.

Vanuit het project ZuidZone, de samenwerking tussen ZOWonen en Het Laagland, is Sebas van der Donk al anderhalf jaar als theatermaker aanwezig in de wijk. Samen met Gerda van den Hijligenberg - bewoonster van de Wagenaarflat van het eerste uur - voert hij het gesprek over hun bijzondere klik.

OP ZOEK NAAR HET LICHT



HOE HEBBEN JULLIE ELKAAR LEREN KENNEN?

Gerda: Sebas deed vorig jaar briefjes in alle brievenbussen van de flats, om bewoners erop te wijzen dat je iemand een kerstgroet kon sturen. Bij wijze van groet, kwam Sebas, samen met Karlijn (een collega-theatermaker, red.) kerstliedjes zingen aan de deur. Angelique, de buurvrouw van mijn zus Loes, wilde mijn zus een kerstgroet sturen omdat ze heel blij

was met haar als buurvrouw. Daarna heeft Loes zich ook opgegeven om mee te doen. Zij heeft Sebas doorgestuurd naar mij.

Loes en ik waren allebei van het aanpakken, zo van: tsjakkaa, dat gaan we doen! Maar inmiddels is ze overleden. Vorig jaar kreeg ze Corona en binnen een week was ze er niet meer. Dan val je in een gat (Gerda schiet even vol).

Doordat Sebas hier vorig jaar binnenkwam en al mijn kersthuisjes zag, zei hij: hier moeten we iets mee! Ik had ooit een kerstdorp en had eigenlijk al besloten dat ik het kerstdorp nooit meer op ging bouwen. Toen zei Sebas: Dat is te jammer, ik ga jou helpen. En nu is-ie hier niet meer weg te denken.

Sebas glimlachend: Het zou echt zonde zijn als het kerstdorp ingepakt zou blijven staan. Ze is er zelfs mee op de plaatselijke omroep geweest!

JULLIE ZIJN HET KERSTDORP NU AAN HET OPBOUWEN, WAT GAAN JULLIE ERMEE DOEN?

Sebas: Dit jaar maakt Gerda onderdeel uit van de kerstroute 'Hier brandt nog altijd licht' die we gaan doen. Die begint bij de tuinder van Geleen-Zuid en komt dan langs een aantal plekken in de wijk waar steeds kunstprojecten te bekijken of beluisteren zijn, waaronder dus ook de voorstelling van Gerda.

Gerda: Ik wilde het wel doen, maar dan gewoon hier thuis. Ik heb een bureaustoel met wielletjes in de woonkamer, dan kan ik er mooi bij zitten. Elke dag een stukkie. Je bent er zo een paar weken druk mee om de boel op te tuigen. Af en toe moet ik even iemand charteren voor hulp. Mijn schoondochter helpt met alles

wat boven in de boom moet, mijn zoon met het grottenpapier achter de tv en 's woensdags krijg ik hulp met de sneeuw.

Sebas: Gerda is het hoofdpersonage en gaat het verhaal live vertellen. De voorstelling duurt een kwartier en ze speelt 'm twee keer per dag voor misschien wel tien tot vijftien man. Even kijken hoeveel mensen er in de woonkamer passen.

ER STAAN TWEE FLATS OP DE NOMINATIE OM GESLOOPT TE WORDEN, MERK JE DIT IN DE WIJK?

Gerda: Er zaten heel veel gezinnen in deze flats maar het loopt nu leeg. Het wordt steeds donkerder, de lampjes gaan uit. De mensen die er wonen zijn veel bezig met: wanneer moet ik weg.

Sebas: Er is veel aan de hand, veel onrust, een gevoel van 'doe ik er nog wel toe'. Er hangt veel stigma rond deze wijk. Geleen-Zuid is op papier een plek waar je niet wilt wonen. Wat deze mensen allemaal gemeen hebben is het gevoel er niet bij te horen, dat er geen lampje op staat. In haar hoorspel gaat Gerda daarom 'op zoek naar het licht'. •

**“Het verhaal draait om Gerda, en het kerstdorp is natuurlijk Geleen-Zuid.”
- Sebas**

Bekijk en beluister hier de podcast van Zuidzone.



Groen maakt gezond

Participatie door groen in de wijk

Samen maken we de wereld mooier, groener en gezonder

Door sterk in te zetten op participatie met bewoners en samenwerkingspartners ontstaat er een breed draagvlak voor een groene, gezonde en klimaatbestendige leefomgeving waar mens, plant en dier een thuis hebben. Zo werkten we, samen met Tuinen van Zuid en Attender Groen aan de volgende groenprojecten in de wijk en rondom onze complexen.



GROEN VERBINDT EN MAAKT GEZOND

Thema's als klimaatverandering en biodiversiteit spelen tegenwoordig sterk mee bij de uitvoering van groenwerkzaamheden. ZOWonen zet, samen met Attender Groen met haar 'groen maakt gezond'-gedachte, een beweging in gang waarbij omgeving en natuur in balans komen. Zo zijn de groenvoorzieningen aangepast of uitgebreid bij het Raadhuisplein in Beek, nieuwbouwcomplexen in de Rembrandtstraat in Sittard, nieuwbouw Jos Klijnenlaan in Geleen (gevelbekleding), Ruys de Berenbroucklaan in Sittard en Burgemeester Schrijenstraat in Sittard.

TUINEN VAN ZUID

Aan de hand van zogenaamde eco-sociale experimenten in de buitenruimte leren we natuurwaarde herkennen en waarderen. We zetten intensief in op participatie, waardoor breedgedragen, creatieve en innovatieve oplossingen ontstaan die bijdragen aan een natuur-inclusieve leefomgeving.

ZANDTAFELS ALS CANVAS

Onder de bewoners van de Cityflat is een beweging op gang gekomen om de directe omgeving van de flat samen groener, vriendelijker, veiliger en gezonder te maken. Door middel van zogenaamde zandtafels werd een interactief ontwerpproces vormgegeven. Tijdens het proces maken we samen een maquette van de toekomstige inrichting van de binnentuin. Er ontstaan verrassende inzichten, we ontwikkelen wederzijds begrip voor elkaars ideeën en beseffen dat het verbeteren van de leefomgeving een collectieve verantwoordelijkheid is. Daar moeten we gezamenlijk de schouders onder zetten.

SAMENWERKEN

Die gezamenlijke verantwoordelijkheid stimuleren we ook tijdens de aanleg en het onderhoud. Zij aan zij gaan we met bewoners aan de slag en creëren we groene oases waar bewoners elkaar ontmoeten, zich (weer) thuis voelen en waar een gevoel van trots ontstaat.



Het groen is niet alleen een doel maar ook een middel om mensen samen te brengen, kansen te bieden en de sociale cohesie in de gemeenschap te vergroten.

Een voorbeeld hiervan is de binnentuin van de Van Goyenflat in Geleen-Zuid. De tuin is samen met bewoners vormgegeven en aangelegd. Sinds de opening van de tuin is het een rust- en ontmoetingsplek geworden die gezamenlijk wordt onderhouden.

EEN KILOMETER BLOEMEN

Tussen de Wagenaar- en Pijperflat ligt de Wappertuin. Deze is samen met bewoners en vrijwilligers van Vidar aangelegd. Het meubilair en de moestuinbakken zijn gemaakt van materialen uit reststromen van ketenpartners. De tuin is voor iedereen toegankelijk en in 2022 uitgegroeid tot een openlucht buurtcentrum. Er is een moestuin waar Oekraïners uit de buurt samen tuinieren, een ontmoetingsplek, een hondenspeelweide en een podium voor

culturele evenementen. Stichting de Rollen (natuur- en milieueducatie) en het Graaf Huyn College hebben er een plek gevonden om te experimenteren en workshops te geven.

In Geleen-Zuid is een bloemenlint van ruim een kilometer aangelegd met gezamenlijke inspanning van professionals, bewoners, verenigingen en de lagere school. Het bloemenlint slingert door de openbare ruimte en rond de bewonerscomplexen van ZOWonen. Het zorgt voor een voedselrijke omgeving voor vogels en insecten en stimuleert de biodiversiteit.

Ook zijn er kleinschaligere initiatieven met bewonersgroepjes die hun buitenruimte zelf onderhouden. Denk bijvoorbeeld aan de Stationstraat in Geleen, Kappelhof in Susteren, Mgr. Rijckersstraat in Sittard en Debussystraat in Sittard. ●

Bekijk hier de video van de Tuinen van Zuid.



KERNCIJFERS 2022

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

73% van de huurwoningen heeft een nettohuur lager dan € 678,66

27% van de huurwoningen heeft een nettohuur hoger dan of gelijk aan € 678,66

45% van onze woningen is geschikt voor senioren



Waar wordt de huur aan besteed?

Stel jouw huur is per maand: **€ 562**

Onderhoudskosten	€ 210
Organisatiekosten	€ 103
Rentelasten	€ 53
Belasting en verzekering	€ 41
Overheidsheffingen	€ 30
Vennootschapsbelasting	€ 15
Leefbaarheid	€ 4
Overig	€ 2
Beschikbaar voor nieuwbouw en investeringen	€ 104
TOTAAL	€ 562

2,8% van de huurwoningen is geliberaliseerd

94% van onze woningen heeft een huurprijs

onder de huurtoeslaggrens

De gemiddelde netto huurprijs voor een sociale huurwoning is € 562

Er is 1,6% huurverhoging geweest

Gemiddeld 73% van de maximale huurprijs

wordt in rekening gebracht



Leefbaarheid

Leefbaarheidskosten:

€ 608.000,-

15 woningen

zijn gesloten op last van bestuursdwang (hennep/drugs)

Er zijn **9** huisuitzettingen geweest o.b.v. huurachterstand en **13** i.v.m. drugs/overlast

Bedrijfslasten

De beïnvloedbare bedrijfslasten zijn **€ 940 per woning**. Dit betreft de kosten die wij maken voor onze bedrijfsvoering (exclusief onderhouds- en investeringsactiviteiten).

Duurzaamheid

32%

van onze woningen heeft een groen energielabel (A of hoger)

Investering in duurzaamheid **€ 16,6 MILJOEN** (ca 1.200 woningen)

DOELSTELLING ZOwonen is een woningcorporatie die passende huisvesting levert en kwalitatief goede dienstverlening, zodat onze bewoners goed kunnen leven in hun huis en in hun wijk. We ondersteunen onze bewoners in het verbeteren van perspectieven, zelfredzaamheid en participatie in de samenleving. Dat doen we niet alleen, maar samen met andere maatschappelijke organisaties.

ACTIVITEITEN Om onze doelen te kunnen bereiken ontwikkelen we onze dienstverlening en zetten we vastgoed in. We vinden het belangrijk dat we voldoende betaalbare huurwoningen hebben voor de sociale doelgroep. We beheren deze woningen, plegen onderhoud, renoveren, slopen en bouwen nieuw. Soms verkopen we ook woningen die niet meer aansluiten bij de vraag van onze doelgroep.

Met de opbrengsten kunnen we onze investeringen betalen.

WERKGEBIED Ons werkgebied is gemeente Sittard-Geleen, Echt-Susteren, Beekdaalen en Beek.

JURIDISCHE STRUCTUUR Stichting ZOwonen is een toegelaten instelling Volkshuisvesting gevestigd in Sittard-Geleen. ZOwonen kent een eenhoofdig bestuur. De Raad van Commissarissen houdt toezicht.

INTERNE ORGANISATIESTRUCTUUR Het DT bestaat uit twee directeuren en een bestuursstrateeg. De rest van de organisatie is ingericht, passend binnen deze topstructuur. Het DT wordt voorgezeten door de directeur-bestuurder.

Bewonerstevredenheid

Welk cijfer gaven onze bewoners ons in 2022?

Nieuwe huurder	8,1
Vertrokken huurder	8,1
Afhandeling reparaties	8,2
Planmatig (cyclisch) onderhoud	7,8
Planmatig onderhoud	7,5



Angelica werkte ooit als incassoconsulent bij een deurwaarder. Ze zag met eigen ogen de schrijnende gevallen van schuldenproblematiek en besloot dat ze er eerder bij moest zijn, wilde ze echt hulp kunnen bieden. Vanuit die hoedanigheid startte ze in 2019 als financieel coach bij ZOWonen en inmiddels is ze Procesregisseur Betaalbaarheid.

Een shoppper vol rekeningen

Hoe we jongeren leren ontsnappen aan intergenerationale schuldenlast met behulp van een spel

WAT DOET EEN PROCESREGISSEUR BETAALBAARHEID ZOAL OP EEN DAG?

Alles wat het thema betaalbaarheid raakt, daar voel ik mij verantwoordelijk voor. Als gevolg van de hoge inflatie en de extreme prijzen voor energie staat de betaalbaarheid van woningen onder druk. Mijn focus ligt nu vooral op het zorgen voor een sociaal vangnet voor onze bewoners, zodat zij niet in een zwart gat vallen. Een intensieve samenwerking met onze netwerkpartners is hierbij van groot belang. Ons langetermijndoel is om armoede te doorbreken. Dat vraagt ook om meer preventief te gaan handelen. De inzet van de escaperoom is een mooi voorbeeld op weg naar dit doel.

LIGT ER EEN BEHOEFTE OP FINANCIEEL VLAK BIJ JONGEREN?

De mobiele escaperoom is een creatief antwoord op een enorme behoefte die er ligt bij middelbare scholen. 16- en 17-jarigen weten amper iets over financiën. Ze weten bijvoorbeeld niet wat vaste lasten zijn of wat een kwartaal is. Juist in deze tijd waarin betalen in termijnen erg wordt gepromoot, beginnen de problemen vroeg. Met de mobiele escaperoom proberen we op een leuke, speelse wijze kenbaar te maken welke financiële risico's er op de loer liggen, maar vooral hoe je deze kunt voorkomen of oplossen.

“Armoede doorbreken vraagt om preventief handelen.”

WAT KOMT ER DAN ALLEMAAL BIJ KIJKEN?

In de eerste plaats heb je te maken met schaamte. Als iemand in de schulden zit duurt het gemiddeld vijf jaar voordat ze aan de bel durven trekken. Mensen verliezen volledig het overzicht. Ze komen uiteindelijk met een grote shopper vol papieren bij de hulpverlener, kiepen deze leeg en zeggen dan: ‘Help mij’.

Zo doen we dat dus ook in de klassen. We komen letterlijk binnen met een shopper en laten leerlingen samen de inhoud uitzoeken. Ze moeten beslissingen nemen en sorteren; wat is reclame, wat is belangrijk, wat moet per maand betaald worden en wat per kwartaal of per jaar, zijn het eenmalige of terugkerende kosten, dat werk. ‘Gaat dat in het echt ook zo?’, vragen ze dan. Dat is een mooie ingang voor een gesprek.

KUN JE HET SPEL IN GROTE LIJNEN UITLEGGEN?

Een tweetal leerlingen gaat de escaperoom in en houdt via Teams verbinding met de klas. Alle leerlingen krijgen dezelfde opdracht en een klapper met formulieren. In de escaperoom krijgen ze filmpjes te zien van ervaringsdeskundige Sergio. Zelf is hij live aanwezig in de klas.

Het is de bedoeling dat ze tot het inzicht komen dat ze een hele klas tot hun beschikking hebben om met hen mee te denken. Via Teams kunnen ze zo om hulp vragen. Die boodschap: ‘vraag hulp’, is eigenlijk de essentie van het spel.

HEB JE HET GEVOEL DAT DE BOODSCHAP OVERKOMT?

Zeker. Eerst is het nog giechelen, het zijn natuurlijk wel pubers. Maar op een gegeven moment komen de vragen wel. De spelvorm helpt daarin echt wel mee. En het werkt ook versterkend om een ervaringsdeskundige aan het woord te laten, leerlingen vinden het boeiend om te horen wat Sergio allemaal heeft meegemaakt, ze hangen aan zijn lippen. De reacties zijn tot dusver zeker positief.

WAT DRIJFT EEN WONINGCORPORATIE OM FINANCIËLE LESSEN TE GEVEN OP MIDDELBARE SCHOLEN?

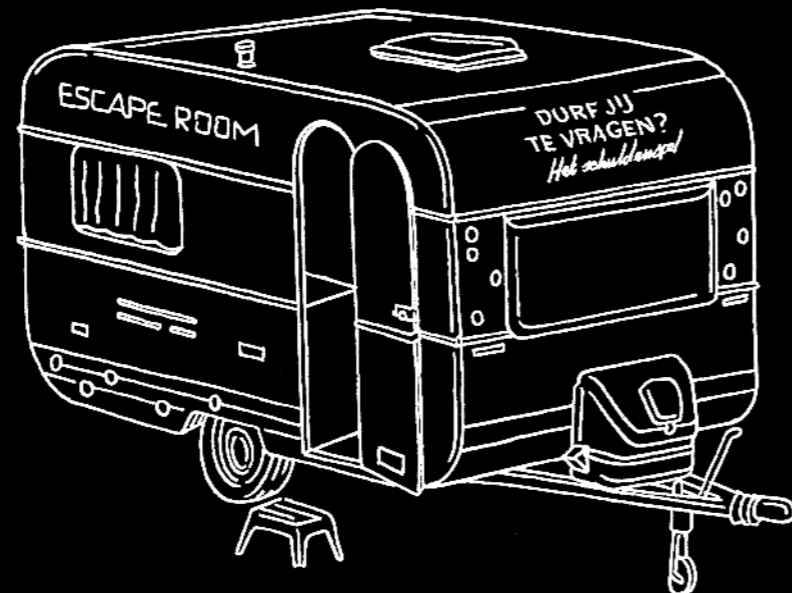
We investeren in jongeren, omdat we zien dat juist jongeren best wel snel in financiële problemen

komen. We richten ons op scholen in de Westelijke mijnstreek, omdat de kans groot is dat deze jongeren later (buren van) bewoners van onze woningen worden. Wij vinden het een waardevolle investering in de toekomst van onze bewoners en hun omgeving.

IS DE MOBIELE ESCAPEROOM EEN BLIJVERTJE?

We zijn aan het kijken wat we er nog meer mee kunnen. We merken dat andere woningcorporaties dit ook interessant vinden. Er is al een tweede mobiele escaperoom bij een partner van ons in Brabant gestart, dus we hopen dat dit een olievlekwerking heeft. En Kredietbank Limburg is aan het kijken of ze met Burgerkracht Limburg een programma kunnen opstellen waarbij ze in twee jaar tijd allerlei scholen in heel Limburg bezoeken. Wij sluiten dan aan als ze in ons werkgebied liggen.

Mooi toch? Waarom zou je dit alleen voor jezelf houden? Iedereen is gebaat bij deze kennisdeling en bewustwording. •



WERKEN ZONDER DIPLOMA

Over twee heren die een standbeeld verdienen

In maart 2022 vond de eerste editie van ZOWonen on Tour plaats. Een coproductie met onze partners, waarbij we hopen dat we mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een nieuwe kans kunnen bieden. Tijdens ZOWonen on Tour dompelde Martin Hendricks van Merici Hotel ons onder in zijn droomwereld: een wereld waarin kansen voor het oprapen liggen. Ook hij was ooit een jonge gast met een droom en hij gelooft dat als je maar wilt, niets onmogelijk is. De perfecte peptalk op de juiste plaats, op het juiste moment, triggerde iets in Swen Wintjens. Samen vertellen ze over hun succesvolle samenwerking.

Martin: ZOWonen was al een bestaande opdrachtgever van ons en vroeg ons of we onze locatie ter beschikking wilden stellen. Tuurlijk wilden we dat! Pas later hebben we vernomen dat het ging om ZOWonen on Tour. We wisten helemaal niet dat ze dit deden! Ze mogen dat best breder uitmeten, de manier waarop ze dit doen is grandioos en heb ik nog niet eerder gezien. Zelf waren wij al aangesloten bij meerdere organisaties die bemiddelen tussen mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en potentiële opdrachtgevers, dus vanzelfsprekend wilden wij graag ons steentje bijdragen maar dan ook onderdeel uitmaken van de tour zelf. Vervolgens geef je je presentatie vol overgave en van daaruit komen er aanmeldingen, of niet. Zo niet: nieuwe ronde, nieuwe kansen.

Swen: Ik ging verhuizen van Veenendaal naar Sittard en kreeg toen de uitnodiging om mee te doen aan ZOWonen on Tour. Ik hou wel van een uitdaging dus heb gelijk een hotel geboekt in Sittard om op tijd bij de rondleiding te kunnen zijn. We gingen bij allerlei bedrijven langs, waaronder het Merici Hotel, waar Martin vertelde over zichzelf en zijn bedrijf.

Martin: Zoals ZOWonen het opgezet heeft is echt hartstikke leuk, een tour langs verschillende bedrijven die arbeidsplekken te vervullen hebben. Als iemand in een groep enthousiast is merk je het gauw genoeg. Een hotel is eigenlijk net een klein dorp hè, we hebben de receptie, nachtreceptie, keukenwerk, onderhoud, noem maar op. Er is altijd wel iets te doen. Bij ons is de stelregel altijd al geweest: iedereen is welkom. Opleiding, geen opleiding, maakt niet uit. Als je wilt werken, kunnen wij jou helpen.

*"IK WIL ZOVEEL
MOGELIJK MENSEN
HELPEN, VLIEGENDE
KIEP ZIJN."*

Swen: Ik heb altijd al een keer iets in de horeca willen doen. Martin vroeg mij: 'Wat zou je willen?' Ik zei: 'Zoveel mogelijk mensen helpen, vliegende keep zijn.'

Martin: En vanaf daar is het balletje gaan rollen. Zo simpel kan het zijn. Swen vond de presentatie leuk, vond de locatie mooi en wilde heel graag. Hij heeft het vanaf dag één goed opgepakt en voelt zich als een vis in het water bij ons.



Swen: Eerst hoefde ik alleen maar af te wassen. Maar ik kan wel meer. Dat heb ik gezegd in een gesprek met de chef. Nu leren ze me hoe je moet koken. De warme kant werk ik aan, en de koude kant doe ik helemaal zelfstandig. Daar ben ik echt trots op, dat ik zoiets kan bereiken zonder diploma.

Martin: Die gozer heeft iedereen in positieve zin verbaasd, hij is gewoon helemaal opgebloeid. Swen is vanaf dag één keurig netjes op tijd en levert keurig werk, daar kan ik echt niets van zeggen. Op een gegeven moment wilde hij meer dan alleen afwassen. Dan kwam hij elke dag een uur eerder om in de keuken te helpen en zodra zijn werktijd begon, startte hij met de afwas. Wij zijn dankbaar voor hem, het is een hele fijne vent om mee samen te werken. Hij is super loyaal, wordt super goed opgenomen in het team en is echt one of the guys. Hij heeft ons op alle mogelijke manieren positief verrast. Ik bedoel: gewoon uit jezelf elke dag een uur van je eigen tijd inzetten om iets te willen leren, dat is toch ruig?

Swen: Ik ben niet iemand van de theorie, ik ben altijd iemand van de praktijk geweest. Het is altijd mijn droom geweest om iets te kunnen zonder daarvoor naar school te hoeven gaan. Ik wil een voorbeeld stellen hoe je ook iets kan bereiken op wilskracht en doorzettingsvermogen. Van de chef krijg ik vaak te horen dat ze heel tevreden met me zijn. Dat is voor mij een bevestiging dat het kan.



"MENSEN DIE NIET WILLEN WERKEN MAAR WEL GELD WILLEN VERDIENEN, DIE BEGRIJP IK NIET ZO GOED."

Martin: Er hangt in onze branche een soort negatieve sfeer rond deze vorm van arbeidsopvulling, terwijl tegelijkertijd iedereen klaagt dat ze niemand kunnen vinden om de functies te vervullen. Je mag de personeels-tekorten lastig vinden, maar je moet niet vervallen in gezeur en blijven hangen in die negativiteit. Als je zoiets als dit aangeboden krijgt als aanvulling op je arbeidscapaciteit, dan heb ik zoiets van: laat maar komen!

Je moet natuurlijk commercieel zijn, er moet geld verdiend worden en we zijn echt niet aan het hobbyen. Maar het gaat goed in ons bedrijf, daar mag je ook wat voor terug doen, vind ik. Niet dat ik een standbeeld verdien, maar ik vind het best bijzonder dat je wel moord en brand schreeuwt dat je geen personeel kunt vinden, maar niet de moeite neemt om wat extra tijd te investeren. ZOWonen on Tour kwam met vijftig man bij ons langs die willen werken, daar zit nogal wat potentie in, hè?

Kijk, het kost absoluut een tijdsinvestering en misschien wat extra investering in euro's. In het begin hebben mensen misschien wat meer tijd nodig, dat mag. De tijd die je er in het begin insteekt, komt er aan het einde vanzelf weer uit. Zij zijn blij met de kans die ze krijgen, wij zijn blij dat we weer een positie opgevuld krijgen met loyale werknemers. Ik kan het iedere ondernemer in onze branche en daarbuiten aanraden. En als je hier dan aan meedoet, dan vind ik dat je er voor de volle 100% voor moet gaan. •

De eerste week dat ik hier werkte vroeg hij: 'Wat wil je graag?' Ik zei: 'Ik wil van betekenis zijn voor het team. Als ik aan het eind van de maand net zo goed niet hier had kunnen zijn, dan ben ik weg. Ik ben hier niet voor lopendebandwerk met naast mij tien mensen die net zo goed zijn.'

Ik ben altijd een harde werker geweest. Tijdens mijn bakkersopleiding liep ik door-deweeks stage en werkte ik elk weekend. Het is hoe ik vind dat de maatschappij moet zijn. Het lijkt me vreselijk om te leven van een uitkering. Mensen die niet willen werken maar wel geld willen verdienen, die begrijp ik niet zo goed. Je moet zelf betekenis geven aan je leven.

Meer weten?



FACTS & FIGURES

Ontmoeten

In 2022 hebben we ingezet op elkaar weer ontmoeten in de wijken. Dit heeft geleid tot o.a.:

- **Ontmoetingsmiddag Stadbroek**
- **Bioscoopavond Stadbroek**
- **Opening entree Oude Broeksittarderweg**
- **Ontmoetingsdag Dieterenderweg**
- **Oliebollenmiddag verspreid over meerdere complexen**
- **Participatietraject met Braining the Future in Overhoven**
- **Kerstmiddag Overhoven**
- **Ontmoetingsdag Grachterhof in Oirsbeek**
- **Ontmoetingsdag Vonderstraat in Schinnen**
- **Proeftuin Zeeheldenbuurt Lindenhevel Geleen**
- **Bewonersbijeenkomst in Merkelbeek i.h.k.v. 'eenzaamheid'**
- **Deelname 'Dag van de Wijk' Geleen-Zuid**
- **Buurtcamping Geleen-Zuid**

Daarnaast zijn bewoners zelf met ondersteuning van onze medewerkers aan de slag gegaan. Zo worden er in de ontmoetingsruimtes van meerdere complexen activiteiten voor en door bewoners gehouden. Voorbeelden hiervan zijn Eisenhowerstraat Sittard, Augustinessenhof Sittard, Musschenberg Spaubeek, Van Goyenstraat Geleen en Amerstraat Geleen. Het leefbaarheidsfonds voor bewoners is goed benut, bewoners kunnen activiteiten indienen die voor en door bewoners zijn georganiseerd om de saamhorigheid te bevorderen in wijken en complexen.

We zijn weer zichtbaar terug in de wijken gaan werken. Bewoners hebben aangegeven hier behoefte aan te hebben. We doen dit samen met onze wijkpartners als Partner in Welzijn, handhaving, gemeente en de politie. Iedereen, en dus ook bewoners, kan gebruik maken van deze gemeenschappelijke ruimtes:

- **Tudderenderweg Sittard**
- **St. Lambertusstraat Sittard**
- **Van Goyenstraat Geleen-Zuid**
- **Zuidkamer Geleen-Zuid**
- **Wagenaarstraat Geleen-Zuid**

Schoon

Natuurlijk staan wij samen met onze bewoners aan de lat om complexen en wijken schoon te houden. Samen met de gemeenten hebben wij containermiddagen georganiseerd waarbij wij bewoners de mogelijkheid hebben geboden om rommel op te ruimen.

- **Containerproject Overhoven**
- **Containerproject Lahrhof**
- **Urban Sensus project Vrangendael**

Veiligheid

Dit is een onderwerp waarbij samenwerking met meerdere ketenpartners van essentieel belang is. We zijn hiervoor periodiek in overleg met team Openbare Orde & Veiligheid van gemeente Sittard-Geleen. Dit heeft in 2022 geleid tot:

- Een werksessie met handhaving en de wijkbeheerders. Het doel hiervan was om samen te sparren over hoe wij onze wijken samen schoon, heel en veilig houden.
- Een bewustwordingstraining ondermijning met Openbare Orde & Veiligheid. Het doel hiervan is dat medewerkers signalen van ondermijning kunnen herkennen.
- Deelname aan 3 zogenaamde 'hensplantages (hennepplantages) de wijk uit' actie dagen.
- Deelname aan meerdere weekmarkten, in de 'Week van de Veiligheid'. En we zijn in contact gekomen met bezoekers/bewoners om over het thema 'veiligheid' te praten.

We hebben in 2022 ook ingezet op slimmer en intensiever samenwerken met onze ketenpartners.

Klachten

Er zijn in 2022 9 klachten ingediend via de klachtencommissie. Hiervan is er voor 5 dossiers inmiddels een hoorzitting geweest:

Bij 2 dossiers is het advies van de klachtencommissie opgevolgd.

Bij 2 dossiers zijn er na de hoorzitting en het advies nog intern acties in behandeling om tot een oplossing te komen.

1 klachtendossier is tijdens de hoorzitting alsnog afgewezen als gevolg van onvoldoende bewijs.

Middels de implementatie van het herijkte klachtenproces eind 2022 krijgen we een steeds beter beeld van en grip op klachten, dus ook van de klachten die niet via de klachtencommissie verlopen.

Cijfers woning-uitzettingen 2022

In 2022 zagen we een lichte toename van het aantal sluitingen op last van bestuursdwang (hennep/harddrugs). Dit waren er 15 (3 meer dan in 2021). Dit aantal is vergelijkbaar met andere grote corporaties in Limburg.

Ten aanzien van overlast zien we een stijging ten opzichte van voorgaande jaren. Het aantal daadwerkelijke juridische procedures is in 2022 fors gestegen. Dit waren er 29. Vorig jaar bedroeg dit aantal nog 'slechts' 16. Daarbij wordt er ook veel ingezet op preventieve maatregelen ter voorkoming van een juridische procedure (onder andere maar niet uitsluitend door toedoen van hulpverlening, het maken van concrete afspraken, gedragsaanwijzing of vrijwillige huuropzegging). Ook zien we een toename op het gebied van woonfraude en verzamelwoede in onze woningen.

Er is dit jaar een negatief record gevestigd ten aanzien van het aantal uithuiszettingen op leefbaarheidsgebied. Niet eerder hadden we te maken met 13 uithuiszettingen in één jaar op basis van hennep, harddrugs of overlast. In 8 van deze gedwongen uithuiszettingen ging het om overlast. Daarbij kunnen we denken aan psychische overlast, woonfraude en verzamelwoede al dan niet in combinatie met betalingsproblematiek.

Tendens is dat bewoners ook steeds mondiger worden en een verstekvonnis eerder uitzondering dan regel is. In vrijwel alle gevallen wordt er door een bewoner (althans diens advocaat) verweer gevoerd. Slechts in één procedure werden onze vorderingen afgewezen. In die zaak oordeelde de rechter dat niet objectief kon worden vastgesteld wie nu de overlastveroorzaker was zodat dit meer een burencnflict was. In 20 van de juridische procedures werden al onze vorderingen toegewezen. In 4 gevallen kwam het alsnog tot een minnelijke schikking middels afspraken of een vrijwillige huuropzegging. De overige juridische procedures zijn nog lopende bij de Rechtbank.

Vergelijking met voorgaande jaren

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hennep	1	1	3	5	2	5	4
Overlast	0	0	2	3	5	3	8
Harddrugs	0	0	2	0	0	2	1
TOTAAL	1	1	7	8	7	10	13

Tekst: Annemiek Boezeman
Fotografie: Tetsuro Miyazaki / Mockus

HA TOM, WAT DRIJFT JOU IN JE WERK? Ach, het is geen heel tragisch verhaal, maar inmiddels begrijp ik wel beter waarom ik doe wat ik doe. Ik kom uit Sittard en groeide op in een hele normale wijk. Vanuit de basisschool stroomde ik als een van de weinigen uit mijn klas door naar het gymnasium. Een plek waar ik een ander soort klasgenoten trof. Op die leeftijd had ik het niet helemaal in de gaten, maar ik voelde wel iets dat ‘anders’ was. Achteraf kan ik terugkijken en hier wat meer de vinger op leggen: het had te maken met kansen in het leven. En of je ze vanzelfsprekend vindt of niet. Ik heb mazzel gehad, maar tegelijkertijd geleerd dat het niet vanzelfsprekend is.

Die vanzelfsprekendheid beleef ik tot op de dag van vandaag. Nu ik directeur ben, krijg ik een plek aan de tafel. Word ik uitgenodigd. Vroeger moest ik daarvoor vechten. Zonder titel of connecties een plek aan de tafel krijgen, is nagenoeg onmogelijk. Nu ik er mag zitten, probeer ik de brug tussen twee werelden te zijn.

T

Tom van Vliet, directeur ZOWonen, omschrijft zichzelf als: “Iemand die door het vuur gaat voor waar ik in geloof. Ik kies koers op basis van ‘wisdom of the crowd’ en een vleugje van mezelf.”

O

M

Tegelijkertijd ben ik bang dat door aan die tafel te zitten, ik zelf ook mensen van tafel houd. Dat houdt me bezig.

HOE HOUD JE JEZELF SCHERP?

Door mezelf te omringen met mensen die me aanspreken en spiegelen. Hoe hoger in de boom, hoe groter het risico van de ivoren toren, hoe groter die verplichting wordt om de kritiek op te zoeken. Gelukkig draagt onze bedrijfscultuur daar ook aan bij: eigen meningen mogen er zijn. Dat komt de samenwerking ten goede – ook in wat nog al eens als hiërarchie werd gezien. Daar ligt dan ook een drijfveer: hier moet je niet hoeven vechten om je stem gehoord te krijgen. Vroeger hadden we 75 functieprofielen, heel veel grensjes en hokjes dus. Inmiddels hebben we dat omgebouwd naar een handvol rolprofielen. Minder grenzen, meer gelijkwaardigheid. Een structuuringreep, maar wel eentje vanuit overtuiging. Dat draagt bij aan een klimaat dat ons allemaal scherp moet houden – mij dus ook.



Tom stelt zichzelf iedere maand opnieuw de vraag: “Ben ik mijn salaris waard?”



Wat ook helpt, is dat ik mijn werk motiverend vind. Hoewel het een monsterklus is om de wereld een stukje eerlijker te maken, is het geen last die ik alleen hoeft te dragen. We doen dat samen – meer dan ooit. De meeste tijd die we wakker zijn, besteden we aan ons werk, dan kun je het maar beter zinvol en leuk maken. De successen vieren, praten over je idealen en drijfveren. Van daaruit nieuwe doelen op de horizon plaatsen.

HOE WAS 2022 VOOR JULLIE?

Afgelopen jaar was echt zo'n vreemd jaar. Corona naar de achtergrond, alles mocht weer – maar we waren het ook een beetje ontwend. Tijd om rustig op gang te komen was er niet: spanning in de wijken, oorlog, vluchtelingenstromen, een veranderde politieke wind in de volkshuisvesting. Ineens waren we volop aangewezen op onze eigen veer- en handelingskracht. En toen bleken we toch een potje wendbaar. De mouwen werden opgestroopt. De energie die vrijkwam, was een cocktail van de eigenzinnigheid van onze mensen en de manier waarop we georganiseerd zijn. Het geeft onze mensen veel vrijheid.

Ik zie het zo: alle randvoorwaarden waren precies op tijd aanwezig om nu wendbaar te kunnen zijn. Dit werd ook door de buitenwacht bevestigd afgelopen jaar. De bewoners-tevredenheid is van een zesje (in

2018) naar een acht gestegen en blijft stabiel. De externe visitatiecommissie gaf zelfs een hoger oordeel, gebaseerd op feitelijke prestaties, dan onze belanghebbenden. Als je een grote mond hebt, moet je het ook waarmaken, vind ik. Dat fundament ligt er volgens ons. Maar wel fijn om dat dan ook bevestigd te krijgen.

JULLIE ZIJN EIND 2022 GESTART MET HET HERIJKEN VAN JULLIE KOERS, WAAROM?

Begin 2019 hebben we onze horizon verbreed. We wilden terug naar écht sociaal huisvesterschap: in de volle breedte van wonen, werken en leven. Nu er zoveel in de wereld aan de hand is, vinden we dat we onszelf de existentiële vraag moeten stellen: klopt het nog? Het antwoord bleken we eigenlijk al te weten: het klopt, meer dan ooit. Dat is ook waarom we zo snel konden bijschakelen in de Coronacrisis. Wat we wel zien, is dat de maatschappij meer verwacht van corporaties. We moeten bouwen, we moeten verduurzamen, we moeten veel. En als het op willen aankomt, wordt het lijstje nog langer. De realiteit is tegelijkertijd dat betaalbare huren en stijgende kapitaallasten voor financiële grenzen zorgen. Wij kunnen onze euro's maar één keer uitgeven. Dan komt het aan op kleur bekennen. Wat vinden wij – samen met huurders en belanghouders – het belangrijkste? Om daar achter te komen, organiseerden we een Serious Request.

Een knipoog naar het ideële karakter van deze radioactie en gebaseerd op onze eigen grote vraagstukken, onze 'requests'. Dat leverde ogenschijnlijk gevarieerde inzichten op. En toch zaten ze allemaal in eenzelfde hoek: we voelen ons verantwoordelijk én we willen aan de slag. Wij zijn er voor mensen die een afstand ervaren tot de maatschappij, en andersom. Sommige oudgedienden zeggen: we zijn eindelijk weer terug bij waar het ooit begon: volkshuisvester zijn.

IN JULLIE MISSIE EN VISIE ZIE IK GEEN GROTE VERANDERINGEN, TOCH PROEF IK EEN ZEKERE URGENTIE. WAT IS HET VERSCHIL?

Eigenlijk stond er in onze vorige koers: 'Zo willen we worden'. In de koers die we begin 2023 vaststellen, staat: 'ZO zijn wij, meer dan ooit.' Met een dikke streep onder 'zijn'. En daarmee komt de verplichting om daar in ons gedrag en onze resultaten blijf van te geven. Dat voelen we tot in de tenen, er zit een grote mate van urgentiebesef in. We hebben onze boel op orde. We hebben een plek aan de tafel. We hebben recht van spreken – ook namens degenen die niet aan de tafel geraken. Nu is het onze verplichting om die ten volste te benutten. Afgelopen jaren hebben we de boel op orde gebracht en hebben we ons ontwikkeld tot een maatschappelijk bewuste woningcorporatie, die de bewoner centraal zet. Nu zijn we toe aan het echte werk van samenlevingsopbouw. We hebben het gevoel dat we meer dan ooit nodig zijn.

In dat opzicht is onze herijkte koers idealistischer. De woorden verschillen niet veel, maar het komt echt ergens anders vandaan: uit de buik. Vorige keer werkten we vanuit een vergezicht. Nu werken we vanuit het hier en nu. Wat is er nú nodig.

WAT ONDERSCHIEDT JULLIE VAN ANDERE WONINGCORPORATIES?

Idealisme is het eerste woord dat in me opkomt. Het rijksbeleid komt neer op bouwen, bouwen, bouwen. Er wordt regie. En er wordt gefluisterd over dwang. Het is weer gedreven vanuit acute problemen, niet vanuit visie en idealen. Hoewel dat zonde is, creëert dat tegelijk een mooi gat waarin volkshuisvesters passen. Er wordt steeds meer van ons gevraagd – en hoewel de combinatie van al die vragen financieel onhoudbaar is – moeten we die positie wel pakken. Sinds een jaar of tien werden we in een kooi gestopt, die Woningwet heet. We kregen de rol als vangnet voor de mensen die het niet lukte. Dat is onzin en enorm zonde. We zijn geen netje dat je aan de onderkant spant, maar het cement dat de samenleving bijeen houdt.

Onderscheidend is dat wij niet op de barricade staan en middenhuur als toverwoord roepen. Wij zoeken het juist in de breedte van de échte volkshuisvesting en het betaalbaar wonen. De middenhuur is een segment dat het resultaat is van beleid door sociale huur te begrenzen en de vervolgstap onbereikbaar te maken. Dat er mensen tussen wal en schip vallen is geen 'behoefte'. Niet de 'wens' van bewoners. Het is het resultaat van wonen als verdienmodel zien. Want als jij met je gezin € 45.000 per jaar verdient, dan is € 1.000 kale huur per maand geen middenhuur te noemen. Dat is domweg heel duur omdat er rendement gemaakt moet worden. Het werkt verstikkend voor deze mensen en gaat verdere ontplooiing tegen. Als sociale huisvester hoor je te pleiten voor je rol als cement in de samenleving. Niet in het gat in de markt te springen dat neo-liberaal

beleid heeft gemaakt. Ik ervaar dat toch een beetje als belegertje spelen onder valse voorwendselen.

Wij denken de andere kant op. Dat maakt ons anders. Als je ons als vangnet ziet, dan zitten er nog steeds gaten in dat net. Waar échte mensen doorheen vallen. Mensen die lastig een plek krijgen in onze samenleving. Denk aan daklozen, woonwagenbewoners, vluchtelingen, mensen die in het échte leven tussen wal en schip vallen. Welke corporatie neemt die onderkant als primaire rol op zich? In Limburg vreemd genoeg niet een. Ik lees vooral uitbreidingsbehoeftes in de middenhuur. Ik pleit voor idealisme. Ik pleit voor échte volkshuisvesting.

HOE GA JE DAT REGELEN?

Vroeger vocht ik voor mijn plek aan de tafel. Dat vechten is weinig helpend als je een plek aan de tafel hebt. Volgens mij hebben we een verplichting om te vertellen over onze idealen. De olievlek groter te maken. En tegelijkertijd moeten we dingen in gang zetten. Daar ligt mijn verantwoordelijkheid: dingen laten gebeuren – vanuit idealen. Gelukkig – en dat meen ik écht – hebben we daar een leidinggevend team voor

“De herijkte koers ontstaat nu uit de buik.”

waarmee ik die verantwoordelijkheid mag delen. Dat gaat niet vanzelf en daarvoor moet je elkaar scherp houden. Ook in kleine details de vraag stellen of het in lijn is met wat we beogen. En zo niet, keuzes maken.

Schrijven is voor mij een manier om richting te geven aan mijn idealen. Dat zie je ook wel terug op LinkedIn. Het is echter vaak wat minder krachtig dan doet vermoeden. Ik ben met regelmaat onzeker, omdat mijn zienswijze afwijkt. Toch heb ik mezelf aangeleerd om dan in de pen te klimmen. Mijn stem te laten horen. Maar er zijn ook stukken die ik niet plaats. Dan weet ik: nu is niet het moment om te delen. Soms is het teveel vechten. Dan is de verantwoordelijkheid groter dan mijn eigen mening en moet ik wijselijk mijn mond houden.

JE VECHT MET ZIEL EN ZALIGHEID VOOR 'DE UNDERDOG', HOE VER GAAT DIT?

Dat is een gewetensvraag die mij bezighoudt. Mijn kinderen hebben bijvoorbeeld niet in de gaten hoe goed ze het eigenlijk hebben. Dan denk ik terug aan mijn eigen schooltijd en vraag ik mezelf af hoe ik als vader de volle breedte van het leven kan laten zien. Het antwoord heb ik niet. Daarvoor zijn mijn kinderen misschien nog te jong. Maar dat de oudste mij thuis aanspreekt en zegt dat ik wel een beetje op de natuur moet letten, voelt goed.

En hoe ver dat bij mijn werk bij ZOwonen gaat, is een ontdekkings-tocht. Ik stelde laatst de vraag in een vergadering: zijn we als organisatie bereid om alles te geven voor onze idealen? Zelfs als ons dat de kop kost? Dat zet het gesprek op scherp en legt de frictie tussen eigenbelang

en onze rol als volkshuisvester bloot. Als je op mijn stoel zit, vind ik dat je dat aan je werk verplicht bent. Te veel mensen zijn met lijfsbehoud bezig, waarbij dat voorgaat op die mensen waarvoor je werkt. Ik stel mezelf iedere maand opnieuw de vraag: ben ik mijn salaris waard?

HET IS GROOT EN VEEL, JULLIE OPGAVE. HOE HOUD JE DE MOED ERIN?

De klus moet groter zijn dan jezelf. Als je het kunt overzien, ben je klaar. Dan droom je niet groot genoeg. Ik houd de moed erin zolang ik zie dat we er nog niet zijn. Dat we nog steeds door de spreekwoordelijke bocht gaan. Dit keer duurt de bocht langer dan ik gewend ben. Het lijkt nooit af - en dat gaat het nooit zijn. Zeker vraag ik me soms af wat de volgende stap gaat zijn. Janine zegt dan steeds dat we de brug moeten bouwen terwijl we erop lopen. En dan vindt ze mij aan haar zijde. Blijven bewegen, blijven gaan.

Daar komt een soort nederigheid bij kijken. Toegeven dat je het ook niet weet. Maar dat mag geen reden zijn om niets te doen. We weten wie we zijn, we weten wat we kunnen. Meer dan ooit. De volgende stap niet precies kunnen uittekenen, mag geen reden zijn om te bevriezen, stilstand vertik ik.

Een mooie anekdote gaat over dat moment dat we met z'n allen stonden te latexen in tien appartementen in Geleen-Zuid. We wilden Oekraïense vluchtelingen opvangen. We geloofden dat dát het juiste was om te doen. Geen inventarisaties en geouwehoer, maar échte huizen voor échte mensen. Op het totaal is het helemaal niks en Poetin zal er echt niet van afschrikken, maar het zijn wel weer tien appartementen

waar mensen tot zichzelf kunnen komen. Tegelijkertijd moet je naar de grote lijn blijven durven kijken. Op dat niveau kun je niet alleen maar brandjes blussen. Niet alles los je woning voor woning op. De visitatie die we gehad hebben, laat gelukkig een duidelijke lijn zien. Die lijn is het duurzame resultaat en die kleine klusjes zijn de stenen die we eronder stapelen.

IK BEGRIJP DAT JULLIE JE HERIJKTE KOERS VOORTZETTEN VANUIT EEN NIEUW PAND?

Ja, de oude meisjesmavo in Sittard. Dat wordt wel weer een mijlpaal, vol symboliek. Ons huidige kantoor is functioneel, maar er zit geen ziel in. De oude meisjesmavo staat voor emancipatie, voor ontwikkeling. Later gingen jongens en meisjes daar gemengd naar school. Toen de mavo werd gesticht, hield niemand dat voor mogelijk. Toch weten we nu niet beter.

Met dit pand zetten ook wij een nieuwe stip op de tijdlijn van ons bestaan. We zitten nu op een industrieterrein naast het spoor en gaan verhuizen naar de échte stad, met dag- en nachtopvang naast de deur. In het bushokje ligt misschien iemand te slapen. Een reality check als je op je fiets aan komt rijden om te werken bij een sociale huisvester. Dát zijn de mensen voor wie wij elke dag naar ons werk gaan. En het is ook een beetje een statement met een stukje van mezelf. Als wij hier niet waren gaan zitten, dan waren het waarschijnlijk weer penthouses geworden, weer niet voor onze doelgroep. Wéér geen plek aan de tafel. •

“Als je een grote mond hebt, moet je het ook waar-maken.”

Bewoners onderzoek

Vanzelfsprekend werken we elk jaar aan de verbetering van onze dienstverlening. De tevredenheid van onze bewoners geeft ons inzicht in onze prestaties. In 2022 werd elke maand de bewonerstevredenheid gemeten door KWH. De totaalrapporten werden verwerkt in de Aedes benchmark.

De resultaten

Ons gemiddelde KWH-cijfer is gestegen:

Nieuwe woning
van **7,1** (2019) naar **8,1** (2022)
t.o.v. landelijk 7,7 (benchmark 2022)

Huur opzeggen
van **6,7** (2019) naar **8,1** (2022)
t.o.v. landelijk 7,6 (benchmark 2022)

Reparaties
van **7,3** (2019) naar **8,2** (2022)

t.o.v. landelijk 7,7 (benchmark 2022)

De gemiddelde stijging van 2019 naar 2022 is:

Nieuwe woning +1,0
(landelijke stijging = 0,0)

Huur opzeggen +1,4
(landelijke stijging = +0,1)

Reparaties +0,9
(landelijke stijging = +0,1)

Alle cijfers van ZOwonen stijgen dus harder dan het landelijk gemiddelde en komen daarmee hoger dan het landelijk gemiddelde van 2022 uit.

In 2023 willen we stabiel boven de 8,0 blijven om zo een volwaardige A-notering in de benchmark te boeken. Daarmee legitimeren we onze brede positionering: ons eigen huis is in basis op orde.

Maatschappelijke visitatie

Om de vier jaar moet een corporatie zich verplicht laten visiteren. Een reflectie op onze gewijzigde koers en Corona. Uitgevoerd door Ecorys over de periode 2018-2022.

De commissie toetst tweeledig:

- Op basis van feitenonderzoek (jaarrekening, beleidsdocumenten, etc.)
- Op basis van interviews (gemeenten, ketenpartners, zorgorganisaties, huurders-organisaties en woningcorporaties, etc.)

Onze rapportcijfers

	2018-2022	2014-2017	2010-2013
Presenteren naar opgaven en ambities			
Prestaties in het licht van de prestatieafspraken	7,7	7,2	7,1
Ambities in relatie tot de opgaven			
Presteren volgens belanghebbenden			
Prestaties	7,7	7,0	6,8
Relatie en communicatie			
Invloed op beleid			
Presteren naar vermogen			
Vermogensinzet	8,0	7,4	6,6
Governance van maatschappelijk presteren			
Strategievorming en prestatiebesturing	8,2	7,3	7,0
Externe legitimatie en openbare verantwoording			

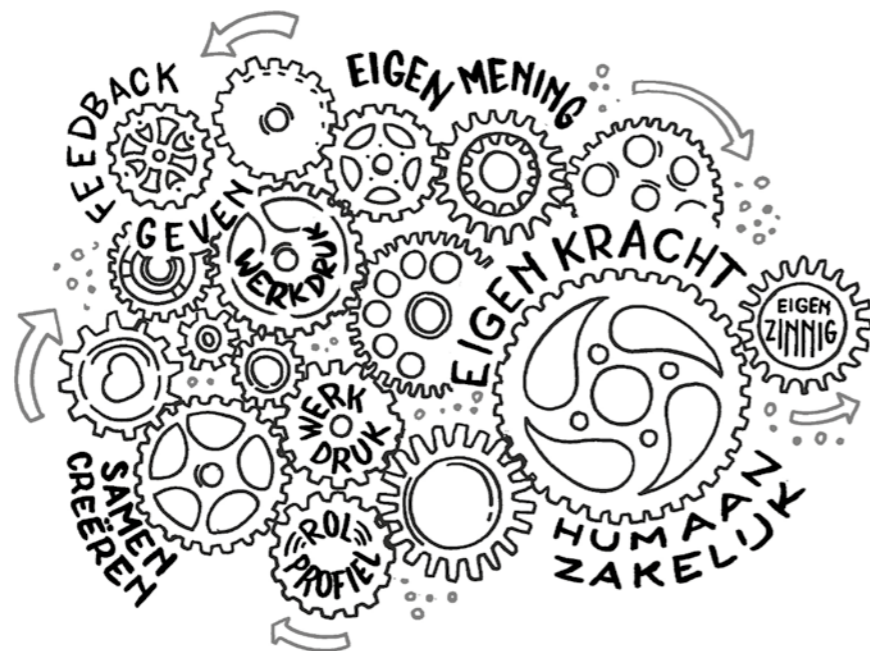
Toelichting van de commissie

1. Brede roloppvatting gedragen door interne organisatie.
2. 'Bouwen aan mensen' is zichtbaar en nodig.
3. Integraliteit is toegenomen, creatorschap ook.
4. Meer verbinding met de buitenwereld.
5. Meer verantwoordelijkheid genomen voor opgaven buiten corporatie.
6. Soms met vallen en opstaan stappen verder.
7. Sommige belanghebbenden vinden ons solistisch. Of eigenwijs.
8. Blijven letten op de basis.

Medewerkers tevredenheids onderzoek

In het verleden werd vooral gekeken naar de (mentale) gezondheid en leefstijl van iedere individuele medewerker. Maar uit onze aangepaste HR-visie is gebleken dat deze methode een onvolledig beeld oplevert. Onze collega's werken immers nooit helemaal alleen, maar altijd in teams die samenwerken en zichzelf organiseren. Daarin neemt iedereen bepaalde verantwoordelijkheden op zich, waarbij ze hun eigen talenten en drijfveren inzetten voor het geheel. Dit vroeg om een ander type meting. We kijken meer naar het gezamenlijke en naar hoe we samen waarde kunnen creëren voor de organisatie.

De tevredenheid van onze eigen mensen bepaalt in hoge mate welke waarde wij kunnen toevoegen voor onze bewoners. We houden daarom graag een vinger aan de pols door iedere twee jaar een onderzoek te organiseren.



De vragenlijsten hebben daarom dit jaar plaatsgemaakt voor gesprekken met elkaar. Begin oktober zijn meerdere workshops georganiseerd om gezamenlijk de volgende thema's te bespreken: samenwerken, feedback cultuur, werkdrukbeleving en rolprofielen. Steeds vanuit onze kernwaarden: Eigen kracht, Eigen mening, Eigenzinnig, Samen creëren en Humaan zakelijk.

De resultaten zijn half december met iedereen besproken en gedeeld. In 2023 gaan we samen met de resultaten aan de slag.

NIEUWE HUISVESTING

Een nieuwe plek voor onze medewerkers, bewoners en samenwerkingspartners

Een nieuwe huisvesting die naadloos aansluit op onze identiteit en ambitie staat al een tijd op de agenda. Het huidige kantoorgebouw aan de Luxemburgstraat past niet meer bij wie wij willen zijn, hoe we in de samenleving willen staan, maar vooral ook niet bij hoe we met onze netwerkpartners willen samenwerken. En daarom zijn we in 2019 al een zoektocht gestart naar welke plek en welk gebouw wel bij ons past.

We hebben een kantoorpand gevonden in het centrum van Sittard: de Mavo Land van Gulick. Vanaf 2024 wordt dit de uitvalsbasis voor onze medewerkers, bewoners en samenwerkingspartners. Een omgeving waarin sfeer wordt

gecreëerd, die inspireert en uitnodigt tot samenwerking en ontwikkeling. Omdat het nieuwe kantoorpand nog enige aanpassingen behoeft voordat het gereed is voor ingebruikname, is besloten om het huidige kantoorpand aan de Luxemburgstraat te verkopen en voor een bepaalde tijd weer terug te huren.

STADMAKEN

We zorgen ervoor dat een karakteristiek pand in de Sittardse binnenstad -nagenoeg- behouden blijft en een publieke functie behoudt. Het gebouw maakt onderdeel uit van de Sittardse historie en veel inwoners hebben hier dierbare herinneringen gemaakt, als scholier, docent of personeelslid. We zijn zeer verheugd dat we een rol kunnen spelen in

behoud van dit culturele erfgoed en zullen er ook zorg voor dragen dat de verbouwing met respect voor de historie van het pand zal worden voltooid.

STEDELIJK TREFHUIS

Met de verhuizing in 2024 naar de Mavo Land van Gulick realiseren we met onze werkorganisatie een plek die letterlijk middenin de samenleving en middenin zijn werkveld staat: een stedelijk trefhuis. We voorzien daarmee een betere aansluiting te kunnen realiseren richting de bewoners en andere samenwerkingspartners. Voor veel mensen zal het pand ook fysiek beter bereikbaar en zichtbaar zijn.



FACTS & FIGURES

Totaal aantal medewerkers:

138

Mannen
71
(51%)

Vrouwen
67
(49%)

Vast contract
123

Tijdelijk contract
15

Dienstverband

Duur dienstverband	Vast
<5 jaar	76
5-10 jaar	10
10-15 jaar	18
15-20 jaar	16
>20 jaar	18

Leeftijdscategorie	Vast
< 25 jaar	2
25-35 jaar	29
35-45 jaar	37
45-55 jaar	45
> 55 jaar	25

Ziekmeldingsfrequentie:

0,86

Inzetbaarheidspercentage medewerkers:

94,6%

Instroom, doorstroom, uitstroom

Instroom
16
medewerkers

Doorstroom
8
medewerkers zijn een andere functie gaan vervullen binnen ZOwonen.

Uitstroom
20
medewerkers



Financiële keuzes in

CRISIS TIJD

“Voor onze bewoners is de impact van de inflatie en de energielasten een stuk hoger.”

Tekst en fotografie:
Tetsuro Miyazaki / Mockus

Hoe stel je een meerjarenbegroting op in een jaar dat bijna alle toekomstplannen worden ingehaald door een nieuwe financiële realiteit? We vroegen het Britt Derks, Medewerker Financieel Beleid.

Britt is, samen met haar collega's, verantwoordelijk voor de begroting en andere financiële stukken zoals de jaarrekening. Ze verzamelt informatie, stelt begrotingen op en rekent alles door. Als accountmanager, houdt ze zich specifiek bezig met het toetsen van gemaakte onderhoudskosten en ze is de financiële sparringpartner voor team Onderhoud.

WELKE FACTOREN HADDEN IN 2022 DE MEESTE IMPACT OP DE FINANCIËLE GEZONDHEID VAN ZOWONEN?

Op de eerste plaats prijsstijgingen. We zagen de kosten voor bouwmaterialen dit jaar echt de pan uit rijzen. Het begon al in 2021, nam een vlucht in 2022 en volgens mij is het einde nog niet in zicht.

Ten tweede merken we dat onze bewoners minder te besteden hebben. Onze bewoners hebben het vaak al niet zo breed en op een kleinere beurs is de impact van de

inflatie en de hogere energielasten gewoon een stuk hoger. Een groeiend aantal bewoners kan steeds minder goed aan de huurverplichting voldoen en we zien achterstanden oplopen. Huuropbrengsten zijn onze voorname inkomstenbron, dus dit is iets dat we écht in de gaten houden.

HOE STELLEN JULLIE – IN GROTE LIJNEN – DE BEGROTING OP?

Ieder jaar stellen we een begroting op voor het volgende jaar, en kijken we alvast vooruit naar de jaren daarna. Hierbij proberen we onze opbrengsten en kosten zo goed mogelijk in te schatten. Bij de kosten begroten we de reguliere bedrijfskosten, maar ook de onderhoudskosten voor ons bezit. Daarnaast kijken we ook naar de investeringen die we aan ons bezit willen doen. Wat het lastig maakt, is dat we niet altijd zelf invloed kunnen uitoefenen op de hoogte van die kosten. En als we zien dat onze inkomsten onder druk staan en onze kosten stijgen, dan hebben we een uitdaging bij het opstellen van de begroting.

HOE KUN JE HIEROP INSPELEN?

We hebben in 2022 niet veel geschraapt in het investeringsprogramma, omdat we wisten dat we onze portefeuille in 2023 opnieuw tegen het licht zouden houden. Onze koers wordt herijkt en de portefeuillestrategie wordt vernieuwd.

Een van de knoppen waar we aan hebben gedraaid heeft betrekking op de verkoopopbrengsten. Die hebben we hoger ingerekend, al hebben we maar een beperkte bewegingsruimte in verband met prestatieafspraken met de gemeenten. Maar de opschaaling ervan geeft toch net iets meer financiële ademruimte.

We kijken ook goed naar onderhoudskosten. Het planmatig onderhoud is opgeschaald en daarmee verwachten we in de toekomst minder onvoorziene reparaties te hoeven uitvoeren. Nu iets meer investeren om later kosten de drukken. Doordat we het planmatig onderhoud beter uitvoeren, hebben we een taakstellende bezuiniging in onze kosten voor reparaties opgenomen in de begroting.

Als corporatie zijn we altijd op zoek naar kansen. Daarom namen we in het verleden altijd ruimte in de begroting op om in te spelen op kansen die zich voordoen op het gebied van projectontwikkeling. Dat zijn dan projecten waar we nu nog niet mee bezig zijn. Deze investeringen hebben we afgelopen begrotingsronde echter niet opgenomen. Voor onze bewoners heeft dat geen negatieve gevolgen omdat we met deze ingreep geen "echte" projecten on hold hoeven te zetten.

WAT GAAN WE HIER OP KORTE EN LANGE TERMIJN VAN MERKEN?

Op korte termijn zijn de gevolgen vrij beperkt. Dit jaar doen we gewoon wat we ons hebben voorgenomen. Voor de begroting van volgend jaar en de jaren erna moeten we wel duidelijke prioriteiten stellen. Simpel gesteld: we kunnen minder doen met hetzelfde geld. Wat we tot nu toe vanzelfsprekend vonden, zullen we kritisch heroverwegen.

LEVERT DIT STRESS OP?

Nee, vooralsnog niet, want we zijn financieel gezond. Maar we weten dat we bij het opstellen van de begroting voor 2024 en de daaropvolgende jaren keuzes moeten gaan maken. Om die bewust en goed te kunnen maken, herijken we dus nu onze koers en stellen we een hele nieuwe portefeuillestrategie op.

RISICO-PARAGRAAF

Belangrijke ontwikkelingen in 2022:

Afronding van het project 'Grip op Onderhoud' waardoor de kans op onverwachte budgetoverschrijdingen in het onderhoud is afgenomen

Verdere verbetering van de interne beheersing vanuit het Three Lines model

Geopolitieke ontwikkelingen met extreme prijsstijgingen van bouwmaterialen, brandstof en energie treffen de bouwsector en veroorzaken problemen in beschikbaarheid van materialen en vakmensen; we formuleren per proces een inkoopstrategie

De organisatie-brede Soft Control scan toont positieve uitkomsten en leidt tot de juiste gesprekken; er is aandacht voor cultuur, houding en gedrag

De maatschappelijke visitatie 2018-2022 geeft positieve uitkomsten, waaronder het eindcijfer 8,2 voor governance van maatschappelijk presteren

Positieve uitkomsten medewerkerstevredenheidsonderzoek

Nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de huurdersorganisaties

Actualisatie risicobereidheidsprofiel op basis van risicofilosofie en risicovolwassenheid

Jaarlijkse toets Eigen Normen oftewel signaalnormen voor de financiële ratio's met daarin een buffer ten opzichte van externe normen van Aw en WSW

Aw en WSW classificeren ons in de laagste risico-categorie



Het financieel risicomanagement:

- Het financieel beleid bevat randvoorwaarden voor de meerjarenbegroting, zodat onder andere voldaan wordt aan de voorwaarden van het WSW.
- Het treasury statuut geeft invulling aan de beheersing van de financieringsstructuur conform het financieel beleid en het reglement financieel beleid en beheer (RFBB).
- Jaarlijks worden begroting en treasury jaarplan getoetst aan het financieel beleid en het RFBB.
- Jaarlijks gesprek met de WSW-accountmanager over de beheersing van de door het WSW onderkende 24 business risks.
- Periodiek overleg in de treasury commissie over ontwikkelingen ten aanzien van financiering, renteniveaus en de beschikbaarheid van geld.
- Per maand, tertiaal en/of jaar worden rapportages opgesteld over de realisatie van de begroting, kasstromen, de liquiditeitspositie en diverse ratio's.
- Het treasury statuut sluit (speculatieve) beleggingen en derivaten uit.
- Basisrenteleningen kennen geen toezicht, belemmerende bepalingen en nieuwe leningen moeten voldoen aan de beleidsregels.
- Beheersing van het prijs/marktrisico door stratificatie en limieten in de leningenportefeuille.
- Renterisico's worden in principe beheerst door a) volledige inzet van eigen middelen in de eigen bedrijfsvoering/bedrijfsactiviteiten en b) tijdig renteaftspraken te maken. Daarnaast kan een gelimiteerd deel van de financieringsbehoefte door middel van kort geld faciliteiten (bijvoorbeeld rollover-leningen) worden gefinancierd.
- We maken gebruik van meerdere banken om het krediet/liquiditeitsrisico te spreiden en te beheersen. Ter beheersing van het liquiditeitsrisico hebben we een RC-krediet limiet van € 5 miljoen afgesloten bij onze huisbankier.
- We zijn alleen werkzaam in Nederland en lopen geen valutarisico.

De voornaamste financiële risico's en onzekerheden betreffen:

- Hogere duurzaamheidsinvesteringen als gevolg van grote focus op verduurzaming vanuit landelijke politiek.
- Hogere beheerlasten, lagere mutatiegraad en/of lagere leegwaardestijging als gevolg van een toename van kwetsbare bewoners.
- Meer betalingsproblemen bij bewoners.
- Extra investeringen klimaatadaptatie.
- Hogere eisen aan nieuwbouw (energieprestatie, circulariteit).
- Minder verkopen.
- Hogere disconteringsvoet.
- Extra onvoorzien onderhoud.
- Macro-economische ontwikkelingen zoals prijsinflatie, looninflatie, bouwkostenstijgingen, leegwaardestijging en rente.

Analyse frauderisico's

In 2022 hebben de directeur-bestuurder, het directieteam en de Risk & Compliance Officer de analyse van frauderisico's geactualiseerd. De analyse is ook besproken in de auditcommissie en in de RvC.

Mogelijke frauderisico's zijn in kaart gebracht aan de hand van de fraude-driehoek van druk/motief, gelegenheid en rationalisatie. Ook zijn een NBA-handreiking voor vastgoedentiteiten, de NBA-handreiking voor bestuurders en toezichthouders voor de preventie en detectie van fraude (maart 2022), de Aedes handreiking integriteit voor woningcorporaties (juli 2022) en diverse nieuwsartikelen over fraudegevallen bij woningcorporaties als bronnen gehanteerd. De mogelijke risico's zijn specifiek voor ZOWonen geëvalueerd en waar nodig zijn de bijbehorende beheersingsmaatregelen toegelicht. Hierbij zijn de mogelijke risico's ingedeeld in de categorieën: algemeen, vastgoed(transacties), onderhoud en projecten, financieringsovereenkomsten en derivaten, woningverhuur en woningtoewijzing, belastingfraude, IT-fraude, verslaggevingsfraude en interne beheersing. Ook is expliciet aandacht besteed aan cultuur, integriteit en gedrag. De onderwerpen fraude, integriteit en compliance komen tevens aan bod bij de bespreking van de tertiaalrapportages in het directieteam en de rapportages worden gedeeld met de RvC.

Mogelijke risico's

Enkele geïdentificeerde risico's zijn:

- Aanbestedingsrisico bij onderhoud en vastgoedprojecten.
- Cybercrime, nepfacturen, nep e-mails en/of datalekken met persoonlijk voordeel.
- Doorbreking van de interne beheersing door de bestuurder.

Vermeende of vermoede misstanden

Er zijn binnen onze organisatie in 2022 geen (vermeende of vermoede) misstanden onder de aandacht van Directeur-bestuurder en directie gekomen.

Getroffen maatregelen

Wij kunnen de frauderisico's helaas niet volledig wegnemen. Wel zijn wij van mening dat adequate maatregelen zijn getroffen ter preventie en detectie van fraude. Dit zijn onder andere het beleid inkoop- en contractmanagement, een onafhankelijke prijsstoets bij vastgoedprojecten, contractbepalingen inzake doorverkopen, functiescheidingen, verplichte inkooporders, three-way-matches, autorisatielimieten, het uitsluiten van derivaten, kruiscontroles, 2e lijnscontroles, de integriteitscode, de klokkenluidersregeling, de governancecode woningcorporaties, bewustwordingsactiviteiten, het procesmatig bewaken van signalen van cyberaanvallen en periodieke 'ethical hacking' testen.

Risico- en procesmanagement

Het strategisch risicomanagement proces per tertiaal:

Evaluatie

De risico-eigenaren evalueren de top 6 risico's en de mate van beheersing in samenspraak met de Risk & Compliance Officer:

1. Het risico dat we geconfronteerd worden met onverwachte uitgaven voor onderhoud.
2. Het risico dat we geconfronteerd worden met inbreuken op de beschikbaarheid, betrouwbaarheid en integriteit van ICT-systemen en daarin opgeslagen data.
3. Het risico dat het aantal kwetsbare bewoners in onze complexen en woningen toeneemt en dat dit de leefbaarheid onder druk zet (toenemende overlast en veiligheidsincidenten).
4. Het risico dat de landelijke politiek besluiten neemt met een negatieve invloed op de realisatie van doelstellingen en/of de financiële positie danwel ons imago.

5. Het risico dat we onze vastgoedopgave niet of niet tijdig kunnen uitvoeren.

6. Het risico dat we onvoldoende aantoonbaar In Control zijn, inclusief de aantoonbare naleving van wet- en regelgeving en professioneel risicomanagement (hard controls en soft controls).

Kalibratiesessie

- Met directeur-bestuurder, directieteam, teammanager Business Control en Risk & Compliance Officer.
- Indien een operationeel risico van strategisch belang wordt, dan wordt dit hierin meegenomen.
- Fraude, integriteit en compliance zijn een expliciet onderdeel.
- Uitkomsten worden opgenomen in de tertiaalrapportages, die tevens besproken worden met de RvC.

Andere onderdelen van het risicomanagement:

Risico's voortkomend uit opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en grote transacties met derden zijn verwerkt in het inkoopbeleid

Eerstelijnscontroles, tweedelijnscontroles en onafhankelijke interne audits vanuit de derde lijn (de Risk & Compliance Officer met inhuur externe audit capaciteit)

RvC verslag

HOE KIJKEN JULLIE TERUG OP 2022?

De organisatie heeft belangrijke stappen gezet in de maatschappelijke opgaven en de interne beheersing is verder op orde gebracht. De ondernomen acties worden gezien. Dit blijkt uit de bewonerstevredenheid, de positieve uitkomsten van de maatschappelijke visitatie, het medewerkerstevredenheidsonderzoek en de positieve scores in de Soft Control scan. Er is een uitvoerig project Grip op Onderhoud uitgevoerd en er kwam een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met de huurdersorganisaties. De besluitvorming en afstemming met de RvC vindt op zorgvuldige en transparante wijze plaats, zoals bij de nieuwbouwprojecten De Gijselaar en SAM&ZO en de voorgenomen verhuizing van het kantoorpand. Ook heeft overleg plaatsgevonden over de geactualiseerde analyse van frauderisico's. In het verlengde daarvan heeft de RvC in haar overleg met de OR één onderwerp uit de analyse frauderisico's meer in detail besproken. De RvC stelt vast dat de organisatie passende maatregelen heeft getroffen om fraude te voorkomen.

WAAR LIGGEN WAT JULLIE BETREFT DE UITDAGINGEN?

Het in de gehele organisatie door-ontwikkelen van het werken naar talenten en drijfveren is een mooie uitdaging voor 2023 en verder. Daarnaast liggen de uitdagingen in de volatiele omgeving waarin ZOwonen opereert. Om de vastgoedopgave te realiseren en een bijdrage te leveren aan de Nationale Prestatieafspraken en de regionale Woondeal is medewerking van de gemeenten nodig voor grondposities en vergunningen. Een ander belangrijk thema is de betaalbaarheid van de woonlasten voor de bewoners.

IN 2022 IS EEN NIEUWE EXTERNE ACCOUNTANT GESELECTEERD. WAT HIELD DE SELECTIE IN?

Vanuit de Governancecode geldt een maximale termijn van 10 jaar voor het uitvoeren van de jaarrekeningcontrole. Dit betekent dat de huidige accountant PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. tot en met de jaarrekening 2022 mag controleren. Vanaf de jaarrekeningcontrole 2023 is een nieuwe accountant nodig. Er is een zorgvuldige selectieprocedure doorlopen, waarbij de accountantskantoren met een vergunning voor het uitvoeren van een OOB wettelijke controle zijn uitgenodigd. Hierbij waren de huidige accountant en de organisatie die ondersteunt bij de uitvoering van interne audits uitgesloten van deelname. In het beoordelingsteam namen diverse ZOwonen medewerkers en de auditcommissie deel. De auditcommissie heeft op basis van de gesprekken in het beoordelingsteam twee partijen voorgelegd aan de RvC, met een gemotiveerde voorkeur voor één van de twee. De RvC heeft dit voorstel overgenomen en EY benoemd als nieuwe accountant met ingang van de jaarrekeningcontrole 2023.

HOE KIJKEN JULLIE TERUG NAAR HET FUNCTIONEREN VAN DE DIRECTEUR-BESTUURDER?

Aan de hand van eerder gemaakte resultaatafspraken, heeft de RvC het functioneren van de directeur-bestuurder geëvalueerd. Deze evaluatie is uitgevoerd voorafgaand aan de herbenoeming per 1 mei 2022 en na afloop van het boekjaar 2022. De bestuurder is herbenoemd voor een periode van 4 jaar. Daaraan voorafgaand is de profielschets opnieuw vastgesteld, is een positief advies van de OR ontvangen en een positieve zienswijze van de Aw. We wensen onze waardering uit te spreken voor het functioneren van de bestuurder.

TOT SLOT, WAT WAREN DE WIJZIGINGEN IN DE RVC?

In 2022 zijn drie commissarissen herbenoemd, nadat een positieve zienswijze van de Aw is ontvangen. Voor de huurderscommissaris geldt dat de herbenoeming met instemming van de huurdersorganisaties is gedaan. Eind 2022 is besloten dat vanaf 1 januari 2023 een trainee commissaris aan de RvC wordt toegevoegd.

Samenstelling Raad van Commissarissen

Naam	RvC functie	Eerste benoeming	Aftredend per	Herbenoemd per	Aftredend per	Bezoldiging 2022 excl. BTW	Beroep en nevenfuncties (voor zover relevant)
Louis Vroomen	Voorzitter Lid SRC	01-02-2018	01-02-2022	01-02-2022	01-04-2025	€ 24.360	Gepensioneerd Lid Probusclub Sittard-Geleen
Maria Jacobs	Plaatsvervangend voorzitter Voorzitter SRC Lid MC Huuders-vertegenwoordiging	01-08-2018	01-08-2022	01-08-2022	01-08-2026	€ 16.240	CEO Maastric Clinic Lid RvT MeanderGroep Hoogleraar Universiteit Tilburg
Hilde van der Hertem	Voorzitter AC	01-06-2018	01-06-2022	01-06-2022	01-06-2025	€ 16.240	Gepensioneerd bestuurder diverse woningcorporaties Lid RvC de Zaligheden in Eersel
John Nijsten	Lid AC	01-06-2018	01-06-2022	01-06-2022	01-06-2026	€ 16.240	Senior Partner Baat Accountants & Adviseurs Bedrijfsadviseur Bureau PIT
Stefan Cloudt	Voorzitter MC Huurders-vertegenwoordiging	01-12-2021	01-12-2025		Herbenoembaar tot 01-12-2029	€ 16.240	Docent Universiteit Tilburg Organisatieadviseur en -onderzoeker Lid RvC Stadlander Lid visitatieraad Vlaanderen Lid VTW Programmaraad Visitor bij Cognitum

PE punten (peildatum 31 december 2022)

Naam commissaris	PE-norm	PE-behaald	Overschot / tekort			Toelichting
	2022	2022	2021	Voldaan?	2022	
Louis Vroomen	5	1	+5	ja	+1	-
Maria Jacobs	5	7	+5	ja	+5	-
Hilde van der Hertten	5	8	+5	ja	+5	-
John Nijsten	5	6	+5	ja	+5	-
Stefan Cloudt	5	13	+5	ja	+5	-

- De RvC is naast toezichthouder ook werkgever van en klankbord/adviseur voor het bestuur.
- Het toezicht kader en toetsingskader is helder beschreven in de 'Visie op besturen en toezicht houden'.
- De RvC staat in verbinding met interne en externe stakeholders.
- De commissarissen houden hun deskundigheid op peil en zorgen ervoor dat ze op de hoogte zijn van de actuele ontwikkelingen.
- De bepalingen vanuit de Governancecode Woningcorporaties zijn toegepast.
- De RvC heeft vastgesteld dat de onafhankelijkheid van de commissarissen niet in het geding is geweest.
- De bestuurder heeft een nevenfunctie als vrijwilliger bij Humanitas thuisadministratie, waarbij zij deze functie niet invult bij bewoners van ZOWonen. De RvC heeft vastgesteld dat deze nevenfunctie geen belangenverstremgeling oplevert, niet in wezen en niet in schijn.
- De bestuurder heeft 211,1 PE punten behaald in de periode 1 mei 2019 tot en met 30 april 2022 en daarmee voldaan aan het vereiste van minimaal 108 punten in drie jaar.
- De beloning van de bestuurder is bij de herbenoeming per 1 mei 2022 verhoogd naar het WNT-maximum, waarbij op jaarbasis een veiligheidsmarge van € 1.000 wordt gehanteerd.
- De beloning van de commissarissen is per 1 januari 2022 verhoogd naar de maximumpercentages die in de VTW-beroepsregel 'Bezoldiging commissarissen' worden geadviseerd. Dit is lager dan de WNT-normen voor commissarissen.

**RvC
in het
kort**

Vergaderingen

	RvC	Auditcommissie (AC)	Selectie- en remuneratie-commissie (SRC)	Maatschappelijke commissie (MC)
Aantal vergaderingen in 2022	7	5	2	2
Belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden	<ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties 2022 • Diverse vastgoed-besluiten • Grip op onderhoud • Huisvesting kantoorpand • Tertiaalrapportages • Resultaten Opgaven & Middelen fase 2 • Cybersecurity • Markt- en prijsontwikkelingen • Uitkomsten Soft Control scan • Verkoop kantoor Luxemburgstraat • Analyse frauderisico's • Rapportage maatschappelijke visitatie • Evaluatie ketensamenwerking Nieuwbouw en Renovatie 	<ul style="list-style-type: none"> • Management letter PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. • Interne audit jaarplanning 2022 • Vernieuwing strategische risico's • Herijking Eigen Normen • Herijking Reglement Financieel Beleid & Beheer • Herijking Treasurystatuut • Jaarstukken 2021 • Kaderbrief 2023 • Herijking Investeringsstatuut • Financieel Beleid • Auditplan PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. 2022 • Diverse interne audit rapporten • Selectie nieuwe accountant • Begroting 2023 e.v. • Treasury jaarplan 2023 • Analyse frauderisico's 	<ul style="list-style-type: none"> • Resultaatafspraken bestuurder • Herbenoeming bestuurder • Herbenoemingen drie commissarissen • Bezoldiging bestuurder en commissarissen • Aanstelling trainee commissaris 	<ul style="list-style-type: none"> • Maatschappelijke concepten en experimenten • Kaderbrief 2023 • Nationale Woon- en Bouwagenda • Begroting 2023 • Nationale Prestatieafspraken
Aanvullende overleggen en bijeenkomsten	<ul style="list-style-type: none"> • Twee overleggen met de huurdersorganisaties, waarvan één zonder de bestuurder • Twee overleggen met de OR, waarvan één zonder de bestuurder • Zelfevaluatie met externe deskundige • Eén overleg met de Risk & Compliance Officer zonder de bestuurder • Themabijeenkomst 'Projectenboulevard en rondgang Geleen-Zuid' • Themabijeenkomst 'Ondermijning en leefbaarheid in de wijk' 	<ul style="list-style-type: none"> • Eén overleg met de Risk & Compliance Officer zonder de bestuurder • Eén overleg met de externe accountant zonder de bestuurder 		

ONZE PRESTATIES IN 2022

KPI'S

Maatschappelijk presteren

GEMENGD WONEN

Hoeveel procent van de bewoners met een begeleidingscontract woont probleemloos in de wijk. De definitie van 'probleemloos' is geen leefbaarheidsmeldingen, zowel niet fysiek als sociaal.

Doel: ≥ 85% **Realisatie 2022:** 86%

SPREIDING VAN BEWONERS

Rekening houden met voldoende spreiding van bewoners met begeleidingscontracten om een te hoge concentratie van deze bewoners op een plek te vermijden.

Doel: ≥ 42 **Realisatie 2022:** 57

Zie ook P.91

GESLAAGDE WONINGTOEWIJZING

Meting van het aantal geslaagde toewijzingen, waarbij er sprake is van een kwalitatieve match tussen bewoner en woning.

Doel: ≥ 92% **Realisatie 2022:** 88,4%

Zie ook P.90

PASSEND TOEWIJZEN

Juist toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag welke een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens, zodat de gestelde overheidsnorm wordt behaald.

Doel: ≥ 95% **Realisatie 2022:** 96,9%

Zie ook P.36 en verder

HUURDERVING EN LEEGSTAND (EXCL. SLOOP EN VERKOOP)

Percentage netto huur leegstaande woningen (excl. sloop en verkoop) t.o.v. totale netto huursom woningen.

Doel: ≤ 1,5% **Realisatie 2022:** 1,1%

HUURDERVING EN LEEGSTAND

A.G.V. SLOOP EN VERKOOP

Percentage netto huur van leegstaande woningen als gevolg van sloop en verkoop t.o.v. totale netto huursom woningen.

Doel: ≤ 1,5% **Realisatie 2022:** 1,29%

BETAALBAARHEID WOONLASTEN

Mate waarin we er in slagen om bewoners te ondersteunen hun maandelijkse huursom te voldoen. 80% betalingsregeling – 15% in contact – 5% doorbraakmethoden.

Doel: ≥ 80 | 15 | 5% **Realisatie 2022:** 73 | 24 | 3%

Zie ook P.90

AANTAL KLACHTEN

NAAR KLACHTENCOMMISSIE

Registratie van het aantal ingediende klachten welke naar de klachtencommissie zijn gegaan, welk aantal is ontvankelijk verklaard en welke klachten uiteindelijk zijn toegewezen.

Doel: ≤ 19 | 9 | 5 **Realisatie 2022:** 9 | 5 | 2

Zie ook P.64

BEREIKBAARHEID

De mate waarin wij in staat zijn onze bewoners tijdig telefonisch te woord te staan.

Doel: ≥ 90% **Realisatie 2022:** 98%

BEWONERSTEVREDENHEID

Onze KWH-waardering over elk afzonderlijk proces bedraagt gemiddeld een 8,2 of hoger, waarbij we een ondergrens hanteren van 90% voldoende scores (6+).

Doel: ≥ 8.2 | ≥ 90% **Realisatie 2022:** 8,0 | 92%

Met onze kritische prestatie indicatoren, oftewel: KPI's, meten we onze prestaties. Zo zien we op welke vlakken we het goed doen, of waar nog werk aan de winkel is.

Vastgoed & Inkoop

DUURZAAMHEIDSLABEL

Duurzaamheidslabel per verhuurbare woning.

Doel: Label B **Realisatie 2022:** Label B

Zie ook P.26 en verder

SAMENWERKINGSVOLWASSENHEID

Onze samenwerkingspartners beoordelen onze samenwerking met gemiddeld een 8 (en andersom).

Doel: ≥ 8 **Realisatie 2022:** 7,81

ONDERHOUDSNORM

Onderhoudskosten en aangegane verplichtingen volgens jaarnorm begroting.

Doel: € 37.450 **Realisatie 2022:** € 34.479

VOORTGANG VASTGOEDPROJECTEN

Tijdig genomen voorbereidings- en uitvoeringsbesluiten.

Doel: 12 (+2) **Realisatie 2022:** 11

Zie ook P.91

WENSPORTEFEUILLE

We geven invulling aan onze wensportefeuille met de juiste afwegingskaders vooraf.

Doel: € 60.938 **Realisatie 2022:** € 38.374

VASTGOEDRENDEMENT

Inzicht in het rendement per complex t.o.v. marktwaarde in verhuurde staat.

Doel: ≥ 1,3% **Realisatie 2022:** 1,42%

BEWONERSPARTICIPATIE

Het aantal bewoners welke instemmen indien ze benaderd worden voor toestemming; renovatie, duurzaamheid en/of zonnepanelen.

Doel: ≥ 85 | 90 | 80 **Realisatie 2022:** 100 | 93 | 76

HR

FORMATIE EN PERSONEELSKOSTEN

Inzicht in de in-, door- en uitstroom van de personele formatie en gevolgen personeelskosten.

Doel: ≤ 132,7 **Realisatie 2022:** 129,5

INZETBAARHEID

De mate waarin de gecontracteerde arbeid ingezet kan worden door de medewerker.

Doel: ≥ 96% **Realisatie 2022:** 94,6%

ARBEIDSPARTICIPATIE

De mate waarin inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt is gerealiseerd (intern en extern).

Doel: 3 **Realisatie 2022:** 9

SAMENWERKINGSVOLWASSENHEID

MEDEWERKERS

De mate waarin teams tevreden zijn over de samenwerking en dit leidt tot verbeteringen.

Doel: ≥ 75% **Realisatie 2022:** 77%

Zie ook P.74 en P.90

Bedrijfsvoering

BEÏNVLOEDBARE

NETTO BEDRIJFSLASTEN

De beïnvloedbare netto bedrijfslasten blijven binnen de gestelde norm van de kaderbrief en zijn niet hoger dan het sectorgemiddelde.

Doel: ≤ € 901 **Realisatie 2022:** € 940

REALISATIE KASSTROMEN

De mate van aansluiting van het kasstroomoverzicht met de begroting.

Doel: ≥ 95% - ≤ 103% **Realisatie 2022:** 77%

ONZE PRESTATIES IN 2022

KPI's

Geslaagde toewijzing

Voor het toewijzen van een woning monitoren we of er een match is tussen de leeftijd van de bewoner en het woningtype. We krijgen hiermee inzichtelijk of ons gevoerde toewijzingsbeleid in de praktijk passend is, en het woningaanbod aansluit op de maatschappelijke behoefte. Dit was in ruim 88% van de woningtoewijzingen in 2022 het geval. In sommige situaties zijn we afgeweken van ons toewijzingsbeleid. Onder andere wanneer er geen geschikte kandidaten waren (conform beleid), of bij woningtoewijzingen uit het oogpunt van leefbaarheid of medische gronden.

Vanaf 2023 wordt deze KPI uitgebreid met de categorie huishoudgrootte.

Betaalbaarheid woonlasten

In ons incassoproces wordt er veel aandacht besteed aan vroegsignalering en tijdige hulp bij achterstanden. Ons streven is om met minimaal 80% van onze bewoners met betalingsachterstand passende (betaal)afspraken te maken, met 15% in contact te zijn binnen het reguliere aanmaanproces en slechts 5% van de achterstanden over te dragen aan de deurwaarder of ons gebiedsteam om een doorbraak te forceren. Onze focus ligt op het bewonersperspectief waarbij wij het bedrijfsresultaat niet uit het oog verliezen. Dit vraagt ook om anders denken en handelen van onze financieel coaches: vroegtijdig actief handelen en het bieden van continue opvolging. We slagen er in bewoners vroegtijdig te bereiken maar het oog voor bewonersperspectief vraagt om een verdere ontwikkeling die in 2023 actief wordt ingezet.

Samenwerkingsvolwassenheid medewerkers

Het medewerkerstevredenheidonderzoek heeft in oktober 2022 plaatsgevonden middels 10 interactieve sessies. In totaal heeft 82% van de medewerkers deelgenomen. Voor deze KPI kijken we naar het percentage medewerkers dat 'zeer eens/eens' antwoordt op de vraag De samenwerking met mijn directe collega's is effectief en efficiënt. We hebben het doel (begroot) van 75% gerealiseerd, de score is namelijk 77%.

Wensportefeuille

De wensportefeuille in kasstromen is in 2022 achtergebleven ten opzichte van begroting. 13 projecten hebben vertraging opgelopen. Bijvoorbeeld vertraging in besluitvorming door bezwaren van omwonenden (de Baenje), of omdat ontwikkeltrajecten met een experimenteel karakter toch meer tijd vergden dan aanvankelijk begroot (SAM&ZO, de Gijsselaar). 5 projecten leidden tot hogere kasstromen. Onder andere projecten aan de Rembrandtlaan en Vermeerstraat vanwege sneller verlopende werkzaamheden. In 2023 wordt onderzocht hoe voorziene kasstromen die niet worden gerealiseerd ingezet kunnen worden in de versnelling op verduurzamingsprojecten.

Prestatieafspraken

Jaarlijks worden prestatieafspraken gemaakt met de gemeenten (Beek, Beekdaelen, Echt-Susteren en Sittard-Geleen) en de huurdersorganisaties. Hierin staan de activiteiten die de partijen zullen uitvoeren. Deze afspraken komen in overleg tot stand en sluiten aan op onze begroting. De voortgang wordt periodiek besproken. Na afloop van het jaar wordt de uitvoering geëvalueerd en vastgelegd. De verkregen inzichten nemen we mee bij het maken van de prestatieafspraken voor het nieuwe jaar. De prestatieafspraken zelf zijn beschikbaar op onze website.

Spreiding van bewoners

Met deze KPI houden we in beeld of we erin slagen om bewoners met een begeleidingscontract te spreiden over wooncomplexen. We proberen daarmee te voorkomen dat er op termijn clustering ontstaat van kwetsbare mensen in bepaalde complexen, die voor zowel deze mensen als hun omgeving niet positief uitpakt. Eind 2022 zijn er 57 complexen waarin bewoners met een begeleidingscontract wonen, ten opzichte van 42 begin 2022. Middels KPI Gemengd wonen zien we dat 86% van deze bewoners probleemloos in onze complexen woont. We kunnen dus concluderen dat de begeleiding goed verloopt.

Financiën

Ons financieel beleid is gericht op integrale sturing. De kosten die gepaard gaan met het realiseren van de gewenste vastgoedportefeuille en maatschappelijke doelen moeten worden opgebracht uit de operationele kasstromen, verkoopopbrengsten woningen en een deel externe financiering • We hanteren primair onze begroting als financieel sturingsinstrument. De jaarrekening wordt vooral beschouwd als een verantwoordingsinstrument • In het Reglement Financieel Beleid en Beheer (RFBB) zijn de uitgangspunten voor financieel beleid en beleggingsbeleid vastgelegd, evenals de statuten aangaande investeringen, beleggingen, verbindingen en treasury • Het Aw heeft op 23 augustus 2022 in haar toezichtbrief 2022 aangegeven dat hun onderzoek geen aanleiding geeft tot een nader onderzoek en dat de risico-inschatting laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader • Het door het WSW uitgegeven borgingsplafond voor de jaren 2022 en 2023 is voldoende om aan de financieringsbehoefte te voldoen.

Jaarresultaat



Het resultaat is in 2022 € 222 miljoen lager dan in 2021:

Daling overige waardeveranderingen	- € 226 miljoen
Stijging directe operationele lasten exploitatie bezit	- € 5 miljoen
Stijging onderhoudslasten	- € 4 miljoen
Daling belastingen	+ € 5 miljoen
Daling overige organisatiekosten	+ € 8 miljoen*

*Waarvan € 7,9 miljoen Agio Vestia-lening in 2021

Marktw waarde in verhuurde staat

De waarde waarvoor vastgoed in een zakelijke transactie op de waardepeildatum zou worden overgedragen.

Ontwikkeling marktw waarde in verhuurde staat:

2021	€ 1.832 miljoen
Voorraadmutatie	€ +1 miljoen
Mutatie waarderingsparameters	€ -44 miljoen
Mutatie objectgegevens	€ +17 miljoen
2022	€ 1.806 miljoen (-1,4%)

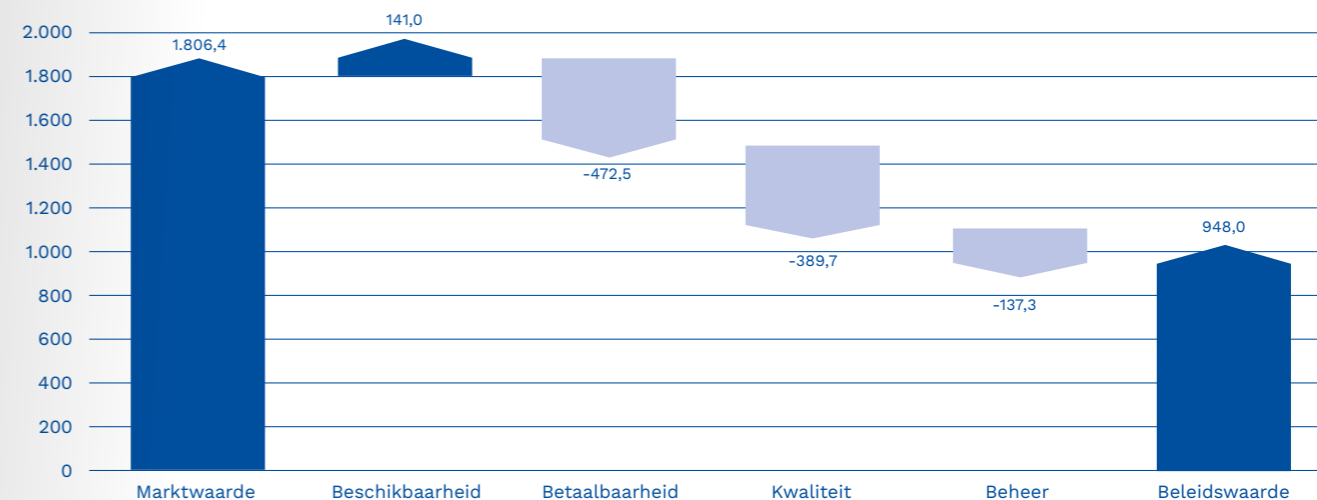
Beleidswaarde

Maakt door middel van terugrekenen vanuit de marktw waarde de maatschappelijke inzet van de corporatie inzichtelijk op basis van het beleid. Het geeft daarom een betere weerspiegeling van de te realiseren waarde (op basis van het huidige beleid).

Ontwikkeling beleidswaarde

De beleidswaarde ultimo 2022 is € 948,0 miljoen. Als we deze vergelijken met 2021 (€ 1.017,8 miljoen) zien we dat met name de afslag inzake kwaliteit (€ 390 miljoen) sterk is gestegen ten opzichte van 2021 (€ 287 miljoen). Dit is het gevolg van de structureel hogere onderhoudskosten die noodzakelijk zijn om ons woningbezit op het gewenste kwaliteitsniveau te krijgen en te houden.

Waardering JR 2022 (x € 1.000.000)



Van marktw waarde naar beleidswaarde

Afslag beschikbaarheid:

De marktw waarde op basis van door exploiteren stijgt met € 141 miljoen wanneer geen verkopen (zonder het scenario uitponen) plaatsvinden. Hierin zit ook een correctie van het vervangen van de met een exit yield berekende eindwaarde door een voorgeschreven eindwaarde op basis van de methodiek met een voortdurende looptijd op basis van kasstromen. Daarnaast wordt in deze stap de overdrachtskosten op 0 gezet.

Afslag betaalbaarheid:

De marktw waarde daalt met totaal € 472 miljoen wanneer niet de markthuur maar ons eigen streefhurenbeleid en huurverhogingsbeleid wordt ingerekend.

Afslag kwaliteit en afslag beheer:

Meer onderhoud (€ 389 miljoen) en meer bedrijfslasten (€ 137 miljoen) hebben een verlagend effect op de marktw waarde.



€ 1.393 MILJOEN

Eigen vermogen

- Hiervan betreft **€ 972 miljoen (ongerealiseerde) herwaarderingen**.
- Het bestuur schat in dat bij ongewijzigd beleid **62%** van het eigen vermogen niet of slechts op zeer lange termijn realiseerbaar is. (Oftewel € 858 miljoen, zijnde het verschil tussen de beleidswaarde en marktwaarde in verhuurde staat).
- **De eigen vermogenspositie is solide te noemen;** waardoor we in staat zijn om eventuele tegenvallers, koerswijzigingen (ingegeven door interne koersbijstelling of gewijzigd overheidsbeleid) en/of risico's die zich daadwerkelijk voordoen op te vangen.
- De Loan to value (LTV) en solvabiliteit (op basis van beleidswaarde) blijven **binnen de gestelde normen**.

Financiële continuïteit

Bij het beoordelen van onze financiële continuïteit gaan we uit van de toezichtkaders van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), alsmede ons eigen financieel beleid. We kiezen er voor een strengere norm als

signaalnorm te hanteren voor de ICR, LTV en de solvabiliteit dan opgelegd door de toezichthouders. Deze interne signaalnormen zijn gebaseerd op ons risicobereidheidsprofiel en de strategische risicoanalyse.

De verwachte vermogens- en kasstroomratio's zijn als volgt:

Soort ratio	Radio/Kerngetal	Norm		2023	2024	2025	2026	2027
		ZOwonen	Aw/WSW					
Liquiditeit	ICR	>=1,9	>=1,4	3,0	3,0	2,5	2,2	1,9
Vermogen	Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	<=76%	<=85%	49%	53%	58%	65%	69%
Vermogen	Solvabiliteitsratio (o.b.v. beleidswaarde)	>=23%	>=15%	47%	43%	39%	35%	29%
Onderpand	Dekkingsratio	<=70%	<=70%	24%	26%	29%	32%	34%
Onderpand	Onderpandratio (WSW)	<=70%	<=70%	23%	26%	28%	31%	33%

Kasstromen

- De ICR (Interest Coverage Ratio) geeft de mate aan waarin wij in staat zijn aan onze renteverplichtingen te voldoen. Deze bedraagt in 2022 2,7.
- De komende 5 jaar resteert er voldoende ruimte om aan de ICR-norm te blijven voldoen. Na 2024 is er echter een flinke daling te zien, waarbij de ICR vanaf 2027 stabiliseert rond 1,9. Dit punt van

zorg wordt met name veroorzaakt door oplopende vennootschapsbelasting en de fors oplopende rentelasten.

- Ultimo 2022 is de schuld per woning met circa € 1.300 gestegen tot circa € 28.800 per woning.
- De 5-jaars kasstroomprognose is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2023	2024	2025	2026	2027
Bedrijfsontvangsten	103.524	103.341	107.455	110.112	111.993
Bedrijfsuitgaven (excl. VPB)	-85.562	-81.933	-86.329	-87.899	-92.164
Vennootschapsbelasting (VPB)	154	-357	-2.429	-4.880	-5.506
Kasstroom operationele activiteiten	18.116	21.051	17.333	17.333	14.323
Investeringsuitgaven	-90.354	-104.436	-87.848	-87.848	-84.163
Ontvangsten uit verkoop	9.657	8.017	7.967	7.967	7.976
Kasstroom (des)investeringsactiviteiten	-80.697	-96.419	-79.881	-79.881	-76.187
Aflossing leningen o.g.	-9.979	-4.511	-13.309	-13.309	-13.391
Financieringsbehoefte	72.560	79.879	75.857	75.857	75.255

What-if scenario's

Via risicomanagement en scenario-analyses proberen we vooruit te kijken, om zo verrassingen te voorkomen. Waar voorheen externe ontwikkelingen veelal niet op korte termijn van invloed op ons waren zien we in het huidige politieke en economisch klimaat dat scenario's werkelijkheid worden. De betaalbaarheid staat als gevolg van de extreme inflatie en hoge energieprijzen onder druk. De bouwkostenstijgingen zijn ongekend hoog en de rentecurve laat na een aantal jaren zeer lage rente een flinke piek zien. Daar waar het onderdeel scenariodoorrekeningen tot nu toe veelal een theoretisch karakter had is het in de huidige tijdsgeest des te belangrijker om kritisch stil te staan bij hoe schokbestendig wij zijn, naast de zich reeds voordoende extreme marktbevingen. We hebben daarom doorgerekend wat de effecten zijn wanneer de volgende scenario's zich nog sterker voordoen dan nu:

- 1. Hogere prijs- en looninflatie**
- 2. Lagere huurverhoging**
- 3. Hogere rente**
- 4. Woningmarktcrisis**
- 5. Hoge structurele prijsstijgingen van bouw- en onderhoudskosten**
- 6. Combinatie van bovenstaande scenario's**



Resumerend laten de scenario's de volgende meerjaren ratio's zien, afgezet tegen de norm en de basisbegroting:

Scenario 1: Hogere prijs- en looninflatie
 Scenario 2: Lagere huurverhoging
 Scenario 3: Hogere rente
 Scenario 4: Woningmarktcrisis
 Scenario 5: Hoge structurele prijsstijgingen van bouw- en onderhoudskosten
 Scenario 6: Combinatie van bovenstaande scenario's

	Jaar	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
ICR	Norm	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9
	Basis	2,8	3,0	3,0	2,5	2,2	1,9	1,9	2,0	1,9	1,9	1,8
	Scenario 1	2,8	2,9	2,9	2,4	2,1	1,8	1,9	1,9	1,8	1,8	1,7
	Scenario 2	2,8	3,0	2,9	2,3	2,0	1,7	1,7	1,8	1,6	1,6	1,6
	Scenario 3	2,8	3,0	2,8	2,1	1,7	1,4	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3
	Scenario 4	2,8	3,0	3,0	2,5	2,3	1,9	1,9	2,0	1,9	1,8	1,8
	Scenario 5	2,8	2,9	2,9	2,3	2,0	1,7	1,7	1,8	1,6	1,6	1,5
	Scenario 6	2,8	2,8	2,4	1,6	1,2	0,7	0,7	0,8	0,6	0,6	0,5
LTV	Norm	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
	Basis	43%	49%	53%	58%	65%	69%	70%	70%	72%	77%	77%
	Scenario 1	43%	49%	53%	58%	66%	70%	70%	71%	73%	77%	78%
	Scenario 2	43%	49%	54%	58%	66%	71%	72%	72%	75%	80%	81%
	Scenario 3	43%	49%	54%	59%	67%	71%	73%	74%	77%	82%	84%
	Scenario 4	43%	55%	73%	85%	97%	103%	104%	104%	107%	113%	113%
	Scenario 5	43%	49%	55%	60%	69%	75%	76%	76%	80%	85%	87%
	Scenario 6	43%	52%	71%	85%	101%	111%	115%	119%	126%	136%	140%

Vanzelfsprekend zullen er in een vroeg stadium maatregelen genomen worden bij het verslechteren van de ratio's.

Kwaliteitsbeheersing

Als woningcorporatie hebben we een grote maatschappelijke opgave, waarbij we ons tegelijkertijd bevinden in een omgeving van aangescherpte wet- en regelgeving, met nadruk op risicobeperking en good governance. Uitgangspunt is dat onze processen een goede kwalitatieve dienstverlening ondersteunen, dat we de proces- en projectrisico's beheersen en dat we in de volle breedte 'in control' zijn. Alleen zo kunnen we de gevraagde kwaliteit leveren aan onze (potentiële) bewoners en kwalitatief samenwerken met onze partners. In 2022 is een traject ingezet waarbij de interne beheersing naar een volgend volwassenheidsniveau wordt getild (binnen het zogenaamde 'Three-Lines Model'). Dit loopt door in 2023.

Dit traject kijkt vanuit ons gestelde beleid naar de bijbehorende kwalitatieve inrichting van onze processen, risicobeheersing, organisatie-inrichting, monitoring middels managementinformatie en toetsing van de effectiviteit van de beheersmaatregelen. Deze kwaliteitscyclus wordt continu doorlopen. Zeker zo belangrijk is de aandacht die we hierbij besteden aan gedrag en cultuur. Dit totaal maakt dat we toereikend inzicht hebben waardoor we tijdig kunnen (bij)sturen om onze gestelde doelen te bereiken. De externe en interne toezichtsrappporten uit 2022 bevestigen dat de interne beheersing op orde is. Dit neemt niet weg dat we met een kritische blik blijven kijken naar mogelijke verbeteringen. Hierbij luisteren we goed naar onze (potentiële) bewoners en shareholders.

Informatievoorziening en automatisering

Voor een betrouwbare informatievoorziening is datakwaliteit een voorwaarde. In 2022 is op onderdelen gewerkt aan het verder verbeteren van de datakwaliteit, o.a. door verdergaande integratie van systemen waardoor we steeds meer kunnen uitgaan van één bron. De toetsen op datakwaliteit zijn aangescherpt. We hanteren Business Intelligence (BI) voor de informatievoorziening. In 2022 zijn we gewisseld qua platform. Vanuit BI worden de gegevens geanalyseerd en gerapporteerd in maand- en tertiaalrapportages. Waar aan de orde worden in deze rapportages tevens de bijsturingssacties opgenomen.

Vanuit IT zorgen we voor de beschikbaarheid en beveiliging van de systemen die we nodig hebben om ons werk goed uit te voeren. In het nieuws kunnen we veel lezen over cybercrime. We scherpden onze IT-omgeving continu aan om bijvoorbeeld hacks te voorkomen. Een voorbeeld hiervan is dat we in 2022 nieuwe software hebben geïmplementeerd waarmee aanvallen op onze computersystemen verdergaand worden bewaakt. Ook worden testen uitgevoerd door het 'aanvallen' van onze systemen om eventuele lekken in systemen of koppelingen op te sporen.

Naast het risico in techniek zit het risico bij informatiebeveiliging met name in het gedrag van de gebruikers van de systemen. Daarom worden er op zeer regelmatige basis awareness-activiteiten ingezet.

Privacy en dataveiligheid

Informatiebeveiliging zoals hierboven omschreven, heeft raakvlakken met de privacy-risico's. Er wordt daarom nauw samengewerkt tussen onze privacy officer, security officer en IT manager. Ook delen we kennis hierover o.a. met onze collega's bij de Limburgse woningcorporaties (C8).

Bij proces- of systeemwijzigingen wordt een impactanalyse uitgevoerd ten aanzien van de risico's op het gebied van informatiebeveiliging en privacy. Deze schermen we zo goed als mogelijk af. Op basis van een plan van aanpak hebben we in 2022 de processen aangescherpt om compliant te blijven aan de AVG-regelgeving. 'AVG' staat voor 'Algemene Verordening Gegevensbescherming' waarin de belangrijkste regels voor de omgang met persoonsgegevens zijn vastgelegd.

Er heeft in 2022 een audit plaatsgevonden op onze naleving van de AVG. Hieruit kwamen nog een aantal verbetermogelijkheden naar voren die worden opgepakt conform opgesteld plan.

Kijk voor het jaarverslag inclusief jaarrekening op:



Nawoord en toekomstparagraaf

Tekst en fotografie: Tetsuro Miyazaki / Mockus

“Onze bewoners hebben ons nodig. Meer dan ooit!”
- Janine

Afronden van het jaarverslag doen we door vooruit te kijken. Hoe vinden we de balans tussen de ambitieuze bouwopgave enerzijds en de financieringsopgave en teruglopende inkomsten anderzijds? Samen met directeur-bestuurder Janine Godderij en directeur Sjoerd Revenich werpen we een blik op 2023 en de jaren erna. Wat staat ons nog te wachten en hoe kunnen we hierop inspelen?

2023

Sjoerd: De begroting voor 2023 is in november 2022 goedgekeurd en die kunnen we ook volgens plan realiseren. We verwachten geen grote verschuivingen. We zijn onze koers aan het herijken en zullen het komende jaar onze portefeuille-strategie herzien. Daarbij houden we onze volledige vastgoedportefeuille tegen het licht en bepalen we welke woningen de komende jaren in aanmerking komen voor renovatie, verduurzaming of sloop en welk soort woningen we via nieuwbouw toe moeten voegen aan onze portefeuille.

IN DE KNEL

Janine: Door de nationale prestatieafspraken en de regionale woondeal moeten wij in een behoorlijk rap tempo woningen bouwen. Minister de Jonge wil dat er in Nederland tegen 2030 nog eens 900.000 woningen bijkomen, waarvan 26.500 in Limburg. Eigenlijk wordt ons gevraagd om sneller te bouwen dan ooit. Tegelijkertijd zie je dat de kosten voor nieuwbouw en renovatie van bestaande woningen erg zijn gestegen en dat de rente snel oploopt, wat op ons een behoorlijke financiële impact heeft.

MEER KOSTEN

Sjoerd: Extreme stijgingen van grondstofprijzen en daarmee ook de kostenstijging voor nieuwbouw, renovatie en onderhoud zijn het directe gevolg van de energiecrisis en de oorlog in Oekraïne. Om een simpele baksteen of dakpan te bakken, heb je gas of stroom nodig. En voor transport is brandstof vereist. Naast een prijsstijging zorgt dit ook voor schaarste waardoor sommige producten zelfs helemaal niet meer leverbaar zijn. En die schaarste was er op onderdelen al, door de leveringsproblemen die ten tijde van Corona zijn ontstaan.

Naast materiaalschaarste hebben onze partners ook te maken met personeelstekorten. Vertragingen die hiervan het gevolg zijn, kunnen aardig in de papieren lopen: een maand langer bouwen, stuwt de bouwkosten van een nieuwbouwproject met 1,5% omhoog! En de rente op lange termijn leningen is in korte tijd opgelopen van circa 1% naar 4%, waardoor je gerust kunt spreken van een ‘perfect storm’. Alles komt tegelijk.

“Je kunt gerust spreken van een ‘perfect storm’, alles komt tegelijk.”
- Sjoerd



MINDER INKOMSTEN

Sjoerd: Huurinkomsten zijn onze belangrijkste inkomstenpost. Als gevolg van het nationale huurbeleid worden de huren voor een deel van onze bewoners verlaagd. En dat is goed. Want onze woningen moeten betaalbaar blijven, ondanks de enorme prijsstijgingen voor energie en boodschappen waar onze bewoners mee worden geconfronteerd.

Janine: De huurachterstanden lopen ook op. Steeds meer bewoners kunnen een deel van de huur niet meer betalen. We blijven inzetten op hulp in plaats van incasso's of uitzettingen. Dat vergt meer inspanningen van onze kant; we moeten meer mensen aannemen om deze problemen op te pakken. Er zit ook een financieel risico aan, maar we blijven geloven in structurele oplossingen.

VERDIENMODEL ONDER DRUK

Sjoerd: Door al die kostenstijgingen en de matiging van onze inkomsten, moeten we constateren dat het eigenlijk niet meer rendabel is om woningen te bouwen en te verbouwen. We zien ook commerciële vastgoedpartijen afhaken omdat ze de voor hen vereiste rendementen niet meer kunnen halen. Zij doen niets, of gaan in andere sectoren investeren, wat wij niet kunnen of mogen. Bij de eerste investering moeten we een bedrag afboeken dat we gedurende de looptijd van de exploitatie niet terug zullen verdienen. Dat afboekingsbedrag loopt op, maar door meer kosten en minder huuropbrengsten gedurende de exploitatieperiode loopt ook ons exploitatieresultaat terug. Met de huidige niveaus teren we in op ons vermogen en staat ons verdienmodel dus onder druk; dat kunnen we niet oneindig volhouden. Dat is overigens niet alleen voor ons een probleem, maar voor alle woningcorporaties.

SUBSIDIËREN OF TEMPORISEREN

Janine: De minst fraaie oplossing om dit probleem het hoofd te bieden is door te temporiseren. We zouden minder kunnen bouwen of renoveren, maar dat heeft weer als gevolg dat we de gestelde ambities niet halen. We willen dit écht niet! Want extra woningen, en woningen van goede (energetische) kwaliteit, hebben we nodig als we een bijdrage willen blijven leveren aan de volkshuisvesting. Onze bewoners hebben ons nodig. Meer dan ooit.

Sjoerd: Er zou een landelijk investeringsfonds moeten komen. We horen wel eens dat alles beter was toen de regie nog in handen van het Rijk was. Daar ligt wat ons betreft niet de oplossing, maar de subsidies die toen werden verstrekt, zijn essentieel als we de huidige doelstellingen willen halen.

OPEN EN TRANSPARANT SAMENWERKEN

Sjoerd: Naast landelijke subsidies moeten we ook opnieuw kijken naar de manier waarop we momenteel samenwerken. Die samenwerking kunnen we nog steeds verbeteren. We moeten transparanter durven zijn als het aankomt op de verschillende belangen die we hebben. Wij willen open kaart spelen en laten zien waar wij tegenaan lopen en de ander om hulp vragen.

Janine: Er wordt veel gesproken en gemopperd over de ambities, maar daar komen nog te weinig concrete acties uit voort. Als we nu niet goed en snel acteren, zal dat zijn weerslag zeker hebben. Daarom hoop ik ook dat onze commerciële partners bereid zullen zijn een tijdelijk lager rendement te accepteren, om erger te voorkomen. Neem nu genoeg met even iets minder winst maar zorg er daarmee voor dat iedereen wél aan het werk kan blijven. Want een deel van het personeel dat bij onze partners in de bouw werkt, woont bij ons. En dat maakt de cirkel rond.

Sjoerd: Overigens verwachten we dat de impact voor onze bewoners nog even gaat aanhouden. Dit jaar zijn er allerlei compensatieregelingen waar gebruik van kan worden gemaakt, maar zoals het er nu naar uit ziet stoppen die na dit jaar. Dat betekent opnieuw druk op de financiële zelfredzaamheid van onze bewoners. De armoede zal helaas toenemen. Onze opgave wordt daarmee alleen maar groter. Maar we gaan ervoor! ●



**“De opgave wordt alleen maar groter, maar we gaan ervoor.”
- Sjoerd**



Ontwikkelingen die onze bewoners meemaken, die de maatschappij doormaakt en die wij als organisatie ondergaan, laten ons realiseren dat we nóg scherpere keuzes moeten maken voor de toekomst. De krassen van armoede, ongelijkheid, eenzaamheid en klimaatstress zijn elke dag voelbaar. Ook in ónze sociale wijken, in ónze huizen, bij ónze bewoners. Een vooruitblik op onze nieuwe koers vanaf voorjaar 2023.

ONZE VISIE

WIJ ZIEN DE SAMENLEVING
IN AL Z'N KLEUREN: MENSEN
DIE HET OP EIGEN HOUTJE
REDDEN, MAAR OOK DE
GROEP DIE ERBUITEN VALT.
WONEN IS EEN GRONDRECHT
EN PASSENDE HUISVESTING
IS DAARVOOR EEN HARDE
RANDVOORWAARDE. DAAR
ZORGEN WIJ VOOR.

WIJKEN MAKEN ZICHZELF
NIET EN HEBBEN LIEFDE EN
AANDACHT NODIG. DAT IS WAT
WIJ GEVEN – SCHOUDER AAN
SCHOUDER MET BEWONERS
EN ANDERE ORGANISATIES OM
ONS HEEN.

Meer dan ooit heeft onze samenleving verbinding en fundament nodig. Daarin realiseren we ons dat het mensen zijn die naar elkaar omkijken – niet de stenen. De sociale huisvesting kan dat cement zijn. Wonen is namelijk een grondrecht! Het was (en is) ons bestaansrecht. Dit vraagt om een hernieuwde koers, waarin we de grote thema's niet schuwen. We gaan het goede doen!

Waar ligt onze focus voor de komende jaren?

MENSEN IN HET MIDDELPUNT

De mens centraal. We zijn als sociale volkshuisvester opgericht ten dienste van onze bewoners en de maatschappij. Dat moeten we waarmaken. Vertrouwen is hierbij een randvoorwaarde, dus we leggen uit wat we doen en doen dat vervolgens ook. In onze primaire dienstverlening van vandaag en morgen, maar ook in de belangrijke keuzes voor toekomstige generaties.

We accepteren dat mensen er in allerlei kleuren, soorten en maten zijn. Met allerlei behoeftes, opvattingen over wonen of samenleven. Wat ze delen is hun grondrecht op wonen. Dakloosheid accepteren we dus niet. Het is aan ons om dat als middelpunt te pakken en de beste oplossing te zoeken. We werken dus samen mét de bewoner in plaats van enkel vóór de bewoner.

EEN BETAALBAAR EN GOED THUIS

Iedereen heeft recht op een betaalbare woning van goede kwaliteit om in tot rust te kunnen komen. Wij zorgen dat die er is: voldoende woningen, passend bij de wensen van onze bewoners en bij de vraag van de toekomst.

Passend moet het ook zijn in de beurs van onze bewoners. Omdat het aandeel energielasten, naast huurlasten, een steeds grotere rol speelt, verleggen we de focus van de huurprijs naar de totale woonlasten, zonder dat wij de verantwoordelijkheid van bijvoorbeeld energiemaatschappijen over kunnen of willen nemen. Wij kijken dus naar het deel dat wij actief kunnen beïnvloeden en nemen het voortouw in samen werken aan oplossingen.

SAMEN MAKEN WE DE WIJK

Wijken maken zichzelf niet en hebben liefde en aandacht nodig. Als onze bewoners daar het voortouw in nemen, ondersteunen we dat. We geloven dat iedereen talenten heeft die kunnen bijdragen aan de gemeenschap: of dat nu wijk, buurt of het complex is. We kijken dan ook hoe we anderen kunnen stimuleren om bij te dragen, daarbij gaan we er echter nooit aan voorbij dat allereerst de geborgenheid thuis ervaren wordt.

Nadrukkelijk versterken wij de positie van mensen die een hand in de rug nodig hebben. Die geen stem hebben. Die een forse afstand ervaren tot de samenleving – of andersom. Soms moeten we dan tegenwind vangen om anderen uit diezelfde wind te houden. Zo gaat het nou eenmaal, als je middenin de samenleving werkt – middenin het échte leven staat.

Midden erin staan: zo kijken we eveneens naar bewoners die zorg en ondersteuning ontvangen. Dat moet net zo goed middenin de wijk kunnen gebeuren. Daarom investeren wij in oplossingen waar dat samenkomt, niet in gesloten instellingen of complexen die zich afwenden van de wijk.

Tot slot, we realiseren ons dat álle bewoners die in de wijken wonen onmisbaar zijn om 'samen' te kunnen realiseren.

CONTINUÏTEIT IN COMPLEXE TIJDEN

Het realiseren van de stapeling aan opgaven vergt creativiteit, durf en lef. Daarom werken we vanuit eigenzinnigheid en eigen kracht voorwaarts. Wel met de wetenschap dat het een lange tocht gaat zijn waarin onze bewoners ook op lange termijn op ons moeten kunnen rekenen. Continuïteit is dus randvoorwaardelijk.

De continuïteit die we nastreven wordt zichtbaar in de wijze waarop wij ons risicoprofiel invullen. We zetten onze middelen maximaal in en bewaken de financiële continuïteit. Daarmee zorgen we ervoor dat ook wanneer er onverwachte zaken gebeuren, we de opgaven kunnen blijven oppakken.

We omringen ons met organisaties, die te midden van alle complexiteit vasthouden aan idealen en waarmee we sámen de schouders eronder kunnen zetten. We nemen daarin de rol van meewerkend voorman op ons.

MORGEN START VANDAAG

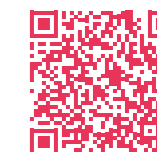
Er is maar één aarde en dat vraagt van ons dat we er bewust mee omgaan. Duurzaamheid staat inmiddels standaard in het woordenboek van elke corporatie. Dus ook in dat van ons. Doen we niet spannend en flitsend over, maar vinden we 'gewoon'.

We zien dat het verminderen van de uitstoot één van de grootste opgaven wordt voor ZOWonen. We bouwen daarom altijd conform technische eisen op het gebied van duurzaamheid en tekenen nooit voor minder. Waar méér mogelijk is, nemen we dat in overweging.

In sommige gevallen ontwikkelen we met een zekere eeuwigheids-waarde. Woningen en buurten waar men over vele jaren nog graag in woont en waarmee we alleen al op die wijze bijdragen aan het klimaat. Daarmee creëren we een blijvende positieve impact.

ONZE MISSIE
ALS SOCIALE VOLKS-
HUISVESTER WERKEN WE
MEE AAN EEN WERELD
WAARIN MENSEN - IN
VERBINDING MET ELKAAR
- DUURZAAM WONEN,
WERKEN EN LEVEN IN EEN
OMGEVING WAARIN ZE ZICH
GELUKKIG EN GEBORGEN
VOELEN. VAN WAARUIT
RUST EN RUIMTE ONTSTAAT
VOOR IEDERS EIGEN
ONTWIKKELING.

Kijk voor onze
hele koers op:



ZOWONEN JAARREKENING 2022

INHOUDSOPGAVE

	Blz.
1. Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)	108
2. Winst- en verliesrekening over 2022	110
3. Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)	111
4. Algemene toelichting	112
5. Grondslagen van balanswaardering	115
6. Grondslagen van resultaatbepaling	124
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	128
8. Toelichting op de balans	129
9. Toelichting op de winst- en verliesrekening	144
10. Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB	150
11. Verantwoording wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semi-publieke sector (WNT)	158
12. Ondertekening van de jaarrekening	161
13. Overige gegevens	162
14. Bijlagen	163
14.1 Verklaring besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting	

1. BALANS PER

ACTIVA	Ref.*	<u>31-12-2022</u> x €1.000	<u>31-12-2021</u> x €1.000
VASTE ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriële vaste activa	8.1		
	8.1.1	<u>2.877</u>	<u>3.843</u>
		<u>2.877</u>	<u>3.843</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2		
	8.2.1	<u>427</u>	<u>5.209</u>
		<u>427</u>	<u>5.209</u>
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.3		
	8.3.1	1.712.843	1.730.673
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.3.2	93.598	101.676
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.3.3	<u>16.829</u>	<u>13.472</u>
		<u>1.823.270</u>	<u>1.845.821</u>
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen	8.4		
	8.4.1	<u>1.554</u>	<u>6.093</u>
		<u>1.554</u>	<u>6.093</u>
Som der vaste activa			
		<u>1.828.128</u>	<u>1.860.966</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.5		
	8.5.1	<u>600</u>	<u>0</u>
		<u>600</u>	<u>0</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren	8.6		
	8.6.1	1.582	1.243
Overheid	8.6.2	569	468
Belastingen	8.6.3	6.810	4.822
Overige vorderingen	8.6.4	177	723
Overlopende activa	8.6.5	<u>496</u>	<u>290</u>
		<u>9.634</u>	<u>7.546</u>
Liquide middelen			
	8.7	<u>1.670</u>	<u>1.495</u>
Som der vlottende activa			
		<u>11.904</u>	<u>9.041</u>
TOTAAL ACTIVA			
		<u>1.840.032</u>	<u>1.870.007</u>

* Ref. is de afkorting voor referentie en verwijst naar het paragraafnummer waarin een nadere toelichting is opgenomen van de betreffende post.

31 DECEMBER 2022 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

PASSIVA	Ref.	<u>31-12-2022</u> x €1.000	<u>31-12-2021</u> x €1.000
EIGEN VERMOGEN			
8.8			
Algemene reserve	8.8.1	470.450	252.278
Herwaarderingsreserve	8.8.2	971.817	1.017.270
Resultaat boekjaar	8.8.1	<u>-49.121</u>	<u>172.719</u>
		<u>1.393.146</u>	<u>1.442.267</u>
VOORZIENINGEN			
8.9			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureren	8.9.1	15.346	6.691
Overige voorzieningen	8.9.2	<u>307</u>	<u>467</u>
		<u>15.653</u>	<u>7.158</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN			
8.10			
Schulden aan overheid	8.10.1	209	238
Schulden aan kredietinstellingen	8.10.2	405.233	392.744
Overige schulden	8.10.3	<u>220</u>	<u>206</u>
		<u>405.662</u>	<u>393.188</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN			
8.11			
Schulden aan overheid	8.11.1	67	1.381
Schulden aan kredietinstellingen	8.11.2	10.126	6.528
Schulden aan leveranciers		2.422	5.885
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.11.3	4.687	4.116
Schulden ter zake van pensioenen		113	108
Overige schulden	8.11.4	490	548
Overlopende passiva	8.11.5	<u>7.666</u>	<u>8.828</u>
		<u>25.571</u>	<u>27.394</u>
TOTAAL PASSIVA			
		<u>1.840.032</u>	<u>1.870.007</u>

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

Ref.	Boekjaar	Boekjaar
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Huuropbrengsten	92.243	91.265
Opbrengsten servicecontracten	6.442	5.807
Lasten servicecontracten	-6.800	-6.453
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.829	-5.296
Lasten onderhoudsactiviteiten	-39.968	-35.955
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.730	-6.952
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	33.358	42.416
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.176	7.617
Toegerekende organisatiekosten	-257	-252
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.966	-6.355
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	953	1.010
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.892	-21.437
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-46.929	180.488
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-66.821	159.051
Opbrengsten overige activiteiten	165	398
Kosten overige activiteiten	0	-64
Netto resultaat overige activiteiten	165	334
Overige organisatiekosten	-1.814	-9.607
Kosten omtrent leefbaarheid	-3.747	-3.638
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	257	81
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.966	-9.216
Financiële baten en lasten	-8.709	-9.135
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-46.615	180.431
Belastingen	-2.506	-7.712
TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN	-49.121	172.719

3. KASSTROOMOVERZICHT 2022 (directe methode)

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Operationele activiteiten		
Hurenontvangsten	92.643	92.322
Vergoedingen	6.005	5.491
Overige bedrijfsontvangsten	270	376
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	113	81
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	99.031	98.270
Erfpacht	-8	-8
Betalingen aan werknemers	-10.059	-9.785
Onderhoudsuitgaven	-36.531	-30.039
Overige bedrijfsuitgaven	-22.003	-19.852
Betaalde interest	-9.197	-9.389
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-263	-34
Verhuurderheffing	-4.583	-33
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-639	-891
Vennootschapsbelasting	45	-8.848
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-83.238	-78.879
Kasstroom uit operationele activiteiten	15.793	19.391
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.268	7.729
(Des)investeringsontvangsten overig	4.164	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen</i>	11.432	7.729
Nieuwbouw huur	-16.025	-11.841
Ontvangsten projecten overig	424	0
Verbeteruitgaven	-24.731	-16.096
Overheidsontvangsten investering/subsidie	0	300
Sloopuitgaven	-1.430	-1.350
Investerings overig	-106	-142
Externe kosten bij verkoop	-100	-129
<i>Verwerken van vastgoedbeleggingen</i>	-41.968	-29.258
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-30.536	-21.529
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe geborgde leningen	22.000	39.075
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	22.000	39.075
Aflossing geborgde leningen	-7.055	-36.086
Aflossing ongeborgde leningen	-27	-26
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-7.082	-36.112
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	14.918	2.963
<i>Mutatie liquide middelen (excl. kruisposten)</i>	175	825
Liquide middelen per 1-1	1.495	670
Liquide middelen per 31-12	1.670	1.495
Mutatie	175	825

4. ALGEMENE TOELICHTING

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

Algemeen

ZOWonen is een stichting met de status van "Toegelaten Instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Sittard, de feitelijke vestigingsplaats is Luxemburgstraat 30 te Sittard, kvk-nummer 14021205. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. ZOWonen heeft specifieke toelating in de woningmarkt regio Limburg en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Continuïteit

ZOWonen neemt in haar overwegingen mee de betekenis van de verhuurderheffing, saneringssteun en vennootschapsbelasting. De bepaling van de hoogte van het heffingsbedrag vindt jaarlijks plaats. Daarnaast wordt beoordeeld in welke mate de borging door het WSW is gewaarborgd, mede op basis van de ratio's die door het WSW zijn opgenomen in het toetsingskader.

Ondanks de heffingen wordt de continuïteit van de corporatie niet in gevaar gebracht. De operationele kasstromen blijven voldoende om aan de Interest Coverage Ratio toets te blijven voldoen.

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de instelling.

De kortlopende schulden zijn hoger dan de kortlopende vorderingen (inclusief nog op te nemen FLEX-leningen). Dit zorgt voor een beperkt negatief werkkapitaal. Dit heeft geen impact op de continuïteit omdat de operationele kasstromen voldoende blijven om aan de verplichtingen te voldoen.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van ZOWonen zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Verbonden partijen

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

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen de operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Gescheiden verantwoording DAEB en niet-DAEB

ZOWonen heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening.

De niet-DAEB activiteiten van ZOWonen zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed;
- Verhuur van parkeervoorzieningen.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het dd. 13 oktober 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen. De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten / kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Vastgoed in exploitatie * Huurdebiteuren <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Huuropbrengsten * Opbrengsten servicecontracten * Verkoopopbrengsten en -lasten * Kosten omtrent leefbaarheid (deels o.b.v. complex) <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Huren en vergoedingen * Overheidshellingen * Erfpacht * Sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve kale huurprijs van eenheden in het betreffende cluster ((sub)complex).	<p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Lasten servicecontracten * Lasten onderhoudsactiviteiten * Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille * Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Onderhoudsuitgaven * Investeringskasstromen (deels o.b.v. VHE)
Gescheiden op basis van achterliggende financiering.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Schulden kredietinstellingen * Schulden overheid <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Overige rentebaten soortgelijke opbrengsten * Rentelasten en soortgelijke kosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Ontvangen en betaalde interest * Financieringskasstroom leningen

Directe scheiding op basis van soort kosten/opbrengsten/balanspost.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Immateriële vaste activa * Materiële vaste activa * Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie * Deelnemingen in groepsmaatschappijen * Belastinglatentie * Voorraden * Vorderingen overheid * Overige vorderingen * Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen * Overige schulden <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Overige directe operationele lasten exploitatie bezit * Opbrengsten en kosten overige activiteiten * Overige organisatiekosten * Resultaat deelnemingen <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Overige bedrijfsontvangsten * Leefbaarheid
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van ZOWonen op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van kale huurprijs in DAEB/ niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 94,9%/5,1%.	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Overlopende activa (deels direct) * Overige voorzieningen * Schulden aan leveranciers (deels direct) * Belastingen en premies sociale verzekeringen (deels direct) * Schulden ter zake van pensioenen * Overlopende passiva (deels direct) <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Lasten verhuur en beheeractiviteiten * Toegerekende organisatiekosten <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Overige bedrijfsuitgaven (deels direct) * Personeelsuitgaven (deels direct)

5. GRONDSLAGEN VAN BALANSWAARDERING

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2017, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018), Regeling toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet normering topinkomens (WNT).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans en winst- en verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans en winst- en verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen. Dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

MATERIËLE VASTE ACTIVA

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens het lineaire systeem en starten vanaf het moment van ingebruikname. Daarnaast wordt er rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Verwerking van groot onderhoud

ZOWonen verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedisinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

VASTGOEDBELEGGINGEN

Algemene uitgangspunten

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie*Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie*

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

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

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

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

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

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het op d.d. 13 oktober 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van ZOWonen als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan ZOWonen voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van DAEB vastgoed (zoals parkeerplaatsen, bedrijfsonroerend goed (BOG) e.d.)

Kwalificatie

Het beleid van ZOWonen is er primair op gericht de sociale vastgoedportefeuille aan te houden voor de doelgroep van beleid. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). ZOWonen waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs minus de onrendabele top. De onrendabele top is gebaseerd op de getaxeerde marktwaarde in verhuurde staat. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2017 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022').

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

ZOWonen past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde te verkopen. Alle verhuureenheden van ZOWonen maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit-yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren of uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde kan worden verkocht en per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur vanaf 2026, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten en voor de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur 2023 t/m 2025;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

ZOWonen heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de full versie heeft ZOWonen voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen ZOWonen opereert.

	Woningen		Parkeren		BOG/MOG/ZOG		BOG/MOG/ZOG harde huren	
	Handboek	Aanpassing	Handboek	Aanpassing	Handboek	Aanpassing	Handboek	Aanpassing
Schematische vrijheid - opbrengsten		X	X		X		X	
Schematische vrijheid - kosten	X		X		X		X	
Markthuurstijging	X		X			X		X
Exit yield		X		X		X		X
Leegwaarde		X		X	NVT	NVT	NVT	NVT
Leegwaardestijging		X		X	NVT	NVT	NVT	NVT
Disconteringsvoet		X		X		X		X
Mutatie- en verkoopkans		X		X	NVT	NVT	NVT	NVT
Onderhoud		X		X	X		X	
Exploitatiescenario		X	X		NVT	NVT	NVT	NVT

BOG: bedrijfsonroerend goed

MOG: maatschappelijk onroerend goed

ZOG: zorg onroerend goed

Schematische vrijheid opbrengsten

Volgens opgaaf van ZOWonen heeft de taxateur de opbrengsten van de antenneopstelpunten als extra kasstroom toegevoegd aan de bijbehorende wooncomplexen.

	Min	Gem	Max
Woningen	€ 0	€ 4	€ 564

Markthuurstijging

De taxateur heeft voor de volledige portefeuille de markthuren bepaald op basis van marktreferenties. Voor het bepalen van de markthuren is gebruik gemaakt van de markthuurtabel. Daarnaast zijn er per complex 3 referenties gezocht. De resultaten hiervan zijn vergeleken met de markthuren op basis van de tabel en daar waar nodig bijgesteld.

	Min	Gem	Max
Woningen	€ 302	€ 774	€ 1.287
Parkeren	€ 17	€ 60	€ 105
BOG/MOG/ZOG	€ 30	€ 124	€ 240
BOG/MOG/ZOG harde huren	€ 100	€ 153	€ 175

Markthuurstijging

De taxateur heeft deze vrijheidsgraad voor model BOG/MOG/ZOG dit jaar voor het eerst toegepast omdat hij de stijging van de markthuurstijging die het Handboek voorschrijft op basis van de huidige inflatiecijfers naar de toekomst toe niet realistisch acht. Vandaar dat ervoor is gekozen om de markthuurstijging de aankomende 2 jaar in mindere mate te laten stijgen en vervolgens vanaf jaar 3 weer te laten aansluiten op het langjarig gemiddelde prijsinflatie.

	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3 t/m 6
BOG/MOG/ZOG & BOG/MOG/ZOG harde huren	2,6%	2,3%	2,0%

Exit yield

De taxateur heeft de voorgeschreven parameters uit het handboek gebruikt en daar waar de eindwaarde niet marktconform is, de exit yield overruled.

	Doorexploiteren	Min	Gem	Max
Woningen	Doorexploiteren	4,0%	6,2%	12,1%
	Uitponden	0,0%	5,6%	8,8%
Parkeren	Doorexploiteren	7,0%	7,3%	7,7%
	Uitponden	0,0%	5,1%	7,5%
BOG/MOG/ZOG	Doorexploiteren	6,5%	7,8%	17,0%
BOG/MOG/ZOG harde huren	Doorexploiteren	7,3%	7,5%	8,8%

Leegwaarde

De taxateur heeft voor de volledige portefeuille de leegwaarde bepaald op basis van referenties en heeft hierbij gebruik gemaakt van de Leegwaarde indicator van ValueMetrics/ Amwoco (LWI). De Leegwaarde Indicator automatiseert het koppelen van eenheden aan referenties en berekent op basis van woningkenmerken de leegwaarde. De taxateur beoordeelt deze en stelt bij waar nodig.

	Min	Gem	Max
Woningen	€ 11.000	€ 179.072	€ 391.016
Parkeren	€ 2.300	€ 7.939	€ 13.750

Leegwaardestijging

De taxateur heeft zich voor de leegwaardeontwikkeling geconformeerd aan de best practice uit het marktwaardeoverleg Limburg (ValueMetrics). Tevens is de parameter "leegwaardestijging verleden" aangepast: hierin zijn de percentages uit het Handboek als eigen invoer toegepast om aanpassingen van waardes als gevolg van de actualisatie van de parameters per 31-1-2023 vanuit het Handboek te voorkomen. Bij 48 complexen is bij deze de "leegwaardestijging verleden" afgeweken van het Handboekpercentage.

Leegwaardestijging		
Woningen	Jaar 1	-1,0%
	Jaar 2 t/m 6	2,0%
Parkeren	Jaar 1	-1,0%
	Jaar 2 t/m 6	2,0%

Leegwaardestijging verleden		
Woningen	Jaar -1	12,4%
	Jaar 0	4,1%
Parkeren	Jaar -1	2,7%
	Jaar 0	9,9%

Disconteringsvoet

De taxateur heeft zich voor de disconteringsvoet geconformeerd aan de best practice uit het marktwaardeoverleg Limburg (ValueMetrics). Incidenteel is waar nodig de disconteringsvoet overruled door de taxateur.

		Min	Gem	Max
Woningen	Doorexploiteren	5,1%	6,0%	7,8%
	Uitponden	6,0%	6,8%	8,5%
Parkeren	Doorexploiteren	6,2%	7,0%	7,5%
	Uitponden	6,2%	7,0%	7,5%
BOG/MOG/ZOG	Doorexploiteren	5,5%	6,7%	12,3%
BOG/MOG/ZOG harde huren	Doorexploiteren	6,3%	6,6%	7,5%

Mutatie- en verkoopkans

De taxateur heeft zich voor zowel de disconteringsvoet doorexploiteren als uitponden geconformeerd aan de best practice uit het marktwaardeoverleg Limburg (ValueMetrics).

		Min	Gem	Max
Woningen	Doorexploiteren	4,0%	7,6%	27,0%
	Uitponden	4,0%	8,6%	27,0%
Parkeren	Doorexploiteren	5,0%	8,6%	12,0%
	Uitponden	7,0%	10,6%	14,0%

Onderhoud

De onderhoudsnormen zijn door de taxateur vastgesteld conform de Vastgoed Taxatiewijzer van Koëter. Vervolgens is er een oppervlaktecorrectie doorgevoerd conform de Best Practices uit het marktwaardeoverleg Limburg.

		Min	Gem	Max
Woningen	Doorexploiteren	€ 175	€ 1.719	€ 2.653
	Uitponden	€ 175	€ 1.060	€ 2.534
Parkeren	Doorexploiteren	€ 23	€ 90	€ 202
	Uitponden	€ 23	€ 90	€ 202

Exploitatiescenario

De taxateur heeft drie complexen aangemerkt welke vanwege het type niet geschikt zijn om uit te ponden, waarbij de kans op verkoop bij mutatie nihil is, namelijk:

- Alle 187 woonwagens, chalets en standplaatsen verspreid over ons gehele werkgebied, betreffende waarderingscomplex 999505.
 - De 2 tijdelijke units gelegen aan de Gijselaar 20a en 40a, betreffende waarderingscomplex 100015
- Het scenario is voor deze complexen op doorexploiteren gezet in plaats van automatisch. Dat betekent dat voor de woningen van deze complexen alleen het doorexploiteerscenario wordt berekend.

Achterstallig onderhoud

Dit betreft kosten inzake het oplossen van funderingsproblematiek bij een complex (€1.495k).

Gehanteerde werkwijze taxaties

Normaliter wordt jaarlijks 1/3e deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie volledig getaxeerd door een externe onafhankelijke taxateur. Bij ruim 60% van de complexen was een volledige taxatie nodig, vanwege de cyclus én gewijzigd metrage (>10%). Na overleg met de taxateur is besloten om de gehele portefeuille te taxeren. Dit heeft tot gevolg dat er ook de komende jaren geen verdeling van drie groepen aanwezig is en dus van 33-33-33 naar 100-0-0 wordt overgestapt.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Bepaling beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van ZOWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van ZOWonen. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woon-gelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders) mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met de gemeenten. ZOWonen hanteert in haar beleid een complexgewijs bepaalde streefhuur conform haar strategisch voorraadbeheer.
- Inrekening van een lagere huurstijging van de contracturen. In de marktwaarde wordt uitgegaan van een huurstijging van gereguleerde zelfstandige verhuureenheden in 2023 t/m 2026 gelijk aan de looninflatie van het voorgaand jaar en vanaf 2027 op basis van de prijsinflatie van voorgaand jaar met een opslag van 0,5%. ZOWonen hanteert op basis van eigen beleid echter een huurstijging die lager ligt. Tevens is in 2023 rekening gehouden met een huurverlaging, zoals afgesproken in de nationale prestatieafspraken.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. ZOWonen hanteert hierbij een onderhoudsnorm (op complexniveau bepaald) van gemiddeld €2.632 per woning per jaar.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd "lasten verhuur en beheer activiteiten" en "Overige directe operationele lasten exploitatiebezit" minus de verhuurderheffing in de resultatenrekening. ZOWonen hanteert hierbij een norm voor deze lasten van €1.085 per woning per jaar voor DAEB en €1.822 per woning per jaar voor niet-DAEB bezit.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. ZOWonen heeft samenvattend de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde (gemiddeld per woning teruggerekend):

	2022	2021
Gemiddelde streefhuur t.o.v. maximaal redelijke huur	75%	75%
Huurstijging 1e jaar	Huurverlaging -0,62%	inflatie 2,3% min 0,4% = 1,9%
Onderhoudsnorm	gem. €2.632	gem. €2.264
Beheerlasten:		
- DAEB	gem. €1.085	gem. €935
- Niet-DAEB	gem. €1.822	gem. €1.504
Gemiddelde discontovoet	6,03%	5,88%

De negatieve huurstijging in 1e jaar wordt veroorzaakt door de huurverlaging zoals afgesproken in de nationale prestatieafspraken.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie, zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie afgeleid van de meerjarenbegroting (streefhuur, onderhoudslasten, en lasten verhuur en beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in Regeling toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV).

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

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*Typering*

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie. Dit betreft tevens investeringen inzake complexen die gerenoveerd worden en gebiedsontwikkeling (herstructurering).

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA**Latente belastingvorderingen**

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

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

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen de contante waarde.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde en na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt ZOWonen op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt ZOWonen de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

VORDERINGEN

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

LIQUIDE MIDDELEN

De liquide middelen bestaan uit banktegoeden en zijn opgenomen tegen nominale waarde. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen bestaat uit een algemene reserve en een herwaarderingsreserve.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouw- en renovatieprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden, danwel besluit inwerkingtreding sociaal plan genomen is.

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

Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

OVERIGE VOORZIENINGEN

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven.

Voorziening uitgestelde beloningen

Werknemers krijgen op grond van de CAO bij een jubileum (bepaald aantal jaren in dienst) een eenmalige uitkering. Bij de berekening is rekening gehouden met de kans dat werknemers in dienst blijven op basis van historische gemiddelden. De verplichtingen zijn contant gemaakt, waarbij een disconteringsvoet is gehanteerd van 3%.

Voorziening persoonlijk loopbaan ontwikkel budget

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling. Op grond van de CAO-bepalingen hebben alle werknemers die in dienst zijn recht op een loopbaanontwikkelingsbudget van maximaal €900 per jaar tot een maximaal bedrag van €4.500. De omvang van het dienstverband (fulltime of part-time) bepaalt de hoogte en het maximum van het budget. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op het geschatte gebruik daarvan, 20% (o.b.v. ervaringscijfers). De voorziening wordt tegen nominale waarde gewaardeerd.

Voorziening personeel

Deze voorziening heeft voornamelijk betrekking op kosten in verband met de afvloeiing van personeel in verband met kwaliteitsontwikkeling van de organisatie en wordt gevormd indien per balansdatum een feitelijke of juridische verplichting is ontstaan. De omvang van de voorziening is gebaseerd op de salariskosten voor niet geleverde arbeid en een eventuele ontslagvergoeding. De voorziening wordt tegen nominale waarde van de verwachte uitgaven gewaardeerd.

LANGLOPENDE EN KORTLOPENDE SCHULDEN

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en vervolgens verminderd met de aflossingen. Een uitzondering is hier van toepassing. De Vestia-lening is bij eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde. Na de eerste verwerking wordt de lening gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

De waarborgsommen en de kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen reële waarde en vervolgens tegen geamortiseerde kostprijs.

LEASING

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij ZOwonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

6. GRONDSLAGEN VAN RESULTAATBEPALING**ALGEMEEN**

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat ZOWonen naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van ZOWonen. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

BEDRIJFSOPBRENGSTEN**Opbrengstverantwoording**

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

Betreft de (te) ontvangen nettohuuren. Dit zijn de huren exclusief (te) ontvangen opbrengsten voor servicecontracten onder aftrek van huurderiving en dotatie voorziening dubieuze debiteuren.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 2,3%, of €25,- bij een kale huur onder de €300. Hoger (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van €50,- respectievelijk €100,-. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 3,3%.

Opbrengsten servicecontracten

Betreft van huurders, naast de netto-huurprijs, (te) ontvangen opbrengsten voor servicecontracten. De opbrengsten zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks achteraf plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Daarnaast zitten in deze post ook de vergoedingen niet verrekenbare servicekosten.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek is de gerealiseerde verkoop van vastgoed in exploitatie opgenomen. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering van het onroerend goed (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden alle opbrengsten verantwoord die niet direct voortvloeien uit de reguliere verhuur- en verkoopactiviteiten.

BEDRIJFSLASTEN**Lastenverantwoording algemeen**

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. ZOWonen hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- De niet direct toewijsbare personeelskosten zijn naar rato van de toewijsbare personeelskosten toegewezen aan de activiteiten lasten verhuur en beheer, lasten onderhoud, verkoop vastgoedportefeuille, leefbaarheid en projectontwikkeling (verantwoord onder de overige waardeveranderingen).

Voorgaande leidt tot de volgende verdeling:

	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	31,91%	25,81%
Projectontwikkeling (verantwoord onder de overige waardeveranderingen)	14,42%	18,34%
Lasten onderhoudsactiviteiten	24,75%	28,94%
Leefbaarheid	15,93%	15,42%
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	1,60%	1,55%
Overige organisatiekosten	11,39%	9,94%
Totaal	100,00%	100,00%

- De niet direct toewijsbare overige bedrijfslasten zijn naar rato van de tijdsbesteding van het aantal fte's toegewezen aan de activiteiten.

Voorgaande leidt tot de volgende verdeling:

	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	41,24%	36,91%
Projectontwikkeling (verantwoord onder de overige waardeveranderingen)	13,41%	15,54%
Lasten onderhoudsactiviteiten	26,07%	28,88%
Leefbaarheid	18,00%	17,23%
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	1,28%	1,44%
Totaal	100,00%	100,00%

Afschrijvingen immateriële en materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming wordt afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Hieronder worden alle direct aan het verslagjaar toerekenbare onderhoudsuitgaven (anders dan te activeren groot onderhoud c.q. verbeteringen) 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 uit de balans blijvende verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Erfpacht

Jaarlijks wordt voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden bij 2 complexen erfpacht in rekening gebracht op basis van canons.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en de daaruit voortvloeiende sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

ZOWonen heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

ZOWonen heeft voor bijna al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). ZOWonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever circa 2/3 en de werknemer 1/3 betaalt.

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van 31 december 2022 is de zogenaamde beleidsdekkingsgraad van het pensioenfonds 133,7% (ultimo 2021: 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort. ZOWonen heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioen-gerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis, premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door ZOWonen.

De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terug storting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben. Het betreft hier de door ZOWonen en derden verrichte levering en diensten.

Overige bedrijfslasten

Hieronder worden alle overige beïnvloedbare en niet beïnvloedbare exploitatiekosten verantwoord. De niet-beïnvloedbare bedrijfslasten bestaan uit: verhuurderheffing, belastingen, erfpacht en volkshuisvestelijke bijdrage.

De beïnvloedbare kosten bestaan uit: overige personeelskosten, huisvestingskosten, automatiseringskosten, verzekeringen, overige bedrijfslasten en directe bedrijfskosten.

De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij ZOWonen ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Bijzondere posten

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

WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering, oftewel de dotatie aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

BELASTINGEN

Vennootschapsbelasting

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. De verschuldigde vennootschapsbelasting wordt berekend, rekening houdend met de bepalingen van de vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst (VSO II). De in de winst- en verliesrekening verantwoorde vennootschapsbelasting betreft het saldo van de verschuldigde vennootschapsbelasting en de mutaties in de actieve (en passieve) belastinglatenties.

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

De Belastingdienst heeft de VSO II per 1 januari 2023 opgezegd. Deze opzegging heeft geen impact op deze jaarrekening.

7. FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEHEERSING**Derivaten**

ZOWonen heeft geen derivaten in bezit en het is conform het geactualiseerde treasury statuut niet toegestaan om derivaten aan te trekken.

Beleggingen

ZOWonen heeft geen beleggingen in bezit en in het treasury statuut wordt ook bepaald dat er als hoofdregel geen beleggingsactiviteiten zullen worden ontplooid.

Prijs/marktrisico

ZOWonen beheerst het prijs/marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

ZOWonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

ZOWonen loopt renterisico zowel over de bestaande leningenportefeuille als over nieuw aan te trekken leningen.

Het renterisico kan als volgt worden onderverdeeld:

- Contractueel overeengekomen renteconversies in de bestaande leningenportefeuille;
- Contractueel overeengekomen volledige aflossingen in de bestaande leningenportefeuille die voor herfinanciering in aanmerking komen;
- Volledig nieuwe financiering uit hoofde van het investeringsprogramma.

Contractueel overeengekomen renteconversies

- Voor één lening vindt in het jaar 2023 een contractuele renteconversie plaats, hier is nog geen nieuwe rente voor overeengekomen.
- Daarnaast kennen de twee FLEX-leningen (totaal €20 miljoen) een maandelijks terugkerend renterisico, aangezien deze leningen tegen 1-maands euribor tarieven worden gefinancierd, welke begin 2022 negatief was en eind 2022 positief. Deze leningen worden aangehouden uit oogpunt van flexibiliteit om schommelingen in liquiditeiten tijdens het jaar op te vangen. Vastzetten van de rente betekent het kwijtraken van deze flexibiliteit.
- ZOWonen heeft een drietal basisrenteleningen met een hoofdsom van €10 miljoen elk, waarvan de eerstvolgende opslagherziening in 2024 plaatsvindt. De drie basisrenteleningen kennen een vaste basisrente over de gehele looptijd en een kredietopslag die conform het leningcontract op enig moment wordt herzien. Komt men op het moment van opslagherziening niet tot overeenstemming over de nieuwe kredietopslag, dan dient het schuldrestant van de lening tegen marktwaarde te worden afgerekend.

Contractueel overeengekomen volledige aflossingen

Contractueel volledig af te lossen leningen brengen renterisico met zich mee. In 2023 wordt voor €6,4 miljoen aan leningen volledig contractueel afgelost.

Renterisico's worden in principe beheerst door volledige inzet van eigen middelen in de eigen bedrijfsvoering/bedrijfsactiviteiten. Tot slot kan een gelimiteerd deel van de financieringsbehoefte door middel van kort geld faciliteiten (bijv. FLEX-leningen) worden gefinancierd.

Krediet/liquiditeitsrisico

ZOWonen maakt gebruik van meerdere banken teneinde het krediet/liquiditeitsrisico te spreiden en te beheersen. Ter beheersing van het liquiditeitsrisico heeft ZOWonen een RC krediet limiet van €5 miljoen afgesloten bij haar huisbankier. Ultimo 2022 bestaat er een positief RC saldo van afgerond €1,7 miljoen.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien ZOWonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De verval kalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

Financierings/beschikbaarheidsrisico

Uit de liquiditeits-/kasstroomprognose blijkt de totale financieringsbehoefte van ZOWonen. Het betreft hier zowel herfinancieringen als uitbreidingsfinancieringen. De leningportefeuille van ZOWonen kent geen significante concentraties van kredietrisico's. Limieten in deze zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en worden permanent gemonitord. De liquiditeitsprognose wordt periodiek geactualiseerd en in de Treasury Commissie besproken.

8. TOELICHTING OP DE BALANS**8.1 IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**

	8.1.1 Overige immateriële vaste activa
	x €1.000
Stand per 1 januari 2022	
Verkrijgingsprijs	5.590
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-1.747
Boekwaarden per 1 januari 2022	3.843
Mutaties	
Investeringen	62
Afschrijvingen	-1.028
Totaal mutaties	-966
Stand per 31 december 2022	
Verkrijgingsprijs	5.652
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.775
Boekwaarden per 31 december 2022	2.877
De immateriële vaste activa betreft software.	
Afschrijvingspercentage software	20%

8.2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het navolgende schema opgenomen:

	8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie			
	Bedrijfs- gebouwen x €1.000	Vervoers- middelen x €1.000	Andere vaste bedrijfsmiddelen x €1.000	Totaal x €1.000
Stand per 1 januari 2022				
Verkrijgingsprijzen	7.361	27	1.336	8.724
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.419	-22	-1.074	-3.515
Boekwaarden per 1 januari 2022	4.942	5	262	5.209
Mutaties 2022				
Investeringen	26	0	43	69
Afschrijvingen	-199	-4	-102	-305
Desinvestering verkrijgingsprijzen	-6.974	0	0	-6.974
Desinvestering afschrijvingen	2.428	0	0	2.428
Totaal mutaties	-4.719	-4	-59	-4.782
Stand per 31 december 2022				
Verkrijgingsprijzen	412	27	1.379	1.818
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-189	-26	-1.176	-1.391
Boekwaarden per 31 december 2022	223	1	203	427

De desinvestering 2022 betreft de verkoop van het kantoorpand aan de Luxemburgstraat.

Voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond	geen afschrijvingen
- Bedrijfsgebouwen	lineair 30 jaar
- Inventarissen	lineair 5 jaar
- ICT apparatuur	lineair 5 jaar
- Laptops	lineair 4 jaar
- Vervoermiddelen	lineair 5 jaar

8.3 VASTGOEDBELEGGINGEN

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema opgenomen:

	8.3.1 DAEB vastgoed in exploitatie	8.3.2 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari 2022		
Verkrijgingsprijzen	763.478	67.630
Cumulatieve herwaarderingen	982.190	37.204
Cumulatieve waardeverminderingen	-14.995	-3.158
Boekwaarden per 1 januari 2022	1.730.673	101.676
Mutaties 2022		
Investeringen	19.340	188
Desinvesteringen	-1.225	-2.638
Realisatie marktwaardering desinvesteringen	-2.879	777
Overboekingen vanuit vastgoed in ontwikkeling	7.648	0
Onrendabele investeringen nieuwbouw en verbetering	-107	0
Overboekingen tussen DAEB en niet-DAEB verkrijgingsprijzen	-197	197
Overboekingen tussen DAEB en niet-DAEB herwaardering	-29	29
Mutatie marktwaardering	-40.381	-6.631
Totaal mutaties	-17.830	-8.078
Stand per 31 december 2022		
Verkrijgingsprijzen	789.044	65.377
Herwaarderingen	943.528	30.509
Cumulatieve waardeverminderingen	-19.729	-2.288
Boekwaarden per 31 december 2022	1.712.843	93.598

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 13.445 woningen, 188 woonwagens/standplaatsen en 23 maatschappelijke ruimten opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt €2.151,0 miljoen (peildatum 1 januari 2022), in 2021 €1.840,1 miljoen (peildatum 1 januari 2021).

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 382 woningen, 2.312 parkeervoorzieningen, 37 bedrijfsruimtes, 23 bergruimtes en 2 grondposities opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ beschikkingen van deze eenheden bedraagt €118,0 miljoen (peildatum 1 januari 2022), in 2021 €102,2 miljoen (peildatum 1 januari 2021).

Onder de post overboekingen tussen DAEB en niet-DAEB zijn 5 woningen opgenomen. Het betreft 2 woningen met een herclassificatie o.b.v. het scheidingsvoorstel. De woningen zijn in 2022 gemuteerd en hebben een streefhuur die lager is dan de liberalisatiegrens. Deze woningen gaan van niet-DAEB naar DAEB. De overige 3 woningen gaan van DAEB naar niet-DAEB. In totaal betreft dit een waarde van €0,2 miljoen.

Verklaring waardemutatie

De mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarden per 1 januari 2022	1.730.673	101.676
Voorraadmutaties		
Verkoop	-4.105	-1.861
Nieuwbouw	6.932	0
Classificatiewijziging	-225	225
Overig	0	393
Objectgegevens		
Contractuur en leegstand	14.769	539
WOZ-waarde	-8.039	-133
Verkooprestrictie	2.628	0
Achterstallig onderhoud	1.475	0
Maximaal redelijke huur	5.692	0
Parameterwijzigingen		
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen en reguliere huurstijging	8.860	835
Disconteringsvoet	-25.982	-443
Leegwaarde	61.095	1.426
Leegwaardestijging	-107.889	-7.471
Markthuurstijging	-3.452	-202
Mutatiegraad	4.100	-636
Macro-economische parameters	8.660	117
Verhuurderheffing	70.150	340
Overdrachtskosten eindwaarde	-11.826	-373
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-22.212	-476
Exit yield	-19.464	-537
Overige	1.004	178
Boekwaarden per 31 december 2022	1.712.843	93.598

Gevoeligheidsanalyse (x €1.000)

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-22	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde (%)
Disconteringsvoet	6,76%	+1%	-145.441	-8,1%
		-1%	284.530	15,8%
Gemiddelde markthuurstijging	€ 774,28	+1%	2.097	0,1%
		-1%	-2.104	-0,1%
Mutatiegraad	8,33%	+1%	34.514	1,9%
		-1%	-32.394	-1,8%
Leegwaarde	€ 2.394.913	+1%	9.357	0,5%
		-1%	-9.292	-0,5%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 €948,0 miljoen.

De opbouw van de beleidswaarde van ZOWonen per 31 december 2022 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	x €1.000	x €1.000
Marktwaaarde per 31 december 2022	1.712.843	93.598
Aanpassing naar beschikbaarheid (doorexpluiten)	138.572	2.450
Aanpassing naar betaalbaarheid (huur)	-463.040	-9.428
Aanpassing naar kwaliteit (onderhoud)	-362.302	-27.391
Aanpassing naar beheer (beheer- en leefbaarheid)	-126.558	-10.744
Totaal aanpassingen	-813.328	-45.113
Beleidswaarde per 31 december 2022	899.515	48.485

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2022
Disconteringsvoet	6,03%
Streefhuur per maand	€601,72
Lasten onderhoud per jaar	€2.632 per woning
Lasten beheer per jaar DAEB bezit	€1.085 per woning
Lasten beheer per jaar niet-DAEB bezit	€1.822 per woning

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€73,0 miljoen lager
Streefhuur per maand	€25 hoger	€61,0 miljoen hoger
Lasten onderhoud per jaar	€100 hoger	€41,5 miljoen lager
Lasten beheer per jaar	€50 hoger	€18,9 miljoen lager

Verzekering en zekerheden

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen de herbouwwaarde. In de verzekeringspolis die ZOWonen heeft afgesloten is geen verzekerde som bepaald, maar wordt er per woning een vaste premie betaald. Hierbij is bepaald dat er nooit sprake zal zijn van onderverzekering.

ZOWonen heeft het WSW gevlmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Tot aan dagtekening jaarrekening heeft het WSW van deze volmacht geen gebruik gemaakt.

8.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2022 x €1.000	2021 x €1.000
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	21.006	12.399
Onrendabele investeringen nieuwbouw	-7.534	-9.302
Boekwaarden per 1 januari	13.472	3.097
Mutaties		
Investeringen	20.391	13.887
Onttrekking voorziening verlieslatende contracten	-9.273	-5.302
Herwaardering	103	2.107
Hertaxatie grondposities	178	0
Overboekingen naar vastgoed in exploitatie	-7.648	-2.543
Overboeking naar voorraad	-517	0
Onrendabele investeringen nieuwbouw en verbetering	107	2.123
Overboekingen opgeleverde grondexploitaties (nacalculatie)	-1.212	-2.737
Afboeking niet doorgegangene projecten	-14	0
Onrendabele investeringen grondexploitaties (voorcalculatie)	1.242	2.840
Totaal mutaties	3.357	10.375
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	32.185	21.006
Onrendabele investeringen nieuwbouw	-15.356	-7.534
Boekwaarden per 31 december	16.829	13.472

8.4 FINANCIËLE VASTE ACTIVA

8.4.1 Latente belastingvorderingen

De samenstelling van verwerkte en niet-opgenomen beschikbare verrekenbare tijdelijke verschillen is als volgt:

Verloop latente belastingvorderingen en schulden 2022	1 januari 2022	Correcties voorgaande jaren	VPB-last/bate huidig boekjaar	Verdiscontering huidig boekjaar	31 december 2022
	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000	x €1.000
Latenties met betrekking tot					
Vastgoed in exploitatie					
afschrijvingspotentieel	4.344	-855	-713	292	3.068
Fiscale					
onderhoudsvoorziening	0	-2.599	0	140	-2.459
Langlopende leningen	749	0	-51	16	714
Rookmelders	0	0	242	-11	231
Aftrekbaarheid agio					
leningenruil Vestia	1.000	0	-1.017	17	0
	6.093	-3.454	-1.539	454	1.554

Eigenschappen latente belastingvorderingen en schulden 2022	Nominale waarde	Contante waarde	Looptijd
	latentie (25,8%)		
	x €1.000	x €1.000	Jaren
Latenties met betrekking tot			
Vastgoed in exploitatie doorexploiteren	114.519	0	oneindig
Vastgoed in exploitatie afschrijvingspotentieel	3.563	3.068	33
Vastgoed in exploitatie opwaarderingspotentieel	-2.076	0	oneindig
Vastgoed in exploitatie rookmelders	242	231	5
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.927	0	oneindig
Fiscale onderhoudsvoorziening	-2.599	-2.459	6
Langlopende leningen	802	714	19
	<u>117.378</u>	<u>1.554</u>	

De latenties zijn gewaardeerd op basis van contante waarde tegen 1,65%.

ZOWonen heeft haar beleid afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter. Bij het contant maken van het vastgoed is voor een aantal latenties de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latentie. Hierdoor bedraagt de contante waarde van die betreffende latenties nihil. De latenties zijn hiermee wel opgenomen in de tabel met eigenschappen hierboven, maar niet als latentie gewaardeerd. Het commerciële/fiscale verschil voor de gestalde ATAD rente wordt niet gewaardeerd omdat er in de toekomst onvoldoende ruimte is om te kunnen verrekenen.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2022 is nog geen zekerheid over de aanvaardbaarheid van de gevormde onderhoudsvoorziening van in totaal circa €10,1 mln. ZOWonen schat de kans, dat de Belastingdienst akkoord zal gaan met een praktische afspraak en een vaststellingsovereenkomst zal sluiten, groter in dan 50%. Daarom is in de fiscale positie een dotatie aan de onderhoudsvoorziening verwerkt 50% van € 20,1 mln. Hierdoor is er een bepaalde mate van onzekerheid in de fiscale positie vennootschapsbelasting, waarbij een risico bestaat van (materiële) financiële impact op de fiscale positie met de voorziene latente belastingverplichting die rust op de onderhoudsvoorziening als maximale financiële impact (circa €2,5 mln). ZOWonen komt tot de conclusie dat de onderhoudsvoorziening in overeenstemming met de huidige fiscale regelgeving is gevormd. Het standpunt van ZOWonen is dat de gevormde fiscale onderhoudsvoorziening goed verdedigbaar is en dat instandhouding van de onderhoudsvoorziening derhalve waarschijnlijk is.

8.5 VOORRADEN

8.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31 - 12 - 2022	31 - 12 - 2021
	x €1.000	x €1.000
Vastgoed bestemd voor de verkoop	<u>600</u>	<u>0</u>
	<u>600</u>	<u>0</u>

Dit betreft een perceel grond ter grootte van 5.008 m2 gelegen aan de Altaarstraat te Schinnen. De voormalige bebouwing is gesloopt waardoor er sprake is van een braakliggend terrein. ZOWonen is voornemens deze kavel in 2023 te verkopen.

8.6 VORDERINGEN

		31-12-2022	31-12-2021
	Ref.	x €1.000	x €1.000
Huurdebiteuren	(8.6.1)	1.582	1.243
Overheid	(8.6.2)	569	468
Belastingen	(8.6.3)	6.810	4.822
Overige vorderingen	(8.6.4)	177	723
Overlopende activa	(8.6.5)	<u>496</u>	<u>290</u>
		<u>9.634</u>	<u>7.546</u>

Alle vorderingen, met uitzondering van de hieronder genoemde vorderingen, hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

8.6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Zittende huurders	2.527	2.023
Vertrokken huurders	<u>2.180</u>	<u>2.531</u>
	4.707	4.554
Af: voorziening wegens oninbaarheid	<u>-3.125</u>	<u>-3.311</u>
	<u>1.582</u>	<u>1.243</u>

De van 'zittende' huurders te vorderen huren en opbrengsten servicecontracten ultimo boekjaar 2022 bedragen 2,5% van de bruto jaarhuur, zijnde 12x huur over december 2022 (ultimo 2021: 2,0%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2022
	x €1.000
Voorziening per 1 januari	3.311
Af: afboekingen dubieuze debiteuren	-1.081
Bij: dotatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	<u>895</u>
Voorziening per 31 december	<u>3.125</u>

De voorziening dubieuze huurdebiteuren is als volgt bepaald:

Van de zittende huurders met een achterstand van meer dan 6 maanden is de vordering volledig opgenomen in de voorziening (€945k) en van de vertrokken huurders het volledig openstaande saldo (€2.180k).

8.6.2 Overheid

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Gemeente Sittard-Geleen inzake Oekraïne project	220	0
Gemeente Beekdaelen inzake Vonderstraat	200	200
Gemeente Sittard-Geleen inzake Geleen-Zuid	78	139
Gemeente Beekdaelen inzake beheervergoeding woonwagens	31	31
Gemeente Sittard-Geleen huurcontracten	24	50
Gemeente Sittard-Geleen overige	<u>16</u>	<u>48</u>
	<u>569</u>	<u>468</u>

8.6.3 Belastingen

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Vennootschapsbelasting	<u>6.810</u>	<u>4.822</u>
	<u>6.810</u>	<u>4.822</u>

8.6.4 Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Voormalig bestuurder VitaalWonen	65	65
Nog te ontv. bijdrage SWWM	35	0
Rente inzake bouwkavels	34	81
Voorschotten personeel	20	28
Nog te ontv. creditnota's	13	0
Overige posten	10	11
Nog te ontv. Stadionomgeving BV	0	424
Nog te ontv. afrekening de Baenje	<u>0</u>	<u>114</u>
	<u>177</u>	<u>723</u>

Van bovenstaande posten is €5k als langlopend te beschouwen.

8.6.5 Overlopende activa

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Vooruitbetaalde verzekeringen	271	211
Vooruitbetaalde kosten ICT	71	28
Nog te ontvangen creditnota's servicekosten	41	0
Nog te activeren duurzaamheidsingrepen Pepijnstraat	31	0
Nog te activeren pré-projecturen	27	0
Nog door te belasten kosten	26	0
Vooruitbetaalde abonnementskosten	19	0
Overige	10	14
Vooruitbetaalde beheerbijdrage woonwagens PIM Zuid	0	37
	<u>496</u>	<u>290</u>

8.7 LIQUIDE MIDDELEN

	31-12-2022	31-12-2021
	x €1.000	x €1.000
Direct opvraagbaar		
Rekening-courant banken	1.669	1.495
Gelden onderweg	1	0
Totaal	<u>1.670</u>	<u>1.495</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van ZOWonen.

8.8 EIGEN VERMOGEN**8.8.1 Algemene reserve**

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	424.997	421.898
Mutatie herwaarderingsreserve	<u>45.453</u>	<u>-169.620</u>
Subtotaal	470.450	252.278
Resultaat boekjaar	<u>-49.121</u>	<u>172.719</u>
Saldo per 31 december	<u>421.329</u>	<u>424.997</u>

8.8.2 Herwaarderingsreserve

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	1.017.270	847.650
Realisatie door verkoop	-3.165	-3.722
Realisatie door sloop	0	-1.633
Realisatie door onrendabele investeringen	-95	981
Ongerealiseerde herwaardering	<u>-42.193</u>	<u>173.994</u>
Stand per 31 december	<u>971.817</u>	<u>1.017.270</u>

Per 31 december 2022 is in totaal €971,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.017,3 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed en de kostprijs ervan. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van €858,4 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van ZOWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd kunnen worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke lasten vaak hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit en beheersituatie van de corporatie.

8.9 VOORZIENINGEN**8.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	6.691	973
Dotatie	17.928	11.725
Onttrekking: onrendabele investering nieuwbouw	-9.170	-5.302
Vrijval	-103	-705
Stand per 31 december	<u>15.346</u>	<u>6.691</u>

Van deze voorziening is een gedeelte van €13,4 miljoen als kortlopend aan te merken.

8.9.2 OVERIGE VOORZIENINGEN**8.9.2.1 Voorziening uitgestelde beloningen**

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	202	207
Dotatie	22	19
Onttrekking	-7	-24
Stand per 31 december	<u>217</u>	<u>202</u>

In deze voorziening zijn de in de toekomst te verwachten uit te keren jubileumuitkeringen opgenomen. De hoogte van de voorziening is gebaseerd op bepalingen van de CAO. De voorziening is contant gemaakt tegen 3%.

Van de voorzieningen is een bedrag van €205k als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

8.9.2.2 Voorziening persoonlijk loopbaan ontwikkel budget

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	67	71
Dotatie	33	16
Onttrekking	-24	-12
Vrijval	-6	-8
Stand per 31 december	<u>70</u>	<u>67</u>

De voorziening heeft een langlopend karakter.

8.9.2.3 Voorziening personeel

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Stand per 1 januari	198	31
Dotatie	20	198
Onttrekking	-198	-31
Stand per 31 december	<u>20</u>	<u>198</u>

De omvang van de voorziening is gebaseerd op de salariskosten en/of aanvullende afspraken inzake de beëindiging van het dienstverband. De voorziening heeft een kortlopend karakter.

8.10 LANGLOPENDE SCHULDEN

De langlopende schulden zijn als volgt samengesteld:

Ref.	31-12-2022 x €1.000	31-12-2021 x €1.000
Schulden aan overheid (8.10.1)	209	238
Schulden aan kredietinstellingen (8.10.2)	405.233	392.744
Overige schulden (8.10.3)	220	206
	<u>405.662</u>	<u>393.188</u>
Waarvan langer dan 5 jaar	<u>366.797 *</u>	<u>372.959</u>

* In 2022 zijn de FLEX-leningen voor het gestorte deel opgenomen. Indien deze werkwijze in 2021 ook was gevolgd, zou het vergelijkende cijfer €358 miljoen zijn geweest.

Rentevoet en aflossingssysteem

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt over 2022 2,22% (2021: 2,34%). De leningen worden afgelost op basis van het annuïteiten-, het lineaire, danwel fixe systeem. Het kortlopend deel van de leningen, inclusief amortisatie van de Vestia-lening, bedraagt €10,2 miljoen en is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Zekerheden

Het WSW en de gemeenten hebben in het verslagjaar zekerheden afgegeven voor een bedrag van €20 miljoen voor het afsluiten van nieuwe leningen.

Het totale geborgde volume van het WSW bedraagt per 31 december 2022 €420,7 miljoen, inclusief het kortlopende deel van de langlopende schulden en het maximaal op te nemen bedrag van de twee FLEX-leningen van totaal €20 miljoen.

Een lening die niet geborgd is door het WSW, is door de gemeente Sittard-Geleen geborgd met een totaal schuldrestant van €0,2 miljoen.

ZOWonen heeft haar gehele vastgoedportefeuille (sociaal en commercieel vastgoed) per ultimo 2022 als zekerheid ter beschikking gesteld voor de door WSW geborgde leningen.

ZOWonen heeft in het verleden drie basisrente-leningen afgesloten. Dit betreffen langlopende financieringen waarbij op een bepaald moment de kredietopslag herzien gaat worden. Op het moment van herziening zal de kredietopslag worden aangepast en bij geen overeenstemming zal de leningovereenkomst worden beëindigd. In dat geval vindt er op de herzieningsdatum een verrekening plaats tussen de basisrente en de rente op de kapitaalmarkt over de resterende looptijd. Dit bedrag en de hoofdsom moeten worden afgerekend. Dit betekent een herfinancieringsrisico voor ZOWonen.

Voor ZOWonen betreft dit de volgende drie basisrente-leningen (x €1.000)

Verstrekker	Hoofdsom	Einde looptijd	Herzieningsdatum	Huidig rentepercentage (incl. opslag)	Kredietopslag
NWB Bank	10.000	1-6-2033	3-6-2024	3,51%	0,09%
NWB Bank	10.000	1-2-2041	3-2-2025	3,19%	0,15%
NWB Bank	10.000	2-2-2037	3-2-2024	3,36%	0,14%

Marktwaaarde

De marktwaaarde van de leningenportefeuille bedraagt €387,4 miljoen (nominale waarde portefeuille €421 miljoen, dit is inclusief de niet-opgenomen ruimte op de twee FLEX-leningen ultimo 2022 van €13 miljoen).

- De marktwaaarde is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.
- De marktwaaarde is exclusief opgelopen rente.

De marktwaaarde van de leningenportefeuille zonder kredietopslag bedraagt €397,4 miljoen.

Vestia-lening

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst- en verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

8.10.1 SCHULDEN AAN OVERHEID

Het verloop van de leningen is als volgt:

	2022 x €1.000
Stand per 1 januari	238
Af: aflossingen komend jaar	-29
Stand per 31 december	<u>209</u>

8.10.2 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

Het verloop van de leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2022 x €1.000
Stand per 1 januari	392.744
Mutaties in het boekjaar:	
Bij: nieuwe leningen	20.000
Bij: opname FLEX-leningen*	2.000
Bij: niet vervroegd afgeloste lening**	1.000
	<u>23.000</u>
Af: aflossingen	-385
Af: aflossingen komend jaar	-9.948
Af: vrijval agio leningen komend jaar	-178
Stand per 31 december	<u>405.233</u>

* Ultimo 2022 heeft ZOWonen van de FLEX-leningen (€20 miljoen) in totaal €7 miljoen opgenomen (ultimo 2021: €5 miljoen).

** Een in 2021 voorgenomen vervroegde aflossing is in 2022 niet uitgevoerd.

8.10.3 OVERIGE SCHULDEN**8.10.3.1 Waarborgsommen**

Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

	2022 x €1.000	2021 x €1.000
Saldo per 1 januari	114	119
Bij: ontvangen van huurders	2	0
Af: uitgekeerd aan huurders	0	-5
Saldo per 31 december	<u>116</u>	<u>114</u>

8.10.3.2 Belastingenschuld

Het verloop van de belastingenschuld is als volgt:

	2022 x €1.000	2021 x €1.000
Saldo per 1 januari	9	76
Af: betaald aan de belastingdienst	-9	-67
Saldo per 31 december	<u>0</u>	<u>9</u>

Dit betreft herziening BTW van het kantoorpand van ZOWonen. De herzieningstermijn is verlopen.

8.10.3.3 Glasfonds

Het verloop van het glasfonds is als volgt:

	2022 x €1.000	2021 x €1.000
Saldo per 1 januari	83	54
Bij: Ontvangen van huurders	142	140
Af: Betaald aan vervanging glas	-121	-111
Saldo per 31 december	<u>104</u>	<u>83</u>

Huurders kunnen deelnemen in het glasfonds, waarbij maandelijks een bedrag van €1,02 in rekening wordt gebracht. De omvang van het fonds is gemaximeerd tot 3x de jaaropbrengst van de ontvangsten van huurders.

8.11 KORTLOPENDE SCHULDEN

Ref.	31-12-2022 x €1.000	31-12-2021 x €1.000
Schulden aan overheid (8.11.1)	67	1.381
Schulden aan kredietinstellingen (8.11.2)	10.126	6.528
Schulden aan leveranciers	2.422	5.885
Belastingen en premies sociale verzekeringen (8.11.3)	4.687	4.116
Schulden ter zake van pensioenen	113	108
Overige schulden (8.11.4)	490	548
Overlopende passiva (8.11.5)	7.666	8.828
	<u>25.571</u>	<u>27.394</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd van korter dan 1 jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

8.11.1 SCHULDEN AAN OVERHEID

	31-12-2022 x €1.000	31-12-2021 x €1.000
De specificatie is als volgt:		
Leningen aflossingen komend jaar	29	1.346
Terug te betalen voorschot gemeente Beek	26	0
Overige	12	35
	<u>67</u>	<u>1.381</u>

8.11.2 SCHULDEN AAN KREDIETINSTELLINGEN

	31-12-2022 x €1.000	31-12-2021 x €1.000
Leningen aflossingen komend jaar	9.948	6.351
Amortisatie Vestia-lening	178	177
	<u>10.126</u>	<u>6.528</u>

ZOWonen heeft een overeenkomst voor kredietfaciliteit met BNG tot een limiet van maximaal €5 miljoen. Over het niet opgenomen deel van de kredietfaciliteit is een bereidstellingsprovisie verschuldigd van 0,25% op jaarbasis.

Het rentetarief is het 1-maands Euribor met een spread van +1,5% over het krediet en een spread van -0,25% over het tegoed. De spread kan jaarlijks worden aangepast. Ultimo 2022 wordt er geen gebruik gemaakt van de kredietfaciliteit met de BNG.

Er zijn geen nadere zekerheden gesteld aan deze kredietfaciliteit.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Het krediet dient te worden aangewend voor de normale bedrijfsvoering;
- Er mogen geen zekerheden aan derden worden verstrekt, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de bank, m.u.v. zekerheden aan het WSW;
- Er worden geen aanvullende opslagen, kosten en provisies in rekening gebracht;
- De overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.

8.11.3 BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN

	31-12-2022 x €1.000	31-12-2021 x €1.000
Omzetbelasting	4.237	3.686
Loonheffing	450	430
	<u>4.687</u>	<u>4.116</u>

8.11.4 OVERIGE SCHULDEN

	31-12-2022 x €1.000	31-12-2021 x €1.000
Verlofrechten personeel	401	421
Nog te verwachten uitgaven inzake gereedgemaakte projecten	76	119
Vooruitontvangen bijdragen VVE's	8	8
Overige	5	0
	<u>490</u>	<u>548</u>

8.11.5 OVERLOPENDE PASSIVA

	31-12-2022 x €1.000	31-12-2021 x €1.000
Niet vervallen interest	4.780	5.017
Nog te ontvangen facturen onderhoud	882	1.736
Nog te verrekenen service- en stookkosten met huurders	504	703
Vooruitontvangen huur	399	449
Nog te ontvangen facturen servicekosten	396	352
Vooruitontvangen bijdragen inzake standplaatsen	278	278
Nog te betalen accountantskosten	127	140
Nog te betalen servicekosten	54	0
Nog te betalen advieskosten	45	19
Nog te betalen huisvestingskosten	27	0
Nog te betalen borgstellingsvergoeding	24	22
Nog te betalen inhuurkosten	19	17
Nog te betalen IT	19	0
Nog te betalen personeelskosten	17	9
Nog te betalen energiefacturen	16	0
Nog te betalen inzake projecten	16	0
Nog te betalen kosten inzake kerstviering	15	0
Nog te ontvangen facturen inzake wijkontwikkeling	13	0
Nog te betalen beheerkosten	12	0
Nog te betalen kosten inzake leefbaarheid	2	57
Overige	21	29
	<u>7.666</u>	<u>8.828</u>

8.12 NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN EN RECHTEN**a. Voorwaardelijke verplichtingen**

- Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft ZOWonen een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door ZOWonen opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€200.988) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt €10,7 miljoen per 31 december 2022 (€10,1 miljoen per 31 december 2021).

ZOWonen zal de komende 4 jaren naar verwachting in totaal € 3,4 miljoen moeten afdragen aan obligoheffingen en eventuele verstrekkingen van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient ZOWonen het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. ZOWonen verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolun

- Als zekerheid voor de borging van financiering heeft het WSW op basis van het reglement van deelneming recht van eerste hypotheek. In 2021 is het WSW een onherroepelijk en onvoorwaardelijk volmacht verleend om met uitsluiting van de deelnemer rechten van hypotheek en pandrechten te vestigen tot een maximumbedrag dat gelijk staat aan het saldo waarvoor WSW borg staat tot een maximum van €1,3 miljard.

- Verplichtingen voortvloeiend uit de Wet Ketenaansprakelijkheid, voor de afdracht van sociale premie en belasting door onderaannemers.

b. Erfpacht overeenkomst

- Ten aanzien van de grond van complex 622 (Kollenbergerhof) is een erfpachtverplichting aangegaan voor een totaal bedrag van €246.175 tot het jaar 2043 (jaarlijks erfpachtcanon €4.924).
- Ten aanzien van de grond van complex 574 (Gelderhof) is een erfpachtverplichting aangegaan met een jaarlijkse erfpachtcanon van €3.295 in 2022, zijnde een geïndexeerd jaarcanon van 6% van de grondprijs (€36.277).

c. Aangegane verplichtingen

De verplichtingen worden vastgelegd in een contractenmodule. Hierdoor is er inzicht in de hoogte van de aangegane verplichtingen (inclusief BTW).

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x €1.000	x €1.000
Onderhoud	14.332	13.015
Vastgoed in ontwikkeling	6.786	12.419
IT	4.738	3.843
Groenonderhoud	3.326	4.193
Woonwagengebeheer	1.399	1.536
Schoonmaak	1.132	1.033
Overig	6	0
	<u>31.719</u>	<u>36.039</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x €1.000	x €1.000
Te betalen:		
Binnen 1 jaar	8.408	14.586
Tussen 1 en 5 jaar	23.311	21.453
Totaal	<u>31.719</u>	<u>36.039</u>

d. Aangetrokken leningen

ZOWonen heeft ultimo 2021 een obligolening aangetrokken die op 31 december nog gestort moet worden. Dit betreft een lening van ultimo 2022 €10,7 miljoen welke pas wordt gestort op het moment dat het WSW schriftelijk een verzoek tot storting heeft ingediend bij ZOWonen.

e. Operational lease

Ultimo boekjaar heeft ZOWonen diverse verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten. Deze zijn uit te splitsen in twee categorieën: leaseauto's en de "sale and leaseback transactie" van het kantoorpand.

De leaseverplichtingen inzake de lease auto's, is als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x €1.000	x €1.000
Tussen 1 en 5 jaar	222	338
Totaal	<u>222</u>	<u>338</u>

De gemiddelde resterende looptijd van de leaseovereenkomsten is 22 maanden.

De leaseverplichting inzake de "sale and leaseback transactie" van het kantoorpand, is als volgt te specificeren:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x €1.000	x €1.000
Tussen 1 en 5 jaar	425	0
Totaal	<u>425</u>	<u>0</u>

ZOWonen is voornemens om op 31 mei 2024 een nieuw kantoorpand te betrekken. Om die reden is ervoor gekozen om het huidige pand te verkopen en tijdelijk terug te huren. Per kwartaal bedraagt de huur €75.000. Tot eind mei 2024 wordt het pand terug gehuurd.

De resterende looptijd van de leaseovereenkomst is 17 maanden.

f. Voortgang lopende procedure voormalig bestuurder VitaalWonen

In januari 2013 is de voormalig bestuurder van VitaalWonen ontslagen. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft verzocht een onderzoek uit te voeren naar het handelen van de voormalig directeur-bestuurders. In maart 2017 zijn beide oud-bestuurders en hun privébedrijven in een civiele procedure veroordeeld tot het terugbetalen van €1,1 miljoen.

Op het moment van schrijven loopt een hoger beroep tegen een van de oud bestuurders. De hoogte van de vordering op een deze bestuurder is afhankelijk van de uitkomst van het hoger beroep maar wel al opeisbaar. Op 15 mei 2023 heeft er mondelinge behandeling plaatsgevonden bij het gerechtshof. Binnen 10 weken volgt een uitspraak. Het hoger beroep van de andere oud bestuurder is inmiddels afgerond en de vordering is opeisbaar en geïncasseerd. De oud bestuurder heeft wel een verzoek tot herroeping ingesteld bij het gerechtshof. Deze procedure is inmiddels afgerond met verwerping van het beroep op herroeping. Dit maakt dat de procedure tegen deze oud bestuurder geëindigd is. Het volledige bedrag inclusief rente en kosten van deze oud bestuurder is volledig geïncasseerd. De voormalig bestuurder is inmiddels overleden. Ten aanzien van de vordering op de andere voormalige bestuurder geldt dat deze vordering naar verwachting (nog) niet volledig incasseerbaar zal zijn. De toekomstige kosten en mogelijke vorderingen c.q. voorzieningen zijn dan ook niet betrouwbaar in te schatten. Uit hoofde van beslagleggingen is slechts een gedeelte incasseerbaar. Vooralnog is alleen dat deel opgenomen in de jaarrekening.

9. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING**9.1 NETTO RESULTAAT EXPLOITATIE VASTGOEDPORTEFEUILLE****9.1.1 HUROPBRENGSTEN**

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Woningen en woongebouwen	94.052	93.674
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.553	1.295
	<u>95.605</u>	<u>94.969</u>
Af: huurderwing wegens leegstand	-2.460	-2.286
Af: dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-842	-1.326
Af: afboekingen huurdebiteuren	-60	-92
Totaal huuropbrengsten	<u>92.243</u>	<u>91.265</u>

De stijging van de huuropbrengsten is als volgt te duiden:

	x €1.000
- Huurverhoging 2021	28
- Huurverhoging 2022	752
- Huurverlaging 2021	-169
- Huurharmonisatie 2021	113
- Huurharmonisatie 2022	103
- Nieuwbouw 2022	240
- Sloop/verkoop 2021 (uit exploitatie)	-600
- Sloop/verkoop 2022 (uit exploitatie)	-145
- Woningen 2021/2022 in leegstandsbeheer	241
- Woonwagens 2021/2022	50
- Overig	23
	<u>636</u>

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

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Woningen	89.744	89.104
Bedrijfsonroerend goed	637	618
Maatschappelijk vastgoed	432	111
Intramuraal zorgvastgoed	4.308	4.570
Parkeergelegenheid	481	557
Overig	3	9
	<u>95.605</u>	<u>94.969</u>

9.1.2 OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Leveringen en diensten	6.970	6.741
Af: derving wegens leegstand	-120	-279
	<u>6.850</u>	<u>6.462</u>
Te verrekenen stook- en servicekosten met huurders	-408	-655
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>6.442</u>	<u>5.807</u>

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

9.1.3 LASTEN SERVICECONTRACTEN

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Gas, water en elektra	-4.476	-4.026
Onderhouds- en schoonmaakkosten	-917	-884
Onderhoud groenvoorziening	-501	-500
Kosten buurtbeheerders reeds verantwoord in de salarissen	81	74
Overige lasten servicecontracten	-435	-445
Niet verrekenbare servicekosten	-279	-467
Niet verrekenbare servicekosten voorgaand jaar	-273	-205
	<u>-6.800</u>	<u>-6.453</u>

9.1.4 LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

	2022	2021
	x €1.000	
Overige lasten verhuur- en beheeractiviteiten	31	47
Toegerekende organisatiekosten	-3.757	-2.794
Toegerekende personeelslasten	-3.103	-2.549
	<u>-6.829</u>	<u>-5.296</u>

Vanaf 2022 worden de kosten inzake VVE (€58k) en samenwerkingen sociaal domein (€112k) conform handleiding toegewezen aan de lasten verhuur en beheeractiviteiten. Voorheen werden de kosten VVE verantwoord onder de overige activiteiten en de kosten inzake samenwerkingen sociaal domein onder leefbaarheid.

9.1.5 LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Kosten planmatig onderhoud (cyclisch)	-19.918	-15.473
Kosten dagelijks onderhoud (niet cyclisch)	-12.959	-14.969
Kosten onderhoud bij renovatie	-1.602	0
Toegerekende organisatiekosten	-3.082	-2.640
Toegerekende personeelslasten	-2.407	-2.873
	<u>-39.968</u>	<u>-35.955</u>

9.1.6 OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Belastingen	-6.320	-6.305
Verhuurderheffing	-4.583	0
Verzekeringskosten	-414	-399
Overige directe exploitatielasten	-260	-62
Contributie AEDES	-90	-86
Energieverbruik leegstaande panden	-55	-59
Erfpacht	-8	-8
Heffing verhuurderbijdrage	0	-33
	<u>-11.730</u>	<u>-6.952</u>

9.2 NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE**9.2.1 VERKOOPOPBRENGST VASTGOEDPORTEFEUILLE**

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Netto opbrengst verkopen bestaand bezit	<u>7.176</u>	<u>7.617</u>

In 2022 zijn in totaal 34 woningen (32 DAEB en 2 nDAEB), 1 bedrijfsruimte (nDAEB) en 1 parkeerplaats (nDAEB) verkocht. De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardevermindering begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 3,2 miljoen.

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
9.2.2 TOEGEREKENDE ORGANISATIEKOSTEN		
Toegerekende organisatiekosten	-101	-84
Toegerekende personeelslasten	-156	-168
	<u>-257</u>	<u>-252</u>
9.2.3 BOEKWAARDE VERKOCHTE VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Boekwaarde huurwoningen	-5.966	-6.355
	<u>-5.966</u>	<u>-6.355</u>
9.3 WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
9.3.1 OVERIGE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Waardeverandering inzake materiële vaste activa in ontwikkeling		
- netto dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-17.929	-11.725
- vrijval voorziening verlieslatende contracten projecten	103	705
- herwaardering	178	2.107
Waardeveranderingen als gevolg van sloop	0	-10.200
Nagekomen projectkosten	12	270
Kosten afboeking gestaakte projecten	-35	-170
Toegerekende organisatiekosten	-819	-602
Toegerekende personeelslasten	-1.402	-1.822
Totale overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-19.892</u>	<u>-21.437</u>
9.3.2 NIET-GEREALISEERDE WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE		
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-40.381	173.082
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	-6.631	7.406
Vastgoed bestemd voor verkoop	83	0
	<u>-46.929</u>	<u>180.488</u>
9.4 NETTO RESULTAAT OVERIGE ACTIVITEITEN		
9.4.1 OPBRENGSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Overige opbrengsten	165	398
	<u>165</u>	<u>398</u>
9.4.2 KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN		
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Toegerekende organisatiekosten	0	-64
	<u>0</u>	<u>-64</u>

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
9.5 OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN		
Jaarverslaggeving	-211	-212
Obligoheffing WSW	-201	-243
Heffing autoriteit woningcorporaties	-61	-34
Treasury	-39	-45
Personeelsvereniging en ondernemingsraad	-9	-9
Agio Vestia-lening	0	-7.884
Toegerekende organisatiekosten	-185	-194
Toegerekende personeelslasten	-1.108	-986
	<u>-1.814</u>	<u>-9.607</u>
De toegerekende personeelslasten betreft de personeelslasten van de Raad van Commissarissen en het bestuur, Risk en Compliance officer, portefeuille- en assetmanagement en het toerekenbare deel aan treasury en jaarverslaggeving.		
9.6 KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID		
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Wijkbeheer/schoon, heel, veilig	-260	-303
Interventies buitenruimte	-180	-196
Aanpak multiproblematiek en overlast	-114	-178
Kleinschalige leefbaarheidsinitiatieven	-52	-31
Kleinschalige wijkpanden	-2	0
Toegerekende organisatiekosten	-1.590	-1.399
Toegerekende personeelslasten	-1.549	-1.531
	<u>-3.747</u>	<u>-3.638</u>
Aanpak multiproblematiek en overlast is lager vanwege de bijdrage van onze leegstandsbeheerder. De afname in de post Wijkbeheer ten opzichte van 2021 komt door minder kosten rondom bijzonder beheer (Geleen Zuid).		
9.7 SALDO FINANCIËLE BATEN EN LASTEN		
9.7.1 OVERIGE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN		
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Rente op vorderingen		
- Amortisatie Vestia-lening	177	0
- Rente overige vorderingen	80	81
	<u>257</u>	<u>81</u>
9.7.2 RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN		
	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Langlopende schulden		
- Rente leningen kredietinstellingen	-8.788	-8.957
- Rente leningen overheid	-36	-70
- Disagio/Borgstellingsvergoeding	-94	-88
Kortlopende schulden		
- Rente rekening courant	-12	-43
- Rente overige schulden	-36	-58
	<u>-8.966</u>	<u>-9.216</u>

9.8 BELASTINGEN

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:		
Acute belastingen	-3.034	-5.194
Mutatie belastinglatentie	-4.539	-2.435
Acute belastingen voorgaande jaren	5.067	-83
	<u>-2.506</u>	<u>-7.712</u>

De belastinglast in 2022 bedraagt €2.506k. Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,89%. De lagere effectieve belastingdruk ad -5,38% kan als volgt worden verklaard:

	Bedrag x € 1.000	Nominale VpB-druk x € 1.000	Belastingdruk
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-46.615	-12.069	25,89%
Af:			
Opbrengst verkopen	-5.192	-1.339	2,87%
Fiscaal hogere overige bedrijfslasten	-5.171	-1.334	2,86%
Fiscaal hogere afschrijvingen	-2.413	-623	1,34%
Fiscaal hogere rentelasten	-200	-52	0,11%
Af- en opwaardering woningbezit o.b.v. WOZ-waarde	-1	0	0,00%
Bij:			
Correctie niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	46.896	12.099	-25,96%
Correctie overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.657	4.555	-9,77%
Fiscaal lagere lasten onderhoudsactiviteiten	1.461	377	-0,81%
Fiscaal hogere rentebaten	139	36	-0,08%
Totaal correcties fiscale winst	53.176	13.720	-29,43%
Niet-aftrekbare rente (ATAD)	5.350	1.380	-2,96%
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	29	7	-0,02%
Investeringsaftrek	-17	-4	0,01%
Totaal extracomptabele correcties	5.362	1.383	-2,97%
Totaal acute belastinglast over boekjaar 2022	11.923	3.034	-6,51%
Mutatie latentie voorgaande jaren		3.454	-7,41%
Vennootschapsbelasting last/bate latentie huidig boekjaar		1.539	-3,30%
Verdiscontering latentie huidig boekjaar		-454	0,97%
Mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		-5.067	10,87%
Overige effecten op belastinglast		-528	1,13%
Totale belastinglast/belastingdruk		2.506	-5,38%

De aanslagen van 2018 en 2019 zijn in 2022 door de Belastingdienst vastgesteld, echter hier hebben wij bezwaar op ingediend. Dit bezwaar richt zich op de verwerking van de heffingsvermindering verhuurderheffing en op het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening. De aanslag van 2020 is nog niet door de Belastingdienst vastgesteld. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de Belastingdienst niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en belastingen voorgaande jaren alsmede belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

9.9 AFSCHRIJVINGEN (IM)MATERIËLE VASTE ACTIVA

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Afschrijving overige immateriële vaste activa	1.028	1.190
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>306</u>	<u>568</u>
	<u>1.334</u>	<u>1.758</u>

In de post afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is ook het boekverlies van het kantoorpand aan de Luxemburgstraat opgenomen van circa € 2 miljoen. In onderstaand overzicht is de impact hiervan op de toegerekende kosten inzichtelijk gemaakt.

Categorie toegerekende organisatiekosten	Reguliere afschrijvingen		Afschrijvingen inzake verkoop kantoorpand		Totaal
	x € 1.000		x € 1.000		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€	550	€	825	€ 1.375
Lasten onderhoudsactiviteiten	€	347	€	522	€ 869
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	€	17	€	26	€ 43
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€	179	€	268	€ 447
Kosten omtrent leefbaarheid	€	240	€	360	€ 600
Totaal	€	<u>1.333</u>	€	<u>2.001</u>	€ 3.334

9.10 LONEN EN SALARISSEN

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Salarissen	7.480	7.607
Jubileumuitkeringen	22	19
Ontslaguitkeringen	<u>79</u>	<u>271</u>
Totaal lonen en salarissen	7.581	7.897
Sociale lasten	1.220	1.167
Pensioenlasten	<u>922</u>	<u>866</u>
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	9.723	9.930
Overige personeelslasten	<u>1.143</u>	<u>1.199</u>
Totaal personeelslasten	<u>10.866</u>	<u>11.129</u>

OVERIGE INFORMATIE

Accountantshonoraria

De honoraria van de accountants zijn verdeeld in de volgende categorieën (deze bedragen zijn incl. BTW):

	2022	2021
	x €1.000	x €1.000
Controle van de jaarrekening	180	181
Andere controlewerkzaamheden	<u>31</u>	<u>31</u>
	<u>211</u>	<u>212</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die door accountantskantoor PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. zijn uitgevoerd. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2021 en 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. De totale kosten van de controlewerkzaamheden betreffen €211k, waarvan €222k betrekking heeft op de controle 2022 en circa €11k is vrijgevallen op de controle van 2021 door een te hoge transitorische post.

Werknemers

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 131,92 werknemers in dienst (2021: 132,92). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

10. GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB EN NIET-DAEB**10.1 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS DAEB PER 31 DECEMBER 2022**

	DAEB 31-12-2022 x €1.000	DAEB 31-12-2021 x €1.000
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	223	4.942
	<u>223</u>	<u>4.942</u>
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.712.843	1.730.673
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	16.829	13.472
	<u>1.729.672</u>	<u>1.744.145</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	1.475	5.764
Interne lening	18.209	21.066
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	83.785	90.092
	<u>103.469</u>	<u>116.922</u>
	<u>1.833.364</u>	<u>1.866.009</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.484	1.179
Overheid	569	468
Belastingen	6.463	4.561
Overige vorderingen	170	294
Overlopende activa	474	276
	<u>9.160</u>	<u>6.778</u>
Som der vlottende activa	<u>9.160</u>	<u>6.778</u>
TOTAAL	<u>1.842.524</u>	<u>1.872.787</u>

PASSIVA**EIGEN VERMOGEN**

Algemene reserve
Herwaarderingsreserve
Resultaat boekjaar

	DAEB 31-12-2022 x €1.000	DAEB 31-12-2021 x €1.000
	470.450	252.278
	971.817	1.017.270
	-49.121	172.719
	<u>1.393.146</u>	<u>1.442.267</u>

VOORZIENINGEN

Voorziening onrendabele investeringen
en herstructureringen
Overige voorzieningen

	15.346	6.691
	291	442
	<u>15.637</u>	<u>7.133</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan overheid
Schulden aan kredietinstellingen
Overige schulden

	209	238
	405.233	392.744
	157	147
	<u>405.599</u>	<u>393.129</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan overheid
Schulden aan kredietinstellingen
Schulden aan leveranciers
Belastingen en premies sociale verzekeringen
Schulden ter zake van pensioenen
Overige schulden
Overlopende passiva

	67	1.381
	13.224	10.074
	2.316	5.617
	4.448	3.894
	107	101
	469	525
	7.511	8.666
	<u>28.142</u>	<u>30.258</u>

TOTAAL

	<u>1.842.524</u>	<u>1.872.787</u>
--	------------------	------------------

10.2 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING DAEB OVER 2022

	DAEB 31-12-2022 x €1.000	DAEB 31-12-2021 x €1.000
Huuropbrengsten	87.630	86.550
Opbrengsten servicecontracten	6.206	5.478
Lasten servicecontracten	-6.469	-6.027
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.871	-4.203
Lasten onderhoudsactiviteiten	-37.525	-33.992
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.294	-6.586
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32.677	41.220
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.200	6.354
Toegerekende organisatiekosten	-225	-190
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.105	-5.281
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	870	883
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-19.891	-21.437
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-40.379	173.082
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-60.270	151.645
Opbrengsten overige activiteiten	79	314
Kosten overige activiteiten	0	-60
Netto resultaat overige activiteiten	79	254
Overige organisatiekosten	-1.733	-9.529
Kosten omtrent leefbaarheid	-3.708	-3.626
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	257	77
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.966	-9.216
Rentebaten interne lening	359	412
Saldo financiële baten en lasten	-8.350	-8.727
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-40.435	172.120
Belastingen	-2.378	-7.296
Resultaat niet-DAEB tak	-6.308	7.895
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-49.121	172.719

10.3 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT DAEB OVER 2022

	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
Operationele activiteiten		
Hurenontvangsten	87.857	87.574
Vergoedingen	5.795	5.281
Overige bedrijfsontvangsten	221	310
Ontvangsten interest	469	493
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	94.342	93.658
Erfpacht	-8	-8
Betalingen aan werknemers	-9.546	-9.257
Onderhoudsuitgaven	-34.701	-28.950
Overige bedrijfsuitgaven	-21.236	-19.189
Betaalde interest	-9.197	-9.389
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-259	-32
Verhuurderheffing	-4.583	-33
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-615	-868
Vennootschapsbelasting	43	-8.370
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-80.102	-76.096
Kasstroom uit operationele activiteiten	14.240	17.562
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	5.251	6.442
(Des)investeringsontvangsten overig	4.907	-1.391
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	10.158	5.051
Nieuwbouw huur	-16.026	-11.841
Ontvangsten projecten overig	424	0
Verbeteruitgaven	-24.519	-15.730
Overheidsontvangsten investering/subsidie	0	300
Sloopuitgaven	-1.414	-1.350
Investerings overig	-100	-129
Externe kosten bij verkoop	-90	-106
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	-41.725	-28.856
Ontvangen aflossing interne lening	2.857	2.857
<i>Tussentelling ingaande kasstroom FVA</i>	2.857	2.857
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-28.710	-20.948
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	22.000	39.075
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	22.000	39.075
Aflossingen door WSW geborgde leningen	-7.055	-36.086
Aflossingen niet door WSW geborgde leningen	-27	-26
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-7.082	-36.112
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	14.918	2.963
<i>Mutatie liquide middelen (excl. kruisposten)</i>	448	-423
Liquide middelen per 1-1	-3.546	-3.123
Liquide middelen per 31-12	-3.098	-3.546
Mutatie	448	-423

10.4 ENKELVOUDIGE GESCEIDEN BALANS niet-DAEB PER 31 DECEMBER 2022
(voor resultaatbestemming)

	Niet-DAEB 31-12-2022 x €1.000	Niet-DAEB 31-12-2021 x €1.000
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	2.877	3.843
	<u>2.877</u>	<u>3.843</u>
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	204	267
	<u>204</u>	<u>267</u>
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	93.598	101.676
	<u>93.598</u>	<u>101.676</u>
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering	79	329
	<u>79</u>	<u>329</u>
	<u>96.758</u>	<u>106.115</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	600	0
	<u>600</u>	<u>0</u>
Vorderingen		
Huurdebiteuren	97	65
Belastingen	347	261
Overige vorderingen	7	429
Overlopende activa	22	14
	<u>473</u>	<u>769</u>
Liquide middelen	<u>4.768</u>	<u>5.040</u>
Som der vlottende activa	<u>5.841</u>	<u>5.809</u>
TOTAAL	<u>102.599</u>	<u>111.924</u>

PASSIVA**EIGEN VERMOGEN**

Algemene reserve
Herwaarderingsreserve
Resultaat boekjaar

	Niet-DAEB 31-12-2022 x €1.000	Niet-DAEB 31-12-2021 x €1.000
	59.584	44.993
	30.509	37.204
	-6.308	7.895
	<u>83.785</u>	<u>90.092</u>

VOORZIENINGEN

Overige voorzieningen

	16	26
	<u>16</u>	<u>26</u>

LANGLOPENDE SCHULDEN

Overige schulden
Interne lening

	62	59
	18.209	21.066
	<u>18.271</u>	<u>21.125</u>

KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan leveranciers
Belastingen en premies sociale verzekeringen
Schulden ter zake van pensioenen
Overige schulden
Overlopende passiva

	106	268
	239	222
	6	6
	21	23
	155	162
	<u>527</u>	<u>681</u>

TOTAAL

	<u>102.599</u>	<u>111.924</u>
--	----------------	----------------

10.5 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN WINST- EN VERLIESREKENING niet-DAEB OVER 2022

	Niet-DAEB 31-12-2022 x €1.000	Niet-DAEB 31-12-2021 x €1.000
Huuropbrengsten	4.612	4.716
Opbrengsten servicecontracten	236	329
Lasten servicecontracten	-331	-426
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-958	-1.093
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.443	-1.964
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-435	-366
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	681	1.196
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.977	1.264
Toegerekende organisatiekosten	-32	-62
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.861	-1.075
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	84	127
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.550	7.406
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.551	7.406
Opbrengsten overige activiteiten	86	84
Kosten overige activiteiten	0	-3
Netto resultaat overige activiteiten	86	81
Overige organisatiekosten	-81	-78
Kosten omtrent leefbaarheid	-40	-12
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	4
Rentelasten interne lening	-359	-412
Saldo financiële baten en lasten	-359	-408
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-6.180	8.312
Belastingen	-128	-417
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-6.308	7.895

10.6 ENKELVOUDIGE GESCHIEDEN KASSTROOMOVERZICHT niet-DAEB OVER 2022

	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
Operationele activiteiten		
Hurenontvangsten	4.787	4.748
Vergoedingen	210	210
Overige bedrijfsontvangsten	49	66
Ontvangsten interest	3	0
Saldo ingaande kasstromen	5.049	5.024
Betalingen aan werknemers	-513	-528
Onderhoudsuitgaven	-1.831	-1.088
Overige bedrijfsuitgaven	-768	-664
Betaalde interest	-359	-412
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-3	-2
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	-24	-23
Vennootschapsbelasting	2	-478
Saldo uitgaande kasstromen	-3.496	-3.195
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.553	1.829
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.017	1.287
(Des)investeringsontvangsten overig	-225	1.391
Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen	1.792	2.678
Verbeteruitgaven	-212	-366
Sloopuitgaven	-16	0
Investerings overig	-522	-14
Externe kosten bij verkoop	-10	-23
Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen	-760	-403
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	1.032	2.275
Financieringsactiviteiten		
Aflossing interne lening	-2.857	-2.857
Tussentelling uitgaande kasstromen	-2.857	-2.857
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.857	-2.857
Mutatie liquide middelen (excl. kruisposten)	-272	1.247
Liquide middelen per 1-1	5.040	3.793
Liquide middelen per 31-12	4.768	5.040
Mutatie	-272	1.247

11. VERANTWOORDING WET NORMERING BEZOLDIGING TOPFUNCTIONARISSEN PUBLIEKE EN SEMI-PUBLIEKE SECTOR (WNT)

Bestuurders en commissarissen

De WNT is van toepassing op Zowonen. Het voor Zowonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 €203.000, zijnde het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G.

Mevrouw JMJ Godderij is op 1 mei 2018 in dienst getreden als directeur-bestuurder bij Zowonen. De RvC heeft de beloning van de directeur-bestuurder vastgesteld. De beloning van de directeur-bestuurder is gebaseerd op het advies van de Commissie Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties. Per 1 mei 2022 is een nieuwe termijn van 4 jaar overeengekomen en de beloning is hierop aangepast.

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Zowonen van toepassing zijnde regelgeving: "Woningcorporaties".

Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder van Zowonen. De voor VTW-leden van toepassing zijnde algemeen geldende en bindende 'beroepsreg. bezoldiging commissarissen' adviseert een maximum bezoldigingspercentage van 12% voor de voorzitter en 8% voor een lid. Dit advies wordt door Zowonen gevolgd.

De bezoldiging van de topfunctionarissen en toezichthouders die over 2022 in het kader van de WNT verantwoord worden, is als volgt:

Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2022 bedragen x € 1		J.M.J. Godderij
Functiegegevens		Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 176.833
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 19.647
Subtotaal		€ 196.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 203.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Bezoldiging		€ 196.480
Het bedrag van de overschrijding, en de 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.M.J. Godderij
Functiegegevens		Directeur-Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01-01 t/m 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1
Dienstbetrekking?		Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 159.344
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 18.713
Subtotaal		€ 178.057
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 197.000
Bezoldiging		€ 178.057

De duur van het dienstverband in het jaar 2022 is voor de bestuurder als volgt:

- JMJ Godderij: het gehele jaar 2022 bij Zowonen en heeft betrekking op een fulltime dienstverband van 1 fte.

Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen (excl. btw)

Gegevens 2022 bedragen x € 1	L.H.M. Vroomen	M.J.G. Jacobs	H.A.M. van der Hertten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 24.360	€ 16.240	€ 16.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 30.450	€ 20.300	€ 20.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 24.360	€ 16.240	€ 16.240
Het bedrag van de overschrijding, en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021 bedragen x € 1	L.H.M. Vroomen	M.J.G. Jacobs	H.A.M. van der Hertten
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 18.439	€ 12.229	€ 12.229
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 29.550	€ 19.700	€ 19.700

Gegevens 2022 bedragen x € 1	J.M.H. Nijsten	S.W.M.G. Cloudt	
Functiegegevens	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01-01 t/m 31-12	01-01 t/m 31-12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 16.240	€ 16.240	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 20.300	€ 20.300	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	
Bezoldiging	€ 16.240	€ 16.240	
Het bedrag van de overschrijding, en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2021 bedragen x € 1	J.M.H. Nijsten	S.W.M.G. Cloudt	J.M.G. Braun
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01-01 t/m 31-12	01-12 t/m 31-12	01-01 tm 30-04
Bezoldiging			
Bezoldiging	€ 12.229	€ 1.019	€ 4.076
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 19.700	€ 1.673	€ 6.477

Naast de vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2022 een bezoldiging boven het toepasselijke WNT-maximum hebben ontvangen, of waarvoor in eerdere jaren een vermelding op grond van de WOPT of de WNT heeft plaatsgevonden of had moeten plaatsvinden (2021: geen). Er zijn in 2022 geen ontslaguitkeringen aan overige functionarissen betaald die op grond van de WNT dienen te worden gerapporteerd (2021: geen).

Wet Normering Topinkomens

Bij de samenstelling van bovenstaande verantwoording uit hoofde van de WNT zijn de Beleidsregels toepassing WNT d.d. 27 februari 2014 van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties als uitgangspunt gehanteerd. ZOWonen herkent de door de Minister van BZK in zijn kamerbrief d.d. 27 februari 2014 onderkende uitvoeringsproblemen met betrekking tot externe niet-topfunctionarissen, en heeft deze categorie in lijn met de door de minister voorgestelde gedragslijn niet in de WNT verantwoording betrokken.

Het hoogste uitvoerend orgaan bij ZOWonen is het bestuur. Het bestuur van ZOWonen bestaat, zoals ook blijkt uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel, uit één persoon. De directeur-bestuurder is belast met de dagelijkse leiding van de gehele organisatie hetgeen blijkt uit het bestuursreglement en stuurt in die hoedanigheid de directeuren direct en individueel aan. In artikel 5 van het bestuursreglement is geregeld dat het bestuur bij kortdurende afwezigheid voorzieningen treft die gericht zijn op een ongestoorde voortgang van werkzaamheden in de organisatie, onder verantwoordelijkheid van het bestuur. Het directieteam van ZOWonen vormt een adviserend orgaan voor het bestuur. Hieruit kan worden afgeleid dat bij ZOWonen enkel de directeur-bestuurder kan worden gekwalificeerd als topfunctionaris volgens de WNT.

12. ONDERTEKENING VAN DE JAARREKENING

Sittard-Geleen, d.d. 8 juni 2023

Bestuurder,

J.M.J Godderij

De Raad van Commissarissen,

L.H.M. Vroomen
Voorzitter

M.J.G. Jacobs

H.A.M. van der Herten

J.M.H. Nijsten

S.W.M.G. Cloudt

13. OVERIGE GEGEVENS**Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022**

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op d.d. 8 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De resultaatbestemming is als aparte regel opgenomen in het eigen vermogen 2022 ten bedrage van €49,1 miljoen en wordt geheel ten laste van de algemene reserve gebracht.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

14. BIJLAGEN**14.1 Verklaring besteding middelen in het belang van de volkshuisvesting**

Het bestuur verklaart hierbij dat in het verslagjaar alle middelen zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Sittard-Geleen, d.d. 8 juni 2023

Bestuurder,

J.M.J. Godderij



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting ZOWonen

Verklaring over de jaarrekening 2022

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting ZOWonen ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling 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 bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022 van Stichting ZOWonen te Sittard gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

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

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

UVCPEQP67Z6F-1574979202-67

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Lage Mosten 59, 4822 NK Breda, Postbus 1042, 4801 BA Breda
T: 088 792 00 76, F: 088 792 95 17, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.



Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting ZOWonen 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 (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting ZOWonen is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Sittard-Geleen. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In paragraaf oordelen en schattingen van de jaarrekening heeft Stichting ZOWonen de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de fiscale positie, waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top en juistheid woningtoewijzingen.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting ZOWonen. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, vastgoedwaardering en waardering van de leningportefeuille in ons team opgenomen.

Stichting ZOWonen - UVCPEQP67Z6F-1574979202-67



De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: € 18.400.000.
- Specifieke materialiteit: € 1.060.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€ 18.400.000
Specifieke materialiteit	€ 1.060.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting ZOWonen. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2022.
De overwegingen voor de gekozen benchmark	Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de



jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 920.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven € 53.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting ZOWonen maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting ZOWonen maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak.



Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceprovider.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting ZOWonen en haar omgeving en 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 en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 7 van het jaarverslag, waarin het bestuur en de raad van commissarissen haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, het integriteitsbeleid, de klokkenluidersregeling, en voor zover wij dat noodzakelijk achten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's	Controlewerkzaamheden en observaties
Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt	
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht.</p> <p>Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.</p>



In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:

- Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt.
- Schattingen.
- Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers

Stichting ZOWonen kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op niet geleverde prestaties of te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.

Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.

Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de prijzen marktconform zijn.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Ook hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormt voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.



Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gereede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten

Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde

Hoofdstuk 8, paragraaf 5 'grondslagen van balanswaardering' en hoofdstuk 8, paragraaf 8.3 'vastgoedbeleggingen'

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' is bepaald,

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken.

Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur



Kernpunten

bedraagt per 31 december 2022 € 1.806 miljoen. Voor deze waardering past Stichting ZOWonen de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.

Het bestuur maakt gebruik van een externe taxateur voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateur is aangesteld door het bestuur en voeren haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau.

Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde deskundige is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle.

Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde gecontroleerd.

Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaardeverhouding die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting ZOWonen met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten.

Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek.



Kernpunten

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Hoofdstuk 8, paragraaf 5 'grondslagen van balanswaardering' en hoofdstuk 8, paragraaf 8.3 'vastgoedbeleggingen'

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting ZOWonen de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting ZOWonen, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting ZOWonen baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid.

Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening. Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving.

Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting ZOWonen en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2022 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en het strategische voorraadbeleid nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting ZOWonen worden gebruikt.



Kernpunten

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen 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 van wege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 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 35 en 36 van de Woningwet.



Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2013 benoemd als externe accountant van Stichting ZOwonen door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van 10 jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, 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.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht op pagina 149 in de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2022 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2022.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en 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 genoemde verslaggevingsstelsels 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 bedrijfsactiviteiten 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 bedrijfsactiviteiten 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 doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Breda, 8 juni 2023
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door A.J.M. Vercammen RA



Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2022 van Stichting ZOWonen

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, 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. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten 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 organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.



Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de 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 hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.

Colofon

Redactie

Mayke Timmermans

Deze editie kwam tot stand met dank aan:

Janine, Rob, Milka, Bart, Danielle, Bob, Jordi, Rob, Maurice, Reinoud, Katinka, Veerle, Laura, Dylana, Jolanda, Elise, Sebas, Gerda, Angelica, Swen, Martin, Tom, Celine, Britt, Sjoerd en Ingrid

Concept en vorm

Mockus
Beeldbepalers in film, cultuur en communicatie.

Fotografie

Mockus
ZOwonen

Copy

Mockus
Annemiek Boezeman
Veerle Stouten

Drukwerk

Drukkerij Claessens,
Beek

Bezoekadres

Luxemburgstraat 30
6135 LC Sittard

Contact

info@zowonen.com
(046) 420 96 00

zowonen.com

