

**JAARSTUKKEN 2022**

# **Op zoek naar een nieuw evenwicht in onze woonopgaven**



***Dicht bij onze huurders, woningzoekenden en belanghebbenden in een dynamische maatschappelijke omgeving***

## Inhoudsopgave

JAARSTUKKEN 2022.....	1
Inleiding.....	5
1. Doel en structuur.....	7
1.1 Wie is KleurrijkWonen?	
1.2 Werkgebied en woningbezit	
1.3 Juridische structuur	
1.4 Personele bezetting en interne structuur	
2. Kernactiviteiten, producten en diensten .....	11
2.1 Huisvesting van de primaire doelgroep	
2.2 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen	
2.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	
2.4 Vrije sector huur en verkoop	
2.5 Woningzoekenden	
2.6 Onderhoud aan de woningvoorraad	
2.7 (Des)investeren in vastgoed	
2.8 Kwaliteit van wijken en buurten	
2.9 Overige producten en diensten	

3. Belanghebbenden.....	34
3.1 Betrekken van bewonersorganisaties	
3.2 Overige samenwerkingsvormen	
3.3 Klanttevredenheid	
3.4 Klachten	
4.Elementen van het gevoerde beleid.....	43
4.1 Slimme, slanke en flexibele organisatie	
4.2 Cultuur en mensen	
4.3 Maatschappelijke en operationele resultaten	
4.4 Huurprijzen en betaalbaarheid	
4.5 Duurzaamheidsopgave	
5. Financiën.....	60
5.1 Financieel resultaat 2022	
5.2 Ontwikkeling bezit en vermogen	
5.3 Financiële kengetallen en continuïteit	
5.4 Treasury	
5.5 Verbindingen	
6. Risico's en onzekerheden.....	76
6.1 Organisatie risicomanagement binnen KleurrijkWonen	
6.2 Voornaamste risicofactoren	
7. Governance.....	81
7.1 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden bestuur	
7.2 Specifieke gedragscodes	

8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN 84

8.1 Een goede invulling van goed bestuur binnen KleurrijkWonen

8.2 Onze rol als werkgever

8.3 Onze rol als toezichthouder

8.4 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

8.5 Verslagen van de diverse commissie

8.6 Hoe wij ons laten informeren

8.7 Vooruitblik 2023

8.8 Verklaring van de Raad van Commissarissen

JAARREKENING..... 98

OVERIGE GEGEVENS ..... 190

## Inleiding

Opnieuw was in het afgelopen jaar geen gebrek aan dynamiek. Er zijn snelle veranderingen gaande, die tot crisissen leiden in de samenleving. We kwamen begin 2022 uit de coronacrisis en zitten inmiddels midden in een wooncrisis, een energiecrisis, een economische crisis, een stikstofcrisis en een bouw(kosten)crisis. Het is onze opgave om snel en flexibel mee te bewegen in de snel ontwikkelende omgeving, zodat we in staat zijn om onze huurders en woningzoekenden te voorzien van betaalbare en goede huisvesting.

In deze dynamiek is het belangrijk om koersvast te zijn in je missie, maar flexibel in de manier waarop je die realiseert. Daarom hebben we in 2022 opnieuw onze doelen geformuleerd in een geactualiseerd ondernemingsplan. De vaststelling van het ondernemingsplan volgt in 2023. De effecten van die doelen op ons bezit vertalen we in onze vastgoedmarketing, waarin we onze portefeuillestrategie hebben geformuleerd. Zo kunnen we ook op lange termijn de juiste woningen op de juiste plek én tegen de juiste prijs aanbieden. In het 2e kwartaal van 2023 zal de vastgoedmarketing worden afgerond. We nemen daarbij de regionale woondeals, waar mogelijk, mee in de uitwerking.

Een belangrijke mijlpaal in 2022 was de vaststelling van de Nationale Prestatieafspraken tijdens het Aedescongres in juni jl. Deze afspraken zijn gerelateerd aan de afschaffing van de verhuurderheffing, waartoe eind 2022 door de Eerste en Tweede Kamer is besloten. De (bewaking van de) uitvoering van deze ambitieuze afspraken wordt nu opgezet. Daarbij moeten we eerlijkheidshalve opmerken, dat de snelle (negatieve) economische ontwikkelingen de uitvoerbaarheid van de afspraken lastig zullen maken. Daar staat tegenover dat de afspraken met betrekking tot nieuwbouw en verduurzaming in de huidige tijd van groot belang zijn voor onze huurders en woningzoekenden. Hiermee kunnen we de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van woningen blijven garanderen, ook bij de huidige exploderende energieprijzen.

Een andere duidelijk merkbare verandering is, dat we weer een Minister voor Volkshuisvesting hebben. De minister is zeer voortvarend bezig met het uitbrengen van een groot aantal beleidsdocumenten en het maken van bouwafspraken met andere overheden en verwante sectoren zoals woningcorporaties. Hoewel de haalbaarheid van alle (bouw)plannen nogal eens wordt betwijfeld, geeft de actieve en actiegerichte opstelling van de minister in ieder geval een stevige nieuwe dynamiek en focus. Helaas moeten we constateren dat nog niet alle gemeenten meegaan in de afspraken omtrent de realisatie van sociale huurwoningen. Dan is de keten net zo sterk als de zwakste schakel. Formeel zouden provincies hierin corrigerend moeten optreden. Helaas zien we nog veel te veel dat door de provincies meebewogen wordt met de inzet van de gemeenten, ongeacht of die een valide onderbouwing kent of niet. Voor KleurrijkWonen betekent dit, dat we een zeer actieve inzet plegen op dit proces. We willen de woningnood onder onze doelgroep in voldoende mate terug laten komen in de woondeals, die worden gesloten.

Onze grootste zorg is en blijft daarmee de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen. De zoektijden zijn opnieuw toegenomen in de gemeenten waar we werken. Terwijl de kansen om nieuwe (al dan niet tijdelijke) woningen te bouwen nog steeds erg beperkt zijn. In regio Rivierenland hebben de gemeenten afgesproken dat 30% van de nieuwbouw moet bestaan uit sociale huurwoningen ten behoeve van de woningcorporaties.



We blijven de gemeenten waarin we werken stimuleren om bij ontwikkelaars af te dwingen dat er voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd, door of voor de corporaties. We zien dat dit in een aantal gemeenten ook daadwerkelijk leidt tot nieuwe mogelijkheden voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Eind 2022 begonnen we voorzichtig te merken dat er projecten door ontwikkelaars werden omgezet naar de huursector gezien de ontwikkelingen op de koopmarkt. Zo hebben we in Culemborg eind 2022 voor een nieuw project van ruim 50 sociale huurwoningen getekend en zijn we in Leerdam ook in onderhandeling over de overname van een project.

Niet alleen de beschikbaarheid van gronden is een probleem bij de nieuwbouw. We merken steeds meer dat door omwonenden bezwaren worden ingediend. Soms enkel vanwege het feit dat men geen sociale huurwoningen in de omgeving wil. Hierdoor treden regelmatig vertragingen op en kunnen we niet altijd tijdig subsidie aanvragen. In 2021 de bouwvergunningen verleend voor de realisatie van 18 biobased houtbouw eengezinswoningen en 16 houtbouw appartementen in Culemborg. Helaas is tegen beide plannen bezwaar ingediend. Daardoor is het onzeker wanneer de bouw van de woningen kan starten.

Al deze ontwikkelingen vergen veel van de medewerkers van KleurrijkWonen. Los van de hierboven geschetste externe dynamiek, gebeurt ook het nodige in onze organisatie. We willen 'persoonlijk en dichtbij' zijn voor onze huurders en belanghouders, waarbij we op een flexibele manier zoveel mogelijk maatwerk willen leveren. Een dergelijke ontwikkeling is nooit af en vraagt om een continue ontwikkeling van de organisatie en de medewerkers. Daarom stimuleren we, naast het volgen van goede opleidingen, ook de doorstroming van collega's binnen KleurrijkWonen. Jaarlijks pakken circa 10 collega's intern een andere uitdaging op. Hierdoor blijft kennis en ervaring voor de organisatie behouden en blijven we een aantrekkelijke werkgever.

In 2022 stond het actualiseren van het ondernemingsplan, het opstellen van onze vastgoedmarketing en de overgang naar een nieuw ERP (Dynamics Empire) centraal. Dit heeft veel inzet gevraagd van alle collega's. We zijn hen dankbaar dat zij gemotiveerd hebben gewerkt aan deze thema's zonder dat dit heeft geleid tot een overmatige interne focus. Onze eigenlijke opgave is niet in het gedrang gekomen.

In deze jaarstukken kunt u nog veel gedetailleerder lezen wat KleurrijkWonen in 2022 heeft gerealiseerd en waar soms wat vertraging is opgetreden. Ik durf te stellen dat we met tevredenheid terugkijken op de prestaties van KleurrijkWonen. Ik ben alle collega's en partners, die daaraan hebben bijgedragen, erg dankbaar. Zonder hun inzet en flexibiliteit was dat nooit gelukt.

Ik wens u veel leesplezier!

Tjapko van Dalen  
Directeur bestuurder KleurrijkWonen

## 1. Doel en structuur

In dit hoofdstuk

- Wie is KleurrijkWonen?
- Werkgebied en woningbezit
- Juridische structuur
- Personele bezetting en interne structuur



### 1.1 Wie is KleurrijkWonen?

KleurrijkWonen is een actieve, moderne woningcorporatie werkzaam in de regio's Rivierenland en Ablasserwaard-Vijfheerenlanden. In onze aanpak zijn we kleurrijk en vernieuwend. Wij bedienen huurders in zes gemeenten: Buren, Culemborg, Molenlanden, Tiel, Vijfheerenlanden en West Betuwe. Wij bieden mensen met een inkomen tot circa € 45.000,- een betaalbare, goede woning. Zowel starters, gezinnen, alleen- en samenwonenden, al dan niet met een behoefte aan zorg of begeleiding, kunnen bij ons terecht.



## 1.2 Werkgebied en woningbezit



Totaal verhuureenheden*	2022	Waarvan woningen	2021	Waarvan woningen
Buren	743	716	739	712
Culemborg	3.759	3.392	3.780	3.410
Molenlanden	1.301	1.131	1.262	1.092
Tiel	3.379	2.989	3.359	2.996
Vijfheerenlanden	3.456	3.151	3.432	3.127
West Betuwe	3.622	3.411	3.644	3.434
Zaltbommel **	2	1	2	1
<b>Totaal</b>	<b>16.262</b>	<b>14.791</b>	<b>16.218</b>	<b>14.772</b>

\*Verhuureenheden zijn woningen, woonwagens, bedrijfsonroerendgoed, garages etc.

\*\*In Zaltbommel is één VHE gesplitst in een woning en parkeergelegenheid.



### 1.3 Juridische structuur

KleurrijkWonen heeft de juridische status van een Stichting. Het nummer van inschrijving in het Handelsregister is 40156630. De Statuten zijn conform Veegwet gewijzigd en door de Aw op 26 juli 2018 goedgekeurd. De Stichting heeft geen deelnemingen met overheersende zeggenschap. De datum van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten, is 27 mei 1914. De oprichtingsdatum is 21 november 1913. De Stichting is regionaal toegelaten. Het vestigingsadres is Laan van Westroijen 6, 4003 AZ Tiel. De contactgegevens zijn: 0345 - 59 61 00, info@kleurrijkwonen.nl, www.kleurrijkwonen.nl.

### 1.4 Personele bezetting en interne structuur

Het gemiddeld aantal bij KleurrijkWonen werkzame werknemers, berekend op fulltime basis (FTE) en uitgesplitst naar afdeling bedroeg in 2022:

Gemiddeld aantal FTE's	2022	2021
Directie en Audit & Control	2,1	2,9
Strategie & Ontwikkeling	24,8	21,5
Bedrijf	32,5	31,2
Wonen	98,5	96,9
<b>Totaal aantal FTE's</b>	<b>157,9</b>	<b>152,5</b>

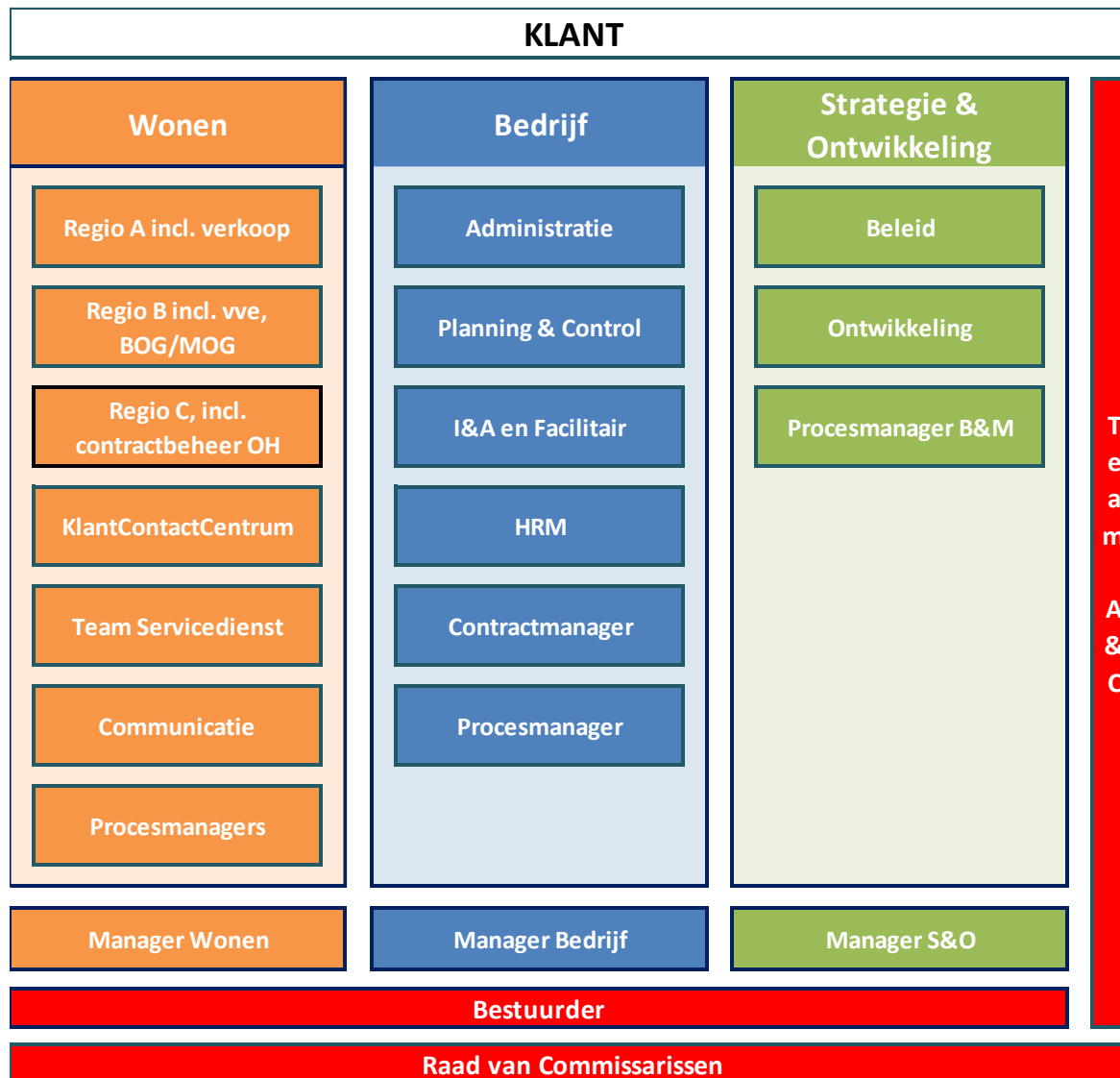
Het gemiddelde aantal FTE in 2022 is 157,9 FTE. Het begrote aantal FTE voor 2022 was 158,6 en de goedgekeurde formatie was 164,1. Het verschil ten opzichte van de begroting en de goedgekeurde formatie heeft onder andere te maken met diverse urenaanpassingen van medewerkers (met name door de overgang naar een nieuw ERP-systeem) en uitbreiding bij afdeling Strategie en Ontwikkeling.

Binnen KleurrijkWonen werken we actief met trainees via Talent in Huis. In anderhalf jaar tijd volgen drie trainees een programma van een half jaar bij ons. In 2022 zijn twee trainees actief geweest. Ook waren in 2022 twee langdurige stagiaires vanuit verschillende opleidingen werkzaam binnen KleurrijkWonen.

Tot slot stonden in 2022 stonden 22 vacatures open. Aan het eind van 2022 staat nog één vacature open.

**Interne structuur**

Het organogram ziet er als volgt uit:



Team A & C

## 2. Kernactiviteiten, producten en diensten

In dit hoofdstuk

- Betaalbaar wonen
- Kans op wonen
- Goede woningen en een prettige woonomgeving
- Langer zelfstandig wonen
- Overige producten en diensten

In ons ondernemingsplan 'Samen voor betaalbaar en prettig wonen' hebben we zes speerpunten geformuleerd. Met deze speerpunten geven we van 2019 tot en met 2022 invulling aan onze missie. Voor ieder speerpunt is een ideaalbeeld bepaald. Aan de hand van strategieën bewegen wij ons richting het ideaalbeeld. Vier van de zes speerpunten gaan over wat we willen realiseren en twee speerpunten gaan over hoe we dat willen bereiken. Met de organisatiewijziging van september 2020, kunnen wij beter invulling geven aan het 'Hoe', het contact met onze huurders, woningzoekenden, gemeenten en andere stakeholders. De kernbegrippen daarbij zijn 'Persoonlijk en dichtbij' en 'Flexibel en maatwerk'. Voor de voortgang op deze strategieën verwijzen wij naar paragraaf 4.3. In dit hoofdstuk lichten we onze kernactiviteiten, behorend bij de vier speerpunten die gaan over wat we willen realiseren, toe.



### Betaalbaar wonen

#### 2.1 Huisvesting van de primaire doelgroep

Tot en met 2021 moesten corporaties volgens de norm van de Europese toewijzingsregels minimaal 80% van de vrijkomende DAEB huurwoningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met € 40.024 (prijsspeil 2021). Maximaal 10% mocht naar huishoudens met een (laag) middeninkomen tot en met € 44.655 euro (prijsspeil 2021) en maximaal 10% mocht vrij worden toegewezen.

Bij de nieuwe toewijzingsregels vanaf 1 januari 2022, verdween de ‘tussencategorie’ voor mensen met een (laag) middeninkomen en moest 92,5% van de vrijkomende DAEB woningen worden toegewezen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 (prijsspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014 (prijsspeil 2022). De overige 7,5% mochten corporaties vrij toewijzen. Dit percentage hebben we ingezet voor bijzondere doelgroepen en woningzoekenden met een urgentie.

Gemeente	Verhuringen 2022		Verhuringen 2021		Verhuringen 2020	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Buren	51	7%	43	5%	25	3%
Culemborg	210	27%	180	21%	222	23%
Molenlanden	65	8%	53	6%	62	7%
Tiel	136	17%	193	22%	220	23%
Vijfheerenlanden	159	20%	180	21%	211	22%
West Betuwe	166	21%	224	25%	209	22%
<b>Totaal</b>	<b>787</b>	<b>100%</b>	<b>873</b>	<b>100%</b>	<b>949</b>	<b>100%</b>

*Aantal nieuwe DAEB verhuringen per gemeente in % (incl. 8 intermediaire verhuringen door zorgpartijen)*

### Totaal aantal nieuwe verhuringen

In 2022 is **97%** van de vrijkomende huurwoningen met een huur tot en met € 763,47 toegewezen aan de doelgroep. Hiermee voldoen we ruim aan de Europese toewijzingsregels. In onderstaande tabel staan alle nieuwe sociale verhuringen tot en met € 763,47 per maand toegewezen aan de doelgroep. In 2022 zijn dit er in totaal 787.

Naast de 787 verhuringen van woningen tot en met € 763,47, zijn er in 2022 60 woningen verhuurd met een huurprijs boven € 763,47. Dit zijn er 21 minder dan in 2021. Belangrijkste reden hiervoor is de dalende trend van het aantal verhuringen. Ook zijn acht woningen uit het niet-DAEB segment overgeheveld naar het DAEB-segment ten behoeve van de huisvesting van statushouders.

We zien in drie van de zes gemeenten een daling van het aantal nieuwe verhuringen aan de primaire doelgroep. Opvallend zijn de gemeenten Tiel en West Betuwe. We zien in deze gemeenten een forse percentuele daling en hebben in deze gemeenten 115 woningen minder verhuurd. In de gemeente Tiel zijn in 2022 geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. Wel zijn drie woningen toegevoegd, door het transformeren van BOG/MOG naar woningen. In de gemeente West Betuwe zijn slechts drie nieuwe woningen opgeleverd. De beperkte nieuwbouw en de lage mutatiegraad hebben geleid tot de afname in het aantal verhuringen. In de gemeente Vijfheerenlanden zien we, ondanks de oplevering van 28 nieuwe woningen, toch een daling van het aantal verhuringen ten opzichte van 2021. De lage mutatiegraad is in dit geval de oorzaak van de afname van het aantal verhuringen. In de gemeenten Buren, Culemborg en Molenlanden zien we een lichte stijging. In deze gemeenten hebben we in totaal 59 nieuwe woningen opgeleverd.

In de onderstaande tabel zijn alle verhuringen opgenomen en verdeeld naar huurklasse.

Huishouden	Inkomen	Huur				Totaal
		≤ 442,46	> € 442,46 - ≤ € 633,25	> € 633,25 - ≤ € 763,47	> € 763,47	
<b>Eenpersoons</b>						
Tot AOW	≤ € 24.075	83	183	6	0	272
Tot AOW	> € 24.075	13	37	48	9	107
Vanaf AOW	≤ € 23.975	3	56	3	0	62
Vanaf AOW	> € 23.975	3	17	16	3	39
<b>Subtotaal</b>		<b>102</b>	<b>293</b>	<b>73</b>	<b>12</b>	<b>480</b>
<b>Tweepersoonshuishoudens</b>						
Tot AOW	≤ € 32.675	10	47	2	0	59
Tot AOW	> € 32.675	1	10	19	25	55
Vanaf AOW	≤ € 32.550	4	34	4	0	42
Vanaf AOW	> € 32.550	1	12	20	5	38
<b>Subtotaal</b>		<b>16</b>	<b>103</b>	<b>45</b>	<b>30</b>	<b>194</b>
<b>Drie- en meerpersoons</b>						
Tot AOW	≤ € 32.675	3	124	2	1	130
Tot AOW	> € 32.675	1	9	12	17	39
Vanaf AOW	≤ € 32.550	0	2	0	0	2
Vanaf AOW	> € 32.550	0	1	1	0	2
<b>Subtotaal</b>		<b>4</b>	<b>136</b>	<b>15</b>	<b>18</b>	<b>173</b>
<b>Totaal</b>		<b>122</b>	<b>532</b>	<b>133</b>	<b>60</b>	<b>847</b>

### Passend Toewijzen

Huishoudens met een inkomen onder de grenzen voor passend toewijzen, moeten een woning toegewezen krijgen met een huur die past bij hun inkomen. Corporaties moeten minimaal 95% van deze huishoudens een woning toewijzen, die past bij hun inkomen. Bij de toewijzing moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen (de huurtoeslaggrens). Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. KleurrijkWonen heeft **98%** van deze doelgroep passend toegewezen. Daarmee voldoen wij ruim aan deze norm.

## 2.2 Voorkomen van huurachterstanden en huisuitzettingen

### Huurachterstand

Het aantal achterstanden met betrekking tot betaling van de huur, is in 2022 ten opzichte van 2021 redelijk stabiel gebleven. Ondanks de energiearmoede en hoge inflatie, zien we gelukkig geen noemenswaardige stijging van de huurachterstand.

Het project Betaalbaar Wonen, met als doelstelling om de huurachterstanden structureel te verlagen en huurders betaalbaar te laten wonen, is in 2022 weer opgestart met trainingen in de gemeente Tiel.

Hieronder is de verdeling van huurachterstanden over zittende en vertrokken huurders weergegeven.

2022	Molenlanden & Vijfheerenlanden	Culemborg & West Betuwe	Tiel & Buren	Overig	Totaal
Huurachterstand zittende huurders	€ 129.779	€ 182.353	€ 108.446	€ 2.566	€ 423.144
Huurachterstand vertrokken huurders	€ 22.971	€ 33.780	€ 71.981	€ 217.304	€ 346.036
Huurachterstand opgenomen in betalingsregelingen					€ 160.950
<b>Totale huurachterstand</b>					<b>€ 930.130</b>

### Huisuitzetting

In 2022 zijn drie ontruiming uitgevoerd in verband met huurachterstand. De overige acht ontruiming houden verband met overlast. In 2021 was sprake van één ontruiming in verband met huurachterstand en drie ontruiming in verband met overlast.

2022	Buren	Culemborg	Molen-landen	Tiel	Vijfheeren-landen	West Betuwe	Totaal
Aantal huisuitzettingen huurachterstand	0	0	0	2	1	0	3
Aantal huisuitzettingen overlast	1	4	0	3	0	0	8



## Acceptabele kans op wonen

### Mutatiegraad

De slaagkans van een woningzoekende is afhankelijk van het aantal beschikbare huurwoningen, de inschrijftijd die men nodig heeft om in aanmerking te komen voor een woning en van actief zoekgedrag. De mutatiegraad is het percentage van ons woningbezit, dat op jaarbasis vrijkomt. Het is de indicator voor het aantal beschikbare huurwoningen.

De mutaties omvatten alle nieuwe verhuringen. Dit is inclusief de sociale intermediaire verhuringen aan zorgpartijen, de vrije sector verhuringen, nieuwbouw en tijdelijke verhuur. Bruikleenovereenkomsten zijn niet meegenomen in de mutaties. Als we kijken naar de mutatiegraad per gemeente, ontstaat het volgende beeld in percentages en aantallen:

Gemeente	Aantal mutaties	Woningbezit	% 2022	% 2021
Buren	54	716	7,5%	6,3%
Culemborg	229	3.392	6,8%	5,8%
Molenlanden	67	1.131	5,9%	5,2%
Tiel	146	2.989	4,9%	6,9%
Vijfheerenlanden	176	3.151	5,6%	6,5%
West Betuwe	175	3.411	5,1%	7,1%
<b>Totaal</b>	<b>847</b>	<b>14.790</b>	<b>5,7%</b>	<b>6,5%</b>

De mutatiegraad is voor het totale woningbezit wederom gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar en komt in 2022 uit op 5,7% (6,5% in 2021). In de gemeenten Buren, Culemborg en Molenlanden zijn in 2022 nieuwbouwprojecten opgeleverd. Mede door het toevoegen van deze nieuwe projecten, is de mutatiegraad hier wel gestegen. Ondanks de oplevering van een nieuwbouwproject in de gemeente Vijfheerenlanden is de mutatiegraad, net als in de gemeenten Tiel en West Betuwe, in 2022 gedaald.



## 2.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Naast de reguliere verhuur, zijn er bijzondere doelgroepen die een beroep doen op onze voorraad sociale huurwoningen. Wij ontvangen verzoeken van zorgpartijen om woningen, buiten het reguliere aanbod om, toe te wijzen aan een cliënt van de betreffende zorgpartij.

Een deel van het aanbod stellen wij beschikbaar voor deze bijzondere doelgroepen. Hierover hebben we afspraken gemaakt met onze gemeenten en zorgpartijen. Ook bieden we de gemeenten woningen aan, die zij inzetten voor het huisvesten van statushouders. Al deze verhuringen aan bijzondere doelgroepen worden verantwoord.

### **Zorg**

De verzoeken van zorgpartijen om woningen, buiten het reguliere aanbod om, toe te wijzen aan een cliënt van een zorgpartij maakt onderdeel uit van de prestatieafspraken. Ook zijn in iedere gemeente verschillende zorgcomplexen. Bij deze complexen wordt de nieuwe kandidaat voorgedragen door de zorgpartij.

Het aantal verhuringen aan bijzondere doelgroepen, op voordracht van een zorgpartij, is sterk afgenomen. Reden van deze afname is het aanscherpen van de criteria wanneer een cliënt in aanmerking komt voor deze bijzondere bemiddeling. De nieuwe criteria zijn afgestemd met de zorgpartijen.

### **Taakstelling huisvesten statushouders**

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders binnen onze zes gemeenten, bedroeg in 2022 405 personen. Dit is nagenoeg gelijk aan de taakstelling in 2021. In 2021 ging het om 409 personen. In de gemeenten Buren, Molenlanden, Tiel, Vijfheerenlanden en West Betuwe is de taakstelling naar rato verdeeld onder de in die gemeenten werkzame woningcorporaties. In de gemeente Culemborg zijn geen andere woningcorporaties werkzaam.

Wij sturen op een zo goed mogelijke verdeling van vrijgekomen woningen onder de diverse groepen woningzoekenden. Dit doen wij door minimaal 80% van de vrijkomende woningen aan te bieden via Woongaard. Het effect van deze bemiddelingen op de sociale verhueringen, staat in de onderstaande tabel per gemeente weergegeven. De impact op de sociale woningmarkt is weergegeven in een percentage. Het percentage geeft het aantal woningen aan dat hiervoor is ingezet ten opzichte van het totale aanbod.

Gemeente	Aantal woningen verhuurd aan statushouders	Aantal sociale verhueringen	Impact taakstelling op de sociale huurmarkt
Buren	6	51	12%
Culemborg	18	210	9%
Molenlanden	1	65	2%
Tiel	7	136	5%
Vijfheerenlanden	12	159	8%
West Betuwe	18	166	11%
<b>Totaal</b>	<b>62</b>	<b>787</b>	<b>8%</b>

#### Resultaten taakstelling huisvesten statushouders 2022

Naast het effect van de taakstelling op de woningmarkt, is het ook goed om te kijken hoe de taakstelling is gerealiseerd. Aangezien we in 2021 de taakstelling niet in alle gemeenten hebben gerealiseerd, startten we in 2022 in vijf gemeenten met een achterstand. De opgave in 2022 (341) is iets lager dan in 2021 (354).

In onderstaande tabel is de taakstelling en huisvesting van statushouders weergegeven:

Gemeente	Voor-/achterstand 01-01-2021	Taakstelling 2021	Gecorrigeerde taakstelling	Gehuisveste statushouders volgens COA	Stand realisatie tot 01-01-2022
Buren	-6	37	31	43	Voorstand 12
Culemborg	31	40	71	73	Voorstand 2
Molenlanden	9	59	68	76	Voorstand 8
Tiel	5	56	61	83	Voorstand 22
Vijfheerenlanden	0	79	79	65	14
West Betuwe	25	70	95	95	0
<b>Totaal</b>	<b>64</b>	<b>341</b>	<b>405</b>	<b>435</b>	<b>30</b>

Ondanks de forse opgave, hebben we de doelstelling in vijf gemeenten gehaald. In de gemeenten Buren, Culemborg, Molenlanden en Tiel hebben we zelfs meer statushouders kunnen huisvesten. Daardoor hebben we het jaar met een voorstand afgesloten. In Vijfheerenlanden is de taakstelling voor 2022, volgens de registratie bij het COA, niet gehaald. In werkelijkheid is geen achterstand, omdat 54 nareizigers niet zijn geregistreerd. Zij tellen wel mee voor de taakstelling.

De gemeenten Culemborg en West Betuwe zijn in 2022 gestart met een behoorlijke achterstand. Met grote inzet vanuit de woningcorporaties, is een enorme inhaalslag gemaakt. Dit had niet een heel groot effect op de impact voor reguliere woningzoekenden. Zo hebben we ook in 2022 weer woningen (acht) uit de niet-DAEB-tak naar de DAEB-tak overgeheveld. Ook hebben we met de gemeente Culemborg afgesproken, dat we de taakstelling realiseren met hervestigers. Hervestigers zijn vluchtelingen die, op uitnodiging, rechtstreeks naar de gemeente komen zonder tussenverblijf in een AZC.

In de gemeente Tiel hebben we met een beperkt aantal woningen de taakstelling weten te realiseren. Dit komt omdat er in 2022 relatief veel nareizigers zijn geregistreerd, die meetellen voor de taakstelling.

## 2.4 Vrije sector huur en verkoop

### Verhuur vrije sector

Onze afdeling Wonen verzorgt onder de merknaam Stavast+ de verhuur van het aanbod in de vrije sector. Deze woningen bieden wij aan via de website van Woongaard én via onze eigen website STAVASTplus. In 2022 zijn 60 woningen vanuit bestaand bezit in de vrije sector verhuurd.

### Aan- en verkoop Vrije verkoop en Koopgarant

In onderstaande tabel is de verdeling van de aangekochte en verkochte woningen in vrije verkoop en Koopgarant per gemeente weergegeven. Het gaat hierbij zowel om de huurklasse als het type bezit. In 2022 zijn 52 woningen en 1 garagebox verkocht in de vrije verkoop. In 2021 waren dit er 74. De verkopen met Koopgarant zijn in 2022 opnieuw flink afgenomen. Dit kan het gevolg zijn van de huidige prijzen en het beperkte aanbod op de huizenmarkt. In 2022 zijn negen woningen met Koopgarant verkocht.

In 2022 zijn 31 woningen met Koopgarant teruggekocht. Per saldo is onze Koopgarantportefeuille in 2022 afgenomen tot 918 woningen.

Prijsklasse	Buren		Culemborg		Molen-landen		Tiel		Vijfheeren-landen		West Betuwe		Totaal	
	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A	V	A
V=Verkocht, A = Aangekocht														
Goedkope huur ( $\leq$ € 442,46)			1								1		2	0
Betaalbare huur ( $>$ € 442,46 - $\leq$ € 752,33)	3		8		7		6		7		10		41	0
Vrije sector huur ( $>$ € 752,33)	1		2						3		3		9	0
Koopgarant				12	3	2			2	5	4	12	9	31
Bijzondere woonvorm (incl. ontm.ruimten)													0	0
Parkeerplaats/garage/berging/overig							1						1	0
BOG/MOG													0	0
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>62</b>	<b>31</b>

## 2.5 Woningzoekenden

Aan het einde van 2022 stonden in de Woongaardregio 85.685 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging van 10.717 woningzoekenden ten opzichte van 2021. Dat waren er toen 74.968. We verklaren deze enorme stijging voor een deel doordat de verlengingskosten in 2021 zijn vervallen. Hierdoor hebben minder woningzoekenden zich uitgeschreven.

In onze gemeenten stonden eind 2022 37.009 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging van 3.845 woningzoekenden ten opzichte van 2021. Dat waren er toen 33.164. In 2021 waren in heel Woongaard 15.531 woningzoekenden actief op zoek naar een woning. In 2022 is dit opgelopen naar 16.354. Kijken we naar de gemeenten in ons werkgebied, dan waren in 2021 6.895 woningzoekenden actief. Dit is in 2022 licht gedaald naar 6.716. Vermoedelijk is dit gerelateerd aan een geringe afname van ons aanbod.

In onderstaande tabel is het aantal woningzoekenden per gemeente opgenomen. Het gaat hier om zowel de actief als de passief woningzoekenden. Dus ook degenen die uit voorzorg staan ingeschreven, maar niet binnen afzienbare tijd werkelijk willen verhuizen, zijn hierin opgenomen.

Woningzoekenden	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheeren-landen	West Betuwe	Totaal
Ingeschreven eind 2022	3871	5719	4442	10458	5446	7073	37009
aantal actief woningzoekend uit gemeente	602	956	876	1910	1102	1270	6716
% actief woningzoekenden:							
* wonend in de gemeente	16%	17%	20%	18%	20%	18%	18%
* reagerend op een woning binnen gemeente	68%	86%	73%	86%	79%	72%	79%

Het percentage 'wonend in de gemeente' geeft aan hoeveel procent van de ingeschreven woningzoekenden uit de betreffende gemeente actief op zoek is naar een woning. Het percentage 'reagerend op een woning binnen de gemeente' geeft aan hoeveel procent van de actief woningzoekenden een woning zoekt in de eigen gemeente (potentiële blijvers).

### Gemiddelde wachttijd in jaren

De gemiddelde wachttijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende staat ingeschreven bij Woongaard tot de woningzoekende een woning vindt. In onderstaande tabel is de gemiddelde wachttijd per gemeente opgenomen op basis van het aanbodmodel. In alle gemeenten is de wachttijd toegenomen. De toename van het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van het aanbod en de afname van het aantal verhuringen zijn hiervan de oorzaak. Mogelijk draagt het vervallen van de verlengingskosten ook bij aan het oplopen van de wachttijd.

Wachttijd in jaren	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheeren-landen	West Betuwe
2022 gemiddeld	9,2	8,5	5,4	8,7	5,1	7,0
2021 gemiddeld	8,5	6,8	4,8	8,0	4,7	6,7
2020 gemiddeld	7,5	7,0	4,3	7,4	5,1	5,7
2019 gemiddeld	6,0	6,6	3,6	6,7	5,1	5,3
2018 gemiddeld	5,0	5,4	3,9	3,7	2,6	4,6

### Gemiddelde zoektijd in jaren

De zoektijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende actief binnen Woongaard zoekt, berekend vanaf de eerste reactie tot op het moment dat de woningzoekende een woning accepteert. Het gaat hierbij uitsluitend om woningen, die via de website van Woongaard zijn aangeboden via het aanbodmodel en via het lotingmodel (inclusief nieuwbouw). De zoektijd is exclusief alle verhuringen aan urgenten (waaronder statushouders) en personen met een medische indicatie.

De wachttijd is aanmerkelijk langer dan de zoektijd. Woningzoekenden staan vaak eerst een tijd passief ingeschreven, om inschrijfduur (wachttijd) op te bouwen, en gaan daarna pas actief zoeken.

Zoektijd in jaren	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheeren-landen	West Betuwe
2022 gemiddeld	2,5	2,5	1,7	2,3	2,1	2,1
2021 gemiddeld	2,1	1,7	1,5	2,2	1,8	1,7
2020 gemiddeld	1,7	1,6	1,4	1,6	1,7	1,4
2019 gemiddeld	1,5	1,4	1,1	1,4	1,5	1,2
2018 gemiddeld	1,2	1,1	1,0	0,8	1,3	1,1

De gemiddelde zoektijd is in alle gemeenten hoger dan in 2021. De gemiddelde zoektijd in Buren, Culemborg en Tiel is het hoogst. Opvallend is de enorme stijging van zoektijd in Culemborg. Een verklaring hiervoor hebben we niet (het aantal actief woningzoekenden is nagenoeg gelijk aan 2021, de mutatiegraad is gestegen ten opzichte van 2021).

### Woningzoekenden met urgenties

Ingeschreven woningzoekenden, die buiten hun eigen verantwoordelijkheid door medische of sociale oorzaken in een noodsituatie verkeren, kunnen urgentie aanvragen. Dit geeft hun de mogelijkheid om versneld te verhuizen. Het onafhankelijke adviesbureau Enserve helpt ons met het bepalen van deze urgenties. Wij houden een intakegesprek met deze personen en verzamelen alle noodzakelijke gegevens. Vervolgens sturen we deze gegevens door naar Enserve. Uitzondering hierop zijn de gemeenten Molenlanden en Vijfheerenlanden. De urgentieprocedure loopt daar volledig via de gemeente.

Aanvragen 2022	Totaal	Overname urgentie andere gemeente	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheerenlanden	West Betuwe
Ingediende aanvragen	28	1	2	5	3	5	8	4
Afgewezen aanvragen	10	0	1	4	0	3	0	2
Toegekende aanvragen	17	1	1	1	3	2	8	1
Nog in behandeling	1	0	0	0	0	0	0	1
% toegewezen aanvragen	61%	100%	50%	20%	100%	40%	100%	25%

Het aantal urgentieaanvragen is in 2022 flink afgenomen. Waar het in 2021 nog een lichte afname betrof in verhouding met de jaren ervoor, is dat in 2022 een flinke afname. In 2021 zijn 50 aanvragen ontvangen. In 2022 waren dit er 28. In een (telefonisch) intake/advies gesprek leggen wij de eisen uit en geven een zo goed mogelijk advies, zodat woningzoekenden geen onnodige kosten maken. Een aantal woningzoekenden lukt het niet om de vereiste documenten in te leveren. Als we naar de onderlinge verhoudingen kijken, dan zien we voor de gemeenten Molenlanden (11 in 2021), Tiel (11 in 2021) en West Betuwe (11 in 2021) de grootste afname van aanvragen. De enige gemeente, die een lichte toename van het aantal aanvragen laat zien, is Buren.

Soort aanvragen 2022	Totaal	Overname urgentie andere gemeente	Buren	Culemborg	Molenlanden	Tiel	Vijfheerenlanden	West Betuwe
Medisch	15	0	0	2	2	3	7	1
Sociaal	13	1	2	3	1	2	1	3
Financieel	0	0	0	0	0	0	0	0
Overig	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>28</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>4</b>

Wat betreft het soort aanvragen in vergelijking met 2021 en eerdere jaren, zien we voor het eerst dat de categorie "Sociaal" lager is dan "Medisch". Voorgaande jaren was de categorie "Sociaal" minimaal twee keer zo hoog, dan de categorie "Medisch". Dit verklaart mogelijk ook de afname van het totaal aantal aanvragen. Bij "Sociaal" hebben de aanvragen vooral betrekking op verbroken relaties. Omdat dit uitgezonderd is voor urgentie en we dit duidelijk via verschillende kanalen communiceren, zijn woningzoekenden steeds meer bewust dat het aanvragen van urgentie niet zinvol is. Het aantal aanvragen in de categorie "Medisch" komt overeen met voorgaande jaren.





## Goede woningen en een prettige woonomgeving

### 2.6 Onderhoud aan de woningvoorraad

In 2022 is in totaal € 33,5 miljoen uitgegeven aan planmatig en dagelijks onderhoud van de woningen. Zie onderstaande tabel voor een totaaloverzicht.

Dagelijks onderhoud 2022	Totaal	Begroot	Besteed
Reparatie onderhoud	5.140.031	4.940.000	104%
Mutatie onderhoud	4.478.563	4.958.000	90%
Totaal	9.618.593	9.898.000	97%

Projectmatige uitgaven 2022	Totaal	Begroot	Besteed
Planmatig onderhoud	24.037.026	24.477.000	98%
Energetische maatr. en verbeteringen	11.129.660	14.268.000	78%
Totaal	35.166.686	38.745.000	91%

Totaal onderhoud 2022	Totaal	Begroot	Besteed
Planmatig onderhoud*	24.037.026	24.477.000	98%
Dagelijks onderhoud	9.618.593	9.898.000	97%
Doorbelast onderhoud	-125.524	-125.000	100%
Totaal	33.530.095	34.250.000	98%

\* energetische maatregelen en verbeteringen zitten hier niet bij. Dit zijn investeringen en geen onderhoud.

#### Planmatig onderhoud

De totale uitgaven aan planmatig onderhoud vallen binnen de begroting. Binnen de begroting hebben wel kleine wijzigingen en verschuivingen plaatsgevonden. Voor interieurvervangingen was een bedrag begroot van circa € 5,5 miljoen. Hierbinnen viel ook het project aan de Parklaan in Culemborg. Bij T1 is een aanvullend budget aangevraagd voor dit project voor een onkostenvergoeding voor bewoners (sociaal plan) van 150K. Bij T2 bleek, dat de realisatie van dit project gedeeltelijk doorschuift naar 2023.

Het deel van het budget, dat in 2022 niet aan de Parklaan is besteed, is benut om elders in het woningbezit interieurvervangingen uit te voeren in het klantvraaggestuurde onderhoud. In totaal is voor een bedrag van circa € 5,8 miljoen aan vervangingen uitgevoerd. Hiermee zijn in 2022 in totaal 268 badkamers vervangen, 291 keukens en 226 toiletten.

#### *Waardering uitgevoerd planmatig onderhoud*

Sinds 2019 meten wij de kwaliteit van de dienstverlening bij de uitvoering van het onderhoud via de KlantContactMonitor (KCM). Het gemiddelde algemene tevredenheidscijfer komt in 2022 uit op een **7,9** (in 2021 was dit een 7,5). 74,3% Van de huurders geeft een acht of hoger. De huurders die tevreden zijn, geven aan dat dit vooral komt door het resultaat van de werkzaamheden, de netheid van werken door de aannemer en de mate waarin de aannemer rekening heeft gehouden met de huurder. Andersom golden deze redenen ook voor de 7% huurders die ontevreden waren.

Met ingang van 2021 werken we voor planmatig onderhoud met de verbetermodule in KCM. Dit betekent dat wij de huurders, die een lage score hebben gegeven, terugbellen. Op deze manier krijgen we zicht op mogelijke terugkerende klachten, die we structureel kunnen oppakken. Ook geeft het directe contact met de huurder ons de mogelijkheid om op individueel niveau klachten op te pakken. In 2022 zijn 26 bewoners benaderd naar aanleiding van de verbetermodule. De genoemde klachten hadden zowel betrekking op de kwaliteit van de werkzaamheden als de communicatie. Dit is besproken in de projectteams.

#### **Energetische maatregelen en verbeteringen**

Binnen het budget van ruim € 14,2 miljoen was een budget van € 9,3 miljoen begroot voor energetische maatregelen, gecombineerd met planmatig onderhoud. Dit bedrag is gebaseerd op het aantal woningen met een slecht energielabel of een slechte energie-index en waar planmatige onderhoudswerkzaamheden plaatsvonden. De kosten van de realisatie van de energetische maatregelen bij onderhoud, is bijna € 2,1 miljoen lager uitgevallen dan begroot. Dit wordt voor € 1,8 miljoen veroorzaakt, doordat we bij een aantal complexen (drie complexen in Heukelum en één complex in Leerdam) de energetische maatregelen niet in 2022 konden uitvoeren. Dit was als gevolg van een forse vertraging in de ontheffingsverlening Flora & Fauna. Het heeft ons doen besluiten om bij deze complexen geen energetische maatregelen uit te voeren. Deze werkzaamheden hebben we doorgeschoven naar 2023.

Naast energetische maatregelen bij planmatig onderhoud, waren budgetten begroot voor het aanbrengen van zonnepanelen (totaal € 3,6 miljoen), verdeeld in vraaggestuurde zonnepanelen (€ 1,6 miljoen), collectieve zonnepanelen bij meergezinswoningen (€ 694.000) en het aanbrengen van zonnepanelen bij mutatie (€ 1,4 miljoen). Het plaatsen van collectieve zonnepaneleninstallaties ten behoeve van de elektra in algemene ruimtes, is niet doorgegaan. Dit geldt ook voor het aanbrengen van zonnepanelen bij mutatie. Het hiervoor op te stellen beleid is nog niet gereed. Vanwege de energiecrisis en daarmee gepaard gaande energie-armoede, is besloten meer individuele aanvragen voor zonnepanelen uit te voeren. In totaal is een bedrag van € 2,6 miljoen uitgegeven aan individuele installaties. Voor dit bedrag zijn 723 woningen van zonnepanelen voorzien.

Er was ook een pilot begroot voor 50 hybride warmtepompen (€ 316.000). Het project is in 2022 opgestart, maar loopt door tot begin maart 2023. Ook de pilot om vier woningen all-electric te maken (€ 188.000) is nog niet gefactureerd, omdat op dit moment twee van de vier woningen gereed zijn.

### Dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatieverzoeken en mutatieonderhoud. Zie onderstaande tabel voor de cijfers wat betreft de begroting en het werkelijk besteedde bedrag in 2022.

Dagelijks onderhoud 2022	Totaal	Begroot	Besteed
Reparatie onderhoud	5.140.031	4.940.000	104%
Mutatie onderhoud	4.478.563	4.958.000	90%
Totaal	9.618.593	9.898.000	97%

#### Reparatie onderhoud

Binnen het reparatie onderhoud is sprake van een kleine overschrijding. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal reparatieverzoeken nagenoeg gelijk gebleven (circa 23.000). Dit geldt ook voor de verdeling van reparaties, die door onze eigen dienst (71%) worden uitgevoerd en door externe aannemers (29%).

Door de storm in januari 2022, hebben we ruim € 275.000 extra uitgegeven. Naar verwachting ontvangen we in februari 2023 hiervan € 255.000 terug van onze verzekering. Binnen de uitgaven aan reparatieonderhoud vallen ook de kosten voor langer zelfstandig wonen (€ 253.000). Deze kosten zijn lager uitgevallen. Voor duurzaamheidsmaatregelen op verzoek van huurder (aansluiting elektrisch koken), was in 2022 geen budget begroot. Vanwege de energiecrisis, is besloten deze verzoeken in de loop van 2022 toch uit te voeren. In totaal zijn voor 114 adressen duurzaamheidsmaatregelen op verzoek van de huurder uitgevoerd.

#### Mutatie onderhoud

Vanwege de hoge kosten, die we in 2021 zagen voor de uitvoering van de basiskwaliteit bij mutatie, is ook voor 2022 besloten het beleid schoon, heel en veilig toe te passen. Dat betekent een soberdere aanpak van mutatiewoningen en vooral minder vervangingen van keukens, badkamer en toiletten. We kunnen door de overgang van Viewpoint naar DE niet exact aangeven op hoeveel eenheden kosten zijn geboekt. Gemiddeld genomen zien we de afgelopen jaren dat op 1.050 eenheden kosten worden geboekt, terwijl het feitelijk aantal mutaties tussen de 800 en 900 ligt. Dit heeft te maken met het feit dat kosten over meerdere jaren geboekt kunnen worden.

In 2022 hebben we te maken gehad met een hogere leegstand als gevolg van mutaties. Dit had alles te maken met het gebrek aan personeel en materialen bij de aannemers. Bij één aannemer was sprake van problemen in de onderlinge werkkrelatie en de kwaliteit van het werk. Met deze aannemer zijn in december 2022 aanvullende afspraken gemaakt. Deze afspraken hadden moeten leiden tot verbetering. Begin februari 2023 is gebleken, dat dit niet succesvol is. In gezamenlijkheid is besloten afscheid van elkaar te nemen.

## 2.7 (Des)investeren in vastgoed

Naast het in stand houden van het woningbezit, investeren wij ook in een toekomstbestendige woningvoorraad. Om de geformuleerde wensportefeuille te bereiken, zorgen we voor de realisatie van nieuwbouw. Daarnaast onderzoeken we of we de bestaande woningvoorraad kunnen aanpassen om dit beter geschikt te maken voor onze doelgroepen, zoals verwoord in de wensportefeuille. Het gaat dan bijvoorbeeld om het bijplaatsen van een lift, het zorggeschikt maken van appartementen, transformeren van bedrijfsruimten naar woonruimten en het uitvoeren van renovaties om woningen weer te laten voldoen aan de huidige eisen.

### Betekenis gebruikte afkortingen:

*EGW: Eengezinswoning*

*GGW: Grondgebonden gelijkvloerse woning*

*AZL: Appartement zonder lift*

*AML: Appartement met lift*

*BOG: Bedrijfs Onroerend Goed*

*MOG: Maatschappelijk Onroerend Goed*

*SOP: Strategisch Onderhouds Project*

*MIVA: Minder Valide woningen*

### Nieuwbouwprojecten

In 2022 is een aantal nieuwbouwprojecten opgeleverd, respectievelijk gestart.

Projecten die in 2022 zijn opgeleverd		
Leerdam	Broekgraaf fase 5	Uitbreiding met 28 AML. Start Q4 2021 oplevering oktober 2022.
Culemborg	Elisabethhof	Herstructurering; Sloop Elisabethhof, nieuwbouw 34 AML. Start april 2022 oplevering Q2 2022.
Buren	Allardhof fase 2	Uitbreiding met 10 GGW. Start oktober 2021 oplevering mei 2022.
Giessenburg	De Groene Wei	Uitbreiding met 36 AML en 7 MOG. Start bouw juli 2021 oplevering september 2022.
Culemborg	Parallelweg-oost	Transformatie naar 6 AML en 1 MOG. Oplevering juni 2022.
Tiel	Tolhuisstraat 28 en 30	Transformatie van 2 BOG naar 2 AZL. Opgeleverd eind 2022.
Tiel	Wilglaan 6	Transformatie 1 AML, opgeleverd september 2022.
Geldermalsen	Plantage cluster 18	Uitbreiding 3 GGW en 14 AML. Start Q1 2022, oplevering 3 GGW december 2022. Voor de 14 AML is de verwachte oplevering maart 2023.

Nieuwbouw projecten, oplevering gepland in 2023		
Giessenburg	Doetse vliet	Uitbreiding 8 AZL. Start Q1 2022, oplevering februari 2023.
Kerk-Avezaath	Teisterbant	Uitbreiding 10 GGW en 6 EGW. Start Q1 2023, oplevering Q4 2023.
Tricht	Laan van Crayestein/Rodenburgstraat	Herstructurering: Sloop 16 woningen, nieuwbouw 5 EGW en 14 GGW. Sloop begin 2023, start bouw Q2 2023 oplevering Q4 2023/Q1 2024.
Geldermalsen	Lingedonk	Uitbreiding 56 AML, start Q2 2022 oplevering Q3 2023.
Geldermalsen	Plantage cluster 17	Uitbreiding 6 EGW en 3 GGW. Start Q3 2022, oplevering Q2 2023.
Geldermalsen	Plantage cluster 18	Uitbreiding 3 GGW en 14 AML. Start Q1 2022, oplevering 3 GGW december 2022. Voor de 14 AML is de verwachte oplevering maart 2023.
Culemborg	Ridderstraat	Vernieuwbouw 54 AZL met als eindresultaat 50 AZL. Start uitvoering Q1 2023 oplevering Q4 2023.
Culemborg	Linieveld Parijsch	Uitbreiding 43 AML. Start bouw eind 2022, oplevering eind 2023.
Leerdam	Jeekelstraat	Uitbreiding 3 Barli Base Duo Woningen (prefab tiny house). Oplevering Q2 2023.
Tiel	Wilglaan 2	Transformatie MOG naar 3 AML. Start Q1 2023 oplevering Q2 2023.
Culemborg	Irene Vorrinklaan	Transformatie: 1 BOG naar 2 AZL. Start Q2 2023
Arkel	Woonwagenlocatie Arkel F2	Uitbreiding: 3 woonwagens. Oplevering Q2 2023.
Asperen	Thomashuis	Uitbreiding van 8 kamers naar 9 kamers. Start voorjaar 2023.
Culemborg	Parijsch Voorzieningenstrook	Uitbreiding met 16 AML en 18 EGW. Pilot circulaire houtbouw. Vertraging door bezwaar op bouwvergunning. Mogelijke start 2023 half jaar later oplevering.

Nieuwbouw projecten in ontwikkeling, realisatiefase vanaf 2023 en verder		
Culemborg	Panta Rhei	Koop kantoorpand transformeren tot 55 AML. Start Q1 2023 oplevering Q3 2024.
Beusichem	Zoetzandselaan	Herstructurering: Sloop 30 GGW, nieuwbouw 16 GGW en 24 AML. Start Q4 2024 oplevering Q2 2025.
Tiel	Burg. Van Welderenstraat	Herstructurering: Sloop 32 AZL nieuwbouw 60 AML. Oplevering Q3 2024.
Herwijnen	Nieuwe Steeg	Herstructurering: Sloop 17 eenheden, 2 aankoop, nieuwbouw 17 GGW en 2 EGW. Start sloop Q4 2023. Start en oplevering 2024.
Leerdam	Broekgraaf St. MUS	Uitbreiding 32 AML en 1 MOG. Start uitvoering Q4 2023 oplevering 2025.
Culemborg	Zonnebloem- en Tulpstraat	Herstructurering sloop 31 woningen aankoop 2 woningen, nieuwbouw 27 EGW. Start sloop Q4 2024 oplevering in 2025.
Beesd	Burg. JW Hondelinkstraat	Herstructurering: Sloop 9 GGW, nieuwbouw 11 GGW. Start sloop Q4 2023 oplevering Q4 2024.
Heukelum	Pr Bernhardstraat & Beatrixstraat	Herstructurering: sloop 20 EGW, nieuwbouw 21 EGW. Start sloop 2025. Verwacht oplevering 2026.
Spijk	Spijkse Kweldijk en Kerkstraat	Herstructurering: Sloop 12 EGW, nieuwbouw 12 GGW. Verwacht oplevering 2026.
Tiel	Schoollocatie Balije	Uitbreiding: 36 AML. Geplande oplevering Q3 2024.

### Strategische onderhoudsprojecten (SOP)

SOP Projecten voorbereiding-realisatiefase		
Leerdam	Burg JW Hondelinkstraat	Renovatie 8 EGW, opgeleverd december 2022.
Leerdam	Schalij-Stolbergstraat	Voorbereiding renovatie 48 AZL, oplevering Q3 2023.

## 2.8 Kwaliteit van wijken en buurten

### Algemeen

Leefbaarheid heeft alles te maken met de directe woon- en leefomgeving van bewoners, dus met de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Als deze beide goed zijn, wonen mensen graag in hun woning. Als sociale verhuurder investeren wij dan ook in fysieke en sociale leefbaarheid. Fysieke leefbaarheid gaat over tastbare (technische) zaken, die de woonomgeving bevorderen en aantrekkelijk maken. Sociale leefbaarheid heeft te maken met het sociale, veilige en prettige karakter van een wijk, buurt of gebouw. Het gaat hierbij om de bevordering van de sociale samenhang, de betrokkenheid, de verantwoordelijkheid en de zelfredzaamheid van bewoners.

Met onze partners streven wij naar schone, technisch en sociaal veilige wijken. Wij investeren in zaken die ons eigendom zijn. Dat gaat dan om bijvoorbeeld de achterpaden van woningen en de algemene ruimten van appartementencomplexen. Ideeën voor concrete verbeteringen komen tot stand door eigen waarnemingen van wijkbeheerders tijdens periodieke wijk rondes. Ook bewoners delen ideeën met ons. Zij geven bijvoorbeeld aan, welke knelpunten zij ervaren in hun woonomgeving. Op sociaal gebied houden we ons bezig met de organisatie van koffiecontactmomenten en we overleggen met groepen bewoners. Ook voeren we regelmatig persoonlijke gesprekken in een wijk of woning. In 2022 zijn we gestart met het maken van gebiedsplannen in de regioteams om op een gestructureerde en proactieve manier te werken aan een verbetering van de leefbaarheid in onze wijken en kernen.

### Aanpak overlast

Na een topjaar in 2020 (het eerste "coronajaar"), heeft de daling van het aantal overlastklachten in 2022 doorgezet. Het gebruik van buurtbemiddeling bleef min of meer gelijk (van 86 naar 87) ten opzichte van 2021. Er is geen eenduidige verklaring voor de daling van het aantal meldingen van overlast te geven. Mogelijke verklaringen zijn dat bewoners na corona weer meer buitenshuis (studie en werk) verblijven, waardoor potentiële overlast is verminderd. Een andere verklaring zou kunnen zijn, dat de aandacht van bewoners veel meer gericht is op de stijgende energielasten en de fysieke toestand van de woning en minder op gedrag en geluidsoverlast van de burens. Overlast lijkt wel ernstigere vormen aan te nemen. Het aantal ontruiming (inclusief de "vrijwillige huuropzeggingen") op basis van overlast, drugs en woonfraude steeg van 4 naar 8. Woonfraude wordt door ons beschouwd als een vorm van overlast. Dit resulteert namelijk regelmatig in overbewoning, gebrek aan betrokkenheid met de buurt of ronduit asociaal woongedrag.

*Aantal gemelde overlastklachten in 2022*

Gemeente	Via KW 2022 t/moktober	Via BB 2022	Totaal 2022	Totaal 2021	2020	2019	2018
Buren	22	3	25	31	59	31	44
Culemborg	58	17	75	144	240	162	142
Molenlanden	22	3	25	28	29	36	25
Tiel	84	10	94	135	159	138	154
Vijfheerenlanden	52	7	59	64	109	114	109
West Betuwe	104	18	122	163	176	142	173
<b>Totaal</b>	<b>342</b>	<b>58</b>	<b>400</b>	<b>565</b>	<b>772</b>	<b>623</b>	<b>647</b>

KW=KleurrijkWonen BB=Buurtbemiddeling

“Vrijwillige” huuropzeggingen

Gemeente	Hennepteelt	Handel in harddrugs	Zwaar vuurwerk en drugs
Buren			
Culemborg	1		
Molenlanden			
Tiel			
Vijfheerenlanden			
West Betuwe			
<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



*Aantal ontruimingen in 2022*

Gemeente	Ontruimingen i.v.m. overlast	Ontruiming i.v.m. woonfraude	Totaal ontruimingen Wijkbeheer, Overlast en Leefbaarheid
Buren	1		1
Culemborg	2	1	4
Molenlanden			
Tiel	1	1	2
Vijfheerenlanden			
West Betuwe			
<b>Totaal</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>7</b>



## Langer zelfstandig wonen

### Doorstroombeleid

In 2022 hebben we het doorstroombeleid opnieuw onder de aandacht gebracht bij onze huurders van 55 jaar en ouder, die wonen in een grote eengezinswoning met minimaal drie slaapkamers. Omdat de doorstroomurgentie na een jaar niet meer vervalft, is het aantal geregistreerde doorstroomurgenten gestegen van 745 eind 2021 naar 762 eind 2022. Deze huurders konden in 2022 met voorrang reageren op ons doorstroomaanbod (gelijkvloerse woningen, maximaal 2 slaapkamers).

In 2022 hebben 50 van onze huurders gebruikgemaakt van de doorstroomurgentie. In 2022 zijn 15 nieuwbouwwoningen geadverteerd met voorrang voor huurders met een doorstroomurgentie.

14 vrijkomende woningen zijn geadverteerd met voorrang voor 'sociale' doorstromers vanuit de tweede verhuisketen. Dit zijn meerpersoonshuishoudens die als tweede in de verhuisketen doorstromen. 15 woningen zijn verhuurd aan doorstromers uit deze tweede keten (twee van deze woningen zijn in 2021 geadverteerd en in 2022 verhuurd). Sinds 2021 is het achterlaten van een sociale huurwoning niet meer verplicht. De criteria zijn aangepast naar alleen een gezin van minimaal drie personen.

### Woningaanpassingen

In 2022 zijn er 349 aanvragen van huurders geweest voor het plaatsen van een of meerdere aanpassingen vanuit het Langer Zelfstandig Wonen (LZW-) beleid. Dit is een daling ten opzichte van 2021. In dat jaar waren er 515 aanvragen. Mogelijk wordt deze daling deels veroorzaakt, doordat het aanvragen van een aanpassing via een beslisboom op de website vanwege de overgang naar een nieuw ERP-systeem sinds half oktober tijdelijk niet meer beschikbaar is. Huurders moeten nu een mail sturen.

Ruim 95% van de aanvragen zijn daadwerkelijk in 2022 uitgevoerd. 3% is nog in voorbereiding, maar worden naar verwachting nog binnen de afgesproken twee maanden uitgevoerd. De geplande evaluatie van het beleid is in 2022 wel gestart, maar nog niet afgerond. De verwachting is dat dit in het eerste tertiaal van 2023 klaar is.

## 2.9 Overige producten en diensten

### Woongoud

Op 1 juli 2022 zijn we definitief gestopt met Woongoud. Dit was het programma waarmee we huurders beloonden voor een actieve inzet in hun buurt of wooncomplex. Vanwege strengere regels van de Woningwet én het sterk teruggelopen aantal Woongoud-winkeliers in ons werkgebied, had Woongoud onvoldoende potentie.

We hebben hierover in 2021 én 2022 diverse keren gecommuniceerd naar huurders. Zij kregen hierdoor ruim de gelegenheid om hun gespaarde Woongaardpunten vóór 1 juli 2022 te verzilveren. Onze huurders hebben hier massaal gebruik van gemaakt. Bij de 50 actieve Woongoudwinkeliers in ons werkgebied hebben huurders met 5.842 transacties een totaalbedrag van € 166.412 verzilverd aan Woongoudpunten. De meeste Woongoudpunten werden verzilverd bij de doe-het-zelf zaken (Karwei, Praxis), de supermarkt Coöp op diverse locaties, tuincentra, restaurant de Nieuwe Pauw in Leerdam en ambachtsbakker De Jager.

### *Alternatieven Woongoud*

Onze huurders, die zich op regelmatige basis inzetten voor hun buurt of wooncomplex (vrijwilligers), ontvangen nu jaarlijks een cadeaubon voor hun bijdrage. Daarnaast hebben we 'Kleur je buurt' geïntroduceerd, een programma waarbij huurders een aanvraag voor hun buurt kunnen indienen om de leefbaarheid te verbeteren. De eerste aanvraag hebben we in het najaar 2022 gehonoreerd én grotendeels uitgevoerd. Het ging om een opknapbeurt van een ontmoetingsplek aan het Jaagpad in Tiel, waar jong en oud elkaar treffen.

### Website & webcare

Eind 2022 telden we 9.236 huurders met een account om hun woonzaken online te regelen op onze website (eind 2021 waren dit 7.957 huurders met een account). Er is sprake van een stijging van het aantal accounthouders. Ook het aantal bezoeken van onze website steeg van 106.184 sessies in 2021 naar 207.987 sessies in 2022. 74,2% waren nieuwe gebruikers en 25,8% waren terugkerende gebruikers.

De top drie aan bezoekers komt uit Amsterdam (15,8%), Culemborg (12,5%) en Tiel (8,9%). Verder zien we bezoekers terug uit ons werkgebied (Geldermalsen 5,2% en Leerdam 4,9%), maar ook uit Rotterdam, Utrecht, Gorinchem en Eindhoven. Webbezoekers van buiten ons werkgebied betreffen vooral woningzoekenden, die in ons werkgebied naar een woning kijken.

De top vijf bezochte webpagina's in 2022 waren: homepage, woning zoeken, reparatie melden, mijn gegevens wijzigen en Woongoudsaldo bekijken. Gebruikers bezochten onze website vooral op hun smartphone (60%), desktop (35%) en tablet (5%).

Zoals onderstaande tabel laat zien, daalde, met uitzondering van de reparatieverzoeken, het aantal online geregelde processen in 2022 over de hele linie. Dit heeft te maken met het tijdelijk dichtzetten van online processen op de website vanaf oktober 2022, vanwege de overgang naar een nieuw ERP-systeem.

Online geregelde processen	2022	2021	2020	2019	2018
Reparatieverzoek	6.237	5.774	6.542	9.312	8.824
Betalingsverzoek*	56	64	96	84	96
Overlastmelding <sup>#</sup>	184	381	642	415	432
Huuropzegging <sup>#</sup>	252	382	566	846	760
<b>Totaal</b>	<b>6.729</b>	<b>6.601</b>	<b>7.846</b>	<b>10.657</b>	<b>10.112</b>

\* Benaderd op basis van vastgelegde contacten. Zaken via Viewpoint aangemaakt via Iris.

# gemeten tot en met 11-10-2022

Als resultaat hiervan, is het telefoonverkeer in het KCC en de backoffice (zoals bij de Servicedienst) enorm gestegen. Huurders konden hun woonzaken alleen telefonisch en per mail regelen. Inmiddels is het belangrijkste online proces van een reparatie melden weer open. In de eerste helft van 2023 moeten ook de andere functionaliteiten, zoals een huuropzegging en overlastmelding, weer actief worden op de website.

In 2022 hebben we twee klantenpanels georganiseerd om onze website te laten beoordelen aan de hand van diverse opdrachten (één keer met laaggeletterde Taalambassadeurs en één keer met huurders). De aanbevelingen hebben we zoveel als mogelijk verwerkt.

Een deel van de aanbevelingen konden we niet verwerken, vanwege de overgang naar DE; dit pakken we in 2023 op. Eind 2022 was een aantal online processen nog niet live op de website. We gaan ervanuit, dat de website in het eerste kwartaal 2023 weer in zijn geheel werkt, zodat huurders al hun woonzaken weer online kunnen regelen.

In 2022 is het verzorgen van webcare halverwege het jaar overgegaan naar het KCC. Het betreft klantvragen en -verzoeken die via social media (vooral Facebook, soms Twitter of Google Review) bij ons binnenkomen. In 2022 zijn er 57 meldingen via webcare (Facebook) binnengekomen.

### 3. Belanghebbenden

In dit hoofdstuk

- Betrekken van bewonersorganisaties
- Overige samenwerkingsvormen
- Klanttevredenheid
- Klachten

Wij vinden het belangrijk om onze belanghebbenden te betrekken bij het beleid en beheer over ons bezit en onze maatschappelijke taak. Periodiek vindt er overleg plaats met de vertegenwoordiging van onze huurders (huurdersorganisaties), de gemeenten binnen ons werkgebied en met collega corporaties.

#### 3.1 Betrekken van bewonersorganisaties

Overleg	Frequentie	Vertegenwoordiger KleurrijkWonen	Belangrijke onderwerpen
Huurdersplatform	4 x per jaar	RvB, Manager Wonen en anderen op afroep	Zie onderstaand
Huurdersorganisaties	Varieert	Regioteamleiders, medewerkers	Huurbeleid, organisatiestructuur KW, nieuwe medewerkers en werkzaamheden, gebiedsplannen, Kleur je Buurt, leefbaarheid, projecten, duurzaamheid, hittestress, groenonderhoud, planmatig onderhoud, huisvesting statushouders, verkoop

Met het Huurdersplatform zijn in 2022 de volgende onderwerpen besproken, dan wel digitaal gedeeld:

- Huurverhoging 2022
- Jaarverslag en jaarrekening 2022
- KCM
- Zonnepanelen
- Huurverhoging 2022
- Alternatieven Woongoud
- Begroting
- Duurzaamheid
- Vestia
- Regionale- en landelijke ontwikkelingen

### 3.2 Overige samenwerkingsvormen

#### Gemeente Buren

De meerjarige prestatieafspraken, die eind 2021 zijn getekend, zijn in uitvoering. Daarnaast zijn eind 2022 nieuwe jaarafspraken gemaakt met de gemeente, collega-corporatie Thius en de huurdersvertegenwoordigers. Er wordt gewerkt aan de uitvoering van de prestatieafspraken. Daartoe vindt regelmatig ambtelijke afstemming plaats en wordt vier keer per jaar bestuurlijk afgestemd. Tijdens deze en de ambtelijke overleggen zijn de prestatieafspraken, de voortgang van de projecten, de invulling van de Regionale woondeal, de huisvesting van statushouders, duurzaamheids- en leefbaarheids- en zorgvraagstukken aan de orde geweest.

#### Gemeente Culemborg

De meerjarige prestatieafspraken die twee jaar geleden met de gemeente Culemborg zijn gemaakt, zijn volop in uitvoering. Periodiek bespreken we deze in het bestuurlijk overleg. Twee keer per jaar is de Huurdersbelangenvereniging Culemborg hierbij aanwezig. Eens per maand vindt ambtelijk overleg plaats. Onder andere de volgende onderwerpen stonden tijdens deze overleggen centraal: betaalbaarheid, bijzondere doelgroepen, schuldhulpverlening, woningmarktmonitor en diverse nieuwbouwprojecten.

#### Gemeente Molenlanden

Een groot deel van de prestatieafspraken, die voor 2022 zijn overeengekomen, hebben uitvoering gekregen. Deze afspraken hebben betrekking op betaalbaarheid, beschikbaarheid, bijzondere doelgroepen, duurzaamheid, leefbaarheid en participatie. Periodiek vindt ambtelijk overleg tussen corporaties en de gemeente plaats. Daarnaast is twee keer per jaar een overleg tussen de gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

### Gemeente Vijfheerenlanden

Door meerdere factoren is ervoor gekozen om uit het uitvoeringsprogramma 2022 tien afspraken te prioriteren en daar in te zetten op een goede voortgang. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties hebben gezamenlijk bepaald welke afspraken zij het meest van belang achten. Deze afspraken hebben onder meer betrekking op betaalbaarheid en woonlasten, wonen met zorg, verkoopbeleid, doorstroming en duurzaamheid.

### Gemeente Tiel

De tweede helft van 2022 stond in het teken van de Regionale woondeal. De gesprekken met de gemeente Tiel over dit onderwerp voerden we samen met collega-corporatie Thius. Dit thema stond zowel ambtelijk, als bestuurlijk hoog op de agenda. Daarnaast is eind 2022 gestart met de jaarafspraken voor 2023 binnen de bestaande meerjarige prestatieafspraken.

### Gemeente West Betuwe

In 2022 heeft zowel bestuurlijk als ambtelijk periodiek overleg plaatsgevonden met de gemeente. Onderwerpen waren de meerjarige prestatieafspraken, de voortgang van de projecten, Flexwonen, de invulling van de Regionale woondeal, de huisvesting van statushouders, duurzaamheids- en leefbaarheids- en zorgvraagstukken. De huurdersorganisaties hebben twee keer aan de bestuurlijke overleggen deelgenomen.

### Overzicht overleggen

Een overzicht van alle overleggen met onze stakeholders, zoals gemeenten en regio's, is weergegeven in het volgende overzicht. Ook de belangrijkste gespreksonderwerpen zijn hierin opgenomen. Ondanks de coronapandemie zijn we, weliswaar veelal digitaal, doorgegaan om met deze stakeholders te overleggen.

Overleg	Frequentie	Vertegenwoordiger KleurrijkWonen	Belangrijke onderwerpen
<b>Regio's</b>			
Rivierenland	4x per jaar	RvB, op afroep adviseurs S&B.	Woningwet, Woonagenda, Regionale bijeenkomsten Wonen, Woonruimteverdeling Betaalbaarheid, Statushouders, WBO en bouwprogramma, Wonen en zorg.
Alblasserwaard / Vijfheerenlanden	4x per jaar	RvB, op afroep adviseurs S&B.	Regionale Woonvisie, Betaalbaarheid, Wonen en Zorg, Statushouders, Regionalisering.
<b>Woongaard</b>			
Tafel van 4	10x per jaar	Manager S&O	Organisatie Woongaard, diverse onderwerpen woonruimteverdeling
<b>Gemeenten</b>			
Gemeente Buren	4x per jaar	Bestuurlijk overleg: RvB en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B, anderen op afroep.	Prestatieafspraken, projecten, Woonvisie, Woningmarktmonitor, Vastgoedmarketing, Duurzaamheid en betaalbaar wonen, beschikbaarheid



Overleg	Frequentie	Vertegenwoordiger KleurrijkWonen	Belangrijke onderwerpen
Gemeente Culemborg	4/5x per jaar	Bestuurlijk overleg: RvB, adviseur S&B, Ontwikkelmanager. Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep.	Projecten, aanpak wijken, statushouders, Prestatieafspraken, Vastgoedmarketing, Beschikbaarheid en Wonen en zorg
Gemeente Molenlanden	3x per jaar	Bestuurlijk overleg: RvB en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Aanpak Woonvisie en Prestatieafspraken, Regionalisering, Statushouders, Woonwagens, ontwikkelingen Corporaties en Projecten.
Gemeente Tiel	4x per jaar	Bestuurlijk overleg: RvB en adviseur S&B Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Projecten, woonvisie, prestatieafspraken, bijzondere doelgroepen, woonwagens
Gemeente Vijfheerenlanden	4x per jaar	Bestuurlijk overleg: RvB, adviseur S&B, programmamanager. Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Prestatieafspraken, leefbaarheid, ondernemingsplan KleurrijkWonen, vastgoedmarketing, duurzaamheid, woningmarktmonitor, projecten, statushouders, fusie gemeenten Leerdam/ Vianen /Zederik, keuze woningmarktregio, woonruimteverdeelsysteem.
Gemeente West Betuwe	4x per jaar	Bestuurlijk overleg VHV: RvB, adviseur S&B. Bestuurlijk Overleg Projecten: RvB en Ontwikkelmanager; Ambtelijk overleg: adviseur S&B en anderen op afroep	Prestatieafspraken, Activiteitenoverzicht, huisvesting Statushouders, Leefbaarheid, Projectontwikkeling, woningbouwprogramma, versnelling nieuwbouw, beschikbaarheid bouwlocaties, Skaeve huse en FlexWonen.
<b>Duurzaamheid</b>			
RES Fruit Delta	3	RvB en Regisseur Duurzaamheid	Regionale Energiestrategie
<b>Overige overleggen</b>			
Stakeholders-bijeenkomst	1	MT en adviseurs S&B	Ondernemingsplan en Vastgoedmarketing (portefeuille strategie)

### 3.3 Klanttevredenheid

#### *Tevreden huurders*

Wij vinden het belangrijk dat onze dienstverlening kwalitatief goed is en dat onze klanten deze als positief ervaren en waarderen. Ter beoordeling daarvan, voeren wij het hele jaar tevredenheidsmetingen uit via de KlantContactMonitor (KCM). Deze methodiek is vooral gericht op klantbeleving. Door de klantbeleving continu te meten, kunnen we snel en adequaat reageren en zo de dienstverlening aan onze klanten op een optimaal niveau houden.

In verband met de overgang naar het nieuwe ERP in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2022, hebben wij in dat kwartaal geen metingen kunnen uitvoeren. De gepresenteerde resultaten in onderstaande tabel hebben dan ook betrekking op de eerste drie kwartalen van 2022.

Onderdeel dienstverlening	2022		2021	
	cijfer	% tevreden	cijfer	% tevreden
Klanttevredenheid Contact	7,8	73,5%	7,7	73,3%
Klanttevredenheid Nieuwe woning	8,3	82,0%	8,2	80,9%
Klanttevredenheid Huuropzegging	8,0	76,3%	8,0	76,9%
Klanttevredenheid Reparaties	8,1	79,1%	8,0	78,4%
Klanttevredenheid Onderhoud	7,9	74,3%	7,5	63,5%

Voor 2022 hadden wij ons ten doel gesteld dat 80% van de huurders een cijfer 8 of hoger geeft voor onze dienstverlening op de klantprocessen 'Contact', 'Nieuwe woning', 'Huuropzegging' en 'Reparaties'. Voor het proces 'Onderhoud' is met de RGS-partners als KPI een 7,5 afgesproken.

We hebben daarmee de lat hoog gelegd. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, hebben wij de 80%-norm van een 8 of hoger behaald bij het proces 'Nieuwe woning' en bijna behaald bij 'Reparaties'. Bij de overige processen zijn we daar onder gebleven. Het proces Huuropzegging laat een lichte afname zien van het percentage tevreden huurders dat een acht of hoger geeft. Het gemiddelde cijfer is gelijk aan vorig jaar. Als verbeterpunten werden hierbij genoemd, het bezichtigen in aanwezigheid van de nieuwe huurder en de uitleg en communicatie bij de voorinspectie.

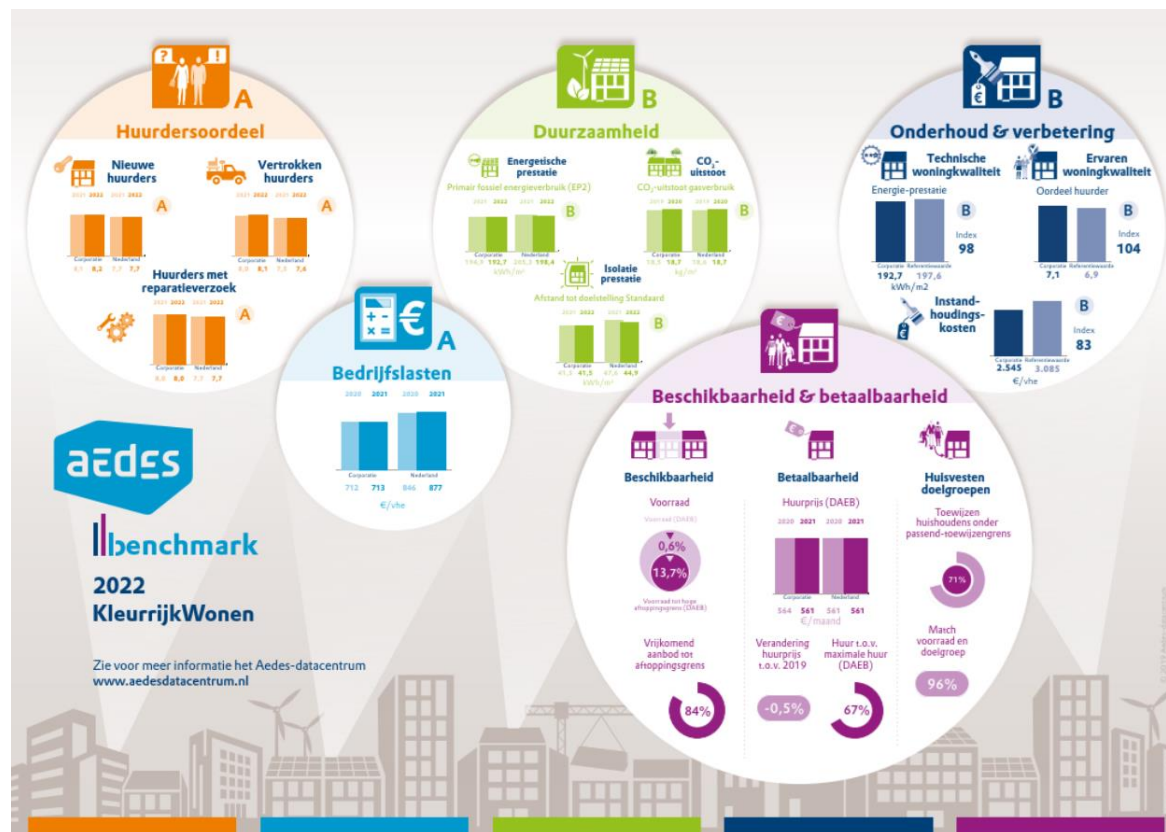
Voor alle overige processen geldt, dat zowel de cijfers als het percentage tevreden huurders is gestegen ten opzichte van 2021. We scoren goede gemiddelde rapportcijfers. Het verhuren van een nieuwe woning scoort met een 8,3 het hoogst, gevolgd door Reparaties en Huuropzegging. Het cijfer voor Contact laat ook een lichte stijging zien. Het onderdeel Onderhoud kent de hoogste stijging ten opzichte van vorig jaar. Dit geldt zowel voor het tevredenheidscijfer, als het percentage tevreden huurders. De KPI is ruimschoots behaald.

#### *Aedes-benchmark*

KleurrijkWonen heeft in 2022 wederom deelgenomen aan de Aedes-benchmark. In de benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De resultaten van de Aedes-benchmark gaan over 2021.

De vijf prestatievelden zijn: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. De beoordeling van de prestatievelden zijn in letters (ABC's) toegekend:

Score A: De corporatie presteert bovengemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde.  
 Score B: De corporatie presteert gemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde.  
 Score C: De corporatie presteert onder gemiddeld ten opzichte van het sectorgemiddelde.



Ook in 2022 hebben wij een goede score behaald.

Voor het huurdersoordeel over de ervaren dienstverlening krijgen wij wederom de letter A. Onze score ligt op alle onderdelen ruim boven het landelijk gemiddelde en ook hoger dan in 2021. Dat is mooi, want dat is waar we het uiteindelijk allemaal voor doen; tevreden klanten.

De bedrijfslasten zijn niet gestegen ten opzichte van vorig jaar. We scoren daarmee opnieuw een letter A en behoren daarmee tot de best scorende corporaties.

De score op duurzaamheid is dit jaar een letter B. Dit onderdeel beschrijft de duurzaamheid van de woningen. Hierbij is aandacht voor de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de directe CO<sub>2</sub>-uitstoot. Vanwege het Klimaatakkoord en de nieuwe methodiek voor het bepalen van de energetische prestatie sinds 1 januari 2021 (NTA8800), is in de benchmark het model gewijzigd. Vanaf 2021 bestaat het model uit de volgende indicatoren: de isolatieprestatie, de energetische prestatie en de CO<sub>2</sub>-uitstoot uit gasverbruik. We scoren met een B gemiddeld, in de wetenschap dat we nog achterlopen in de actualiteit van de labeledata. In 2021 is geconstateerd dat de kwaliteit van de energetische data te wensen overlaat. Veel verduurzamingsmaatregelen en nieuwbouw waren niet in de database verwerkt. In 2022 is een nieuwe partner gecontracteerd om het energielabelbeheer voor KleurrijkWonen uit te voeren.

De score op Onderhoud & Verbetering krijgt net als vorig jaar een letter B. Onze instandhoudingskostenindex ligt op 83. Een instandhoudingskostenindex onder de 100 betekent, dat de corporatie minder uitgeeft aan instandhoudingsonderhoud en verbetering aan woningen met dezelfde woningkenmerken.

Op het prestatieveld Beschikbaarheid, Betaalbaarheid en Huisvesten doelgroepen scoren we respectievelijk de letters A, A en B. Een flinke verbetering ten opzichte van 2021 toen we nog respectievelijk de letters C, B en C scoorden.

#### Beschikbaarheid

De ontwikkeling van de woningvoorraad is landelijk minimaal. Bij KleurrijkWonen groeit de DAEB voorraad met 80 woningen. Deels door nieuwbouw en deels door overheveling van niet-DAEB naar DAEB. Daarnaast is een stijging te zien van 14% binnen de voorraad van woningen met een huur tot de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Dit komt door de eenmalige huurverlaging, die we in 2021 hebben doorgevoerd voor huurders met een laag inkomen.

#### Betaalbaarheid

De gemiddelde huurprijs is met 0,5% gedaald. In 2020 was dit een stijging van 3%. De daling komt door de eenmalige huurverlaging in 2021. De gemiddelde huur is gelijk aan het landelijk gemiddelde en iets lager dan het jaar daarvoor. De verhouding huur/maximaal toegestane huur ligt iets onder het gemiddelde, omdat KleurrijkWonen gemiddeld grote eengezinswoningen in bezit heeft.

#### *Huisvesten doelgroepen*

Op de deelscore Huisvesten doelgroepen scoren we lager dan gemiddeld in de sector.

De benchmark heeft de doelgroep beperkt tot de huishoudens met inkomen tot de passend-toewijzengrens, terwijl de doelgroep uiteraard groter is (tot inkomensgrens van € 40.000 peildatum 2021). Kijkend naar ons eigen huurbeleid en de verhuringen in 2021, dan kunnen we concluderen dat we ons huurbeleid volgen.

#### *Match voorraad DAEB en passend toewijzen*

Op sectorniveau is het matchpercentage tussen 2020 en 2021 sterk verbeterd. Dit komt met name door de sterke stijging van het aantal woningen tot de aftoppingsgrens als gevolg van de Wet eenmalige huurverlaging. Met deze regeling is een betere aansluiting tussen de doelgroep passend toewijzen en de corporatievoorraad behaald. Daarnaast slonk de doelgroep licht. Dit draagt ook bij aan een hoger matchpercentage. Het matchpercentage voor KleurrijkWonen bedraagt in 2021 95,7%.

### **3.4 Klachten**

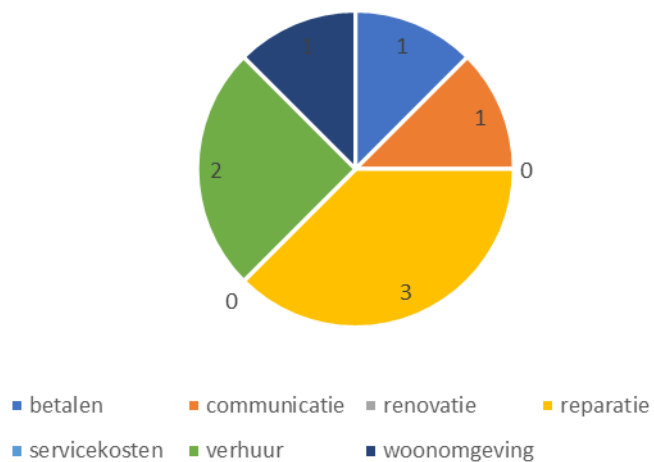
Deze paragraaf geeft informatie over onze klachtenafhandeling. Wij behandelen klachten in principe altijd eerst zelf. Mocht een huurder voor de oplossing van de klacht geen overeenstemming met ons bereiken, dan kan hij of zij zich wenden tot de onafhankelijke klachtencommissie (SWR) of in het geval van klachten over de woning tot de huurcommissie. De regionale klachtencommissie is ingesteld door de woningcorporaties, die participeren in de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland. De Huurcommissie doet een onafhankelijke, bindende uitspraak over een geschil.

Het aantal klachten van huurders is in 2022 gedaald tot 74 (2021: 93). Dit is nog steeds een stijging ten opzichte van 2020 toen er 20 klachten waren. Het aantal klachten over de woonomgeving halveerde van 12 naar zes. Dit sluit aan bij het fors verminderde aantal overlastmeldingen. Het aantal klachten over verhuur ging van zeven naar drie. In de categorieën betalen, communicatie en servicekosten kwamen geen klachten binnen. Het aantal klachten in de technische categorieën bleef in 2022 onveranderd hoog. In 2021 kwamen totaal 70 klachten binnen in de categorieën renovatie en reparatie. In 2022 waren dat 62 klachten.

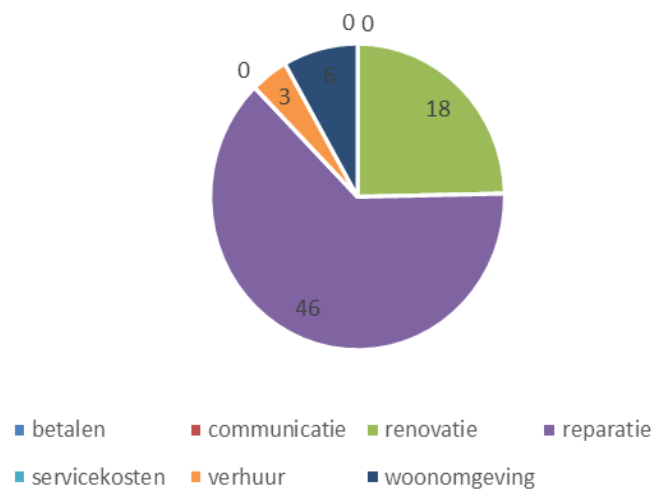
Het grote aantal klachten over onderhoud blijft reden tot zorg. In verband met de sterk stijgende kosten in het verslagjaar passen we in veel gevallen “schoon, heel en veilig” toe bij onze beoordeling van een (reparatie)verzoek van een klant. Deze beoordeling kan anders zijn dan wat de klant van ons verwacht. Verder merken we dat het serviceniveau van (een deel van) onze aannemers onder druk staat door tekort aan mensen en materiaal. De dienstverlening van onze aannemers wordt constant gemonitord en waar nodig volgen gesprekken om de dienstverlening aan onze klanten te verbeteren. In het uiterste geval wordt afscheid genomen van een slecht presterende aannemer. In 2022 zijn bewoners op een totaal andere manier naar hun woning of complex gaan kijken. De stijgende

energiekosten en de gevolgen van een ander stookgedrag waardoor schimmel en vocht meer kans krijgen spelen steeds vaker een grote rol in klachten over de technische staat van de woning.

Aantal klachten SWR 2022



aantal klachten KleurrijkWonen 2022



## 4. Elementen van het gevoerde beleid

In dit hoofdstuk

- Slimme, slanke en flexibele organisatie
- Cultuur en mensen
- Maatschappelijke en operationele resultaten
- Huurprijzen en betaalbaarheid
- Duurzaamheidsopgave

### 4.1 Slimme, slanke en flexibele organisatie

In ons ondernemingsplan 'Samen voor betaalbaar en prettig wonen' hebben we zes speerpunten geformuleerd. Met deze speerpunten geven we van 2019 tot en met 2022 invulling aan onze missie. Voor ieder speerpunt is een ideaalbeeld bepaald. Aan de hand van verschillende strategieën bewegen wij ons richting het ideaalbeeld. In paragraaf 4.3 vermelden we de voortgang op deze strategieën. In de afgelopen jaren hebben we hard gewerkt aan de verbetering van de beheersing in de organisatie. Daarvoor zijn nieuwe functies gecreëerd, zijn processen en digitale systemen gestructureerd, is gewerkt aan datakwaliteit en rapportages en is de risicobeheersing stevig vormgegeven. Deze opgave kon alleen slagen dankzij de grote inzet van onze collega's. Tegelijkertijd hebben we de klant niet uit het oog verloren. Integendeel; in de Aedes benchmark 2022 'scoren' we een A op het huurdersoordeel en tegelijk een A op de bedrijfslasten. De gemiddelde bedrijfslasten zijn niet gestegen ten opzichte van 2021. We scoren daarmee fors onder het landelijk gemiddelde. Ook zijn we in staat geweest om de tevredenheid van onze huurders op een hoog niveau te houden. Tegelijk beseffen we ons dat verbetering altijd mogelijk is en dat we ervoor moeten werken om dit te behouden.



In 2022 zijn we gestart met gebiedsgericht te werken aan vastgoedopgaven, waarbij een verbinding wordt gezocht tussen strategisch, tactisch en operationeel niveau. In 2023 verwachten we hier de eerste resultaten van.

## 4.2 Cultuur en mensen

Op het vlak van 'cultuur en mensen' stonden in 2022, in het kader van de organisatieontwikkeling, de onderstaande thema's centraal. Vanaf medio april konden medewerkers weer enkele dagen naar kantoor komen. Vanaf de zomer verwachtten we iedereen weer minimaal twee dagen per week op kantoor om de verbinding met elkaar te creëren. Ondanks deze onzekere periode en het zoeken naar een nieuw werkritme, zijn zaken zo goed als allemaal uitgevoerd.

### Arbeidsmarktcommunicatie



Arbeidsmarktcommunicatie is een van de belangrijkste thema's in 2022. Door een krappe arbeidsmarkt, is extra aandacht besteed aan de inhoud en de vorm van de arbeidscommunicatiemiddelen en het gebruik van social media. In de onboarding app hebben we standaard vragen opgenomen om meer data gedreven te kunnen werken en daarmee ook voortschrijdend inzicht te krijgen. Dit jaar hebben we een goody bag geïntroduceerd voor nieuwe medewerkers. Gelukkig zijn we in staat geweest om alle 22 vacatures in te vullen. Eind 2022 is een vacature gepubliceerd die doorloopt in 2023. Deze vacature is nog niet vervuld.

### Het organiseren van cultuursessies voor de organisatie

Door de coronaperiode samen met hybride werken, merkten we dat de kernwaarde "verbindend" extra aandacht moest krijgen. Voor de kernwaarde Verbindend is het idee van een nieuwsbrief uitgewerkt. In 2022 hebben we deze nieuwsbrief vier keer verspreid onder onze medewerkers.



### **Aandacht voor elkaar**

De werkgroep “Aandacht voor elkaar” heeft in 2022 verschillende attenties opgestuurd en initiatieven opgestart. Denk bijvoorbeeld aan een Blue Monday bericht, wandel-initiatief met 3 routes, lente tulpen actie, complimenten dag, ijskar zomer special, september bijeenkomst “kip idee”, fruit in de kantine, winteractie haardvuur/choco en koeken en de inzameling voor de voedselbank.

### **HRM visie**

Team HRM is in 2022 bezig geweest om een HRM visie te formuleren. In een actieve sessie met het MT en door de teamleiders mee te nemen, is gekomen tot een gezamenlijke visie en een ADSM uitwerking. We richten ons komende jaren met name op het versterken van de arbeidsmarktcommunicatie, het opzetten van een *employee experience*, het door ontwikkelen van de SPP (Strategische Personeel Planning), het omhoog brengen van de cultuurbeleving en het toepassen van databedreven werken binnen HRM.

### **Zelforganisatie**

Om te kunnen voldoen aan de goede, flexibele en efficiënte dienstverlening die we nastreven, krijgen medewerkers vanuit eigenaarschap en zelforganisatie meer ruimte. In 2021 zijn we actief geweest met het leertraject ‘zelf organiserend werken’, onder begeleiding van bureau Andersom. Het interne transitieteam heeft dit in 2022 van bureau Andersom overgenomen. Dit jaar is aandacht besteed aan een enquête organisatie ontwikkeling, waar zelforganisatie een groot deel van uitmaakt. Een aantal van de uitslagen is meegenomen als maatregelen in het nieuwe ondernemingsplan. Op deze wijze werken we aan klantgerichtheid en “Wie doet wat”. Ook is de interne groep intervisiecoaches van start gegaan. Een groep van zeven medewerkers is afgelopen jaar opgeleid en bieden zich aan om intervisiegroepen in de organisatie te begeleiden. Intervisie is een tool die zelforganisatie vergroot. Het ondersteunt het leren in de organisatie omdat ervaringen, aanpakken en inzichten tussen collega's worden gedeeld en uitgewisseld. Het helpt om uitdagingen zelf aan te gaan en oplossingen met elkaar te bedenken

## **4.3 Maatschappelijke en operationele resultaten**

In het jaarplan 2022 is vastgelegd aan welke strategieën uit het ondernemingsplan we in 2022 werken. Naast de strategieën uit het ondernemingsplan, werkten we in 2022 ook aan overige projecten. Deze projecten zijn meestal het gevolg van nieuwe technologische ontwikkelingen en gewijzigde wet- en regelgeving. In deze paragraaf maken we onze inzet en prestatie op de strategieën en overige projecten uit 2022 zichtbaar.



### Betaalbaar wonen

*“De woonlast beweegt mee met de financiële situatie van onze huurders”*

#### Betaalbaar wonen

In 2022 kozen we ervoor om onze huurverlagingsmogelijkheden beter te benutten. Hier hebben we extra inspanningen op geleverd. Zo hebben we geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd en de pilot betaalbaar wonen weer opgestart met trainingen in de gemeente Tiel. Tijdens deze trainingen worden bewoners geholpen met het beheren van hun huishoudboekje om structureel van de huurachterstand af te komen. In 2023 gaan we de pilot evalueren om een mogelijk vervolg in andere gemeenten op te starten. Daarnaast hebben we in 2022 onze reguliere werkzaamheden ingezet om de woningportefeuille geleidelijk te laten groeien naar de, in de vastgoedmarketing (VGM), vastgestelde procentuele verdeling.

In het ondernemingsplan hebben we onszelf ten doel gesteld, dat 85% van onze huurders betaalbaar woont op basis van de Nibud advieshuren. Helaas hebben we dit doel, met een percentage van 80%, niet gehaald. Het is echter wel een forse verbetering ten opzichte van de startstand eind 2017 (68%). In de afgelopen jaren hebben we veel ervaring met de doelformulering opgedaan. Zo weten we, dat de doelstelling grotendeels wordt beïnvloed door de inkomensontwikkeling. Met name de tweepersoonshuishoudens zonder kinderen, de gezinnen en de jongeren onder de 23 wonen het minst betaalbaar. Hier fluctueert het inkomen het sterkst, is de huurtoeslag minder toereikend en is de huishoudsamenstelling dynamischer.

#### Vastgoedmarketing

In 2022 zijn we gestart met het herijken van de vastgoedmarketing (VGM). Hierin hebben we een procentuele verdeling gemaakt voor nieuwe verhuringen in de verschillende huurklassen. Daarnaast is de discussie gevoerd of ook lage middeninkomens tot onze doelgroep behoren. Ook deze groep, met een inkomen tot € 57.000 (lage middeninkomens), zien we als onze doelgroep. Hoewel onze focus op de primaire en secundaire doelgroep ligt, zetten wij betaalbare producten ook in voor de lage middeninkomens.

#### Politieke ontwikkelingen

In 2022 is betaalbaarheid een veel besproken onderwerp geweest. De oorlog in Oekraïne en de afloop van Covid-19 heeft de inflatie tot een hoogtepunt gebracht. Hierdoor is vanuit de politiek de regelgeving voor de komende huurverhoging aangescherpt. In 2022 is mede daarom besloten geen inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren.

#### Samenwerking met gemeenten

Het is voor ons belangrijk dat huurders bij ons betaalbaar wonen. Dat geldt ook voor onze samenwerkingspartners zoals gemeenten. Samen met onze gemeenten spannen wij ons in om bewoners te ondersteunen waar nodig en mogelijk. In 2022 zijn de regionale

woondeals onderwerp van gesprek geweest. Deze worden begin 2023 bekrachtigd. In alle meerjarige prestatieafspraken is betaalbaarheid een belangrijk thema dat in de gesprekken wordt meegenomen.

Om (energie)armoede tegen te gaan, helpen we huurders om bij het juiste loket aan te kloppen om toeslagen of andere regelingen aan te vragen. In 2023 willen we hiervoor gebruik gaan maken van de Voorzieningswijzer. Het is de bedoeling dat de Voorzieningswijzer samen met de gemeenten in ons werkgebied wordt opgezet. Tijdens een persoonlijk adviesgesprek brengt de gecertificeerde consulent in kaart waar de huurder recht op heeft en vraagt het aan. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van een slimme applicatie, die alle (gemeentelijke) regelingen en toeslagen kent.

### Afboekingen oninbare vorderingen

In 2022 hebben we per saldo € 170.698 afgeboekt aan oninbare huur, mutatie-, deurwaarders- en overige kosten. Het gaat hier met name om afboekingen van oude dossiers, vanwege schuldtrajecten, de Wet Schuldsanering Natuurlijke Personen (WSNP) of door huurders die vertrokken zijn met een onbekende bestemming.



### Acceptabele kans op wonen

*“Woningzoekenden vinden in al onze gemeenten binnen acceptabele tijd een passende woning”*

#### Omvang woningvoorraad

Als woningcorporatie zijn we continu op zoek naar mogelijkheden om onze woningzoekenden tijdig aan een passende woning te helpen. We zien sinds 2019 een toename in de zoektijden voor actief woningzoekenden. Eind 2022 bedraagt de gemiddelde zoektijd 2 jaar.

In de huidige markt (prijsstijging van materialen, geringe capaciteit bij gemeenten) is het een uitdaging om nieuwbouw te realiseren. In 2022 hebben we 120 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Daarnaast worden in 2023 261 woningen opgeleverd, deze projecten lopen door vanuit 2022. Soms worden, voordat met de nieuwbouw kan worden gestart, eerst woningen gesloopt (herstructurering). Daarnaast is een aantal nieuwbouwprojecten in ontwikkeling genomen, waarvan de realisatiefase vanaf 2023 en verder plaatsvindt.

In 2022 zijn 52 woningen verkocht in de vrije verkoop. Dit is een afname ten opzichte van 2021 (74). Ook de verkopen met Koopgarant zijn in 2022 opnieuw flink afgenomen. In 2022 zijn negen woningen met Koopgarant verkocht. Per saldo is onze Koopgarantportefeuille in 2022 met 22 woningen afgenomen tot 918 woningen.

### **Tijdelijke woningen**

In een aantal gemeenten zijn wij in gesprek over het realiseren van tijdelijke huurwoningen. In de gemeente West Betuwe zijn we in overleg met de gemeente en corporatie De Kernen over het realiseren van 20 tot 25 zogenaamde Flexwoningen voor tijdelijke huisvesting in Tricht (door KleurrijkWonen) en ongeveer eenzelfde aantal in Opijnen (door De Kernen). Hiermee willen we de druk op de woningmarkt in West Betuwe enigszins verlichten. Dit is een pilot om te ontdekken of we hiermee mensen met een zogenaamde spoedvraag sneller kansen kunnen bieden, zonder dat dit ten koste gaat van reguliere woningzoekenden. In het eerste kwartaal van 2023 wordt het programma van eisen verder uitgewerkt en worden met de gemeente nadere afspraken gemaakt om te komen tot het plaatsen van deze tijdelijke woningen.

### **Verhuringen**

De mutatiegraad is voor het totale woningbezit wederom gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar en komt in 2022 uit op 5,7% (6,5% in 2021).

We zien in drie van de zes gemeenten een daling van het aantal nieuwe verhuringen. Opvallend hierbij zijn de gemeenten Tiel en West Betuwe. We hebben in deze gemeenten fors minder woningen verhuurd dan in 2021 (-115). De oorzaak hiervan is, dat in de gemeente Tiel in 2022 geen nieuwbouw is opgeleverd. Drie woningen zijn toegevoegd, door het transformeren van BOG/MOG. In de gemeente West Betuwe zijn slechts drie nieuwe woningen opgeleverd. De beperkte nieuwbouw en de lage mutatiegraad, hebben geleid tot de afname in het aantal verhuringen. In de gemeente Vijfheerenlanden zien we, ondanks de oplevering van 28 nieuwe woningen, toch een daling van het aantal verhuringen ten opzichte van 2021. De lage mutatiegraad is hier de oorzaak van de afname van het aantal verhuringen. In de gemeenten Buren, Culemborg en Molenlanden zien we een lichte stijging. In deze gemeenten hebben we 59 nieuwe woningen opgeleverd.

### **Woonruimteverdeling/doorstroombesleid**

Aan het einde van 2022 stonden in de Woongaardregio 85.685 woningzoekenden ingeschreven. Dit is een stijging van 10.717 woningzoekenden ten opzichte van 2021. Deels kan deze stijging worden verklaard door het komen te vervallen van de verlengingskosten in 2021. Hierdoor hebben minder woningzoekenden zich uitgeschreven. Daarnaast is er ook in ons werkgebied een toenemende druk op de woningmarkt te zien. In alle gemeenten is de wachttijd toegenomen. De gemiddelde wachttijd is het gemiddeld aantal jaren, dat een woningzoekende staat ingeschreven bij Woongaard tot hij/zij een woning vindt. De toename van het aantal actief woningzoekenden ten opzichte van het aanbod en de afname van het aantal verhuringen zijn hiervan de oorzaak. Relevanter is de zoektijd. Dit is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende actief binnen Woongaard zoekt naar een woning. De gemiddelde zoektijd lag eind 2022 voor het Woongaardgebied op twee jaar en is daarmee aanmerkelijk lager dan de gemiddelde wachttijd van 7,3 jaar. Woningzoekenden staan vaak eerst een tijd passief ingeschreven, om inschrijfduur (wachttijd) op te bouwen. Daarna gaan zij pas actief zoeken.

In 2022 hebben we het doorstroombeleid opnieuw onder de aandacht gebracht bij onze huurders van 55 jaar en ouder, die wonen in een grote eengezinswoning met minimaal drie slaapkamers. Omdat de doorstroomurgentie na een jaar niet meer vervalft, is het aantal geregistreerde doorstroomurgenten in 2022 gestegen. Deze huurders konden in 2022 met voorrang reageren op ons doorstroomaanbod (gelijkvloerse woningen, maximaal 2 slaapkamers). In 2022 hebben meer huurders gebruikgemaakt van de doorstroomurgentie dan in 2021. Zij zijn daadwerkelijk verhuisd naar een kleinere woning. Sinds 2021 hoeven huurders bij ons geen sociale huurwoning meer achter te laten. De criteria zijn aangepast naar alleen een gezin van minimaal 3 personen. In paragraaf 2.9 op blz. 31 valt meer te lezen over de resultaten van het doorstroombeleid.



### Goede woningen en een prettige woonomgeving

*“Onze woningen zijn goed onderhouden, duurzaam en bieden wooncomfort in een prettige leefomgeving”*

#### Uitgevoerd planmatig onderhoud

In 2022 zijn door onze RGS-partners 1.997 woningen planmatig onderhouden. Bij de meeste woningen bestonden de werkzaamheden uit het schilderen van de gevelkozijnen, ramen en deuren. Bij een aantal complexen zijn ook de daken en kozijnen vervangen.

#### Verduurzamen woningportefeuille

In 2022 is volop gewerkt aan het verduurzamen van onze woningportefeuille. In totaal zijn 261 woningen voorzien van energetische verbetermaatregelen. Deze maatregelen betroffen dak-, gevel-, vloerisolatie en het aanbrengen van isolerende beglazing. Door het niet verkrijgen van een ontheffing in het kader van de flora- en fauna wetgeving, zijn bij 55 woningen de energetische verbetermaatregelen doorgeschoven naar 2023. Samen met onze RGS-partners, is een traject opgestart om het onderhoud meer circulair uit te voeren. Dat wil zeggen: meer hergebruik van materialen en het toepassen van materialen met minder milieu-impact. Zo zijn onder andere daken voorzien van vlisolatie en zijn er circulaire dakvensters toegepast. In 2022 hebben 723 huurders voor zonnepanelen gekozen. Met het aanbieden van zonnepanelen gaan we ook in 2023 door. Daarnaast starten we in 2023 met projectmatig aanbrengen van zonnepanelen op meergezinscomplexen. Het beleid hiervoor wordt naar verwachting begin 2023 afgerond. In 2022 hadden we gepland om 50 woningen te voorzien van hybride warmtepompen. Door de late beschikbaarheid van de warmtepompen en het gebrek aan beschikbare capaciteit bij onszelf en onze installatiepartners, is besloten de installaties niet net voor de feestdagen te installeren, maar in het 1<sup>e</sup> kwartaal van 2023.

#### Basiskwaliteit

Na het besluit om in 2021 te stoppen met het toepassen van het beleid Basiskwaliteit bij mutatie vanwege de financiële consequenties, is ook in 2022 geen Basiskwaliteit toegepast. In dit jaar is wel door adviesbureau PVM een onderzoek uitgevoerd naar de basiskwaliteit. Zij hebben ook een advies gegeven over het actualiseren en opnieuw implementeren van de Basiskwaliteit. De actualisatie van de

Basiskwaliteit wordt in 2023 gecombineerd opgepakt met het opstellen van een onderhoudsbeleid binnen het Programma De Goede Woning.

### Rookmelders

De aanwezigheid van rookmelders in alle huurwoningen is vanaf medio 2022 verplicht. KleurrijkWonen heeft in 2021 een tweejarig project opgestart om aan deze verplichting te voldoen. Het project is eind 2022 nagenoeg afgerond. Er is nog een aantal openstaande adressen van huurders, die ondanks herhaaldelijke verzoeken nog geen afspraak hebben gemaakt. Dit wordt in de eerste twee maanden van 2023 opgepakt.

Als gevolg van deze verplichting, heeft KleurrijkWonen in haar meerjarenbegroting ook de vervanging van rookmelders na 10 jaar moeten opnemen. Het onderhoud (schoonmaken) van de rookmelders is een verplichting voor de huurder zelf. Door middel van jaarlijkse communicatiemomenten worden onze huurders daarop gewezen.

### Leefbaarheid

De doelstelling op het gebied van leefbaarheid luidt: 'In wijken en kernen waar in 2017 minder dan 80% van de bewoners tevreden is over de woning en/of woonomgeving, zorgen we voor een verbetering van minimaal 5% in 2022. Hierin betrekken wij de wijken en kernen waar wij minimaal 20% respons hebben ontvangen op het onderzoek'. In 2019 bleek helaas over de gehele linie een teruggang in tevredenheid. In 2022 zijn drie gebiedsplannen opgesteld. In de gebiedsplannen omschrijven we de concrete doelen voor deze gebieden en hebben we maatregelen vastgesteld om de leefbaarheid proactief te verbeteren. Voorbeelden hiervan zijn het verbeteren van de brandveiligheid in sommige complexen, inzet om huurder na sloop-nieuwbouw zich beter thuis te laten voelen in hun nieuwe buurt en zijn we actief het gesprek aangegaan met onze huurders. De eerste resultaten van de gebiedsplannen verwachten we in 2023.



### Langer zelfstandig wonen

*"Huurders met een zorgvraag wonen zelfstandig in een woning die is afgestemd op hun mogelijkheden"*

We zien 'Langer zelfstandig wonen' als een integraal onderdeel van het brede thema wonen en zorg. Het ideaalbeeld past beter in het thema wonen en zorg. We hebben een actieprogramma wonen en zorg 2022 opgesteld. Dit actieprogramma is opgebouwd uit zes pijlers:

### Samenwerking

We zoeken proactief de samenwerking met zorginstellingen en welzijnsorganisaties. Zo analyseren we samen waar de vergrijzing bovengemiddeld is en sprake is van een concentratie van zorgvragers ten opzichte van onze woningvoorraad. Op die manier zijn we begonnen om logische verbanden voor samenwerking inzichtelijk te maken.

In de gemeente Culemborg werken we nauw samen met zorgpartijen en de gemeente in een pilot 'dementie vriendelijk wonen'. Het doel is om voor Culemborg een wijkgerichte aanpak te ontwikkelen met concrete oplossingen, om zo tijdig te anticiperen op de veranderende en toenemende woonzorgvraagstukken van de zelfstandig wonende ouderen in verschillende stadia van dementie. Er is een concept blauwdruk opgesteld, die verder wordt uitgewerkt en waarvan een aantal maatregelen wordt geïmplementeerd.

Als ambassadeur zijn we verbonden aan de taskforce Wonen en Zorg regio Rivierenland. Daarin stimuleren we gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties om tot een gezamenlijke aanpak van de woonzorgopgave in de regio Rivierenland te komen. Gemeenten moeten voor 1 januari 2024 een woonzorgvisie opstellen. In 2022 zijn er vanuit de taskforce twee regionale bijeenkomsten georganiseerd. Ontmoeting, inspiratie en bewustwording van de opgave stonden daarbij centraal.

### **Ontmoeting**

We hebben in 2022 een inventarisatie van de ontmoetingsruimten binnen ons bezit gemaakt. Er zijn geen locaties gevonden waar een ontmoetingsruimte gewenst- en van toegevoegde waarde is. Desondanks gaan we een visie op ontmoetingsruimten opstellen om scherp te brengen en in te kunnen spelen op een toekomstige vraag.

### **Nieuwbouw**

De opgave met betrekking tot nieuwbouw van geclusterde ouderenwoningen blijft onverminderd groot. In de Nationale Prestatieafspraken is een landelijke opgave voor de realisatie van geclusterde ouderenwoning en zorggeschikte woningen afgesproken. In de herijking van de vastgoedmarketing hebben we aandacht voor de doelgroep ouderen en voor de woningtypes die daarvoor wenselijk zijn.

### **Doorstroming**

Ons doorstroombeleid voor 55-plussers brengt al jaren verhuisketens op gang en draagt eraan bij dat (oudere) huurders geschikt wonen, hetgeen uiteindelijk een voorwaarde is om langer zelfstandig te wonen. Met de twee andere corporaties in de gemeente Molenlanden zijn we een gezamenlijke doorstroomregeling overeengekomen. Dat betekent dat 55+ huurders in de gemeente Molenlanden tegen hun huidige huurprijs kunnen doorstromen naar een geschikte woning van één van de drie corporaties.

Het actieplan 'Wonen' van de provincie Gelderland faciliteert doorstroming. Daarin worden verhuisvergoedingen geboden, waar we onze huurders sinds 2022 op attenderen. Samen met de gemeenten en werkzame corporaties in Rivierenland hebben we ons ingeschreven, om aanspraak te maken op de verhuiscoaches van de provincie Gelderland. Helaas hebben andere regio's de voorkeur gekregen.

### **Levensloopgeschiktheid**

Vanuit de vastgoedmarketing bestaat de sterke wens om te kunnen sturen op de levensloopgeschiktheid van onze woningen. Daarvoor is een inventarisatie van de toegankelijkheid van onze woningvoorraad op basis van beschikbare data opgestart.



De inventarisatie wordt in de toekomst verrijkt met behulp van digitale hulpmiddelen om ook beeldmateriaal en data uit een vastgoedinformatiesysteem te ontsluiten.

### Zorg

De herijking van de vastgoedmarketing richt zich niet alleen op onze reguliere woningen, maar ook op de bijzondere woonvormen. We hebben daarbij een visie voor niet-woningen opgesteld. Uitgangspunt daarbij is dat we ook in de toekomst, binnen bepaalde voorwaarden, dergelijke locaties in samenwerking met zorgpartijen ontwikkelen.



### Persoonlijk en dichtbij

*“We hebben oog voor de persoonlijke woonsituatie van onze huurders, zijn zichtbaar in de buurt en goed bereikbaar”*

### Actief in de buurt

Onze wijkbeheerders en woonconsulenten hebben in 2022 continu in ‘hun’ buurten en wijken gewerkt. Dit ondanks de coronamaatregelen, die aan het begin van het jaar nog golden. Samen met bewoners en/of partners, zijn verschillende leefbaarheidsacties uitgevoerd, zoals opruimacties, tuinenacties en koffiemomentjes. Daarnaast zijn we ook aan de slag gegaan met het opstellen van gebiedsplannen. In 2022 hebben we in totaal drie van deze gebiedsplannen opgesteld. In deze plannen wordt ingezoomd op wijken en buurten, die extra aandacht behoeven. Door hier concrete doelen en maatregelen aan te koppelen, kunnen we meer proactief met de leefbaarheid aan de slag gaan.

### Bereikbaarheid

In het eerste kwartaal 2022 hadden we nog steeds te maken met coronamaatregelen, waardoor het KAC alleen 's ochtends telefonisch bereikbaar was. Vanaf 25 februari 2022 ging ons kantoor weer open voor medewerkers, klanten en bezoekers. Het werd toen ook weer mogelijk om te starten met klantadviesgesprekken (63 in 2022). Sinds medio april zijn we gestart met hybride werken. Vanaf 2 mei breidden we onze telefonische bereikbaarheid uit; het KAC was op werkdagen dagelijks telefonisch bereikbaar van 8 tot 17 uur. Klanten gaven aan deze verruiming prettig te vinden.

Door de overgang naar een nieuw primair systeem was het vanaf medio oktober tijdelijk niet mogelijk voor klanten om hun woonzaken online te regelen op onze website. Hierdoor werden het KAC en onze Servicedienst overspoeld met telefoontjes. Uiteindelijk hebben we moeten besluiten de telefonische bereikbaarheid van het KAC vanaf 24 november af te schalen naar de ochtend (8 tot 13 uur), zodat



goede verwerking en afhandeling mogelijk was. In 2022 heeft het KAC 66.156 telefoontjes binnengekregen (45.000 in 2021) en 1.976 WhatsApp-gesprekken behandeld. We kunnen stellen dat we in 2022 met man en macht hebben gewerkt aan een goede bereikbaarheid!

### Communicatie

Ook in 2022 was er veel aandacht voor heldere taal en visuele communicatie. Voor het nieuwe, primaire systeem hebben we maar liefst 150 brieven herschreven naar taalniveau B1. We hebben voor onze klanten een aantal animatiefilmpjes met uitleg gemaakt voor op de website en webpagina's herschreven. Een aantal collega's heeft een schrijftraining B1 gevolgd. Tijdens de Week van de klant in februari hebben we bij onze collega's aandacht gevraagd voor laaggeletterdheid en begrijpelijk communiceren. Vanuit Persoonlijk en dichtbij was dit jaar ook continu aandacht voor hulp aan klanten via onze partners en welzijnsorganisaties, bijvoorbeeld bij het invullen van formulieren en aanvragen van toeslagen. In ons bewonersblad, de advertenties in lokale kranten en op onze website hebben we hierover veelvuldig informatie gedeeld met onze klanten.

Verder hebben we in 2022 twee klantenpanels georganiseerd, om de mening op te halen van huurders en van laaggeletterden over onze website én het online regelen van je woonzaken. Dit heeft verbetertips opgeleverd, waarmee we aan de slag zijn gegaan. Verder hebben we ook dit jaar in Obi4Wan gevolgd (en waar mogelijk gereageerd op) wat er online op alle social media en op Google Review over ons werd gezegd. Qua interne communicatie lag de focus op de voorbereidingen voor het digitaal samenwerken en een nieuw social intranet. Vanuit de Cultuurwerkgroep en het Transitieteam was er aandacht voor onderlinge verbinding en zelforganiserend werken.

### Beloning & Kleur je buurt

Leden van bewonerscommissies en vrijwilligers, die zich structureel inzetten voor hun wooncomplex of buurt, hebben van ons een cadeaubon ontvangen als beloning voor hun bijdrage. Verder hebben we in het najaar van 2022 'Kleur je buurt' geïntroduceerd. Wanneer huurders iets in hun buurt willen organiseren of regelen om de leefbaarheid te verbeteren, kunnen zij via 'Kleur je buurt' een bijdrage of ondersteuning aanvragen. Wanneer de aanvraag is goedgekeurd, gaan we samen aan de slag om deze activiteit te realiseren. Huurders hebben zo de mogelijkheid, om zich actief in te zetten voor de leefbaarheid in hun woonomgeving. Het opknappen van een ontmoetingsplek en het aanleggen van een vlindertuin aan het Jaagpad in Tiel was daarbij de eerste 'Kleur je buurt'-actie. De bewoners en omwonenden zijn hier heel blij mee! In 2023 gaan we 'Kleur je buurt' verder onder de aandacht van onze huurders brengen.



### Flexibel en maatwerk

*“Wij zijn wendbaar en krachtig genoeg om nieuwe ontwikkelingen snel te implementeren en om de stem van de (toekomstige) huurder te vertalen in ons dagelijks werk”*

De belangrijkste twee strategieën zijn het cultuurtraject en datagedreven werken. Het cultuurtraject is benoemd in paragraaf 4.2 van dit verslag.

Om een volgende stap in datagedreven werken te maken, heeft het MT in 2021 besloten tot de oprichting van een datateam. Dit datateam heeft als kernopdracht de verankering van datagedreven werken binnen KleurrijkWonen en het ondersteunen van de organisatie door datavragen op te lossen met passende en praktisch bruikbare dataproducten.

De samenwerking en taakafbakening met team I&A worden gezamenlijk uitgewerkt. In het datateam zetten rapportage-experts en data-analisten zich gezamenlijk in om de datavragen uit de organisatie op te pakken. Sinds 1 mei 2022 is het datateam op volle sterkte.



## Overige projecten

### Implementatie ERP-pakket

2022 heeft grotendeels in het teken gestaan van de overgang naar Dynamics Empire (DE). In oktober 2022 zijn we live gegaan met DE. De overgang van Viewpoint naar DE heeft op verschillende plekken in de organisatie gevolgen gehad voor onze dienstverlening. Dit is in het bestuursverslag benoemd bij de verschillende processen en relevante onderdelen. Nu de decharge van DE in beeld komt, wordt gewerkt aan een beheerplan. Onderdeel van dit beheerplan is het werken met kerngebruikers; collega's in het proces, die met meer achtergrondkennis naar het systeem kunnen verbinden.

## 4.4 Huurprijzen en betaalbaarheid

Betaalbaarheid is voor ons een belangrijke doelstelling. Met ons gematigd huurprijsbeleid en investeringen in energetische maatregelen, gaven we daar ook in 2022 actief invulling aan.

Sinds 2019 werken we met vijf huurprijsklassen, die we met behulp van het Nibud hebben ingericht. Met deze huurklassen verwachten we onze verschillende doelgroepen zo goed mogelijk aan een betaalbare en passende woning te kunnen helpen.

Per huurprijsklasse hebben we een ambitieus percentage als doelstelling benoemd, waarvoor we ons inzetten om op jaarbasis onze woningen te verhuren. De verdeling in advieshuurprijsklassen ziet er als volgt uit:

Advieshuurklasse	Beleid 2022	Verdeling woningbezit	Verhuringen
Advieshuur € 0,00- € 442,46	7%	7%	14%
Advieshuur € 442,47- € 633,25	48%	43%	51%
Advieshuur € 633,26- € 6678,66	20%	24%	15%
Advieshuur € 678,67 - €763,47	15%	16%	13%
Advieshuur >= € 763,48	10%	10%	7%

Net als voorgaand jaar is het hoge percentage verhuringen in de laagste advieshuurklasse opvallend. Dit komt doordat we ook in 2022 relatief veel toekomstige sloopwoningen tijdelijk verhuren tegen een lagere huurprijs.

Maandelijks rapporteren we over het resultaat en sturen we de sociale huurklassen tussentijds bij als er een relevant verschil zit met het gewenste beleid. Bijsturen in de verhuurklasse hoger dan € 763,48 is lastig, door de scheiding DAEB en niet-DAEB.

Vanwege de taakstellingsopgave per regio, hebben we acht woningen overgeheveld vanuit niet-DAEB naar DAEB. 65% van het aanbod is verhuurd tot € 633,25 (de 1<sup>ste</sup> aftoppingsgrens) en 80% tot € 678,66 (de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens). Ondanks onze beperkte invloed, liggen de percentages dicht bij de wenspercentages van ons huurprijsbeleid.

In 2022 zijn 49 woningen in een andere verhuurklasse verhuurd, dan de vastgestelde huurklasse in de vastgoedmarketing. Dit is 6% (49/835) van het totaal aantal verhuringen. In bijna alle gevallen (46 van de 49) hebben we in een lagere klasse verhuurd en daarmee nog meer bijgedragen aan de betaalbaarheid. Dit komt door:

- Het doorstroombeleid. Veel huurders, die meedoen aan het doorstroombeleid, hebben een lage huidige huur. Dit huurbedrag behouden zij in de nieuwe woning, die daarmee veelal in de klasse tot de kwaliteitgrens valt;
- Huisvesting statushouders. Beschikbare woningen hebben we qua huur passend gemaakt door ze af te toppen;
- Sloopurgenten. Een beperkt aantal woningen zijn verlaagd en ingezet als wisselwoning;
- Bieden van maatwerk.

### Jaarlijkse huurverhoging

In 2022 heeft KleurrijkWonen een inflatievolgende huurverhoging van 2,3% doorgevoerd voor alle huurders van een gereguleerde sociale huurwoning en voor woonwagens. We hebben geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd. Deze huurders kregen ook de inflatievolgende huurverhoging. De vrijesector huurwoningen, garages en parkeerplaatsen en het bedrijfs- en maatschappelijk onroerend goed zijn verhoogd volgens het ConsumentenPrijnsindexcijfer (CPI).

## 4.5 Duurzaamheidsopgave



Het recente IPCC rapport laat zien, dat de temperatuur op aarde harder stijgt dan eerder werd geraamd. Dagelijks ervaren we de gevolgen hiervan in onze leefomgeving. Er zijn steeds vaker langere periodes met extreme warmte en droogte. Ook valt er in kortere tijd veel meer regenwater en zijn stormen heviger dan ooit. Ook zien we dat de biodiversiteit afneemt en steeds meer uitheemse flora en fauna zich in Nederland vestigen met alle gevolgen van dien. Om de klimaatverandering enigszins te beteugelen, zullen we ingrijpende maatregelen moeten nemen. We moeten de uitstoot van broeikasgassen (waaronder CO<sub>2</sub>) en de negatieve milieu-impact fors moeten verlagen. Omdat de gevolgen van de klimaatverandering al dagelijks merkbaar is, zullen we ook onze woningen hierop moeten aanpassen.

Voor onze woningvoorraad betekent dit, dat we de komende decennia fors moeten investeren om te verduurzamen. We moeten de voorraad nog beter isoleren dan we tot nu toe hebben gedaan. Ook moeten de woningen voorzien worden van installaties die gebruik maken van duurzame, hernieuwbare, energiebronnen zoals warmte uit water, lucht, bodem en de zon.

Ook moeten we onze negatieve milieu-impact verlagen. Dat vraagt om een andere manier van bouwen, onderhouden en verduurzamen. We moeten meer materialen hoogwaardig hergebruiken en meer biobased grondstoffen toepassen. Alleen op die manier kunnen we de negatieve milieu-impact verlagen.

De klimaatverandering is al een feit. Dat merken we dagelijks. We hebben daarom een forse opgave te gaan om onze woningen en woonomgeving hier bestendig tegen te maken, ook wel klimaatadaptief genoemd. De woningen en woonomgeving moeten bestand zijn tegen zeer warme periodes, extreme regenval en zware stormen.

### Nationale Prestatie Afspraken verduurzaming

In 2022 zijn Nationale Prestatie Afspraken gemaakt. Een belangrijk deel van afspraken heeft betrekking op het versneld verduurzamen van de woningen. Zo is afgesproken dat vanaf 2028 in principe geen sociale huurwoningen meer mogen zijn met een E, F of G label en er vanaf 2026 bij een woning met een energielabel D of beter bij elke cv-ketel vervanging een duurzaam alternatief wordt geplaatst. Dit sluit aan op het doel om in 2030 sectoraal 675.000 woningen vergaand te isoleren en 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken. Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren, is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel. De opgaven op het gebied van duurzaamheid hebben grote impact op onze financiële positie en vraagt een grote inspanning van de organisatie.

### **Energiearmoede**

2022 stond grotendeels in het teken van energiearmoede. Door de sterk gestegen energietarieven, zijn veel huurders in problemen gekomen met het betalen van hun rekeningen. Dit heeft ertoe geleid, dat veel huurders contact met KleurrijkWonen hebben opgenomen. Een werkgroep heeft zich beziggehouden om maatregelen te bedenken, die genomen kunnen worden op korte termijn en lange termijn, om de kans op energiearmoede te verkleinen. Dit heeft voor de korte termijn geresulteerd, dat we coulanter omgaan met huurachterstanden en maatwerk leveren als een huurder een laag inkomen heeft en in een huurwoning woont met een slechte tot matige energetische kwaliteit. Bij het prioriteren van complexen om te verduurzamen kijken we eerst naar complexen, die gemiddeld een hoog aardgasverbruik hebben. Daarnaast kijken we naar de mogelijkheden om ook bij complexen, die op onderzoek staan toch zonnepanelen aan te bieden. Daarbij lopen we wel tegen het feit aan dat het afgelopen jaar zoveel zonnepanelen zijn aangevraagd, dat een wachtlijst is ontstaan, waardoor is besloten om een tijdelijk stop op de aanvragen in te voeren. Door de lagere productiecapaciteit als gevolg van Covid-19 en de oorlog in Oekraïne, is ook een tekort ontstaan op onderdelen van zonnepanelen, omvormers en warmtepompen. De verwachting is, dat in 2023 de leveringsproblemen grotendeels zijn opgelost.

Samen met de gemeenten in ons werkgebied, zijn acties in gang gezet om energiearmoede tegen te gaan met (kleine) verduurzamingsmaatregelen. Deze acties worden vanuit de gemeente gefinancierd en zijn gericht op inwoners tot een inkomen van 120/130% van het sociaal minimum en in een slecht tot matig geïsoleerde woning wonen. Huurders, die tot deze categorie behoren, kunnen een energiecoach langs laten komen voor besparingstips. Ook kunnen zij gratis kleine maatregelen laten uitvoeren door een klusbus. Denk hierbij aan het aanbrengen van tochtstrippen en radiatorfolie en het inregelen van de verwarmingsinstallatie.

### **Schenking van Steunstichting PCI Culemborg**

KleurrijkWonen ontving in 2022 een schenking van de charitatieve instelling PCI Steunstichting om energiearmoede bij gezinnen met kinderen in Culemborg te bestrijden. We hebben besloten om van de schenking gratis zonnepanelen te leggen. Hiermee verlagen we direct de kans op energiearmoede. Op basis van een aantal criteria, is het complex Koningsspilstraat in Culemborg geselecteerd. In dit complex wonen relatief veel gezinnen met jonge kinderen én de woningen hebben een relatief hoog gemiddeld energieverbruik. Beide criteria sluiten aan bij de doelstelling van de stichting. Daarnaast sluit het aantal woningen binnen dit complex goed aan bij het schenkingsbedrag, dat wij hebben ontvangen. Elke woning is voorzien van negen zonnepanelen, zonder dat wij hiervoor ook maandelijks servicekosten in rekening brengen. KleurrijkWonen is blij met de schenking. Hopelijk krijgt dit een vervolg in de toekomst.

### **Circulaire sloop en nieuwbouw**

De afgelopen jaren heeft KleurrijkWonen meerdere circulaire nieuwbouwwontwikkelingen opgestart. In de wijk Parijsch Culemborg worden zowel biobased grondgebonden woningen als meergezinswoningen ontwikkeld. In 2023 hopen we van start te kunnen gaan met de bouw van deze duurzame houten woningen. Ook het project Rodenburgstraat in Tricht is circulair ingestoken. Materialen uit de sloop krijgen een tweede leven in de nieuwbouw. Ook deze nieuwe woningen worden vervaardigd met een houten casco. In Tiel-West zijn wij van plan een groot appartementencomplex te bouwen met 60 sociale huurappartementen.

De huidige 32 appartementen worden circulair gesloopt. De circulaire sloop kan in het voorjaar van 2023 uitgevoerd worden, als alles voorspoedig verloopt. We streven in dit project naar een zo hoog mogelijke mate van circulariteit voor een vooraf bepaald bouwbudget.

### **Kennisontwikkeling**

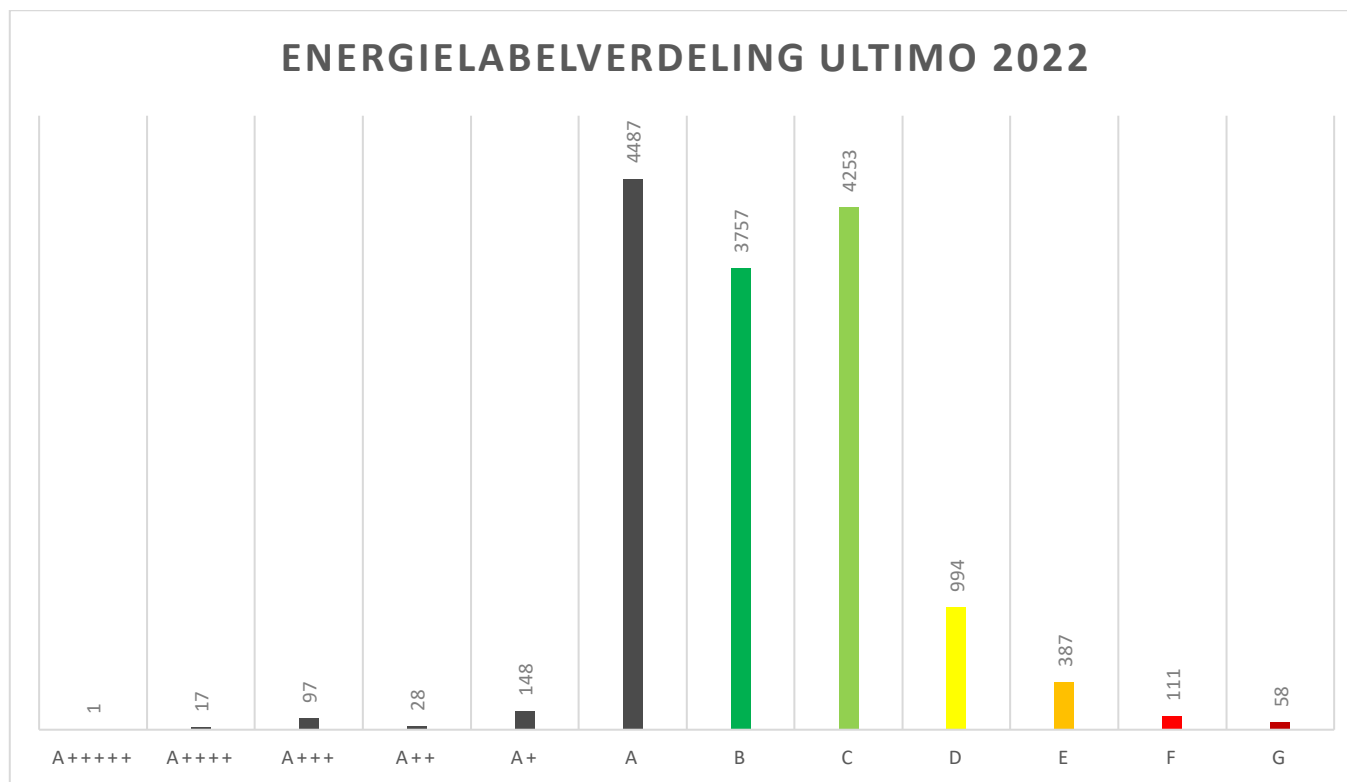
In 2022 zijn verschillende kennissessies georganiseerd, om de kennis op gebied van duurzaamheid te vergroten. In de eerste helft van 2022 volgde collega's een kennissessie over klimaatadaptatie en de rol van 'groen' hierbij. In de tweede helft van het jaar is een in-company cursus georganiseerd over 'bouwen met hout'. In 2023 staat deze laatste cursus nog een keer op het programma. Het opleiden van duurzame ambassadeurs en facilitators is uitgesteld in verband met de implementatie van het nieuwe ERP-systeem.

### **Wijkuitvoeringsplannen (WUP)**

Alle gemeenten hebben in 2021 een eerste versie van de warmtetransitievizie opgeleverd. In deze warmtetransitievizies wordt per wijk het verwachte alternatief voor aardgas benoemd en het moment dat een wijk van het aardgas af gaat. Wij hebben bij alle gemeenten meegewerkt aan het opstellen van de visie. Uit deze visies komt naar voren, dat in eerste instantie vooral ingezet gaat worden op het isoleren van woningen. Dit is een van de manieren om het energieverbruik voor het verwarmen van de woning terug te dringen. In enkele gemeenten is gestart met het opzetten van een Wijkuitvoeringsplan (WUP). Dit zijn veelal wijken waar er een kans bestaat op aanleg van een collectief warmtenet. Het gaat daarbij voor ons onder andere om de wijken Tiel West en Tiel Noord, het dorp Enspijk en de wijk Westerkwartier in Culemborg. We hebben geconstateerd dat het participeren in het opstellen van wijkuitvoeringsplannen de nodige capaciteit vraagt van onze organisatie. In 2023 gaan we daarom bepalen in welke gevallen en met welke intensiteit KleurrijkWonen participeert in dit soort trajecten.

### **Energetische kwaliteit woningvoorraad**

In onderstaande tabel is de energetische kwaliteit van onze woningvoorraad weergegeven in energielabels. In 2021 is geconstateerd dat de kwaliteit van de energetische data te wensen overlaat. Veel verduurzamingsmaatregelen en nieuwbouw waren niet in de database verwerkt. Eind 2021 heeft het adviesbureau, dat voor ons het energielabelbeheer uitvoerde, de samenwerking met KleurrijkWonen beëindigd. In 2022 is een nieuwe partner gecontracteerd om het energielabelbeheer voor KleurrijkWonen uit te voeren. Deze nieuwe partner is nu druk met het wegwerken van de achterstanden. In onderstaande tabel is de labelverdeling ultimo 2022 weergegeven.



## 5. Financiën

### In dit hoofdstuk

- Financieel resultaat 2022
- Ontwikkeling bezit en vermogen
- Treasury
- Verbindingen
- Financiële kengetallen en continuïteit

### 5.1 Financieel resultaat 2022

#### Financiële positie

De financiële positie van KleurrijkWonen is mede door de roerende tijd van dit moment negatief ontwikkeld. De ICR en dekkingsratio laten een beter verhoudingscijfer zien dan in 2021, de solvabiliteit en LTV ontwikkelen zich negatief. Het operationele resultaat en eigen vermogen zijn lager dan vorig jaar. Net als de koopmarkt in 2022, is ons vastgoed in exploitatie gedaald. Door de daling van het vastgoed in exploitatie daalt het eigen vermogen in 2022 naar € 1.767 miljoen (2021: € 1.856 miljoen). De daling van het vastgoed wordt voornamelijk veroorzaakt door een daling van leegwaarde. Voor een verdere toelichting hierop wordt verwezen naar de toelichting op de marktwaarde in de balans.

In 2022 hebben we de (gecorrigeerde) aanslagen vennootschapsbelasting die door de belastingdienst opgelegd over oudere jaren in 2021 af kunnen wikkelen. Hierdoor hebben we in 2022 bijna € 10 mln. aan vennootschapsbelasting terugontvangen over oudere jaren.

De solvabiliteit marktwaarde (verhouding eigen vermogen ten opzichte van het totaal vermogen) komt in 2022 uit op 70,6% (2021: 71,7%). De negatieve ontwikkeling van de solvabiliteit wordt veroorzaakt door een afname van het eigen vermogen.



De beleidswaarde sluit aan op het beleid van KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdiepcapaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van dat beleid. In het beoordelingskader van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) worden financiële kengetallen uitgerekend met beleidswaarde. De solvabiliteit beleidswaarde komt in 2022 uit op 43,9% (2021: 44,7%). De financiële positie wordt beoordeeld door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij stellen eisen aan de wijze waarop activiteiten gefinancierd worden om de vermogenspositie op langere termijn te waarborgen. Deze eisen vertalen zich in parameters voor de financiële bedrijfsvoering. KleurrijkWonen voldoet aan de normen bij de financiële ratio's van WSW en de beoordeling van de 24 business risk vragen is positief uitgevallen. De prognose laat een stabiele operationele kasstroom zien.

### Operationeel resultaat

Het resultaat voor belasting volgens de winst- en verliesrekening is € 79,6 miljoen negatief (2021: € 240,2 miljoen positief). Na verrekening van de waardeveranderingen, zoals hieronder weergegeven, bedraagt over het verslagjaar 2022 het operationele resultaat € 28,4 miljoen positief (2021: € 17,4 miljoen positief). Het hogere operationele resultaat ten opzichte van 2021 wordt verklaard door verschillende oorzaken, zowel in de opbrengsten als in de kosten. Een positief effect hebben de lagere verhuurderheffing (€ 3,5 mln.) en hogere huuropbrengsten (€ 1,9 mln.). Eveneens een positief effect heeft het feit dat in 2021 eenmalig de agio vanuit de Vestialening ten laste van het resultaat is gebracht (€ 7,5 mln.). Daartegenover staan hogere kosten voor beheer en onderhoud (€ 0,5 mln. resp. € 0,8 mln.). De opbrengsten uit verkopen zijn afgenomen (€ 0,6 mln.).

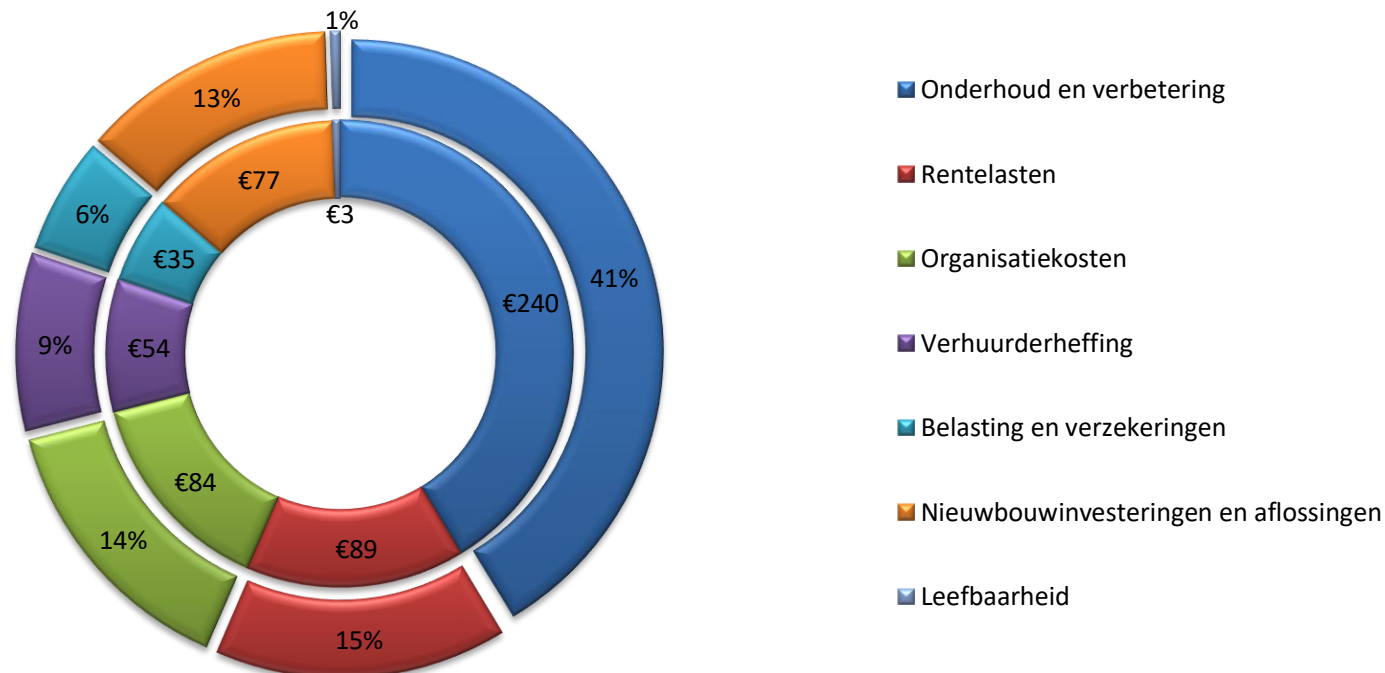
Bedragen x € 1.000.000	Realisatie 2022	Realisatie 2021	Vershil
Resultaat voor belastingen	-79,6	240,2	-319,8
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in exploitatie	-67,0	225,9	-292,9
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling	-41,0	-3,1	-37,9
<b>Operationeel resultaat</b>	<b>28,4</b>	<b>17,4</b>	<b>11,0</b>

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie daalt in 2022 (€ 67 mln.). In 2021 was er sprake van een stijging (€ 225,9). Dit wordt veroorzaakt door een daling van de marktontwikkeling. Het negatieve resultaat van € 41,0 miljoen van de waardeveranderingen vastgoedportefeuille in ontwikkeling uit 2022 wordt veroorzaakt doordat veel projecten zijn opgestart in 2022. De onrendabele top hiervan is verantwoord ten laste van 2022. Door de hoge marktwaardestijging in 2021 is een deel van de eerder genomen onrendabele top op projecten teruggenomen ten gunste van het resultaat 2021.

### Woningbalans

In 2022 is gemiddeld per woning per maand € 581 ontvangen aan huurinkomsten (2021 € 572). In het bovenstaande overzicht is inzichtelijk gemaakt waar we dit geld aan hebben uitgegeven. Het grootste deel, 41% is uitgegeven aan onderhoud en woningverbetering (2021: 41%). De rentelasten zijn afgenomen van 16% in 2021 naar 15% in 2022 als gevolg van de lagere rente op de leningportefeuille, maar ook door een teruggaaf van eerder betaalde rente op aangiften vennootschapsbelasting. Ook de organisatiekosten zijn lager dan in 2021 (14% in 2022, 16% in 2021) door de eenmalige agio op de Vestialening in 2021. De verhuurderheffing per woning is lager dan in 2021 (9% in 2022, 13% in 2021). Wat na deze uitgaven resteert wordt gebruikt voor nieuwbouw en aflossingen. In 2022 bedroeg dit 13%, in 2021 7%.

### Gem. huurinkomsten € 581



## 5.2 Ontwikkeling bezit en vermogen

### Waarderingswijze van het bezit

De balans van KleurrijkWonen wordt voor een belangrijk deel bepaald door de waardering van het bezit. Voor dit bezit, op de balans vermeld als 'Vastgoed in exploitatie', zijn verschillende waarderingswijzen mogelijk.

#### *Marktwaarde*

De waarde van het vastgoed in exploitatie zoals gepresenteerd in de balans, is gebaseerd op marktwaarde in verhuurde staat. In opdracht van het ministerie van BZK is een waarderingshandboek opgesteld dat woningcorporaties dienen te volgen bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat. In deze waarderingsberekening wordt de huur bij mutatie opgetrokken naar markthuur en wordt gebruik gemaakt van een commerciële norm voor de onderhoud- en verhuurkosten. KleurrijkWonen maakt gebruik van de basisversie uit het waarderingshandboek voor het waarderen van woningen en parkeergelegenheden. Voor BOG/MOG/ZORG, woonwagens en sloopcomplexen is gebruik gemaakt van de full versie. Zo ontstaat de marktwaarde in verhuurde staat, deze is voor KleurrijkWonen € 2.305 miljoen ultimo 2022 (2021: € 2.360 miljoen).

#### *Beleidswaarde*

De marktwaarde in de basisversie is een modelmatige waardebeoordeling op basis van een voorgeschreven systematiek en uitgangspunten, in werkelijkheid hanteert KleurrijkWonen ander beleid. Dit komt tot uitdrukking in de beleidswaarde. Bij de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van de marktwaarde in verhuurde staat en wordt in een aantal stappen de beleidswaarde verkregen. Deze stappen zijn hieronder beschreven.

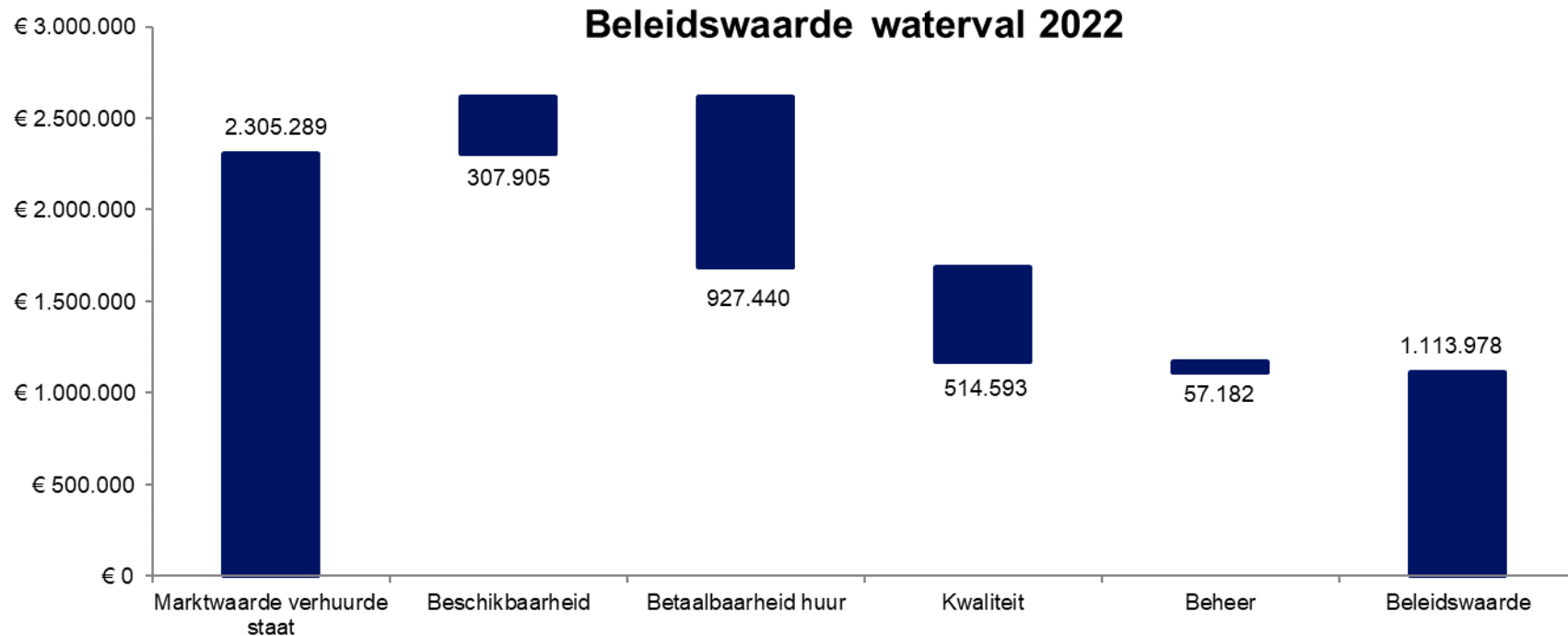
Stap 1: Voor de gehele portefeuille wordt uitgegaan van een doorexploteer-scenario waarbij woningen niet worden verkocht

Stap 2: In de 2<sup>e</sup> stap wordt de markthuur vervangen door de streefhuur (ook wel: beleidshuur). Omdat bij een verlaging naar streefhuur de woning ook belast wordt met verhuurderheffing is deze stap uitgewerkt in betaalbaarheid huur en betaalbaarheid verhuurderheffing

Stap 3: Vervolgens wordt de onderhoudsnorm zoals in de markt gehanteerd vervangen door de onderhoudsnorm van KleurrijkWonen

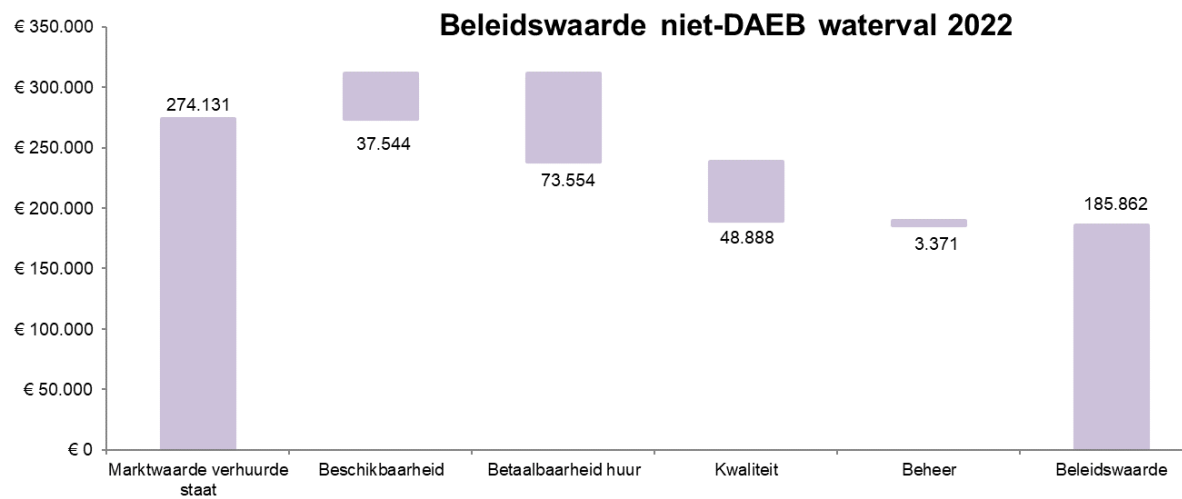
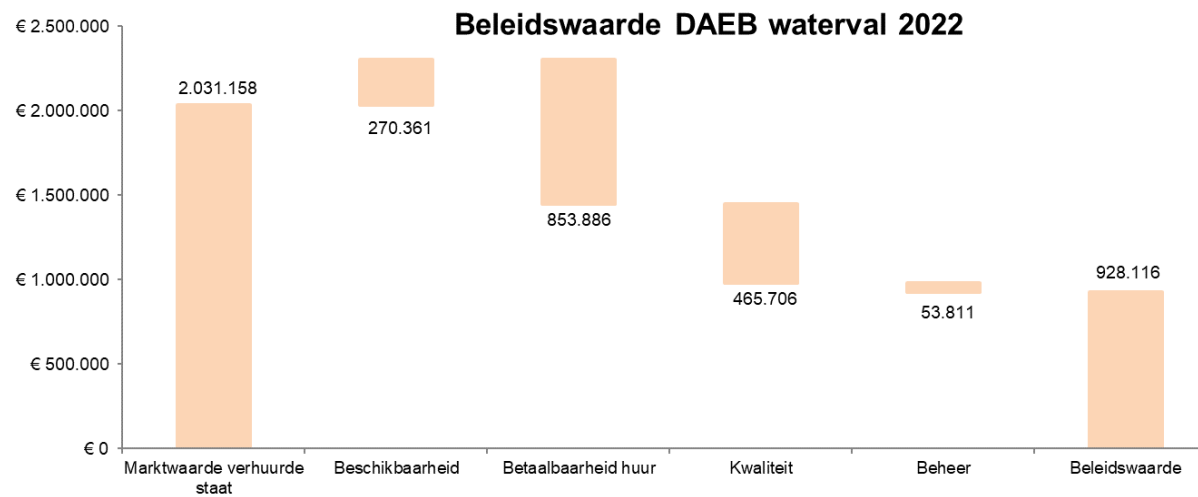
Stap 4: In de laatste stap wordt de beheernorm vanuit de marktwaardeberekening gecorrigeerd voor het kostenpeil van KleurrijkWonen

In onderstaande grafiek is het effect van deze stappen weergegeven.



Op de totale portefeuille vindt in totaal een afslag plaats van ongeveer 51,7% om van de marktwaarde verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde. De berekening van de beleidswaarde is voor DAEB en niet-DAEB apart gepresenteerd in onderstaande grafieken.

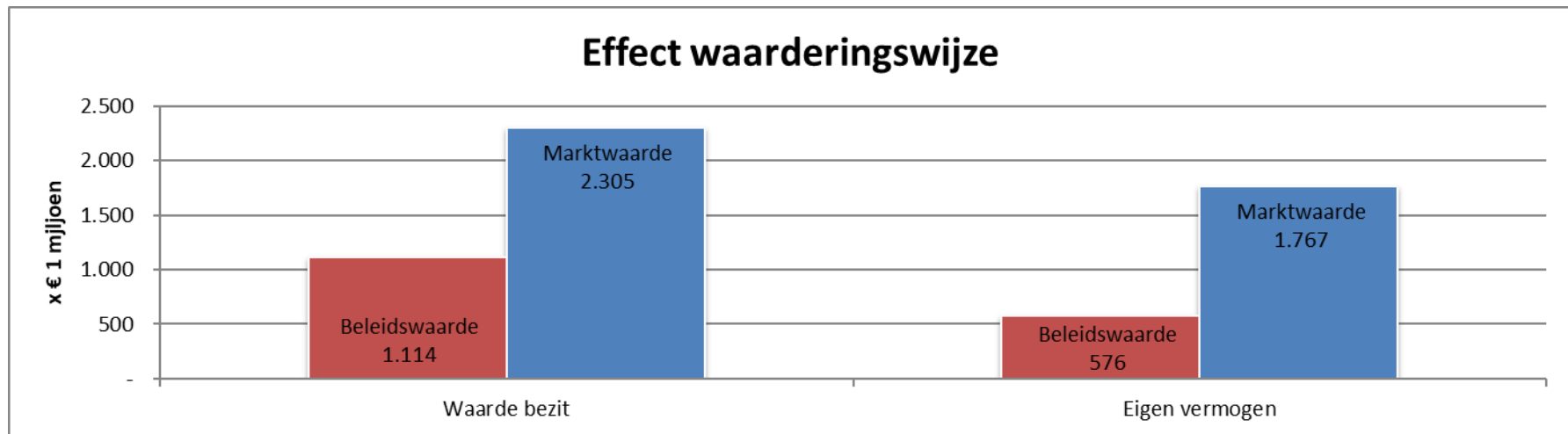
Wat opvalt is dat de eerste stap geen afslag, maar een opslag betreft. De marktwaarde is de hoogste waarde van het doorexploteer- of het uitpondscenario. In 2022 is het verschil tussen deze waarden flink kleiner geworden. In de eerste stap van de beleidswaarde wordt uitgegaan van alleen het doorexploteersscenario, waarbij geen rekening wordt gehouden met voorgenomen verkopen en daarmee niet met de overdrachtsbelasting. Door de hoge overdrachtsbelasting leidt deze stap tot een opslag in plaats van een afslag.



Op de DAEB-portefeuille vindt in totaal een afslag plaats van ongeveer 54% om van de marktwaarde verhuurde staat te komen tot de beleidswaarde. Op de niet-DAEB portefeuille is deze afslag aanzienlijk beperkter, ongeveer 32%. De afslag voor de verhuurderheffing is in 2022 weggefallen.

*Effect waardering op het eigen vermogen*

De wijze van waarden heeft een grote impact op het eigen vermogen van KleurrijkWonen. We lichten dit toe met behulp van de onderstaande grafiek.



In de balans wordt uitgegaan van de marktwaarde in verhuurde staat, dit is voorgeschreven voor woningcorporaties. Het, in de balans gepresenteerde, eigen vermogen is € 1.767 miljoen. Deze waarde kan helpen in vergelijking van de prestaties van KleurrijkWonen met andere woningcorporaties en met commerciële beleggers.

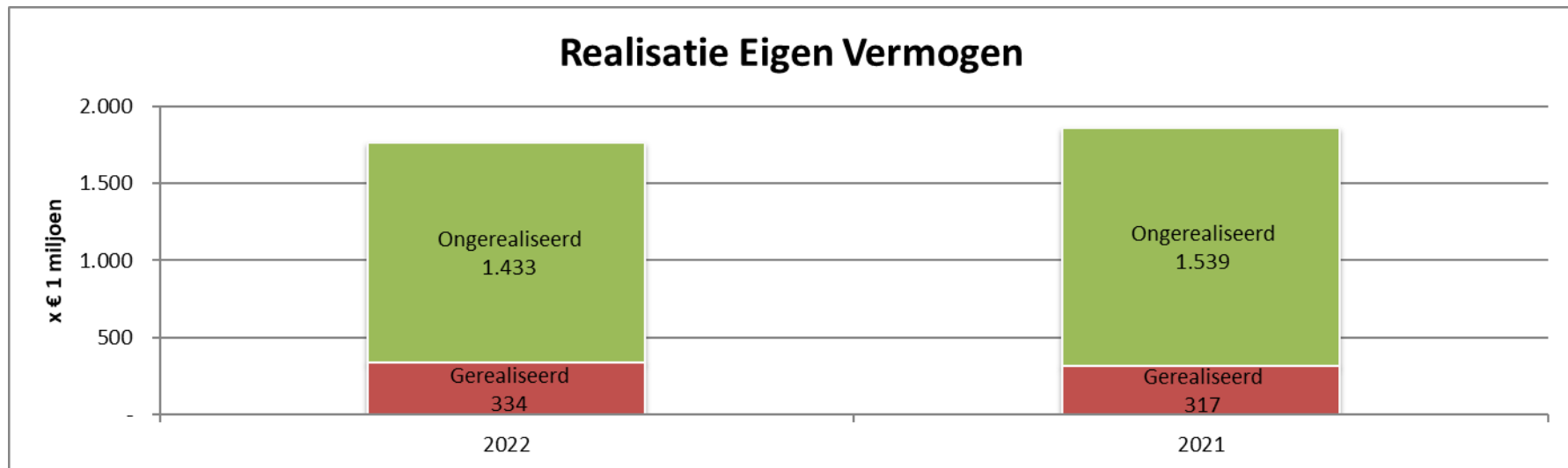
Indien het bezit wordt gewaardeerd op basis van de beleidswaarde, bedraagt het eigen vermogen € 576 miljoen. Deze waarde is minder goed vergelijkbaar met commerciële beleggers, maar sluit beter aan bij de werkelijke inkomsten en uitgaven. Zo hebben de verschillende waardebegrippen een verschillende toepassing. Elke woningcorporatie, zo ook KleurrijkWonen, heeft de verschillende waarderingen nodig om de financiële positie te kunnen bepalen. Echter, dit vermogen is niet liquide, het is grotendeels geïnvesteerd in het vastgoed.

### Eigen vermogen

Het eigen vermogen zoals gepresenteerd in de balans bedraagt € 1.767 miljoen (2021: € 1.856 miljoen). In de jaarrekening is de waardering de marktwaarde in verhuurde staat. Indien die marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs (de prijs die KleurrijkWonen er ooit voor betaald heeft), dan leidt dit tot een positieve herwaardering. Indien de marktwaarde lager is, dan is er sprake van een negatieve herwaardering.

De waarde van de activa op basis van historische kostprijs is € 984 miljoen. Dit is lager dan de marktwaarde van € 2.305 miljoen. Per saldo leidt dit tot een positieve herwaardering. Echter, de marktwaarde is een momentopname. Indien de marktwaarde daalt, leidt dit tot een negatieve herwaardering en daarmee tot een lager eigen vermogen.

Het positieve verschil tussen de marktwaarde en de historische kostprijs wordt gereserveerd in de herwaarderingsreserve van het eigen vermogen. Het belangrijkste deel van het eigen vermogen is daarmee 'ongerealiseerd'. Dit resultaat als gevolg van de waardering op de marktwaarde wordt pas gerealiseerd als de woning niet meer in bezit is bij KleurrijkWonen. Bijvoorbeeld als de woning verkocht of gesloopt wordt, dan wordt het resultaat 'gerealiseerd'. Bij een toekomstige waardestijging of –daling zal dit resultaat niet meer wijzigen, de woning is immers verkocht. Deze onderverdeling in een gerealiseerd deel en een ongerealiseerd deel geeft derhalve een indicatie hoe gevoelig het eigen vermogen is voor marktschommelingen. In de onderstaande grafiek wordt dit weergegeven.



### 5.3 Financiële kengetallen en continuïteit

KleurrijkWonen is voortdurend in beweging als gevolg van interne en externe ontwikkelingen. KleurrijkWonen is een financieel gezonde corporatie en wil deze positie gebruiken om maximaal volkshuisvestelijk te presteren, zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. In het financieel beleid van KleurrijkWonen is opgenomen dat we de financiële continuïteit beoordelen aan de hand van het beoordelingskader van Aw/WSW. De grenswaarden van Aw/WSW bieden daarbij marges ten opzichte van het punt waarop een corporatie niet meer aan financiële verplichtingen kan voldoen.

#### **Continuïteit**

Om tot een bewuste en weloverwogen keuze ten aanzien van interne signaalwaarden te komen, voert KleurrijkWonen jaarlijks bij de begroting een analyse uit van de financiële risico's en bijsturingsmogelijkheden. Daarbij wordt in beeld gebracht in welke mate externe factoren tot schommelingen in financiële ratio's leiden. Daarnaast wordt bepaald welke bijsturingsmaatregelen beschikbaar zijn en met welke omvang van het risico vergeleken met impact van de bijsturingsmaatregelen die KleurrijkWonen bereid is in te zetten zodra de financiële positie daar aanleiding toe geeft.

In 2022 zijn nieuwe doelen geformuleerd in een nieuw ondernemingsplan. In de vastgoedmarketing van KleurrijkWonen wordt op dit moment de portefeuillestrategie uitgewerkt. In de meerjarenbegroting van 2023-2027 is de nieuwe portefeuillestrategie nog niet verwerkt, maar zijn wel de nationale prestatieafspraken opgenomen. In de ontwikkeling van de kengetallen is zichtbaar dat KleurrijkWonen op (middel)lange termijn tegen de grenswaarden aanloopt. In de vastgoedmarketing worden dan ook een aantal keuzes gemaakt waarvan de financiële haalbaarheid en bijsturingsmaatregelen worden opgenomen. In de (meerjaren)begroting van 2024 zal de nieuwe vastgoedmarketing de input zijn.

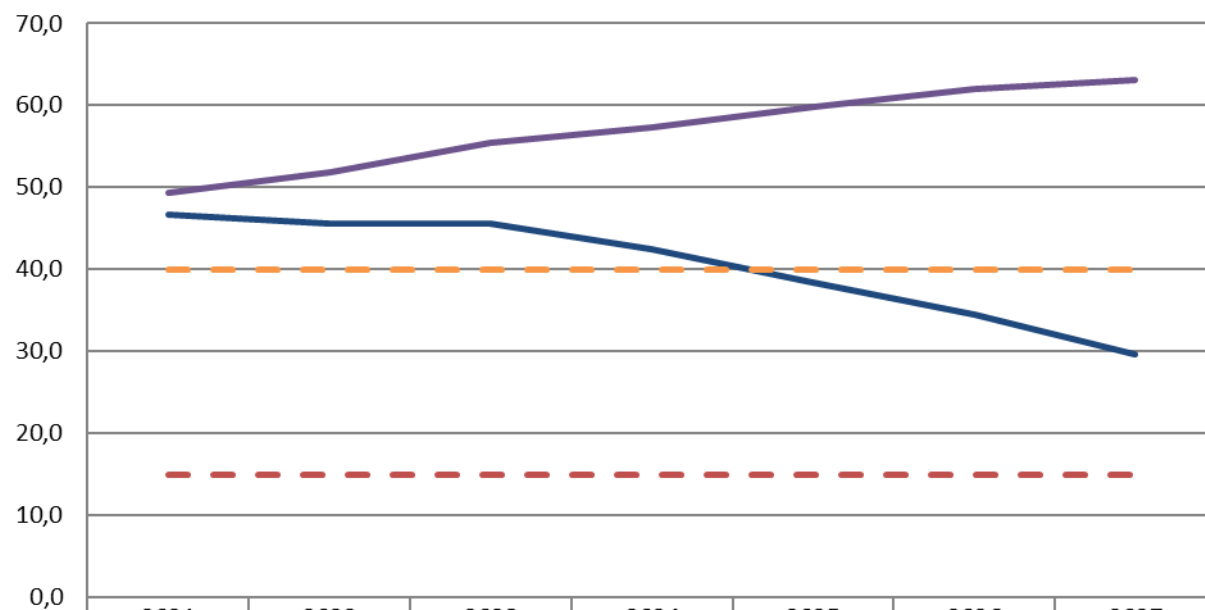
In de onderstaande kengetallen is de ontwikkeling van jaarrekening 2021 en 2022 weergegeven, inclusief de cijfers vanuit de (meerjaren)begroting 2023-2027.



### Solvabiliteit

Solvabiliteit is de verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het balanstotaal. De solvabiliteit op beleidswaarde wordt bepaald door het eigen vermogen en het balanstotaal te verlagen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde. Het gezamenlijk beoordelingskader hanteert een norm van 15% voor de solvabiliteit (gebaseerd op beleidswaarde) van de DAEB-portefeuille en 40% voor de niet-DAEB-portefeuille. KleurrijkWonen voldoet in beide takken aan de norm. Langjarig zien we een negatieve ontwikkeling van dit kengetal.

### Solvabiliteit beleidswaarde

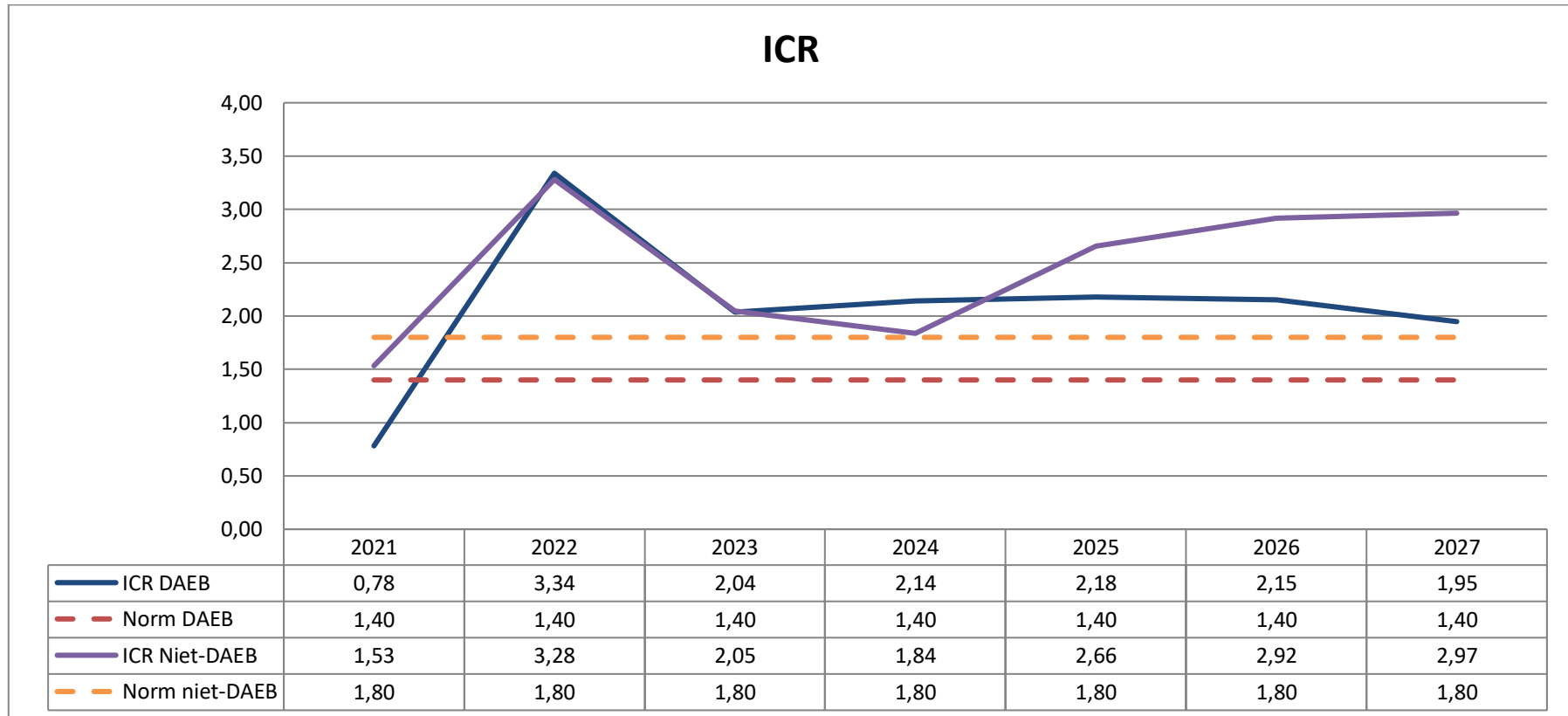


	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
— Solvabiliteit DAEB	46,7	45,6	45,6	42,4	38,4	34,4	29,7
- - Norm DAEB	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
— Solvabiliteit BLW niet-DAEB	49,3	51,8	55,5	57,4	59,8	61,9	63,1
- - Norm niet-DAEB	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0

### Interest Coverage Ratio

In hoeverre KleurrijkWonen in staat is om aan haar renteverplichtingen te voldoen wordt vastgesteld door de interest coverage ratio (ICR). Dit wordt berekend door de operationele kasstroom exclusief rente te delen door de betaalde en ontvangen rente.

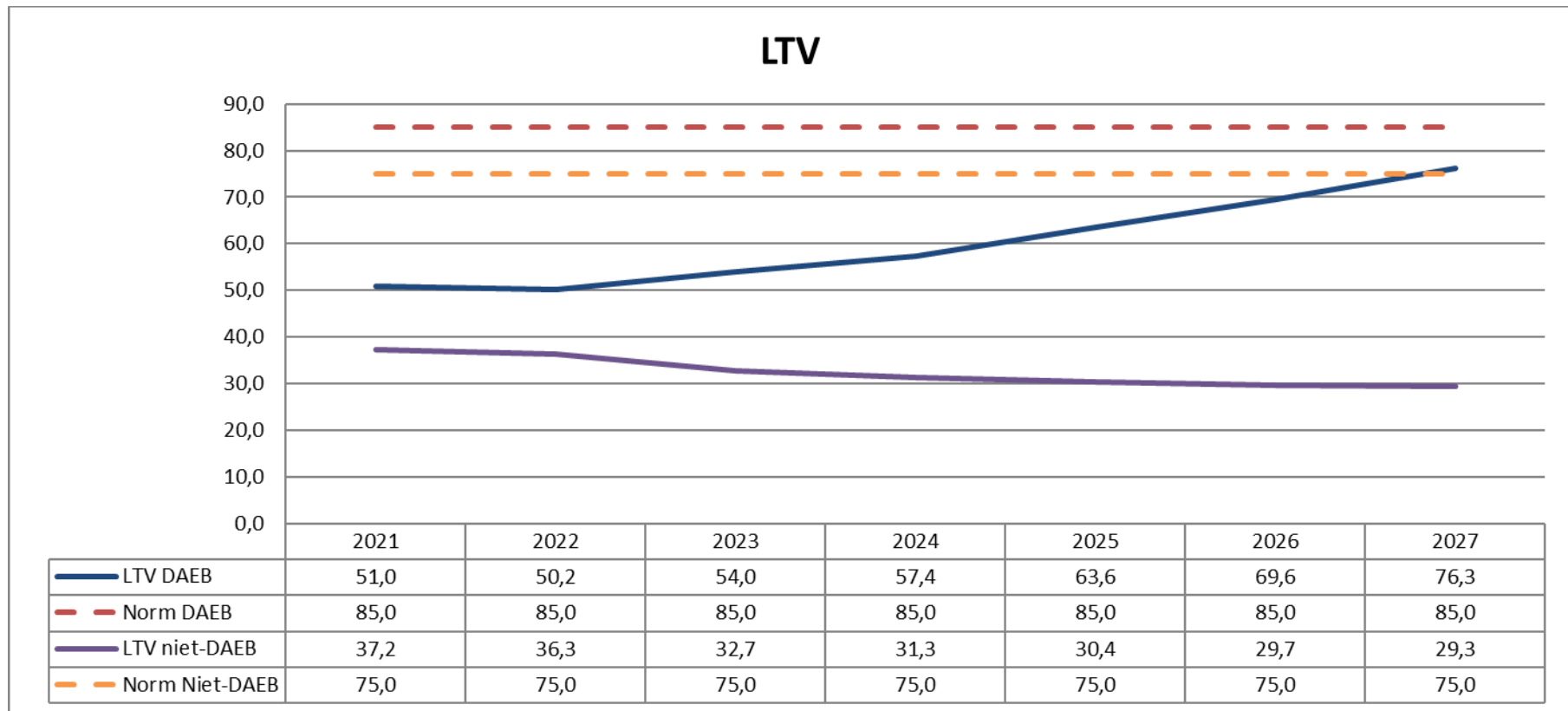
Voor financiers is de ICR een belangrijke indicatie van een financieel gezonde exploitatie van huurwoningen. De norm van de Aw en het WSW is dat de ICR groter moet zijn dan 1,4 voor de DAEB-portefeuille en 1,8 voor de niet-DAEB-portefeuille. Beiden lijnen liggen boven de norm.



### Loan to value

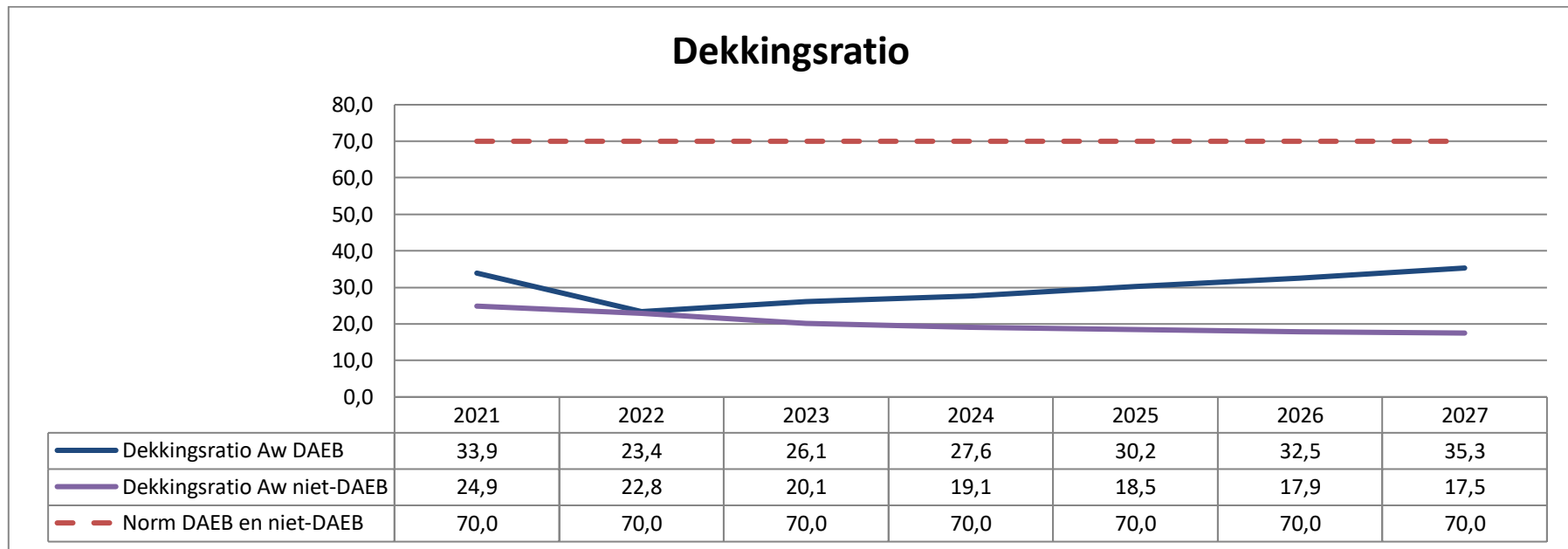
De loan to value (beleidswaarde) geeft aan in hoeverre KleurrijkWonen op lange termijn voldoende operationele kasstromen genereert ten opzichte van haar schuldpositie. Dit wordt berekend door het vreemd vermogen uit te drukken als percentage van de beleidswaarde.

De norm van de Aw en het WSW is dat de LTV op basis van de beleidswaarde minder moet zijn dan 85% voor de DAEB-portefeuille en 75% voor de niet-DAEB-portefeuille. Aan deze eis wordt voldaan. Op langere termijn is de LTV beklemmend door een sterk toenemende leningportefeuille om de investeringsopgave te financieren.



### Dekkingsratio

De dekkingsratio wordt berekend door de nominale leningportefeuille te delen door de marktwaarde verhuurde staat van het bezit en geeft aan in hoeverre het onderpand op marktwaarde voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De norm is voor de DAEB en de niet-DAEB-portefeuille gelijk: 70%. In de grafiek is te zien dat zowel de DAEB als de niet-DAEB-portefeuille ruimschoots onder deze norm blijven.



## 5.4 Treasury

### Treasury, financiering en leningen

Het Treasurybeheer is ondergebracht bij afdeling Bedrijf. Ontwikkelingen op de geld- en kapitaalmarkt worden actief gevolgd, zodat direct ingespeeld kan worden op gewijzigde omstandigheden welke een gevolg voor onze bedrijfsvoering kunnen hebben. Alle relevante ontwikkelingen worden besproken in de Treasurycommissie. In deze commissie hebben zitting: een adviseur Planning & Control speciaal belast met financiering en Treasury, de manager Bedrijf en extern deskundigen van Thésor. De RvB woont de vergaderingen ook bij, maar neemt geen deel in de commissie. De Treasurycommissie heeft in 2022 vier keer vergaderd.

### Financiële instrumenten

KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2022: € 9.575.377 negatief (31 december 2021: € 25.166.455 negatief).

#### Doelstellingen risicobeheer

In het Treasurystatuut van KleurrijkWonen staan de kaders benoemd ten aanzien van het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het Treasurystatuut.

Binnen het Treasurystatuut van KleurrijkWonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne Treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Financiële derivaten worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. KleurrijkWonen bezit alleen interestswaps. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie, vanwege het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

#### Hedge-strategie

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

#### Type hedge

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.



#### Afgedekte positie

KleurrijkWonen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

#### Hedge-instrumenten

KleurrijkWonen maakt gebruik van rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Deze derivaten zijn toegelicht in de toelichting balans onder de post leningen. Het betreft een effectieve hedge.

#### Accounting

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

#### Financiële risico's

De belangrijkste financiële risico's waaraan KleurrijkWonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

## 5.5 Verbindingen

#### *Stichting Zekerheid Woningstichting BCW te Culemborg*

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW is opgericht door Woningstichting BCW, één van de rechtsvoorgangers van KleurrijkWonen, op 13 augustus 1998 met statutaire zetel te Culemborg. De Stichting heeft als activiteit 'hypotheekbanken en bouwfondsen'

Zbcw is door BCW opgericht om zekerheid te verkrijgen over het terugkooprecht op nog te verkopen (MGE) woningen. BCW was eigenaar van de woningen waar deze hypotheek voor geldt. Bij verkoop aan derden (schending terugkooprecht MGE) wilde BCW terugkooprecht en boeteclausule. Zbcw had het doel om de risico van doorverkoop door de particuliere eigenaar aan derden te voorkomen. Dus om te voorkomen dat de aanbiedingsplicht niet geschonden wordt. De notaris kan zo een woning niet transporteren, zolang er een oud recht op hypotheek op de woning gevestigd is.



Er worden sinds 2010 geen woningen met terugkooprecht meer verkocht. Zodra woningen terug worden gekocht, wordt de hypotheek geroyeerd en vervalt dit instrument. Bij overname van de rechten is destijds fl 1,- per hypotheek als vergoeding opgenomen. Aangezien de rechten niet door te verkopen zijn (waarde is nihil) worden ze meteen afgeboekt. De deelnemingswaarde is dan ook € 1,-.

## 6. Risico's en onzekerheden

### In dit hoofdstuk

- Organisatie risicomanagement binnen KW
- Voornaamste risicofactoren

### 6.1 Organisatie risicomanagement binnen KleurrijkWonen

Wij hebben de werkwijze van ons risicomanagement vastliggen in het AOIB-beleid (Administratieve Organisatie en Interne Beheersing). De afgelopen jaren is gebouwd en gewerkt aan een stevig framework voor risicomanagement en procesbeheersing. Met als resultaat een constante status van control voor KleurrijkWonen. Daarmee is het tijd voor de verdere doorontwikkeling van het risicomanagement, met behoud van de beheersing die is bereikt. Eind 2021 heeft een extern bureau het onderzoek 'Risicomanagement & continu verbeteren – the next step!' uitgevoerd. De uitkomst betreft op hoofdlijnen het beleggen van de verantwoordelijkheid voor het risicomanagement in de eerste lijn en deze scherper te verbinden aan de doelrealisatie. De organisatorische consequenties van deze doorontwikkeling zijn uitgewerkt in 2022 en de implementatie vindt plaats vanaf april 2023.

De werkwijze in 2022 is uitgevoerd conform het bestaande beleid. Het beleid is gebaseerd op drie uitgangspunten:

- 3-lines model
- In Control Framework
- Positieve assurance



### 3-lines model

Wij hebben als beleid, dat we onze procesorganisatie continu verbeteren. Het risicomanagement maakt daar ook onderdeel van uit. Wij signaleren continu mogelijke risico's, identificeren deze risico's en reageren hier adequaat op.

De verantwoordelijkheid voor de beheersing van risico's is op verschillende niveaus belegd. Door te werken met drie verdedigingslijnes, optimaliseren wij het systeem van interne beheersing. De risico's worden hiermee op verschillende niveaus gemonitord.

De eerste verdedigingslijn betreft de medewerkers, die samen met de leidinggevenden in de primaire processen de risico's beheersen. De tweede lijn wordt gevormd door de procesmanagers en team Planning & Control (P&C). Zij ondersteunen de eerste lijn en monitoren de risico's en opvolging van de geformuleerde maatregelen. Ook kijken zij naar mogelijke procesverbeteringen. De derde lijn is team Audit & Control (A&C). Zij toetst objectief de opzet, bestaan en werking van het In Control Framework. Als zij verbeterpunten constateren, koppelen zij deze terug aan de 2<sup>e</sup> lijn. Risicobeheersing is daarmee volledig ingebed in onze bedrijfsvoering.



### In Control Framework (ICF)

Om invulling te geven aan het proces van risicomanagement, hebben wij een zogenoemd 'In Control Framework' opgesteld. Binnen dit ICF is geborgd dat:

- Voor alle primaire processen, zoals vastgesteld in het proceshuis, zijn risicoanalyses gemaakt.
- Risico-identificatie, -normering en -prioriteit op een gestructureerde werkwijze en volgens een vaste methode plaatsvindt.
- De risicobereidheid eenduidig en helder inzichtelijk is per proces, zodat het MT daarover op een onderbouwde wijze kan beslissen.
- Opvolging van de maatregelen en acties om gesignaleerde risico's te beheersen, af te wenden, voorkomen of te mitigeren, consequent en eenduidig plaatsvindt.
- Er samenhang is tussen risico, risicobereidheid, maatregelen en opvolging c.q. monitoring.
- Verantwoording over de (status) van de risico's en beheersmaatregelen per tertiaal aan de directie/het bestuur plaatsvindt via het 'In control Statement' (ICS) dat per proces wordt afgegeven.

Op deze manier houden wij grip op de risico's en sturen wij tijdig bij als daar aanleiding voor zou zijn.

### Positieve assurance is uitgangspunt

Positieve assurance betekent feitelijk positieve zekerheid. Dat betekent, dat wij uitgaan van positieve zekerheid wat betreft de opzet, bestaan en werking van ons stelsel van Administratieve Organisatie en Interne Beheersing (AOIB) en risicobeheersing. Het gaat dan om een positieve conclusie van de mate van beheersing van de risico's in de afzonderlijke processen en als geheel.

Concreet betekent dit, dat wij drie keer per jaar (per tertiaal) de opzet, het bestaan en de werking van de belangrijkste keycontrols en verbijzonderde interne controlemaatregelen toetsen via de In Control Statement (ICS). Onze procesmanagers toetsen deze als 2<sup>e</sup> lijns verantwoordelijken met behulp van onderliggende metingen voor het betreffende proces. De resultaten van de controles worden geanalyseerd voor impact op de keycontrols en worden besproken met de afdelingsmanagers. Daarna wordt dit, inclusief managementrespons, gerapporteerd aan het Bestuur via de ICS. Het bestuur stelt een integrale bestuursverklaring op voor de RvC, waarin de conclusie voor dat tertiaal wordt verwoord en onderbouwd.

### **Risicomanagement in 2022**

De procesmanagers hebben een belangrijke taak in het risicomanagement. Zij hebben in 2022 als werkgroepvoorzitters een primaire rol gehad bij de inrichting van het nieuwe ERP (Dynamics Empire). Daarom zijn vooraf de noodzakelijke werkzaamheden voor het risicomanagement voor 2022 vastgesteld in het MT. De herijkingen van de risicomatrices en de frauderisicoanalyse zijn in 2022 niet uitgevoerd. Fraudebeheersing krijgt veel aandacht binnen KleurrijkWonen. In 2021 is deze in opzet, bestaan en werking getoetst door Audit&Control. De beheersing is geborgd in de risicomatrices van de processen. De aanbevelingen hieruit waren gericht op beleid en verscherping van aantoonbaarheid en krijgen een vervolg in de doorontwikkeling van het risicomanagement.

KleurrijkWonen is per november 2022 live gegaan met het nieuwe systeem. De keuze is daarom om vanuit het nieuwe systeem de risicomatrices te herijken. Dit staat gepland voor begin 2023, inclusief de aanpassing van de ICS (In Control Statement) volgens het nieuwe systeem.

De ICS-rapportage is opgesteld bij de eerste en tweede tertiaal-rapportage. De inhoud van deze rapportages geeft aan, dat niet alle controles zijn uitgevoerd. Over het derde tertiaal is de ICS niet opgesteld, vanwege interne werkdruk rondom de livegang per november. Bij de jaarafsluiting is controle uitgevoerd op de minimale beheersing. Hierbij is gebruik gemaakt van het Assurance rapport 'richtlijn 3000 direct opzet en bestaan type 1' uitgevoerd in juni 2022 door BDO op Dynamics Empire Online R21 (SaaS).

## 6.2 Voornaamste risicofactoren

### Strategische risico's 2022

De focus ligt ongewijzigd op de risicocategorieën financieel (jaarrekening perspectief), fraude en compliance. De strategische risico's worden vanuit het overkoepelende proces Bestuur & Management vastgesteld en zijn als volgt:

- Financiële continuïteit (jaarrekening perspectief)
  - Financierbaarheid van activiteiten
  - Niet voldoen aan de basisbeoordeling van de belangrijkste ratio's voor de financiële positie (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio)
- Voldoen aan wet- en regelgeving (compliance)
  - Externe wet- en regelgeving
  - Intern beleid en reglementen
- Fraude
- Overig
  - Risico dat de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording van KleurrijkWonen niet effectief is
  - Application controls; risico dat autorisaties onjuist zijn ingericht.

Om te borgen dat deze strategische risico's in alle onderliggende processen verankerd zijn, hebben we deze vertaald naar specifieke risico's binnen een bepaald proces en uitgewerkt in de betreffende risicoanalyses per proces. Daarbij zijn voornoemde risicocategorieën vertaald naar zogenaamde kernelementen met bijbehorende significante risico's per proces.

### Operationele risico's

De operationele risico's in de processen zijn per proces nader uitgewerkt in een risicoanalyse. De zogenoemde FMEA is hierbij als tool gebruikt. Inhoudelijk uitgangspunt zijn voornoemde strategische risico's, vertaald naar het betreffende proces. Daarnaast zijn uiteraard proces specifieke risico's opgenomen. Alle risico's zijn in overleg met de betreffende managers genormeerd en geprioriteerd. De risico's worden ondervangen door beheersmaatregelen, eerstelijns controle(s) en aanvullende verbijzonderde interne controles. Deze maatregelen en controles worden periodiek verantwoord in de In Control Statements (ICS). Zo nodig, wordt op de bevindingen geacteerd. Hiermee wordt de gehele PDCA-cyclus voor risicobeheersing geborgd.

### Financiële risico's

Financiële risico's, specifiek gericht op de financiële positie en de financierbaarheid van activiteiten, zijn op hoofdlijnen in de strategische risico-inventarisatie opgenomen (zie onder 6.2.1.). De uitwerking hiervan is opgenomen in hoofdstuk 5. Financiën. Volledigheidshalve wordt daarnaar verwezen.

### **Compliance - voldoen aan wet- en regelgeving**

Uiteraard is en blijft het voldoen aan wet- en regelgeving een continu onderdeel van de risicoanalyses en beheersmaatregelen per proces. Wij beoordelen dit per tertiaal en leggen de bevindingen vast in de afzonderlijke ICS per proces.

#### Externe wet- en regelgeving

Zowel de procesmanagers, als de 1e lijn volgen de actuele wet- en regelgeving op de voet. Bij (voorgenomen) wijzigingen wordt een vertaling gemaakt naar de impact voor onze organisatie. Zo nodig, passen wij de processen en/of procesbeschrijvingen hierop aan.

#### Intern beleid en reglementen

Als het gaat om de navolging van intern beleid en reglementen per proces, vinden hierop controles plaats per proces en dus in de periodieke metingen en/of steekproeven per proces. Als we hierin afwijkingen constateren, wordt dit in de ICS per tertiaal gerapporteerd als een zogenaamd 'incident'.

### **Uitgevoerde audits**

De afdeling Audit&Control voert audits uit als 3<sup>e</sup> lijn vanuit het 3-lines model. Daarnaast is A&C betrokken als onafhankelijke controlfunctie bij besluitvorming conform het reglement financieel beleid en beheer.

De onderstaande auditrapporten zijn in 2022 opgeleverd;

- Audit op vastgoedsturing
- Audit beheersing fysieke veiligheid medewerkers KW
- Audit op het verhuurbeleid

Hierbij zijn geen ernstige tekortkomingen gesignaleerd. Met de uitkomsten heeft KleurrijkWonen de bedrijfsvoering verder verbeterd.

## 7. Governance

### In dit hoofdstuk

- Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden bestuur
- Specifieke gedragscodes

### 7.1 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden bestuur



Het bestuur van KleurrijkWonen werd in 2022 gevormd door Tjapko van Dalen. De taken en bevoegdheden van het bestuur zijn vastgelegd in de statuten. Deze zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement. Beide zijn terug te vinden op onze website.

**Taak en werkwijze**

Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie. Dit houdt onder meer in dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- een adequate organisatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van haar taak op het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling. Daartoe weegt zij de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af. Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.

Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen. Periodiek verstrekt zij een In Control Statement aan de Raad van Commissarissen.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in artikel 7 t/m 9 van de statuten omschreven. Dit is verder uitgewerkt in het Reglement van het Bestuur.

Een aantal materiële besluiten van de bestuurder, waaronder het doen van verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen boven een limiet van € 10 miljoen en het doen van investeringen in de nieuwbouw van huurwoningen boven een limiet van € 3 miljoen excl. BTW, is op basis van de statuten onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

**Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties bestuur**

Elke vorm en schijn van belangenverstremgeling tussen KleurrijkWonen en het bestuur wordt vermeden. De statuten en de arbeidsovereenkomst met de Raad van Bestuur bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt.

Hierin is ook de handelswijze in geval van belangenverstremgeling geregeld. In 2022 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen, zoals bedoeld in principe 3.6 van de Governancecode 2020.

Naam	Functie	Geb. datum	In dienst	Nevenfuncties
Tjapko van Dalen	Directeur bestuurder	1-5-1963	1-7-1998	Voorzitter RvT Zorggroep Charim

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. Het bestuur van KleurrijkWonen heeft het volgende aantal PE-punten in de jaren 2020 tot en met 2022 behaald:

Naam	2022	2021	2020	Totaal PE punten
Tjapko van Dalen	18	57	42,5	117,5

### Overleg

Regelmatig is overleg geweest tussen de bestuurder en de ondernemingsraad. Daarbij is onder meer aandacht besteed aan de vorderingen van de organisatieontwikkeling, de aanschaf en implementatie van een nieuw ERP, veranderingen in de procesverbetering en het risicomanagement, thuiswerkbeleid, gratificatiedoelen, diverse onkostenvergoedingen, de ARBO risico-inventarisatie, het nieuwe ondernemingsplan en beloning. Ook is uiteraard nadrukkelijk stilgestaan bij de consequenties van de economische ontwikkelingen voor de medewerkers van KleurrijkWonen.

## 7.2 Specifieke gedragscodes

Wij werken vrijwillig volgens de Aedescode en verplicht volgens de Governancecode 2020. Mede op basis van deze codes hebben de Raad van Commissarissen en het Bestuur gezamenlijk hun visie op bestuur en toezicht opgesteld. Op onze website is informatie beschikbaar over de naleving van deze gedragscode.

## 8. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

### In dit hoofdstuk

- Een goede invulling van goed bestuur binnen KleurrijkWonen
- Onze rol als werkgever, toezichthouder en klankbord
- Samenstelling van de Raad
- Verslagen van de diverse commissies
- Hoe wij ons laten informeren
- Vooruitblik 2023
- Verklaring van de Raad van Commissarissen

Het verslagjaar 2022 zal worden herinnerd als het jaar waarin we op zoek waren naar de nieuwe omgang met het coronavirus, de nationale prestatieafspraken, snelle economische veranderingen, de energiecrisis als gevolg van de oorlog in Oekraïne en een toenemende polarisatie in de samenleving. Thema's in de volkshuisvesting stonden onder grote druk. Zo hebben de beschikbaarheid en betaalbaarheid van onze woningen te lijden onder de grootste woon- en energiecrisis sinds decennia. Ook de verdergaande vergrijzing en gezinsverdunding, het door het kabinet ingezette langer thuis wonen en de druk op zorgverlening zelf, droegen bij aan een verzwaring van het werk van KleurrijkWonen. Op het gebied van wonen, zorg en verduurzaming werden vele nieuwe initiatieven ontplooid. Zo is er bijvoorbeeld veel aandacht geweest voor huurders die door de stijgende energieprijzen in de betalingsproblemen kwamen. Door snel te acteren en creatief mee te denken hebben we een sterke stijging van de huurachterstanden kunnen voorkomen.

De terugkeer naar kantoor na de coronapandemie was voor de medewerkers van KleurrijkWonen weer even wennen. Enerzijds moesten zij opnieuw hun balans vinden tussen thuiswerken en aanwezigheid op kantoor, anderzijds gaven zij aan dat het prettig was om weer fysiek samen te kunnen werken aan de lopende projecten. De druk op de arbeidsmarkt wordt ook bij KleurrijkWonen gevoeld. Er is een groter verloop en er moeten nieuwe manieren worden gevonden om medewerkers te werven. Desondanks kunnen we constateren dat





het vrijwel altijd lukt om vacatures binnen een redelijke termijn te vervullen. In 2022 is een medewerker tevredenheidsonderzoek uitgevoerd met een uitkomst die tot grote tevredenheid stemt.

2022 was ook het jaar waarin KleurrijkWonen overging naar een nieuw ERP systeem van Cegeka, Dynamics Empire. Dit heeft veel van de organisatie gevraagd, maar dankzij een grote inzet en betrokkenheid van de medewerkers kan dit project begin 2023 worden afgerond.

Financieel kreeg KleurrijkWonen te maken met de sterk veranderende economische situatie. De handtekening onder de landelijke prestatieafspraken was nog niet droog of er ontstond een geheel nieuwe economische situatie die ervoor zorgt dat vraagtekens kunnen worden gezet bij de haalbaarheid van die afspraken. Mede om die reden heeft KleurrijkWonen besloten om haar vastgoedmarketing en ondernemingsplan opnieuw te formuleren. Het doel is om maximaal te presteren binnen de financiële mogelijkheden die er zijn.

Begin 2023 zullen beide plannen worden afgerond zodat duidelijkheid is wat van KleurrijkWonen in de komende jaren mag worden verwacht. Bij dit alles is KleurrijkWonen zich goed bewust van het feit dat zij wordt beoordeeld op haar maatschappelijke inzet. Daartoe moet ze, zeker in de huidige omstandigheden, keuzes maken die zowel financieel als organisatorisch haalbaar zijn en die op draagvlak kunnen rekenen van de vele belanghebbenden.

Wij zijn van mening dat KleurrijkWonen hier in de afgelopen jaren uitstekend in is geslaagd en hier op passende wijze in het volkshuisvestingsverslag verantwoording over heeft afgelegd. Ook voor het verslagjaar 2023 hebben we de verwachting dat KleurrijkWonen haar afspraken nakomt en daarmee een betrouwbare partner zal zijn.

Wij prijzen ons gelukkig met de medewerkers die ondanks de moeilijke omstandigheden vorm hebben gegeven aan de sociale volkshuisvesting van en door KleurrijkWonen.

In dit hoofdstuk gaan we in op de volgende onderdelen:

- Een goede invulling van goed bestuur binnen KleurrijkWonen
- Onze rol als werkgever, toezichthouder en klankbord
- Samenstelling van de Raad
- Verslagen van de diverse commissies
- Hoe wij ons laten informeren
- Vooruitblik 2023
- Verklaring van de Raad van Commissarissen

## 8.1 Een goede invulling van goed bestuur binnen KleurrijkWonen

De Raad van Commissarissen en de directeur bestuurder zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de governance. Daartoe heeft de raad samen met het bestuur een visie op toezicht en besturen opgesteld. Deze visie is in november 2020 geactualiseerd. Alle relevante stukken met betrekking de governance staan op [www.kleurrijkwonen.nl](http://www.kleurrijkwonen.nl).

Goed bestuur (governance) is voor KleurrijkWonen van groot belang. Goed bestuur zorgt ervoor dat zowel de raad, als de directeur bestuurder, ieder vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheid, slagvaardig en betrouwbaar kan handelen.

### **Taken en bevoegdheden**

De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op de totstandkoming en de realisatie van het beleid door de directeur bestuurder. De Raad van Commissarissen is ook werkgever van de statutaire directie en staat haar (gevraagd en ongevraagd) met raad terzijde. Vanuit de optiek van de raad is toezichthouden gebaseerd op vertrouwen, met respect voor ieders rollen. Vanuit deze rol besteedt de raad continu aandacht aan de principes op basis waarvan KleurrijkWonen wordt bestuurd: transparantie, betrouwbaarheid, zorgvuldigheid, controleerbaarheid en integriteit.

De Raad van Commissarissen benoemt de accountant, geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die KleurrijkWonen iedere vier jaar laat uitvoeren.

### **Legitimatie**

De Raad van Commissarissen handelt als intern toezichthouder op basis van de bevoegdheden die in de statuten en de wet zijn omschreven. In de reglementen van de Raad van Commissarissen en van de commissies (remuneratie en audit, zie hoofdstuk 5) van de raad wordt de werkwijze van de raad nader beschreven. Ook deze reglementen zijn te vinden op [www.kleurrijkwonen.nl](http://www.kleurrijkwonen.nl).

De commissies adviseren de raad over onderwerpen, die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de Raad van Commissarissen voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de volledige raad onverlet.

De Governancecode woningcorporaties van Aedes/VTW geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. Daarnaast geeft de code ook richting aan de manier waarop het bestuur en de Raad van Commissarissen functioneren en hoe zij verantwoording afleggen over de resultaten. KleurrijkWonen voldoet volledig aan deze Governancecode woningcorporaties 2020.

## 8.2 Onze rol als werkgever

De Raad van Commissarissen vervult de werkgeversrol voor (de leden van) het statutaire bestuur.

### **Beoordelingskader en beoordeling statutaire directie**

De Raad besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de leden van de statutaire directie. Jaarlijks stelt de Raad van Commissarissen een beoordelingskader vast voor de leden van het statutaire bestuur. Dit beoordelingskader is bedoeld als leidraad voor het gesprek tussen de Raad van Commissarissen en de directeur bestuurder. De resultaatafspraken en het functioneren zijn aan de doelstellingen van KleurrijkWonen gekoppeld.

### **Beoordeling**

Gedurende het jaar vonden contacten plaats met leden van het management team, de huurdersorganisaties, de accountant en de ondernemingsraad. De Raad van Commissarissen nam de inhoud van deze gesprekken mee bij de beoordeling van de directeur bestuurder.

De directeur bestuurder heeft toestemming gekregen voor de nevenfunctie die hij uitoefent. Vastgesteld is dat het tijdbeslag beperkt is en de nevenfunctie leidt tot persoonlijke en professionele groei.

### **Bezoldiging**

KleurrijkWonen past de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) toe. In 2022 of eerder zijn geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan de directeur bestuurder.

### **Organisatiecultuur en integriteit**

KleurrijkWonen heeft een besturingsfilosofie waarbij het belang van de klant, het maatschappelijk belang en het belang van het bedrijf gewogen wordt. Alvorens een bestuursbesluit genomen wordt, is het vraagstuk vanuit de relevante verschillende belangen bekeken en besproken. Het bestuur draagt actief bij aan voorwaarden die goede besluitvorming en goed toezicht mogelijk maken, zoals onderling respect, gedegen analyse en oordeelsvorming, goed luisteren, een open oog voor andere invalshoeken, met als doel te komen tot gezamenlijke opvattingen.

KleurrijkWonen wil een succesvolle organisatie zijn. Dit vraagt om een cultuur waarbij medewerkers betrokken zijn en zich één voelen met de waarden van de organisatie. Kernwaarden zijn richtinggevende principes voor het gedrag en ondersteunen de koers van de organisatie. Met het oog op de doorontwikkeling naar zelforganiserende teams, is het nodig dat de kernwaarden hieraan ondersteunend zijn. Daarom is door de Raad van bestuur in 2020 gekozen voor nieuwe kernwaarden die passend zijn bij de ontwikkeling van KleurrijkWonen. De Raad van Commissarissen onderschrijft deze kernwaarden.

De Raad van Commissarissen hecht grote waarde aan een open en transparante organisatiecultuur. In de contacten die leden van de Raad van Commissarissen hebben met de directeur bestuurder, de medewerkers, het huurdersplatform en de ondernemingsraad ervaart de raad deze openheid, zij is hier tevreden over.

Integer handelen staat hoog in het vaandel van de Raad van Commissarissen. Alle leden van de raad hebben daarom de Integriteitsverklaring Raad van Commissarissen ondertekend. In deze verklaring wordt de Integriteitscode van KleurrijkWonen onderschreven. Deze code en de meldingsregeling Vermoeden misstanden staan op de website van KleurrijkWonen.

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2022 onafhankelijk uitoefende. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria, zoals omschreven in de Governancecode woningcorporaties 2020. In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Ook hebben zowel de leden van de raad als de directeur bestuurder geen mogelijk strijdige belangen gemeld.

### 8.3 Onze rol als toezichthouder

#### Voortgang ondernemingsplan

Eén van de taken van de Raad van Commissarissen is bewaking van de uitvoering van en advisering over de ondernemingsstrategie "Samen voor betaalbaar en prettig wonen, ondernemingsplan 2019-2022".

Om de voortgang en realisatie van deze strategie te kunnen volgen, is deze vertaald naar strategische KPI's. Over deze KPI's wordt gerapporteerd in de tertiaalrapportages, die in de raad worden besproken.

In 2022 is diverse keren stilgestaan bij het ondernemingsplan en de vastgoedmarketing vanaf 2023. Zowel het volkshuisvestelijke landschap als de economische situatie veranderen voortdurend en ingrijpend. Naar verwachting zullen beschikbaarheid en betaalbaarheid bovenaan blijven staan. Meer aandacht zal uitgaan naar klimaatadaptatie, circulariteit en passend wonen.

#### Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De vergadering van de Raad van Commissarissen en directeur bestuurder staan primair in het teken van de wijze waarop KleurrijkWonen haar maatschappelijke rol waarmaakt. Er wordt stilgestaan bij het overleg met de huurders, de voortgang van belangrijke investeringsbesluiten en de samenwerking met andere stakeholders in het maatschappelijke middenveld zoals gemeenten, zorginstellingen en collega corporaties. Daartoe wordt een verband gelegd met de bestaande lokale en landelijke prestatieafspraken. In 2022 zijn de toekomstige prestaties uiteraard onderwerp van gesprek geweest met het oog op de totstandkoming van het geactualiseerde ondernemingsplan.

**Financiële en operationele prestaties**

Afgeleid van de maatschappelijke rol, zijn de financiële en organisatorische prestaties onderdeel van het toezicht. Toetsingsinstrumenten voor de financiële prestaties zijn de meerjarenbegroting, de jaarschijf en de door het AW en WSW voorgeschreven normen ten aanzien van kengetallen.

Op grond van artikel 26 van de Woningwet heeft de Raad van Commissarissen een goedkeuringsrecht voor het doen van investeringen boven € 3 miljoen. Aan het goedkeuringsrecht geeft de raad invulling. Dit is ook zo opgenomen in de statuten en het Investeringsstatuut. De raad heeft ook goedkeuringsrecht bij verkoop van vastgoed boven € 10 miljoen.

De operationele prestaties worden eveneens in de tertiaalrapportages opgenomen en toegelicht. Afwijkingen worden besproken in de vergaderingen en eventuele acties worden afgestemd.

Onderdeel van de operationele prestaties is het risicomanagement door KleurrijkWonen. De kans en impactanalyse, in combinatie met bijsturingmogelijkheden en de periodiek door het bestuur afgegeven In Control Statements, zorgen voor een prudent beheersingskader.

**Invulling van de klankbordfunctie**

De Raad van Commissarissen heeft een signaal- en klankbordfunctie voor de statutaire directie. De commissarissen moeten, zowel individueel als collectief, in staat zijn de directeur bestuurder met gezag en respect te begeleiden en waar nodig een spiegel voor te houden.

Deze klankbordfunctie wordt gevraagd en ongevraagd uitgeoefend. Dat gebeurt onder andere in de discussies bij de behandeling van strategische onderwerpen tijdens de vergaderingen van de Raad van Commissarissen en zijn commissies en door het stellen van vragen buiten de vergaderingen. Op deze manier wordt de raad in voldoende mate in staat gesteld om actief bij te dragen aan het proces van strategische besluitvorming en het agenderen van maatschappelijk relevante onderwerpen.

Binnen de raadsvergaderingen en/of andere gezamenlijke bijeenkomsten, worden medewerkers en externen uitgenodigd om zicht te geven op de ontwikkelingen waarvoor zij staan. Zo kregen we tijdens een strategiedag een presentatie over de thema's in het nieuwe ondernemingsplan en werden we tijdens een schouw langs het bezit geïnformeerd over de voortgang van projecten en leefbare wijken. Ook op die momenten is er voor de raad voldoende ruimte om als klankbord op te treden.

In 2023 zullen we deze inhoudelijke en intern gedreven presentaties continueren.

## 8.4 Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat statutair uit vijf personen. De leden van de Raad worden voor een termijn van vier jaar benoemd en kunnen één keer worden herbenoemd. Het profiel is vermeld op de website van KleurrijkWonen. De Raad is van mening dat de huidige samenstelling goed voldoet aan de eisen die eraan moeten worden gesteld.

In 2022 hebben zich geen wijzingen voorgedaan in de samenstelling van de raad en de commissies of in de verdeling van de functies binnen de raad.

Naam	Geb. jaar	Functie en vergoeding (excl. BTW)	Deskundigheidsprofiel	Beroep	Relevante nevenfuncties	Datum benoeming	Einde van 4 jaarstermijn	Uiterste datum van aftreden	Herbenoeming mogelijk
Dhr. C.H.J. van der Luit (Kees)	1964	Voorzitter € 24.360,--	Financiën, governance	Financieel directeur bij SILS te Apeldoorn	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid RvC Wonen Limburg</li> <li>Lid RvC Thuisvester</li> <li>Managing partner NexyZ Corporate Finance</li> <li>Managing partner Famose Fleetmanagement</li> </ul>	6-3-2017	5-3-2021	5-3-2025	Nee
Dhr. J. de Leeuw (Jeroen)	1960	Lid € 16.240,--	Financiën, governance	Zelfstandig adviseur Governance Managementinformatie en sturen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voorzitter RvC BrabantWonen</li> <li>Lid Raad van Advies Bachelor Financial Services management NCOI</li> <li>Lid RvT KNMV</li> <li>Lid (penningmeester) Bondsbestuur KNZB</li> <li>Lid Ledenraad Rabobank De Kempen</li> <li>Lid Financiële Commissie NOC-NSF</li> <li>Adviseur Governance by Meaning</li> <li>Chauffeur Buurtbus, Bravo, Zuidoost-Brabant</li> </ul>	6-3-2017	5-3-2021	5-3-2025	Nee
Dhr. B.G.M. Moesbergen MRICS (Bart)	1966	Lid € 16.240,--	Vastgoed, Duurzaamheid en wijkontwikkeling	Directeur bij &Straks (vanuit &Straks ook werkzaam voor RE:BORN)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemachtigde voor het College sanering Zorginstellingen</li> <li>Lid RvC Dudok Wonen</li> </ul>	1-3-2020	1-3-2024	1-3-2028	Ja
Mw. A.H. van der Vegt (Annerieke)	1964	Lid € 16.240,--	Sociaal maatschappelijk	Directeur-bestuurder Integratiewerk Amersfoort	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lid RvC St. Intermaris</li> <li>Lid RvC St. Vivate</li> </ul>	1-3-2020	1-3-2024	1-3-2028	Ja
Dhr. H.H. Bröring (Huub)	1960	Lid € 16.240,--	Financiën Volkshuisvesting	Zelfstandig adviseur financiën en bedrijfsvoering	<ul style="list-style-type: none"> <li>Franchisenemer Alterim BV te Leusden</li> <li>Lid RvC St. Intermaris</li> <li>Lid RvC St. Vivate</li> </ul>	1-1-2021	1-1-2025	1-1-2029	Ja

Alle leden hebben voldaan aan de deskundigheidseisen door het behalen van de PE- punten. In onderstaand overzicht de behaalde PE-punten in 2022.

Naam	PE norm	Overschot/ tekort PE punten vorig jaar	Behaalde PE punten	Nog te behalen PE punten	Overschot/ tekort PE punten	Voldaan
H.H. Bröring	5	-	13	0	8	Ja
J. de Leeuw	5	5	12	0	5	Ja
C.H.J. Van der Luijt	5	5	11	0	5	Ja
B.G.M. Moesbergen	5	4	3	0	2	Ja
A.H. van der Vegt	5	0	5	0	0	Ja

### Zelfevaluatie

Begin december 2022 heeft de RvC haar zelfevaluatie gehouden.

Voorafgaand aan deze bijeenkomst heeft de Bestuurder zijn input gegeven. De zelfevaluatie was in afwezigheid van de Bestuurder en in de daaropvolgende week heeft de Remuneratiecommissie de Bestuurder een terugkoppeling gegeven van de conclusies en bevindingen. Van deze zelfevaluatie is verslag gedaan, waarbij de volgende thema's aan de orde zijn geweest:

- Terugblik op het eigen functioneren en follow up conclusies & acties voorgaande zelfevaluatie
- Aanvullende aandachtsgebieden uit de "Bouwstenen Matrix van Camp"
- Reflectie Bestuurder op het functioneren van de RvC
- Balans Bestuur en Toezicht en effectiviteit van de vergaderingen
- Verantwoording afleggen

Voor 2023 zijn de volgende agenda- en aandachtpunten door de Raad van Commissarissen geformuleerd:

- Meer afstemming in voorvergadering omtrent "scherpte en insteek" in RvC-vergadering van nader te bespreken onderwerpen en wie vanuit de Raad het voortouw hierin neemt
- Voldoende tijd in blijven ruimen in de vergaderingen voor strategische onderwerpen en 'zachte' thema's
- Het blijven borgen van een platform voor medewerkers om zich te presenteren en dilemma's met de Raad te delen
- Expliciet aandacht blijven besteden aan de 'waarom-vraag' bij projecten en besluiten
- Agenderen van thema "Belanghouders" en de wijze waarop de RvC richting deze belanghouders verantwoording wil afleggen.
- Inruimen van reflectiemoment aan eind van iedere RvC-vergadering

## 8.5 Verslagen van de diverse commissie

De raad heeft twee commissies. De remuneratiecommissie, bestaande uit twee leden, is belast met de beoordeling en het functioneren van de directeur bestuurder.

Twee leden van de raad participeren in de Auditcommissie. De Auditcommissie bespreekt de begroting, de meerjarenraming, de tertiaalrapportages, de jaarstukken en het treasurybeleid. Ook bespreekt zij het auditplan en de bevindingen van de accountant.

Twee commissarissen zijn op voordracht van de huurders benoemd. Zij houden actief contact met het huurdersplatform.

### Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie adviseert de Raad van Commissarissen onder meer over de benoeming, beloning en arbeidsvoorwaarden van de leden van de directeur bestuurder en de commissarissen. De remuneratiecommissie geeft advies en is daarnaast bevoegd om de beoordeling vast te stellen van de directeur bestuurder, nadat de leden van de Raad van Commissarissen om hun oordeel over het functioneren is gevraagd.

Ook stelt de remuneratiecommissie het salaris en de overige arbeidsvoorwaarden van de directeur bestuurder vast of past deze aan, voor zover dit salaris en/of de aanpassing ervan past binnen het bezoldigingsbeleid dat de Raad van Commissarissen heeft vastgesteld.

De voltallige raad bespreekt jaarlijks de (neven) functies van zowel de directeur bestuurder, als van de leden van de Raad van Commissarissen.

De remuneratiecommissie kwam in 2022 twee keer bijeen. Vanuit de raad hadden Kees van der Luijt en Jeroen de Leeuw zitting in deze commissie.

### Auditcommissie

De auditcommissie is ingesteld om de Raad van Commissarissen bij te staan in zijn controlerende taak en toezichhoudende rol. De auditcommissie rapporteert over haar bevindingen en aanbevelingen op financieel gebied, de interne beheersing, het risicoprofiel, het financieringsbeleid en het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

De auditcommissie kwam in 2022 drie keer bijeen. Vanuit de raad hadden Huub Bröring (voorzitter) en Bart Moesbergen zitting in deze commissie.

De directeur bestuurder en de manager Bedrijf wonen de vergaderingen altijd bij. Ook zijn de leden van het team Audit & Control bij deze vergaderingen aanwezig.

Afhankelijk van de onderwerpen, schuiven betrokken medewerkers aan. Aansluitend op de vergadering van de auditcommissie, waarin de jaarstukken worden behandeld, overlegt de commissie in afwezigheid van de directeur bestuurder met de accountant en met het Team Audit & Control.



In 2022 zijn in de vergaderingen onder andere de tertiaalrapportages, de jaarstukken, de stukken van de accountant, aspecten van treasury, het risicoprofiel en de wijzigingen in de interne controle en de onafhankelijke controlfunctie besproken.

Met het team Audit en Control wordt een jaarlijks auditplan opgesteld en periodiek doet het team verslag van zijn bevindingen en beoordelingen. De belangrijkste taakopdracht van het team is het leveren van een bijdrage aan 'good governance', integriteit, compliance, risicomanagement en de continue verbetering van de maatschappelijke dienstverlening van de organisatie afgestemd op de missie, visie en doelstellingen.

In 2022 heeft nader onderzoek plaatsgevonden naar de wijze waarop KleurrijkWonen haar interne organisatie met betrekking tot risicobeheer heeft vormgegeven om wat er gewijzigd kan worden om deze waar nodig verdergaand te optimaliseren. Aanleiding van het onderzoek was de constatering van de organisatie en de accountant, dat de intensiteit van de controls niet altijd bijdroegen aan de kwaliteit en effectiviteit van de organisatie. Er was op onderdelen sprake van een overmaat.

## 8.6 Hoe wij ons laten informeren

Als raad hechten wij veel waarde aan betrouwbare sturingsinformatie, onafhankelijke beeldvorming en de opinie van onze stakeholders. Gedurende het jaar hebben we dan ook een groot aantal formele en informele contactmomenten met bijbehorende documenten.

De Raad van Commissarissen baseert zijn oordeel bij de gevraagde besluiten mede op de vergaderstukken, die de raad vanuit de organisatie ontvangt en verder op de tertiaalrapportages en andere periodieke rapportages. De raad ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van KleurrijkWonen.

De raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie en wint zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij KleurrijkWonen. Zo zijn er gesprekken met de ondernemingsraad, het huurdersplatform en de accountant. Ook gesprekken met medewerkers in- of buiten de vergadering zijn een bron van informatie.

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

### Het huurdersplatform

In 2022 zijn de huurderscommissarissen tweemaal bij een vergadering van het huurdersplatform aanwezig geweest. Ook heeft een overleg tussen huurderplatform en de voltallige Raad plaatsgevonden.

Hierin is ingegaan op de actualiteiten en op de rol van de Raad van Commissarissen binnen KleurrijkWonen. De overleggen vinden op structurele en openhartige wijze plaats en geven ons inzicht om vraagstukken die bij de huurders leven te bespreken en eventueel van een reactie door de bestuurder te laten voorzien.

Annerieke van der Vegt en Huub Bröring hebben op voordracht van de huurders zitting in de Raad van Commissarissen.

**De ondernemingsraad**

Het overleg met de ondernemingsraad heeft twee keer plaatsgevonden en wordt door zoveel mogelijk leden van de Raad bijgewoond. Binnen de OR hebben enige wisselingen plaatsgevonden en is in 2022 een nieuwe voorzitter aangetreden. Helaas ontvingen we het bericht dat de vorige voorzitter van de OR na een langdurige ziekte in 2022 is overleden.

In de overleggen is het met name gegaan over de effecten van de coronapandemie op de organisatie, het medewerker tevredenheidsonderzoek en de ervaringen met de gewijzigde aansturing van de organisatie. Daarnaast is ook de samenstelling van de OR zelf aan de orde geweest. De directeur bestuurder is niet aanwezig tijdens deze bijeenkomsten.

**Externe stakeholders**

De raad hecht grote waarde aan de oordelen van de Aw en het WSW. De oordeelsbrieven zijn vanuit de organisatie gedeeld en hebben niet geleid tot nadere benodigde acties. Zij zijn gepubliceerd op de website van KleurrijkWonen. Daarnaast heeft in maart een Governance Inspectie plaats gevonden, de Raad heeft in dit kader met de Aw gesproken.

**Toezicht op functioneren externe accountant**

De accountant van KleurrijkWonen heeft de jaarrekening en het jaarverslag 2021 gecontroleerd.

De managementletter waarin de tussentijdse bevindingen van de interim controle van Deloitte worden weergegeven, is besproken met de accountant in de auditcommissie. Deloitte verzorgt de accountantscontrole vanaf 2008. Om die reden is met ingang van de controle 2022 BDO als nieuwe accountant geselecteerd.

Het controleplan 2022 van de accountant is, na bespreking in de auditcommissie met de accountant, besproken en vastgesteld in de raad.

Het functioneren van de accountant wordt jaarlijks kort besproken in de auditcommissie en de Raad van Commissarissen.

## 8.7 Vooruitblik 2023

Het nieuw aangetreden kabinet, met een minister van Volkshuisvesting, heeft in 2022 nationale prestatieafspraken gemaakt met de sector woningcorporaties. Hij heeft de zware taak om de woningmarkt vlot te trekken. Hoewel vanaf 2023 de verhuurderheffing is vervallen, geven de economische ontwikkelingen met de grote prijsstijgingen de nodige zorgen. Begin 2023 zal duidelijk worden welke ambitie KleurrijkWonen nastreeft en in hoeverre (financieel) kan worden voldaan aan de uitkomsten van de nationale prestatieafspraken.

Om corporaties in de gelegenheid te stellen het bouwvolume te verhogen, is het beschikbaar komen van voldoende gronden essentieel. Ook zullen vergunningen versneld moeten worden afgegeven om de ambities op dit vlak waar te maken. Begin 2023 heeft de Minister plannen gepresenteerd om tot deze procedurele versnelling te komen.

Met betrekking tot betaalbaarheid van woningen, zijn ook de effecten van de sterk gestegen energieprijzen van belang. De combinatie van huur- en energielasten zullen nauwlettend in de gaten moeten worden gehouden. Ook de koopkracht en inflatie vragen daarbij om aandacht. Veel aandacht zal blijven uitgaan naar de huurders die hierdoor in de problemen (dreigen te) komen.

KleurrijkWonen heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Nieuwe initiatieven worden nauwlettend gevolgd en verankerd in de bedrijfsvoering. Daarbij worden maatschappelijke bijdrage en een goede besteding van middelen niet uit het oog verloren. KleurrijkWonen werkt actief aan klimaatadaptatie en CO2 reductie. Zo heeft zij momenteel vijf houtbouwprojecten in voorbereiding en het beleid is gericht op het vergroten van het aandeel circulair en ecologisch bouwen en onderhouden.

De samenstelling van huishoudens, behorend tot de huurders van KleurrijkWonen, is aan verandering onderhevig en openbaart zich binnen het bezit op verschillende manieren. Deze brede doelgroep van beleid krijgt ook in 2023 de benodigde aandacht. Mogelijk wordt daartoe de wijze van toewijzen bijgesteld, ook gezien de noodzaak tot de clustering van de zorgvraag met het oog op langer thuis wonen.

De medewerkers zullen vanuit een nieuwe balans tussen thuiswerken en aanwezigheid op kantoor alle zeilen moeten bijzetten om de ambitieuze plannen te verwezenlijken. Maar het fundament is op orde.

## 8.8 Verklaring van de Raad van Commissarissen

In de vergadering van de Raad van Commissarissen op 21 april 2023 zijn de jaarrekening en het jaarverslag (tevens volkshuisvestingsverslag) van KleurrijkWonen met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant, heeft de Raad van Commissarissen op 21 april 2023 de door het bestuur opgestelde jaarrekening vastgesteld. De raad heeft bij het vaststellen van de jaarrekening decharge verleend aan de directeur bestuurder en aan de Raad van Commissarissen.

**Dankwoord**

De Raad van Commissarissen wil graag het huurdersplatform, de directeur bestuurder, de ondernemingsraad en alle medewerkers van KleurrijkWonen bedanken voor hun inzet gedurende het afgelopen verslagjaar en voor het feit dat ze het de Raad mogelijk maken haar toezichthoudende taak goed uit te voeren.

Tiel, 21 april 2023

Raad van Commissarissen KleurrijkWonen

Kees van der Luijt (vz)

Huub Bröring

Jeroen de Leeuw

Bart Moesbergen

Annerieke van der Vegt



Een door de Raad van Bestuur en Raad van Commissarissen getekend exemplaar van de jaarrekening 2022, een gewaarmerkt exemplaar door BDO Audit & Assurance B.V. van de jaarrekening 2022 en de controleverklaring 2022, die is voorzien van de originele handtekening van de accountant liggen ter inzage op het kantoor van Stichting KleurrijkWonen te Tiel.



## Inhoudsopgave

JAARREKENING .....	98
1 Balans per 31 december 2022 .....	101
2 Winst- en verliesrekening over 2022 .....	103
3 Kasstroomoverzicht (directe methode) over 2022 .....	105
4 Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht ....	107
4.1 Algemeen .....	107
4.1.1 Activiteiten.....	107
4.1.2 Groepsverhoudingen.....	107
4.1.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening .....	108
4.1.4 Stelselwijzigingen.....	108
4.1.5 Schattingen.....	108
4.1.6 Presentatiewijzigingen.....	108
4.1.7 Financiële instrumenten .....	108
4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva .....	110
1. Vastgoedbeleggingen .....	110
2. Materiële vaste activa .....	114
3. Financiële vaste activa.....	114
4. Voorraden.....	115
5. Vorderingen .....	115
6. Liquide middelen.....	115
7. Eigen vermogen.....	116
8. Voorzieningen.....	116
9. Langlopende schulden.....	118
10. Kortlopende schulden .....	118
4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling .....	119
11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	119
12. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	120
13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille .....	120
14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	120
15. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten .....	121
16. Overige organisatiekosten .....	121
17. Kosten omtrent leefbaarheid .....	121
18. Totaal van financiële baten en lasten.....	121
19. Belastingen.....	121
20. Resultaat uit deelnemingen.....	122
21. Toerekening baten en lasten.....	122
4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht .....	124
4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB.....	125
4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans .....	127
1. Vastgoedbeleggingen .....	127
2. Materiële vaste activa .....	137
3. Financiële vaste activa.....	138
4. Voorraden.....	141
5. Vorderingen .....	142
6. Liquide middelen.....	144
7. Eigen vermogen.....	145
8. Voorzieningen.....	147
9. Langlopende schulden.....	150
10. Kortlopende schulden .....	153
4.7 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen .....	157



4.8	Gebeurtenissen na balansdatum .....	160
4.9	Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening .....	161
	11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille .....	161
	12. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling .....	164
	13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille .....	165
	14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille .....	166
	15. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten .....	167
	16. Totaal van overige organisatiekosten.....	168
	17. Totaal van kosten omtrent leefbaarheid .....	169
	18. Totaal van financiële baten en lasten.....	170
	19. Belastingen.....	171
	20. Resultaat uit deelnemingen.....	172
	Transacties met verbonden partijen.....	173
	21 Toerekening baten en lasten.....	174
	Verantwoording honoraria accountantsorganisatie .....	175
	Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen .....	176
	DAEB en niet-DAEB gegevens .....	178
	Balans DAEB per 31 december 2022.....	178
	Balans Niet- DAEB per 31 december 2022 .....	180
	Winst- en verliesrekening DAEB over 2022 .....	182
	Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2022.....	184
	Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2022 .....	186
	Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2022.....	188
5	Ondertekening van de jaarrekening .....	190
	OVERIGE GEGEVENS .....	191
6	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat.....	192
7	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant .....	193



# 1 Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>Activa</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	<b>1</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	2.031.259	2.077.514
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.2	274.131	282.244
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.3	169.227	182.539
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.4	10.685	10.909
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>2.485.302</b>	<b>2.553.206</b>
	<b>2</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	1.403	971
<b>Totaal materiële vaste activa</b>		<b>1.403</b>	<b>971</b>
	<b>3</b>		
<b>Financiële vaste activa</b>			
Andere deelnemingen	3.1	6	6
Latente belastingvorderingen	3.2	4.312	6.289
Leningen u/g	3.3	432	572
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>4.750</b>	<b>6.867</b>
<b>TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA</b>		<b>2.491.455</b>	<b>2.561.044</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
<b>Voorraden</b>	<b>4</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	4.1	4.951	3.448
Overige voorraden	4.2	598	5.651
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>5.549</b>	<b>9.099</b>
<b>Vorderingen</b>	<b>5</b>		
Huurdebiteuren	5.1	545	555
Latente belastingvorderingen	5.2	0	975
Vorderingen terzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	5.3	3	7.892
Overige vorderingen	5.4	626	2.608
Overlopende activa	5.5	873	602
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>2.047</b>	<b>12.632</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>6</b>	<b>4.737</b>	<b>4.770</b>
<b>TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>12.333</b>	<b>26.501</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2.503.788</b>	<b>2.587.545</b>

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>Passiva</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>7</b>		
Herwaarderingsreserves	7.1	1.432.799	1.539.300
Overige reserves	7.2	423.112	85.164
Resultaat boekjaar	7.3	-88.928	231.448
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>1.766.983</b>	<b>1.855.912</b>
<b>VOORZIENINGEN</b>	<b>8</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.1	19.076	9.253
Overige voorzieningen	8.2	95	139
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>19.171</b>	<b>9.392</b>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>9</b>		
Schulden aan overheid	9.1	8.537	9.348
Schulden aan banken	9.2	506.854	494.793
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	160.633	171.677
Overige schulden	9.4	183	218
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>676.207</b>	<b>676.036</b>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>	<b>10</b>		
Schulden aan overheid	10.1	811	791
Schulden aan banken	10.2	11.939	24.777
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.3	10.318	6.552
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.4	7.455	3.426
Overige schulden	10.5	457	563
Overlopende passiva	10.6	10.447	10.476
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>41.427</b>	<b>46.205</b>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>2.503.788</b>	<b>2.587.545</b>

## 2 Winst- en verliesrekening over 2022

in euro's x 1.000

	<u>Ref.</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>11</b>		
Huuropbrengsten	11.1	105.206	103.340
Opbrengsten servicecontracten	11.2	3.055	2.970
Overheidsbijdragen	11.3	19	0
Lasten servicecontracten	11.4	-3.226	-3.098
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	11.5	-7.844	-7.308
Lasten onderhoudsactiviteiten	11.6	-39.896	-39.065
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	11.7	-16.138	-19.835
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>41.176</b>	<b>37.004</b>
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>12</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.1	0	182
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	12.2	0	-206
Toegerekende organisatiekosten	12.3	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		<b>0</b>	<b>-24</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>13</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		16.532	17.279
Toegerekende organisatiekosten		-1.020	-828
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-9.783	-10.104
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>5.729</b>	<b>6.347</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>14</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.1	-40.971	-3.091
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	14.2	-64.906	221.796
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	14.3	-2.140	4.067
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	14.4	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-108.017</b>	<b>222.772</b>
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>15</b>		
Opbrengst overige activiteiten	15.1	593	892
Kosten overige activiteiten	15.2	-968	-736
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>		<b>-375</b>	<b>156</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>16</b>	<b>-337</b>	<b>-7.913</b>

	<u>Ref.</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>17</b>	<b>-2.085</b>	<b>-1.659</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>18</b>		
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	18.1	3	6
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	18.2	170	68
Rentelasten en soortgelijke kosten	18.3	-15.880	-16.542
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-15.707</b>	<b>-16.468</b>
 <b>TOTAAL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>		 <b>-79.616</b>	 <b>240.215</b>
Belastingen	19	-9.312	-8.767
Resultaat uit deelnemingen	20	0	0
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>		<b>-88.928</b>	<b>231.448</b>

### 3 Kasstroomoverzicht (directe methode) over 2022

*in euro's x 1.000*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	105.086	103.238
Vergoedingen	3.019	3.064
Overige bedrijfsontvangsten	508	201
Ontvangen interest	1.378	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>109.991</b>	<b>106.503</b>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-12.825	-12.115
Onderhoudsuitgaven	-32.407	-31.759
Overige bedrijfsuitgaven	-14.048	-15.604
Betaalde interest	-13.911	-18.455
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-78	0
Verhuurderheffing	-5.163	-13.189
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-484	-527
Vennootschapsbelasting	2.700	-16.660
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-76.216</b>	<b>-108.309</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>33.775</b>	<b>-1.806</b>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	14.749	20.016
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.474	2.237
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-38	182
Verkoopontvangsten grond	6.254	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>22.439</b>	<b>22.435</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-37.720	-27.973
Verbeteruitgaven	-10.571	-7.195
Aankoop	-3.379	-852
Nieuwbouw verkoop	0	-186
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-2.515	-4.559
Investeringen overig	-694	-166
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-54.879</b>	<b>-40.931</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	32	0
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>32</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
	<b>-32.409</b>	<b>-18.496</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	25.000	85.862
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-26.398	-69.740
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.398</b>	<b>16.122</b>
<b>KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-1.398</b>	<b>16.122</b>
<b>TOENAME (AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN</b>		
	<b>-33</b>	<b>-4.180</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	4.770	8.950
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.737	4.770
	<b>-33</b>	<b>-4.180</b>

## 4 Toelichting op de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht

### 4.1 Algemeen

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

#### 4.1.1 Activiteiten

De activiteiten van Stichting KleurrijkWonen, statutair en feitelijk gevestigd aan de Laan van Westroijen 6 te Tiel, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 40156630, zijn erop gericht mensen met een inkomen tot circa € 45.000, te huisvesten in vitale wijken en steden. Stichting KleurrijkWonen heeft de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". Zij heeft specifieke toelating in de regio Woongaard en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

#### 4.1.2 Groepsverhoudingen

##### *Stichting Zekerheid Woningstichting BCW te Culemborg*

Stichting KleurrijkWonen is enig bestuurder van Stichting Zekerheid Woningstichting BCW te Culemborg. De stichting is niet in de jaarrekening verwerkt (geconsolideerd) omdat haar betekenis is te verwaarlozen op het geheel.

Stichting Zekerheid Woningstichting BCW is opgericht door Woningstichting BCW, één van de rechtsvoorgangers van KleurrijkWonen, op 13-08-1998 met statutaire zetel te Culemborg. De Stichting heeft als activiteit 'hypotheekbanken en bouwfondsen'

Zbcw is door BCW opgericht om zekerheid te verkrijgen over het terugkooprecht op nog te verkopen (MGE) woningen. BCW was eigenaar van de woningen waar deze hypotheek voor geldt. Bij verkoop aan derden (schending terugkooprecht MGE) wilde BCW terugkooprecht en boeteclausule.

Zbcw had het doel om de risico van doorverkoop door de particuliere eigenaar aan derden te voorkomen. Dus om te voorkomen dat de aanbiedingsplicht niet wordt geschonden. De notaris kan zo een woning niet transporteren, zolang er een oud recht op hypotheek op de woning gevestigd is.

Er worden sinds 2010 geen woningen met terugkooprecht meer verkocht. Zodra woningen terug worden gekocht, wordt de hypotheek geroyeerd en vervalt dit instrument.

Bij overname van de rechten is destijds fl 1,- per hypotheek als vergoeding opgenomen. Aangezien de rechten niet door te verkopen zijn (waarde is nihil) worden ze meteen afgeboekt.

##### *Vereniging van Eigenaars*

In meerdere complexen is er sprake van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waarin Stichting KleurrijkWonen deelneemt. In totaal neemt Stichting KleurrijkWonen deel in 29 VvE's. Het percentage deelname ligt tussen de 4% en 92%. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang hiervan gering is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Stichting KleurrijkWonen. Om deze reden is consolidatie van deze VvE-gegevens in de jaarcijfers achterwege gebleven en worden deze niet als deelneming verantwoord. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor rekening komen van Stichting KleurrijkWonen, zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

#### **4.1.3 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

De jaarrekening van Stichting KleurrijkWonen is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015, Titel 9 Boek 2 BW en Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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

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

#### **4.1.4 Stelselwijzigingen**

Er zijn geen stelselwijzigingen verwerkt in de jaarrekening.

#### **4.1.5 Schattingen**

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Stichting KleurrijkWonen.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

#### **4.1.6 Presentatiewijzigingen**

##### *Obligolening-bereidstellingsprovisie*

De kosten Obligolening-bereidstellingsprovisie (2022: € 259.000) is in de vergelijkende cijfers 2021 (2021: € 285.000) geherrubriceerd van Overige directe operationele lasten exploitatie bezit naar Overige organisatiekosten. De wijziging is conform "Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties (Verslagjaar 2022)".

De reservering vakantiedagen is in de vergelijkende cijfers geherrubriceerd van de Overlopende passiva naar de Overige kortlopende schulden.

#### **4.1.7 Financiële instrumenten**

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Financiële instrumenten' in de toelichting op de balans.

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



KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. KleurrijkWonen past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Financiële derivaten (voornamelijk interestswaps) worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

## 4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

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, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen, tenzij er sprake is van verlieslatende contracten.

### 1. Vastgoedbeleggingen

#### 1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie en 1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

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

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woongelegenheden met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Overgeheveld bezit in een door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel is onder de post Niet-DAEB-vastgoed gepresenteerd.

#### *Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde*

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de RTIV plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Stichting KleurrijkWonen hanteert de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' voor de woon- en de parkeergelegenheden' en de fullversie voor de woonwagens, sloopcomplexen, het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Voor oudere complexen is de verkrijgingsprijs niet meer te herleiden. Voor deze complexen is gebruik gemaakt van de bekende boekwaarde om de herwaarderingsreserve te bepalen.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basis versie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

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

#### *Onderhoud en verbetering*

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

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

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

### *Beleidswaarde*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting KleurrijkWonen 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 Stichting KleurrijkWonen. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Er wordt alleen uitgegaan van het doorexploiteerscenario. Dit houdt in dat geen rekening wordt gehouden met een uitpondscenario en geen rekening wordt gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.  
Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
2. Er wordt een intern bepaalde streefhuur ingerekend in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Stichting KleurrijkWonen bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Stichting KleurrijkWonen hanteert in haar beleid verschillende advieshuurklassen en geen streefhuurbeleid. Omgerekend bedraagt de gemiddelde streefhuur van de woningen 75,40% van de maximaal redelijke huur (DAEB 74,14%; Niet-DAEB 87,38%);
3. Er worden toekomstige onderhoudslasten ingerekend, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Stichting KleurrijkWonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed in plaats van onderhoudsnormen in de markt. KleurrijkWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - De langjarige onderhoudscyclus van het vastgoed is gebaseerd op instandhouding;
  - De definitie van het beleidsonderhoud is gelijk aan de definitie die wordt toegepast in de functionele winst-en-verliesrekening;
  - De meerjarenonderhoudsbegroting van KleurrijkWonen bevat geen elementen die als achterstallig onderhoud kunnen worden aangemerkt;
  - De beleidsnorm voor onderhoud bevat kosten voor technisch beheer;
4. Er worden toekomstige verhuur- en beheerslasten conform het beleid van KleurrijkWonen ingerekend 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 Stichting KleurrijkWonen. KleurrijkWonen hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
  - Het beheer vanuit het eigen beleid is gedefinieerd op basis van het totaal van de posten 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' exclusief de verhuurderheffing.
  - De beheernorm is bepaald met inachtneming van de meerjarenbegroting van KleurrijkWonen.
  - In de langjarige, toekomstige beheernorm zijn geen incidentele lasten opgenomen;
  - De beleidsnorm voor beheer bevat kosten voor administratief beheer.

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Stichting KleurrijkWonen heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur van ..% van de maximaal redelijke huur	74,64%	74,19%
Gemiddelde onderhoudsnorm	€ 2.903	€ 2.342
Gemiddelde beheernorm	€ 959	€ 963
Gemiddelde verhuurderheffing	€ 0	€ 7.780
Disconteringsvoet	6,20%	5,92%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

#### *Herclassificatie*

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

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

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

### **1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

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

#### **1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

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

### **2. Materiële vaste activa**

#### **2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

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

### **3. Financiële vaste activa**

#### **3.1 Andere deelnemingen**

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting KleurrijkWonen.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Stichting KleurrijkWonen geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

#### **3.2 en 5.2 Latente belastingvorderingen**

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente van 2,26% (2021: 2,41%). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Stichting KleurrijkWonen geldende rente op langlopende leningen (2022: 3,05%, 2021: 3,25%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (2022: 25,8%, 2021: 25,8%).

### **3.3 Leningen u/g**

De verstrekte leningen (uitgeleend geld) in het kader van de startersrenteregeling (SRR) worden gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

## **4. Voorraden**

### **4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

### **4.2 Overige voorraden**

De overige voorraden bestaan uit grondposities welke niet in ontwikkeling zijn. Grondposities worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de grondposities.

## **5. Vorderingen**

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

## **6. Liquide middelen**

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## **7. Eigen vermogen**

### **7.1 Herwaarderingsreserves**

Stichting KleurrijkWonen vormt een herwaarderingsreserve voor waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd voor complexen waarbij de marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Voor oudere complexen is de verkrijgingsprijs niet meer te herleiden. Voor deze complexen is gebruik gemaakt van de bekende boekwaarde om de herwaarderingsreserve te bepalen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord.

### **7.2 Overige reserves**

In het boekjaar 2022 (en 2021) zijn geen rechtstreekse mutaties verwerkt in het eigen vermogen van KleurrijkWonen.

### **7.3 Resultaat boekjaar**

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming. Er wordt dan ook geen voorstel voor resultaatbestemming verwerkt.

## **8. Voorzieningen**

### **8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen**

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

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

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

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



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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

## **8.2 Overige voorzieningen**

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

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

KleurrijkWonen onderkent de volgende overige voorzieningen:

### *'Verzilverd wonen'*

Hieronder is opgenomen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'verzilverd wonen'. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting.

De verplichting is opgenomen tegen nominale waarde zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats, tot de jongste bewoner 85 jaar wordt.

### *Jubilea*

Voor uitbetaling van jubilea-uitkering aan personeel is een voorziening getroffen. De mate van langlopendheid van deze voorziening wordt bepaald door de arbeidsduur van onze medewerkers. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met de blijfkans. Doordat KleurrijkWonen een gespreid personeelsbestand heeft, heeft deze voorziening een langlopend karakter.

### *Pensioenverplichting*

Stichting KleurrijkWonen heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

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

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele marktrente weergeeft.

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

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

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

### **9. Langlopende schulden**

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

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

#### **9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

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

### **10. Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde indien deze lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## 4.3 Grondslagen voor de resultaatbepaling

### **11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille**

#### **11.1 Huuropbrengsten**

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 bedroeg dit maximumpercentage 2,3% (of maximaal € 25, als de (kale) huur lager was dan € 300 per maand). De opbrengsten uit hoofde van de huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze debiteuren zijn onder deze post verantwoord.

#### **11.2 en 11.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en bewoners en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van de daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

#### **11.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

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

- Lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- Kosten Klant Advies Centrum.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “21 Toerekening baten en lasten”.

#### **11.5 Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten, inclusief de overige indirecte bedrijfskosten voortkomend uit toerekening van bijvoorbeeld huisvestingskosten, ICT en management. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “21 Toerekening baten en lasten”.

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

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

#### **11.6 Overige direct operationele lasten exploitatie vastgoedportefeuille**

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur- en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “21 Toerekening baten en lasten”.

### **12. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling**

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

### **13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille**

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

### **14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### **14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- De terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten / marktwaarde;
- Afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- Afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

#### **14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

#### **14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

#### **14.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

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

#### **15 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten**

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of het verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, het beheer van VvE's, het resultaat op verkoop van activa ten dienste van de exploitatie, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

#### **16. Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek zoals is toegelicht onder "21 Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

#### **17. Kosten omtrent leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

#### **18. Totaal van financiële baten en lasten**

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

#### **19. Belastingen**

De belasting wordt berekend over het resultaat voor belasting in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren 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.

Vanaf 1 januari 2008 vallen woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). Stichting KleurrijkWonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten VSO af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar werd verlengd. De Belastingdienst heeft in november 2022 de VSO 2 per 1 januari 2023 opgezegd.

Stichting KleurrijkWonen heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## **20. Resultaat uit deelnemingen**

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

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

## **21. Toerekening baten en lasten**

Voor de winst- en verliesrekening is bij woningcorporaties de functionele indeling voorgeschreven. Het functionele model van de winst- en verliesrekening geeft inzicht in de opbouw van het jaarresultaat van een woningcorporatie, waarbij het jaarresultaat naar de verschillende activiteiten van de corporatie wordt uitgesplitst en waarin de omvang van de niet aan de vastgoedportefeuille toe te rekenen baten en lasten separaat wordt weergegeven als overhead.

Om tot de functionele winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van werknemers. De overige organisatielasten en afschrijvingslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren die gelijk is aan de verdeling van de personeelslasten.

### **Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

De afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht.

### **Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten**

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

**Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf “8.2 Overige voorzieningen - voorziening pensioenen”. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht.

**Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek die hierboven is toegelicht. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten en algemene organisatie kosten.

## **4.4 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

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



## 4.5 Scheiding DAEB en niet-DAEB

Stichting KleurrijkWonen past de administratieve scheiding toe. In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2022
- Balans Niet-DAEB per 31 december 2022
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2022
- Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2022
- Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022

### *Balans*

Balansposten die door hun directe relatie met DAEB of niet-DAEB activiteiten kunnen worden vastgesteld, worden direct verdeeld naar de juiste tak. Dit zijn:

- Alle posten onder "Vastgoedbeleggingen"
- Andere deelnemingen
- Leningen u/g
- Alle posten onder "Voorraden"
- Huurdebiteuren
- Overige vorderingen
- Voorzieningen onrendabele investeringen
- Alle posten onder "Langlopende schulden"
- Kortlopende schulden aan overheid
- Kortlopende schulden aan kredietinstellingen
- Overige schulden
- Overlopende passiva

Daar waar geen directe relatie met de DAEB of niet-DAEB activiteiten kan worden vastgesteld, worden de posten verdeeld aan de hand van de bij de begroting 2022 vastgestelde verdeelsleutel. Dit zijn de posten:

- Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
- Latente belastingvorderingen
- Overlopende activa
- Overige voorzieningen
- Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De verdeelsleutel is bepaald door het gewogen gemiddelde van het bezit in eenheden te verdelen tussen DAEB en niet-DAEB. Voor 2022 is deze verdeling vastgesteld op 89% DAEB-bezit en 11% niet-DAEB bezit (2021: 89% DAEB, 11% niet-DAEB). Voor 2023 is de verdeling bepaald op 89% voor DAEB en 11% voor niet-DAEB.

De liquide middelen van beide takken zijn resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en zijn daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over beide takken.

Het eigen vermogen van beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserves en de overige reserves.

### *Winst- en verliesrekening*

Voor de posten in de winst- en verliesrekening geldt hetzelfde uitgangspunt als bij de balansposten; daar waar een directe relatie met de activiteit is, worden de opbrengsten en kosten verdeeld naar de juiste tak.

Voor de winst- en verliesrekening worden de volgende posten direct toegerekend:

- Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille
- Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
- Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
- Netto resultaat overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Kosten omtrent leefbaarheid
- Financiële baten en lasten
- Resultaat uit deelnemingen

De overige bedrijfsuitgaven, personeelsuitgaven (beiden in de toegerekende baten en lasten) en belastingen worden op basis van de verdeelsleutel van 89% voor DAEB activiteiten en 11% voor niet-DAEB activiteiten verantwoord.

### *Kasstroomoverzicht*

Ook voor het kasstroomoverzicht is het uitgangspunt dat daar waar een directe relatie met de activiteit is, worden de inkomsten en uitgaven verdeeld naar de juiste tak.

De volgende posten worden in het kasstroomoverzicht direct toegerekend:

- Alle posten onder de "ontvangsten"
- Onderhoudsuitgaven
- Betaalde interest
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat
- Verhuurderheffing
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden
- Alle posten onder "Investeringsactiviteiten"
- Alle posten onder "Financieringsactiviteiten"

De betalingen aan werknemers en overige bedrijfsuitgaven worden op basis van de verdeelsleutel van 89% voor DAEB activiteiten en 11% voor niet-DAEB activiteiten verantwoord in het kasstroomoverzicht.

## 4.6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

in euro's x 1.000

### 1. Vastgoedbeleggingen

#### 1.1 en 1.2 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van het (totale) vastgoed in exploitatie is als volgt:

	1.1 DAEB- vastgoed in exploitatie	1.2 Niet- DAEB- vastgoed in exploitatie
<i>Stand per 1 januari 2022</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	813.809	132.799
Cumulatieve herwaarderingsreserves	1.263.705	149.445
<i>Boekwaarde per 1 januari 2022</i>	<u>2.077.514</u>	<u>282.244</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen – initiële verkrijgingen	0	0
Investeringen - oplevering nieuwbouw	21.806	886
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	140	0
Overboekingen van / naar voorraden	-3.178	-529
Overboekingen van / naar verkopen onder voorwaarden	1.760	1.635
Overboekingen van / naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie	760	-546
Desinvesteringen verkopen	-4.127	-695
Desinvesteringen sloop	-7.159	0
Aanpassing marktwaarde	-56.256	-8.864
<i>Totaal mutaties 2022</i>	<u>-46.254</u>	<u>-8.113</u>
<i>Stand per 31-12-2022</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	848.011	136.381
Cumulatieve herwaarderingsreserves	1.183.249	137.750
<i>Boekwaarde per 31 december 2022</i>	<u>2.031.260</u>	<u>274.131</u>

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserves € 1.320.999.020 (31 december 2021: € 1.413.149.467). Deze heeft voor € 1.183.249.116 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 137.749.904 op het niet-DAEB-vastgoed. De herwaarderingsreserve van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 1.390.600.202 en is hoger, omdat bij de cumulatieve herwaarderingsreserves ook rekening is gehouden met eventuele negatieve herwaarderingsreserves en bij de herwaarderingsreserve niet.

#### *Validatie handboek 2021*

Uit de validatie van het handboek 2021 is gebleken dat de marktwaardewaardering ultimo 2021 in de COROP regio's Zuid-west Gelderland, Zuidoost Zuid-Holland en Utrecht totaal circa 4% te laag was. Dit effect is als schattingswijziging verwerkt in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 99 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hieraan niet aangepast.

## Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als niet-DAEB- vastgoed in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Dit handboek is als bijlage opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

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

De waardering van het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed alsmede de sloopcomplexen en woonwagenlocaties is bepaald aan de hand van de full-versie van het handboek. Hierdoor is het mogelijk om op specifieke onderdelen af te wijken van het waarderingshandboek en is het noodzakelijk om de waardering te laten toetsen door een taxateur.

De disconteringsvoet voor de woongelegenheden in de basisversie is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan o.a. het type, bouwjaar, coropgebied en scenario. Voor parkeergelegenheden in de basisversie is afhankelijk van opslagen gerelateerd aan type en regio. Onderstaand is daarom de laagste en hoogste ingerekende disconteringsvoet opgenomen. Deze is berekend conform de basisversie van het handboek modelmatig waarderen 2022.

	minimaal	maximaal
Woongelegenheden	5,19%	7,29%
Parkeergelegenheden	6,70%	7,14%

De disconteringsvoet voor de full-versie wordt nader toegelicht bij de toelichting op de vrijheidsgraden.

### Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB onroerende zaken. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn op basis van bovenstaande uitgangspunten bepaald.

### Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de voorgeschreven parameters in de basisversie van het waarderingshandboek. Hierop wordt ten aanzien van de woon- en parkeergelegenheden dan ook niet van afgeweken.

Hieronder staan de parameters toegelicht welke specifiek op de regio's betrekking hebben waarin Stichting KleurrijkWonen bezit heeft.

### Leegwaardestijging

	2022	2023	2024	2025 en verder
Zuidwest-Gelderland	14,70%	-5,49%	-2,50%	2,00%
Utrecht (provincie)	13,70%	-5,89%	-2,50%	2,00%
Zuidoost-Zuid-Holland	10,00%	-2,64%	-2,50%	2,00%

### Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)

	2022	2023	2024	2025 en verder
Buren	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Culemborg	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
Tiel	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
West Betuwe	0,11%	0,11%	0,11%	0,11%
Zaltbommel	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Vijfheerenlanden	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
Molenlanden	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd voor het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed en woonwagenlocaties. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden.

Toelichting vrijheidsgraden full-versie zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Disconteringsvoet	4,01% - 6,00%	2106901, 2108901, 3040401, 3040402, 4020701, 4027101, 6071901
	6,01% - 8,00%	2104701, 2107002, 2107201, 2107501, 2107601, 2108301, 2109401, 3020701, 5026001, 5026201, 5026401, 5026502, 6021301, 6040201, 6071601, 6110402
	8,01% - 10,00%	1040801, 2102401, 2102701, 2105502, 2106801, 2107601, 2109501, 3010703, 4026403, 4026702, 5020302, 5026003, 5026502
	10,01% - 12,00%	2105301, 2106401, 2106701, 6100501
	12,01% - 14,00%	Geen
	14,01% - 16,00%	4027601
	> 16,00%	6072001
Exit Yield	4,01% - 6,00%	2104701
	6,01% - 8,00%	2107501, 2107601, 2108901, 3020701, 3040402, 4020701, 4027101, 5026201
	8,01% - 10,00%	2102401, 2106401, 2106901, 2107201, 2107601, 2108301, 2109401, 2109501, 3010703, 4026403, 4026702, 5026003, 5026401, 5026502
	10,01% - 12,00%	2102701, 2106801, 3040401, 5020302, 5026001, 6040201, 6071601, 6071901
	12,01% - 14,00%	2105502, 2106701, 4027601, 6100501, 6110402

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
	14,01% - 16,00% > 16,00%	1040801, 2107002, 6021301 2105301, 5026502, 6072001
Exploitatiescenario	Doorexploiteren	Alle complexen
Onderhoud	2,01 - 4,00  4,01 - 6,00  8,01 - 10,00 Geen aanpassing	2107601, 2109401, 2109501, 3010703, 3020701, 4026702, 5020302, 5026003, 5026502 2102401, 2102701, 2105502, 2106701, 4026403, 6100501 2105301, 2106401 1040801, 2104701, 2106801, 2106901, 2107002, 2107201, 2107501, 2107601, 2108301, 2108901, 3040401, 3040402, 4020701, 4027101, 4027601, 5026001, 5026201, 5026401, 5026502, 6021301, 6040201, 6071601, 6071901, 6072001, 6110402
Markthuurstijging	59 75 80 89 94 100 101 103 105 110 114 115 118 120 123 125 126 130 135 138 140 144 145 149 152 153 159 165 169 175 181 184	3040402 3020701 2105301 6072001 2104701 2102701 4020701 2107501 6100501 2109501 5026001 2102401, 2105502, 2109401 3040401 2106401, 2106701, 2107601, 4026403 1040801, 5020302 3010703, 5026003 2108901 5026401 4026702, 5026502 2107601, 4027101 2106901 5026201 6040201 2107201 6071601 6021301 4027601 6110402 2107002, 6071901 5026502 2106801 2108301
Markthuurstijging	Geen aanpassing	Alle complexen
Leegwaarde	Geen aanpassing	Alle complexen
Leegwaardestijging	Geen aanpassing	Alle complexen
Technische splitsingskosten	Geen aanpassing	Alle complexen
Mutatie- en verkoopkans	Geen aanpassing	Alle complexen
Bijzondere uitgangspunten	Geen aanpassing	Alle complexen
Erfpacht	Geen aanpassing	Alle complexen
Schematische vrijheid	Nee	Alle complexen

Toelichting vrijheidsgraden woonwagen en sloopcomplexen:

Vrijheidsgraden	Veronderstelling	Waarderingscomplex
Disconteringsvoet	4,01% - 6,00%	3010501
	6,01% - 8,00%	10201052, 4020801, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027501, 5026601, 6090201
	8,01% - 10,00%	4027401
	Geen aanpassing	4021301, 60301022
Exit Yield	4,01% - 6,00%	3010501, 6090201
	6,01% - 8,00%	4020801, 4021401, 5026601
	8,01% - 10,00%	4021501, 4027201, 4027301, 4027401, 4027501
	> 16,01%	10201052, 4021301, 60301022, 6090201
Exploitatiescenario	Doorexploiteren	Alle complexen
Onderhoud	0	10201052, 4021301, 60301022, 6090201
	200	3010501, 4020801, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027401, 4027501, 5026601
Markthuur per maand	257	3010501
	288	4027501
	290	4027201
	306	4021501
	325	4027301, 4027401
	338	5026601
	345	4021401
	390	4020801
Geen aanpassing	10201052, 4021301, 60301022, 6090201	
Markthuurstijging	Geen aanpassing	Alle complexen
Leegwaarde	Geen aanpassing	Alle complexen
Leegwaardestijging	Geen aanpassing	Alle complexen
Technische splitsingskosten	Geen aanpassing	Alle complexen
Mutatie- en verkoopkans	4,00%	10201052, 4021301, 60301022, 6090201
	Geen aanpassing	3010501, 4020801, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027401, 4027501, 5026601
Bijzondere uitgangspunten	Geen aanpassing	Alle complexen
Erfpacht	Geen aanpassing	Alle complexen
Schematische vrijheid	Nee	3010501, 4020801, 4021401, 4021501, 4027201, 4027301, 4027401, 4027501, 5026601
Schematische vrijheid kosten	Ja	10201052, 4021301, 60301022, 6090201
Schematische vrijheid opbrengsten	Ja	10201052, 4021301, 60301022, 6090201

#### *Inschakeling taxateur*

In 2020 is het grootste deel van het zorg, maatschappelijk en commercieel bedrijfsonroerendgoed, de woonwagenlocaties en een sloopcomplex volledig getaxeerd, derhalve is in 2022 voor bijna de gehele portefeuille een markttechnische update uitgevoerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Negen complexen zijn in 2022 volledig getaxeerd, waarvan één nieuwbouwcomplex en één transformatie. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in bezit van Stichting KleurrijkWonen en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### *Ontwikkeling waarde onroerende zaken in exploitatie*

De waarde van de onroerende zaken in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) daalt in 2022 met € 55 miljoen naar € 2.305 miljoen per 31 december 2022 (31 december 2021: € 2.360 miljoen). Deze daling wordt veroorzaakt door een samenstel van factoren, de belangrijkste hiervan zijn de hogere leegwaardestijging, de stijging van de WOZ waarde, de verlaging van de verhuurderheffing en de aanpassing van de disconteringsvoet.

Onderstaand is een verloopoverzicht op portefeuilleniveau opgenomen waarbij de grootste effecten op de marktwaarde worden gepresenteerd.

<b>Parameter of factor</b>	<b>Effect op de marktwaarde</b>
Leegwaardestijging	-318
WOZ waarde	196
Disconteringsvoet	-121
Markthuur	120
Verhuurderheffing	106
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-55
Mutatie overige parameters	-31
Contracthuur en leegstand objectgegevens	27
Methodische wijzigingen handboek en software	23
Voorraad mutaties	10
Mutatiekans	-8
Mutatie overige objectgegevens	-6
Macro-economische parameters	2
<b>Totaal</b>	<b>-55</b>

*Bedragen \* € 1.000.000*

### *Herclassificatie*

In 2022 zijn 3 woningen geherclassificeerd van de niet-DAEB tak naar DAEB tak om in te zetten voor de maatschappelijke opgave. Deze herclassificaties hebben geen effect op het vermogen en resultaat.

### *Vastgoed met bestemming verkoop*

In de huidige huurvoorraad van KleurrijkWonen zijn ruim 1.150 woningen bestemd voor verkoop bij mutatie.

KleurrijkWonen verwacht in 2023 ongeveer 39 woningen te verkopen. De verwachte opbrengstwaarde van deze verkopen bedraagt € 9,8 miljoen, de verwachte boekwaarde € 6,6 miljoen.

### *Bezwaaring*

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

### *Verzekering*

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

### *WOZ-waarde*

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 13.932 (2021: 13.894) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 2.330 (2021: 2.324) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recent WOZ-beschikkingen van de verhuureenheden bedraagt € 3.113 miljoen (2021: € 2.730 miljoen).



## Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Stichting KleurrijkWonen is te voorzien in passende huisvesting voor huishoudens met een inkomen tot circa € 45.000, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Daarom wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Stichting KleurrijkWonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed, het maatschappelijk vastgoed en het intramuraal zorgvastgoed is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 928.116.000 (31 december 2021 € 907.602.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 185.862.000 (31 december 2021 € 188.681.000).

De berekening van de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen (x € 1.000,-):

	<u>DAEB- vastgoed</u>	<u>Niet-DAEB- vastgoed</u>
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2022	2.031.158	274.131
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	270.361	37.544
Betaalbaarheid (huren)	-853.886	-73.554
Kwaliteit (onderhoud)	-465.706	-48.888
Beheer (beheerskosten)	-53.811	-3.371
Beleidswaarde per 31 december 2022	<u><b>928.116</b></u>	<u><b>185.862</b></u>
	<u>DAEB- vastgoed</u>	<u>Niet-DAEB- vastgoed</u>
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2021	2.077.514	282.244
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	-22.618	4.784
Betaalbaarheid (huren)	-755.563	-58.544
Kwaliteit (onderhoud)	-316.042	-33.804
Beheer (beheerskosten)	-75.689	-5.999
Beleidswaarde per 31 december 2021	<u><b>907.602</b></u>	<u><b>188.681</b></u>

De afslag op de marktwaarde met betrekking tot onderhoud is berekend op basis van de langjarige, toekomstige onderhoudsnorm van KleurrijkWonen. Bij het bepalen van onze meerjarenonderhoudsnormen zijn de definities voor onderhoud en beheer toegepast zoals opgenomen in de wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

### Sensitiviteitsanalyse

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	€ 92.315.000 lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger*	€ 64.686.000 hoger
Lasten onderhoud <u>en</u> beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 87.710.000 lager

\*Ons huurbeleid laat het niet in alle gevallen toe om € 25 hogere huur te realiseren bij mutatie.

### 1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	126.546	125.350
Cumulatieve herwaarderingen	55.993	34.319
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<u><b>182.539</b></u>	<u><b>159.669</b></u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	1.872	5.391
Desinvesterings	-5.650	-4.195
Herwaarderingen	-9.533	21.674
<i>Totaal mutaties</i>	<u>-13.311</u>	<u>22.870</u>
<i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	122.768	126.546
Cumulatieve herwaarderingen	46.459	55.993
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u><b>169.227</b></u>	<u><b>182.539</b></u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Aantal eenheden 1 januari	1.005	1.001
Verkopen boekjaar	9	31
Terugkopen boekjaar	-31	-27
Toename a.g.v. toevoeging parkeergelegenheden	0	0
Aantal eenheden 31 december	<u><b>983</b></u>	<u><b>1.005</b></u>

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 35%. Daarnaast heeft KleurrijkWonen een terugkoopverplichting. Het aandeel van KleurrijkWonen in de waardeontwikkeling varieert tussen 15% en 50%.

De leegwaardeontwikkeling in het handboek modelmatig waardering marktwaarde 2022 is als uitgangspunt gehanteerd voor de bepaling van de actuele waarde. De waardeontwikkeling bedraagt over 2022 voor de woningen in Buren, Culemborg, Tiel en West Betuwe -5,49% (2021: 14,3%), voor woningen in gemeente Molenlanden -2,64% (2021: 12,1%) en voor woningen in Vijfheerenlanden -5,89% (2021: 13,1%).

#### 1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Stand per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.702	8.442
Cumulatieve herwaarderingen	207	207
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>	<b>10.909</b>	<b>8.649</b>
 <i>Mutaties</i>		
Investeringen	39.890	23.936
Subsidies	0	-37
Overboekingen van / naar in exploitatie	-15.533	-25.475
Overboekingen naar voorraad onroerende zaken bestemd voor verkoop	0	0
Ontrekkingen/terugnemingen van voorzieningen	-24.561	3.836
Herwaarderingen	0	0
<i>Totaal mutaties</i>	<u>-204</u>	<u>2.260</u>
 <i>Stand per 31 december</i>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	40.240	10.702
Cumulatieve herwaarderingen	-29.555	207
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<b><u>10.685</u></b>	<b><u>10.909</u></b>

In totaal bedraagt de investering in vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie € 40.240.000 (2021: € 26.933.000). Hiervan is € 24.561.000 (2021: € 2.998.000) onttrokken aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructurering.

## 2. Materiële vaste activa

### 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van de activa ten dienste van de exploitatie is als volgt:

	Gebouwen en huisvesting	Inventaris	Vervoer- middelen	Automa- tisering	Leveringen en diensten	Totaal
<i>Stand per 1 januari</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.305	297	866	1.160	11	3.639
Cumulatieve afschrijvingen	-782	-297	-482	-1.096	-11	-2.668
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>523</b>	<b>0</b>	<b>384</b>	<b>64</b>	<b>0</b>	<b>971</b>
<i>Mutaties</i>						
Investeringen	9	0	95	687	0	791
Desinvesteringen - aanschafwaarde	0	0	-28	-1.059	-11	-1.098
Desinvesteringen - cum. afschrijvingen	0	0	28	1.059	11	1.098
Afschrijvingen (correctie voorgaande jaren)	0	0	0	0	0	0
Afschrijvingen (regulier)	-131	0	-87	-141	0	-359
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-122</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>546</b>	<b>0</b>	<b>428</b>
<i>Stand per 31 december</i>						
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.314	297	933	788	0	3.332
Cumulatieve afschrijvingen	-913	-297	-541	-178	0	-1.929
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>401</b>	<b>0</b>	<b>392</b>	<b>610</b>	<b>0</b>	<b>1.403</b>
Afschrijvingssystematiek	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	Lineair	
Afschrijvingstermijn (in jaren)	10	10	5-10	3-5	5-15	

### 3. Financiële vaste activa

#### 3.1 Andere deelnemingen

De opbouw van de waarde van de deelnemingen is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
Woningnet N.V.	6	6
Waarde deelnemingen	<u>6</u>	<u>6</u>

##### Woningnet N.V. te Weesp

De vennootschap heeft ten doel het deelnemen in, financieren van en het voeren van de directie of administratie van ondernemingen die zich vooral bezig houden met de ondersteuning van verhuur- en verkoopactiviteiten van Toegelaten Instellingen krachtens de Woningwet en het verlenen van diensten plus het verstrekken van adviezen aan andere ondernemingen.

Stichting KleurrijkWonen heeft per 31 december 2022 een belang van 0,54% met een totale nominale waarde van € 6.514 (31 december 2021: 0,54% een totale nominale waarde van € 6.514). Door dit geringe belang is er sprake van een laag risicoprofiel.

Het verloop van deze deelneming is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	6	6
Aandeel in het resultaat	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>6</u>	<u>6</u>

#### 3.2 Latente belastingvorderingen

De opbouw van de waarde van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
Fiscale afschrijvingspotentieel	3.272	5.200
Agio/disagio van de leningenportefeuille	1.040	1.089
Lening Vestia	0	975
Waarde latente belastingvorderingen	<u>4.312</u>	<u>7.264</u>

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

* € 1	Verschil fiscale en commerciële jaarrekening	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
Vastgoed bestemd voor doorexplotatie	268.354.193	69.235.382	-	-	-
Vastgoed bestemd voor verkoop	-8.050.793	-2.077.105	-	-	-
Fiscale afschrijvingspotentieel	15.782.305	4.071.835	3.272.000	923.000	2.349.000
Agio/disagio leningenportefeuille	4.869.203	1.256.254	1.040.000	80.000	960.000
Lening Vestia	0	0	0	0	-
<b>Totaal</b>	<b>280.954.908</b>	<b>72.486.366</b>	<b>4.312.000</b>	<b>1.003.000</b>	<b>3.309.000</b>

### *Algemeen*

Verwacht wordt dat van dit bedrag per 31 december 2022 € 1.003.000 (31 december 2021: € 2.390.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd. De nominale waarde van de belastinglatentie bedraagt per 31 december 2022 € 5.328.000 (31 december 2021: € 7.929.000). De gemiddelde looptijd van de latente belastingvorderingen bedraagt 11 jaar.

Het totaalbedrag van de tijdelijk verschillen tussen de fiscale waardering van activa en verplichtingen en de waardering in deze jaarrekening bedraagt € 453.364.000. Hiervan is € 432.713.000 niet in de waardering van de latente belastingvordering en/of -schuld opgenomen.

### *Vastgoed bestemd voor doorexplotatie en verkoop*

Voor tijdelijke verschillen tussen de waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering is geen latente belastingvordering in de balans opgenomen.

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

### *Lening Vestia*

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022.

Het verloop van de latente belastingvorderingen is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari	7.264	6.400
Afname latente afschrijvingspotentieel	-1.928	-81
Afname latente agio/disagio leningenportefeuille	-49	-30
Afname latente vestia lening	-975	975
Waarde latente belastingvordering(en) 31 december	<u>4.312</u>	<u>7.264</u>
Kortlopend deel	0	-975
Saldo langlopend per 31 december	<u>4.312</u>	<u>6.289</u>

### 3.3 Leningen u/g

De opbouw van de leningen (uitgeleend geld) is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Startersrenteregelingen	<u>432</u>	<u>572</u>
Boekwaarde leningen u/g	<u><b>432</b></u>	<u><b>572</b></u>

#### *Startersrenteregelingen*

Koopstarters van een woning van KleurrijkWonen werd de mogelijkheid geboden onder voorwaarde gebruik te maken van de startersrenteregeling (SRR). Met de SRR schoot Social Finance N.V. 10 jaar lang 20 procent van de hypotheekrente voor. KleurrijkWonen verstrekte deze voorschotten als lening aan Social Finance N.V. Per 1 juli 2016 is Social Finance N.V. gestopt met het aanbieden van hypotheekleningen met startersrenteregeling. De huidige leningen zijn gehandhaafd.

Het verloop van deze leningen aan Social Finance N.V. is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 januari	572	696
Nieuw verstrekte leningen	0	0
Aflossingen	-140	-130
Overige mutaties	0	6
Saldo per 31 december	<u><b>432</b></u>	<u><b>572</b></u>



## 4. Voorraden

### 4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Vervaardigingsprijs	4.951	3.448
Af: voorziening voor verwachte verliezen	0	0
Waarde vastgoed bestemd voor verkoop	<u><b>4.951</b></u>	<u><b>3.448</b></u>

In totaal zijn er per ultimo 2021 33 eenheden (2020: 26) verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. De verwachting is dat ze allemaal in het volgende boekjaar worden verkocht.

Het verloop van de voorraad is als volgt:

	<u>2022 €</u>	<u>aantallen</u>	<u>2021 €</u>	<u>aantallen</u>
Stand per 1 januari	3.448	33	3.451	26
Bij: Aankopen vanuit koopgarant	2.398	12	3.931	23
Bij: Leeg vanuit vastgoed in exploitatie	7.325	46	7.660	67
Af: Verkopen (vrij en VoV)	-8.680	-51	-12.074	-82
Af: Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-189	-1	0	-1
Waardeveranderingen	648		480	
Stand per 31 december	<u><b>4.951</b></u>	<u><b>39</b></u>	<u><b>3.448</b></u>	<u><b>33</b></u>

### 4.2 Overige voorraden

De opbouw van de overige voorraden is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Voorraad grond	598	5.651
Saldo overige voorraden	<u><b>598</b></u>	<u><b>5.651</b></u>

#### *Voorraad grond*

De opbouw van de voorraad gronden is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Cumulatieve aanschafwaarde	1.004	6.047
Cumulatieve waardemutatie	<u>-406</u>	<u>-396</u>
Waarde voorraad gronden	<u><b>598</b></u>	<u><b>5.651</b></u>

De historische kostprijs van de grond waarop is afgewaardeerd bedraagt € 1.004.450. Gedurende het boekjaar is een positie verkocht met een resultaat van € 2.518.477 .

## 5. Vorderingen

### 5.1 Huurdebiteuren

De opbouw van de waarde van de huurdebiteuren is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Nominale waarde	1.022	1.077
Af: voorziening oninbaarheid	-478	-522
Waarde huurdebiteuren	<u><b>545</b></u>	<u><b>555</b></u>

De huurachterstand huurdebiteuren per eind 2022 is 1,0% van de nettojaarhuur (2021:1,0%).

#### *Voorziening oninbaarheid*

Het verloop van de voorziening oninbaarheid is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari	-522	-618
Dotaties	-177	-85
Onttrekkingen	221	181
Boekwaarde per 31 december	<u><b>-478</b></u>	<u><b>-522</b></u>

Gedurende het boekjaar is ten laste van de winst-en-verliesrekening voor een bedrag van € 177.000 een voorziening wegens oninbaarheid gevormd. In het boekjaar is een bedrag van € 51.400 (2021: € 34.500) ontvangen op vanwege oninbaarheid in eerdere jaren afgeboekte vorderingen.

### 5.2 Latente belastingvorderingen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Kortlopend deel latente belastingvorderingen	<u><b>0</b></u>	<u><b>975</b></u>

Voor een toelichting op de latente belastingvorderingen wordt verwezen naar toelichting 3.2.

### 5.3 Vorderingen terzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Vennootschapsbelasting	0	7.892
Omzetbelasting	3	0
Totaal te vorderen belastingen etc	<u><b>3</b></u>	<u><b>7.892</b></u>

### 5.4 Overige vorderingen

De opbouw van de waarde van de overige vorderingen is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Te vorderen bedragen	626	2.608
Overige vorderingen opgeleverde werken	0	0
Totaal overige vorderingen	<u><b>626</b></u>	<u><b>2.608</b></u>

De vordering van KleurrijkWonen op de samenwerking Woongaard (€ 471.000 per einde 2021) is in 2022 afgerekend. Per 1/4/2022 is de boekhouding van Woongaard geïntegreerd binnen KleurrijkWonen. Ultimo 2022 is er een schuld op de andere Woongaard-deelnemers van € 405.000.

Daarnaast is in 2022 een grote vordering (2021: € 1,4 mln) afgewikkeld.

## 5.5 Overlopende activa

De opbouw van de waarde van de overlopende activa is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Vooruitbetaalde lasten	0	311
Te ontvangen baten	0	0
Overige overlopende activa	873	292
Totaal overlopende activa	<u><b>873</b></u>	<u><b>602</b></u>

De toename van de overlopende activa komt door een aantal grote posten waaronder de afhandeling van de stormschade begin 2022 (€ 245K).

## 6. Liquide middelen

De opbouw van de liquide middelen is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Spaarrekeningen en deposito's	0	0
Betaalrekeningen	4.655	4.674
Kas	0	0
Overige liquide middelen	<u>82</u>	<u>96</u>
Saldo liquide middelen	<u><b>4.737</b></u>	<u><b>4.770</b></u>

De liquide middelen zijn direct vrij opneembaar.

Er is met de BNG een rekening courant faciliteit overeengekomen. De faciliteit bedraagt € 3.750.000. Hiervoor zijn geen zekerheden verstrekt. Per balansdatum is geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

## 7. Eigen vermogen

### 7.1 Herwaarderingsreserves

De opbouw van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
DAEB vastgoed in exploitatie	1.240.173	1.322.547
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	150.427	163.528
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	<u>42.199</u>	<u>53.225</u>
Saldo herwaarderingsreserve	<u><b>1.432.799</b></u>	<u><b>1.539.300</b></u>

Het verloop van de herwaarderingsreserves 2022 is als volgt:

	<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Niet- DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Onroeren de zaken verkocht onder voorwaar- den</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari	1.322.547	163.528	53.225	1.539.300
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde (uit resultaatverdeling)	-61.575	-8.727	-9.251	-79.553
Realisatie uit hoofde van verkoop	-5.853	-901	-1.775	-8.529
Realisatie uit hoofde van sloop	-6.102	0	0	-6.102
Herclassificatie / herkwalificatie	622	-408	0	214
Overige mutaties	-9.466	-3.065	0	-12.531
Stand per 31 december	<u><b>1.240.173</b></u>	<u><b>150.427</b></u>	<u><b>42.199</b></u>	<u><b>1.432.799</b></u>

Het verloop van de herwaarderingsreserves 2021 is als volgt:

	<i>DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Niet- DAEB vastgoed in exploitatie</i>	<i>Onroeren de zaken verkocht onder voorwaar- den</i>	<i>Totaal</i>
Stand per 1 januari	1.133.763	144.621	32.419	1.310.803
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	191.846	22.039	21.610	235.495
Realisatie uit hoofde van verkoop	-7.167	-626	-804	-8.597
Realisatie uit hoofde van sloop	-1	-	-	-1
Herclassificatie / herkwalificatie	4.106	-2.506	-	1.600
Overige mutaties	-	-	-	0
Stand per 31 december	<u><b>1.322.547</b></u>	<u><b>163.528</b></u>	<u><b>53.225</b></u>	<u><b>1.539.300</b></u>

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.

### *Eigen vermogen op basis van beleidswaarde*

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 576 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 Stichting KleurrijkWonen. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexwijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkelingen van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

### **7.2 Overige reserves**

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	85.164	194.905
Resultaatverdeling vorig boekjaar	231.448	118.756
Mutatie t.l.v herwaarderingsreserve	<u>106.500</u>	<u>-228.497</u>
Stand per 31 december	<u><b>423.112</b></u>	<u><b>85.164</b></u>

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de resultaatbestemming.

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 29 april 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

### *Resultaat boekjaar*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand per 1 januari	231.448	118.756
Resultaat boekjaar	-88.928	231.448
Resultaatverdeling	<u>-231.448</u>	<u>-118.756</u>
Stand per 31 december	<u><b>-88.928</b></u>	<u><b>231.448</b></u>

## 8. Voorzieningen

### 8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekwaarde per 31 december vorig boekjaar	9.253	5.390
Stelselwijziging onderhoud en verbetering	0	0
Boekwaarde per 1 januari	<u>9.253</u>	<u>5.390</u>
Dotaties	35.469	10.792
Terugnemingen ORT	-376	-4.308
Onttrekkingen	-25.270	-2.621
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u><u>19.076</u></u>	<u><u>9.253</u></u>

De opbouw van de voorziening is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Burg. v. Welderenstraat	4.353	0
Schoollocatie Balije Tiel	3.115	2.336
C Schalijstraat Leerdam	2.953	0
Broekgraaf MUS Leerdam	2.650	0
Burg J.W. Hondelinkstr sloop/nb 9 GGW	1.678	1.456
Teisterbant Kerk-Avezaath	1.162	422
Culemborg, CV Parijsch	859	50
Ridderstraat Culemborg	719	0
Woonwagenlocatie Arkel	549	0
Laan van Crayestein en Rodenburg nieuwbouw	544	591
Linieveld Culemborg	494	0
Lingedonk Geldermalsen	0	3.271
Plantage Cluster 18 Meteren	0	1.127
	<u><u>19.076</u></u>	<u><u>9.253</u></u>

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 10,6 miljoen (2021: € 5,3 mln) binnen een jaar wordt gerealiseerd. Er wordt verwacht dat de gehele voorziening wordt gerealiseerd binnen drie jaar.

## 8.2 Overige voorzieningen

De opbouw van de overige voorzieningen is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
'Verzilverd wonen'	0	47
Jubilea	95	92
Saldo overige voorzieningen	<u>95</u>	<u>139</u>

### *'Verzilverd wonen'*

Het verloop van de voorziening 'Verzilverd wonen' is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari	47	52
Dotaties	0	0
Onttrekkingen	0	0
Vrijval	-47	-5
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>	<u>47</u>

De voorziening 'Verzilverd wonen' was getroffen voor 1 woning (2021: 1 woning). Op 29-04-2022 is het contract ontbonden en is de voorziening afgeboekt.

### *Jubilea*

Het verloop van de voorziening voor jubilea-uitkeringen is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekwaarde per 1 januari	92	95
Dotaties	16	8
Onttrekkingen	-13	-11
Vrijval	0	0
Boekwaarde per 31 december	<u>95</u>	<u>92</u>

De voorziening jubileaverplichtingen is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van circa € 40.000 (2021: € 11.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en het overige deel binnen vijf jaar.

### *Voorziening voor pensioenen*

Ultimo 2022 zijn evenals ultimo 2021 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2022 € 1.247.611 (2021: € 1.141.400).

De pensioenregeling van Stichting KleurrijkWonen wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Stichting KleurrijkWonen valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar afgefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met – voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) – voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus franchise van € 15.859 Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 114.866.

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt ten minste 18,56%



en maximaal 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2022 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.

## 9. Langlopende schulden

### 9.1 Schulden aan overheid

Het verloop van de van overheden ontvangen leningen is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 januari	10.139	10.911
Nieuw aangetrokken leningen	0	0
Aflossingen	<u>-791</u>	<u>-772</u>
Saldo per 31 december	9.348	10.139
Kortlopend deel	<u>-811</u>	<u>-791</u>
Saldo langlopend per 31 december	<u><b>8.537</b></u>	<u><b>9.348</b></u>

Het kortlopende deel van de leningen wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

### 9.2 Schulden aan banken

Het verloop van de van banken ontvangen leningen is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo per 1 januari	519.570	495.085
Nieuw aangetrokken leningen	25.000	74.417
Aflossingen	<u>-25.777</u>	<u>-49.931</u>
Saldo per 31 december	518.793	519.570
Kortlopend deel	<u>-11.939</u>	<u>-24.777</u>
Saldo langlopend per 31 december	<u><b>506.854</b></u>	<u><b>494.793</b></u>

Het kortlopende deel van de leningen wordt verantwoord onder de kortlopende schulden.

Per saldo betreft de mutatie van de roll-over leningen een aflossing en is hierdoor opgenomen onder de aflossingen.

#### *Marktwaarde*

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant zijn gemaakt tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde van de lopende leningen bedraagt per 31 december 2022 € 580 miljoen, incl. opgelopen rente € 588 miljoen (31 december 2021: € 775 miljoen incl. opgelopen rente € 782 miljoen). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet. Verdiscontering gebeurt tegen de 6-maands euribor curve. Dit is geen vast rentepercentage. Dit geldt ook voor 2021.

#### *Leningruil Vestia*

KleurrijkWonen heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is geen bestaande lening van KleurrijkWonen geruild tegen de nieuwe Vestia lening met een hoofdsom van € 4,9 miljoen, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 12,4 miljoen. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

### Obligolening t.b.v. Waarborgfonds Sociale Woningbouw

De obligoverplichting van deelnemers is gewijzigd zodat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw de inning van het obligo meer zeker kan stellen en meer mogelijkheden heeft om te herstellen. Sinds 1 juli 2021 onderscheiden we daarom een 'jaarlijks obligo' en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een door deelnemers af te sluiten obligolening. De obligolening bedraagt € 13,3 miljoen en heeft een trekkingsrecht tot 30 november 2023.

Hieronder is de leningenportefeuille per 31 december 2022 uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar de resterende looptijd (in miljoenen euro's):

Rentepercentages	€ mln	Renteherzieningsperiode	€ mln	Resterende looptijd	€ mln
Roll over	22,0	van 1 tot 3 maanden	40,0	< 1 jaar (kortlopend)	7,0
0% - 1%	83,0	van 6 maanden tot 1 jaar	-3,0	van 1 tot 5 jaar	38,5
1% - 2%	64,2	van 1 tot 5 jaar	69,1	van 5 tot 10 jaar	74,8
2% - 3%	66,1	van 5 tot 10 jaar	75,8	van 10 tot 15 jaar	91,2
3% - 4%	93,4	> 10 jaar	338,9	van 15 tot 20 jaar	90,9
4% - 5%	184,0			> 20 jaar	218,4
> 5%	8,1				

De uitsplitsing van de derivatenportefeuille is opgenomen onder de financiële instrumenten. Evenals de financiële risico's zoals rente-, krediet-, liquiditeit- en kasstroomrisico's.

### 9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

Het verloop van deze terugkoopverplichtingen is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	171.677	153.040
Verkopen	1.872	5.391
Terugkopen	-5.310	-4.049
Waardeveranderingen	-7.606	17.295
Boekwaarde per 31 december	<b>160.633</b>	<b>171.677</b>

Gedurende 2022 zijn er geen woningen (2021: geen) onder een VOV-regeling overgedragen aan derden.

#### 9.4 Overige schulden

De opbouw van de overige schulden is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Waarborgsommen	155	153
Vertrekregelingen	28	65
Saldo overige schulden	<u><b>183</b></u>	<u><b>218</b></u>

## 10. Kortlopende schulden

### 10.1 Schulden aan overheid

De opbouw van de kortlopende schulden aan overheid is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>811</u>	<u>791</u>

### 10.2 Schulden aan banken

De opbouw van de kortlopende schulden aan banken is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Aflosverplichting langlopende schulden	<u>11.939</u>	<u>24.777</u>

### 10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De opbouw van de schulden aan leveranciers en handelskredieten is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Waarde schulden aan leveranciers en handelskredieten	<u>10.318</u>	<u>6.552</u>

### 10.4 Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De opbouw van de te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Omzetbelasting	3.680	2.865
Vennootschapsbelasting	3.149	0
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	626	561
Pensioenen	0	0
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>7.455</u>	<u>3.426</u>

Alle pensioenpremies 2022 zijn in 2022 betaald.

### 10.5 Overige schulden

De opbouw van de overige kortlopende schulden is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Uit te betalen Woongoudpunten	0	177
Reservering vakantiedagen	457	386
Overige kortlopende schulden	0	6
Totaal overige kortlopende schulden	<u>457</u>	<u>563</u>

In 2021 is besloten te stoppen met het beloningsprogramma Woongoud. Huurders hadden tot 1 juli 2022 de tijd om hun gespaarde Woongoudpunten te verzilveren. Het reastant van de punten is vervallen.

## 10.6 Overlopende passiva

De opbouw van de overlopende passiva is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Niet-ervallen rente	7.949	8.192
Vooruit ontvangen huren	895	867
Te verrekenen servicekosten	121	0
Nog te betalen kosten	1.482	1.031
Totaal overlopende passiva	<u><u>10.447</u></u>	<u><u>10.090</u></u>

### Financiële instrumenten

De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is, zijn het renterisico, het liquiditeitsrisico en het kredietrisico. Het financiële beleid van Stichting KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markrentes te volgen. Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Stichting KleurrijkWonen met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De marktwaarde van de derivaten is per 31 december 2022 € 9.475.371 negatief (31 december 2021: € 25.166.455 negatief).

#### *Doelstellingen risicobeheer*

In het treasury-statuut van Stichting KleurrijkWonen staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in het treasury-statuut.

Binnen het Treasury-statuut van Stichting KleurrijkWonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne Treasury-statuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

Financiële derivaten worden initieel niet in de balans verwerkt en gewaardeerd. Stichting KleurrijkWonen bezit alleen interestswaps. De financiële effecten van dergelijke instrumenten worden verantwoord bij afloop van het contract, of bij de effectuering van de ingedekte positie, vanwege het toepassen van kostprijs-hedge-accounting.

#### *Hedge-strategie*

De hedge-strategie is het risico van wijzigingen in de rente afdekken met derivaten.

#### *Type hedge*

Kostprijs-hedge-accounting op basis van individuele leningen. Kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast op basis van de aansluiting van de kritische kenmerken van de instrumenten met de financieringen. Deze kenmerken zijn terug te vinden in de originele contracten.

#### *Afgedekte positie*

Stichting KleurrijkWonen dekt de variabiliteit in kasstromen voortvloeiende uit toekomstige rentebetalingen gerelateerd aan huidige leningen af. Hierbij worden de kasstromen van de rentebetalingen van de afgesloten leningen afgedekt.

### *Hedge-instrumenten*

Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van rentederivaten om toekomstige kasstromen gerelateerd aan rentebetalingen van huidige leningen af te dekken. Deze derivaten zijn toegelicht in de toelichting balans onder de post leningen. Het betreft een effectieve hedge.

### *Accounting*

Het hedging-instrument en de hedged items onderliggend aan de af te dekken rentebetalingen worden tegen kostprijs op de balans opgenomen en gewaardeerd. Hedge-ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

### *Financiële risico's*

De belangrijkste financiële risico's waaraan Stichting KleurrijkWonen onderhevig is, zijn het marktrisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Stichting KleurrijkWonen is erop gericht om op de korte termijn de effecten van koers- en renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktwisselkoersen en markttrentes te volgen. Stichting KleurrijkWonen maakt gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen. Stichting KleurrijkWonen neemt met financiële derivaten geen speculatieve posities in.

Marktrisico: Stichting KleurrijkWonen beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

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

Kredietrisico: Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het Treasurystatuut van Stichting KleurrijkWonen. Op de lopende derivaten is geen overeenkomst gesloten om tot wederzijdse verrekening van de marktwaarden te komen om het tegenpartijrisico bij het gebruik van derivaten te beperken. De hoogte van het kredietrisico is afhankelijk van de grootte van het bedrag aan te ontvangen rente op derivaten en de eventueel te storten margin door de financiële instellingen.

Liquiditeitsrisico: Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van Stichting KleurrijkWonen en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Stichting KleurrijkWonen heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld- en rekening-courant faciliteiten beschikbaar.

### Marktwaares

De marktwaares zijn berekend op basis van de Eonia-curve van 31 december 2022 11:59 uur en zijn inclusief de opgelopen rente.

#### 1° Interest Rate Swap (IRS)0000552

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2022 € 4.510.666 negatief (31 december 2021 € 12.177.228 negatief). Stichting KleurrijkWonen betaalt een vaste rente van 4,59500% en ontvangt 6-maands euribor-reuters -18bp van de tegenpartij. De nominale waarde betreft € 10.000.000. De overeenkomst eindigt op 2 april 2052.

#### 2° Interest Rate Swap (IRS)0000553

De marktwaarde van de payer Interest Rate Swap is per 31 december 2022 € 4.964.711 negatief (31 december 2021 € 12.989.227 negatief). Stichting KleurrijkWonen betaalt een vaste rente van 4,59500% en ontvangt 6-maands euribor-reuters -8bp van de tegenpartij. De nominale waarde betreft € 10.000.000. De overeenkomst eindigt op 2 januari 2054.

Aan het einde van het verslagjaar heeft KleurrijkWonen de volgende derivaten:

<i>Tegenpartij en dealcode</i>	<i>Hoofdsom x € 1.000</i>	<i>Start datum</i>	<i>Eind datum</i>	<i>Vaste rente</i>	<i>Variabele rente</i>
BNG IRS0000552	10.000	2-4-2009	2-4-2052	4,60%	6m EUR
BNG IRS0000553	10.000	2-1-2009	2-1-2054	4,60%	6m EUR

De opbouw van de marktwaarde van de derivaten is als volgt:

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
IRS0000552	-4.511	-12.177
IRS0000553	-4.965	-12.989
Marktwaarde derivaten	<u><b>-9.475</b></u>	<u><b>-25.166</b></u>



## 4.7 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### *WSW-Obligoverplichting*

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2022 heeft een hoofdsom van € 13.338.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

### *Bezwaren*

Voor borging van de benodigde financiering verlangt het WSW onder meer onderpand. Daartoe dient de positieve hypotheekverklaring die bij elke borging wordt verstrekt. Sinds 2021 beschikt WSW over een nieuwe volmacht. Deze volmacht maakt het mogelijk de zekerheden van het WSW te vestigen op het DAEB onderpand, zijnde de hypotheek op alle registergoederen en pandrecht op alle rechten en vorderingen voortvloeiende uit huur- of pachtovereenkomsten en voortvloeiende uit alle verzekeringen ter verzekering van de registergoederen.

### *Investeringen en onderhoud*

KleurrijkWonen is verplichtingen aangegaan ten behoeve van investeringen in vastgoedbeleggingen. De hoogte van de verplichting bedraagt per 31 december 2022 € 24.978.000 (31 december 2021: € 22.244.000).

### *Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget*

In de CAO Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2022 bedraagt het toegekende budget € 464.000 (ultimo 2021: € 461.000).

### *Datahousing en -hosting*

In 2020 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst met Interforce gesloten op het gebied van 1<sup>e</sup> lijns ondersteuning, housing en hosting van diverse software applicaties en het gebruik van kantoorautomatiseringssoftware. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2021 en heeft een looptijd van 3 jaar. De maandelijkse lasten zijn gestart vanaf maart 2021. De lasten kunnen fluctueren door het aantal gebruikte werkplekken. De lasten bedroegen voor 2022 € 274.000 inclusief BTW (2021: € 195.000). De lasten voor 2023 bedragen circa € 276.000 inclusief BTW.

#### *Bedrijfsinformatiesysteem Dynamics Empire Online*

In 2021 heeft KleurrijkWonen een dienstverleningsovereenkomst gesloten op het gebied van Enterprise Resource Planning (ERP), Dynamics Empire Online (DEO) van Cegeka DSA. Dit contract is ingegaan op 14 december 2021 met een einddatum op 29 februari 2028. DEO is de opvolger van Itris Viewpoint. De licentielasten van DEO bestaan uit een vast deel en een deel dat jaarlijks wordt vastgesteld op basis van het aantal verhuurbare eenheden. De implementatie-uitgaven, licenties en bijkomende kosten voor 2022 en 2023 zijn in totaal circa € 1.500.000 inclusief BTW. De lasten bedroegen voor 2022 € 1.000.000 inclusief BTW (2021: € 0). De lasten voor 2023 bedragen circa € 500.000 inclusief BTW. Daarna bedragen de jaarlijkse lasten circa € 700.000 inclusief BTW. Met Itris is er overeenstemming bereikt over de toegankelijkheid van Viewpoint en de kosten hiervan. De jaarlijkse lasten voor Itris bedroegen voor 2022 € 737.000 inclusief BTW (2021: € 615.000). De lasten voor 2023 bedragen € 62.000 inclusief BTW.

#### *Meerjarige financiële verplichtingen*

##### *Dagelijks onderhoud*

In november 2021 dagelijks onderhoud heeft KleurrijkWonen een raamovereenkomst voor dagelijks onderhoud getekend met BECO Bouw B.V., Bouwbedrijf Van Gent B.V., Jansen Huybregts Onderhoud Renovatie B.V. en Knaapen Beheer en Onderhoud B.V. dat zij gedurende 3 jaar (2021-2024) het reparatie- en mutatieonderhoud voor ons uitvoeren.

##### *Onderhoud klimaatinstallaties*

In oktober 2021 is het huidige contract verlengd tot 31 december 2025 met Breman Service Zeist B.V. en Kemkens Gasservice B.V. voor het onderhoud en beheer van individuele klimaatinstallaties. Voor het onderhoud en beheer van collectieve klimaatinstallaties is in september 2021 met Kemkens Gasservice B.V. een nieuw contract afgesloten van 1 september 2021 tot en met 31 december 2025. Jaarlijks wordt per onderdeel een opdrachtverstrekking en de uitvoeringsbepalingen vastgelegd, conform het jaarplan en de meerjarenonderhoudsbegroting van KleurrijkWonen.

##### *Onderhoud automatische deuren*

In december 2021 is met Assa Abloy Entrance Systems Nederland B.V. een nieuw contract afgesloten van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2024. Jaarlijks wordt per onderdeel een opdrachtverstrekking en de uitvoeringsbepalingen vastgelegd, conform het jaarplan en de meerjarenonderhoudsbegroting van KleurrijkWonen.

##### *Onderhoud liften*

In december 2021 en januari 2022 is met TK Elevator Netherlands B.V. en Orona The Netherlands B.V. een nieuw contract afgesloten van 1 januari 2022 tot en met 31 december 2026. De totale verplichting per 31 december 2021 met TK Elevator Netherlands B.V. bedraagt € 770.000 en met Orona The Netherlands B.V. bedraagt € 830.000.

##### *Planmatig onderhoud*

Voor (planmatig) onderhoud en energieverbeterende maatregelen heeft KleurrijkWonen een overeenkomst getekend met RGS (Resultaat Gericht Samenwerken) partners dat zij gedurende 6 jaar (2020-2025) het planmatig onderhoud exterieur voor ons uitvoeren en de vraaggestuurde interieurvervangingen.

Daarbij gaan we uit van een gemiddelde van 1/7<sup>e</sup> van ons woningbezit per jaar (circa 2.200 woningen per jaar, verdeeld over drie partners). KleurrijkWonen heeft geen afspraken gemaakt over een financiële verplichting.

#### *Huur Laan van Westroijen 6*

In 2015 heeft KleurrijkWonen een huurovereenkomst gesloten voor het kantoorpand aan de Laan van Westroijen (gedeeltelijk) te Tiel. Dit huurcontract is ingegaan op 1 juli 2015 en eindigt per 31 december 2025 met de mogelijkheid tot verlenging voor 5 jaren. In de huurovereenkomst is een huurprijs afgesproken van € 155.000 per jaar plus een voorschot leveringen en diensten op jaarbasis van € 71.400. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, voor het eerst per juli 2016. De indexering vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006 =100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De huur over 2022 bedroeg € 177.400 (2021: € 167.600). De huur over 2023 bedraagt € 185.600 excl. de indexering per 1 juli 2023.

#### *Leasecontract kopieerapparaat*

Met BNP Paribas Leasing Solutions heeft KleurrijkWonen met ingang van 1 januari 2020 een overeenkomst gesloten t/m 31 december 2025. De lasten bedroegen voor 2022 € 4.400 (2021 € 4.200). De lasten voor 2023 bedragen € 4.800 inclusief BTW.

#### *Beheer WKO installaties*

In 2014 heeft KleurrijkWonen een beheerovereenkomst gesloten op het gebied van beheer en exploitatie van duurzame energiecentrales. Dit contract is ingegaan op 1 januari 2015 voor de duur van 5 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met tweemaal 5 jaar. In 2019 is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en is het contract verlengd met een periode van 5 jaar tot 1 januari 2025. De lasten van het beheer waren in 2022 € 71.600 (2021: € 68.200) inclusief BTW. De lasten voor 2023 bedragen € 73.400 inclusief BTW.

## **4.8 Gebeurtenissen na balansdatum**

Geen gebeurtenissen na balansdatum.

## 4.9 Toelichting op onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

in euro's x 1.000

### 11. Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

#### 11.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	92.353	90.513
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	424	481
	<u>92.777</u>	<u>90.994</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-738	-677
Af: huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	-136	-80
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><b>91.903</b></u>	<u><b>90.238</b></u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	11.746	11.646
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	1.649	1.632
	<u>13.395</u>	<u>13.279</u>
Huurderiving wegens leegstand	-100	-171
Huurderiving wegens oninbaarheid (incl. dotatie voorziening)	8	-6
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><b>13.303</b></u>	<u><b>13.102</b></u>
Totaal huuropbrengsten	<u><u><b>105.206</b></u></u>	<u><u><b>103.340</b></u></u>

De gemiddelde huurverhoging ten opzichte van het voorgaande boekjaar is 2,7%.

#### 11.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Opbrengsten overige goederen, leveringen en diensten	3.104	3.025
Bij/af: te verrekenen met huurders	0	3
Af: opbrengstderving wegens leegstand en oninbaarheid	-49	-58
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u><b>3.055</b></u>	<u><b>2.970</b></u>

#### 11.3 Overheidsbijdragen

Subsidie hybride pomp	<u><b>19</b></u>	<u><b>0</b></u>
-----------------------	------------------	-----------------

#### 11.4 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Lasten overige goederen, leveringen en diensten	-3.226	-3.098
Toegerekende afschrijving	0	0
Totaal servicecontracten	<u><b>-3.226</b></u>	<u><b>-3.098</b></u>

### 11.5 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-321	-402
Toegerekende personeelskosten	-5.419	-5.193
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.953	-1.583
Toegerekende afschrijvingen	-151	-130
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u><b>-7.844</b></u>	<u><b>-7.308</b></u>

### 11.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Onderhoudslasten (niet-cyclisch)	-9.320	-10.826
Onderhoudslasten (cyclisch)	-24.257	-22.940
Subtotaal onderhoudslasten	-33.577	-33.766
Toegerekende personeelslasten	-4.325	-3.815
Toegerekende overige organisatiekosten	-1.851	-1.371
Toegerekende afschrijvingslasten	-143	-113
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u><b>-39.896</b></u>	<u><b>-39.065</b></u>

Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	-35.954	-35.068
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-3.942	-3.997
Saldo onderhoudsactiviteiten	<u><b>-39.896</b></u>	<u><b>-39.065</b></u>

De onderhoudslasten zijn ca € 0,2 mln lager dan in 2022. Planmatig onderhoud stijgt voornamelijk door het onderhoud uit te voeren dat in lijn ligt met de begroting. Daarnaast is mutatieonderhoud gedaald door terug te gaan naar het beleid schoon, heel en veilig toe te passen.

#### *Onderhoudslasten*

De onderhoudslasten van € 33,6 mln zijn onder de te verdelen in € 30,4 mln DAEB en € 3,2 mln niet-DAEB.

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Planmatig onderhoud	-21.910	-20.652
Mutatieonderhoud	-4.137	-4.858
Klachtenonderhoud	-4.693	-4.929
Doorberekend onderhoud	394	88
Totaal onderhoudslasten	<u><b>-30.346</b></u>	<u><b>-30.351</b></u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Planmatig onderhoud	-2.348	-2.287
Mutatieonderhoud	-342	-492
Klachtenonderhoud	-541	-645
Doorberekend onderhoud	-2	9
Totaal onderhoudslasten	<u><u>-3.233</u></u>	<u><u>-3.415</u></u>

#### 11.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Verhuurderheffing	-9.524	-13.189
Onroerendzaakbelasting	-5.942	-5.772
Verzekeringen	-300	-522
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-372	-352
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u><u>-16.138</u></u>	<u><u>-19.835</u></u>

## 12. Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

### 12.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Opbrengst verkopen projecten	0	182
Bij/Af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal opbrengst verkoop vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>182</u></u>

### 12.2 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>-206</u></u>

### 12.3 Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Toegerekende personeelskosten	0	0
Toegerekende overige organisatiekosten	0	0
Toegerekende afschrijvingen	0	0
Totaal toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>



### 13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Het totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat / de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	12.528	15.946
Af: direct toerekenbare kosten	-65	-91
Af: boekwaarde	-6.883	-9.199
Af: toegerekende organisatiekosten	-844	-737
Totaal opbrengst DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><b>4.736</b></u>	<u><b>5.919</b></u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.298	1.432
Af: direct toerekenbare kosten	-8	-8
Af: boekwaarde	-1.193	-905
Af: toegerekende organisatiekosten	-104	-91
Totaal opbrengst niet-DAEB vastgoed in exploitatie	<u><b>993</b></u>	<u><b>428</b></u>

## 14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Dotatie voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	-42.379	-10.592
Terugname voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	4.110
Vrijval voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	376	3.383
Terugname afwaardering grondposities	1.126	0
Afgeboekte projectlasten	<u>-94</u>	<u>8</u>
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u><b>-40.971</b></u>	<u><b>-3.091</b></u>

### 14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

DAEB-vastgoed in exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Toename marktwaarde	0	198.381
Afname marktwaarde	<u>-56.256</u>	<u>0</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><b>-56.256</b></u>	<u><b>198.381</b></u>

Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Toename marktwaarde	0	23.415
Afname marktwaarde	<u>-8.650</u>	<u>0</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u><b>-8.650</b></u>	<u><b>23.415</b></u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in exploitatie wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

### 14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Toename marktwaarde	-9.533	21.674
Afname marktwaarde	0	0
Waardeveranderingen desinvesteringen	-213	-312
Waardeveranderingen terugkoopverplichtingen	<u>7.606</u>	<u>-17.295</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u><b>-2.140</b></u>	<u><b>4.067</b></u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

## 15. Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

### 15.1 Opbrengst overige activiteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Beheerdiensten	356	247
Overige bedrijfsopbrengsten	237	645
Totaal opbrengst overige activiteiten	<u><u>593</u></u>	<u><u>892</u></u>

### 15.2 Kosten overige activiteiten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Toegerekende personeelskosten	-713	-567
Toegerekende overige organisatiekosten	-237	-156
Toegerekende afschrijvingen	-18	-13
Diverse bedrijfskosten	0	0
Totaal kosten overige activiteiten	<u><u>-968</u></u>	<u><u>-736</u></u>

Stichting KleurrijkWonen heeft gedurende het boekjaar geen exploitatiesubsidies ontvangen (2021: geen).

## 16. Totaal van overige organisatiekosten

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Obligolening - bereidstellingsprovisie	-259	-320
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	-78	-39
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	<u>0</u>	<u>-7.554</u>
Totaal opbrengst overige activiteiten	<u><b>-337</b></u>	<u><b>-7.913</b></u>

## 17. Totaal van kosten omtrent leefbaarheid

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	-330	-153
Leefbaarheid (cyclisch)	0	0
Subtotaal leefbaarheid	<u>-330</u>	<u>-153</u>
Toegerekende personeelslasten	-1.289	-1.159
Toegerekende overige organisatielasten	-433	-321
Toegerekende afschrijvingslasten	<u>-33</u>	<u>-26</u>
Totaal leefbaarheid	<u><b>-2.085</b></u>	<u><b>-1.659</b></u>

De kosten voor leefbaarheid zijn hoger dan in 2021. In 2021 zorgde de verlaging van de te betalen woongoudpunten voor een (eenmalige) bate van € 275.000. In 2022 is het restant van de Woongoudpunten afgeboekt (€ 177.000).

## 18. Totaal van financiële baten en lasten

### 18.1 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	<u><b>3</b></u>	<u><b>6</b></u>

### 18.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rentebaten rekening-courant en deposito's	0	0
Overige rentebaten	<u>170</u>	<u>68</u>
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u><b>170</b></u>	<u><b>68</b></u>

### 18.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rentelasten leningen o/g	-15.671	-16.193
Rentelasten rekening-courant	-65	-62
Overige rentelasten	<u>-144</u>	<u>-287</u>
Totaal rentelasten en soortgelijke lasten	<u><b>-15.880</b></u>	<u><b>-16.542</b></u>

## 19. Belastingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vennootschapsbelasting 2019	0	-2.633
Vennootschapsbelasting 2020	0	-2.059
Vennootschapsbelasting 2021	272	-4.938
Vennootschapsbelasting 2022	-6.632	0
Mutatie latente belastingvordering(en)	<u>-2.952</u>	<u>863</u>
Totaal acute belastinglast	<u><u>-9.312</u></u>	<u><u>-8.767</u></u>

In het boekjaar 2022 is de aangifte 2021 ingediend bij de belastingdienst en zijn de aangiften 2012 tot en met 2018 afgewikkeld door de belastingdienst.

### *Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat*

De effectieve belastingdruk is 11,7% (2021: 3,6%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-79.617	241.510
Af:		
Correctie opbrengst verkopen	-6.547	-7.057
Correctie 50% agio Vestialening	-3.777	3.777
Correctie afschrijvingen	-1.335	-2.526
Correctie rentelasten (dis)agio	-310	-300
Bij:		
Correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen	67.047	-227.163
Correctie overige waardeveranderingen o.b.v. fiscaal resultaat projecten	40.427	3.091
Renteaftrekbeperring (ATAD)	8.999	7.188
Correctie onderhoud fiscaal als verbetering	936	1.023
Correctie rentebaten i.v.m. fiscale toerekening rente aan grondposities	50	150
Belastbaar bedrag	<u><u>25.873</u></u>	<u><u>19.693</u></u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Belastingbedrag 15% resp. 16,5% (over € 395.000)	-59	-65
Belastingbedrag 25,8% (over € 25.477.980 resp. € 19.493.082)	<u>-6.573</u>	<u>-4.873</u>
Totaal vennootschapsbelasting verslagjaar	<u><u>-6.632</u></u>	<u><u>-4.938</u></u>

## 20. Resultaat uit deelnemingen

De opbouw van het saldo is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Woningnet NV	0	0
Totaal resultaat uit deelnemingen	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>



## ***Transacties met verbonden partijen***

In 2022 zijn er geen transacties geweest met de verbonden partijen.

## 21 Toerekening baten en lasten

### Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

	2022	2021
Gebouwen en huisvesting	131	130
Vervoermiddelen	87	81
Automatisering	145	86
<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>363</b>	<b>297</b>

### Personeelsbeloningen

	2022	2021
Lonen en salarissen	9.974	9.152
Sociale lasten	1.582	1.410
Pensioenlasten	1.248	1.141
Overige personeelskosten	1.336	1.390
<b>Totaal personeelsbeloningen</b>	<b>14.140</b>	<b>13.093</b>

Het gemiddeld aantal bij Stichting KleurrijkWonen werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis (FTE) en uitgesplitst naar afdeling bedroeg:

	2022	2021
Directie en Audit & Control	2,1	2,9
Strategie & Ontwikkeling	24,8	21,5
Bedrijf	32,5	31,2
Wonen	98,5	96,9
<b>Totaal aantal FTE's</b>	<b>157,9</b>	<b>152,5</b>

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

### Overige organisatiekosten

	2022	2021
Huisvestingskosten	426	345
Vervoerskosten	133	113
Inventaris	22	18
Assurantiekosten	298	36
Advieskosten	553	640
Kantoorkosten	2.858	2.050
Administratiekosten	26	264
Verkoopkosten	33	15
Overige organisatiekosten	358	239
<b>Totaal organisatiekosten</b>	<b>4.707</b>	<b>3.720</b>

## Verantwoording honoraria accountantsorganisatie

De kosten van de externe accountant, de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, bestaan uit de overeengekomen kosten 2022. In 2021 was Deloitte Accountants B.V de externe accountant, in 2022 was dit BDO Audit & Assurance B.V.

De kosten zijn als volgt te verdelen:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BDO</b>		
Controle van de jaarrekening (inclusief 18K eenmalige kosten samenhangend met de migratie naar Dynamics Empire)	175	0
Andere controleopdrachten (dVi)	16	0
Fiscale adviesdiensten	4	0
	<u>195</u>	<u>0</u>
<i>De fiscale dienstverlening is geëindigd in 2021</i>		
<b>Deloitte</b>		
Controle van de jaarrekening	0	157
Andere controleopdrachten (dVi)	0	6
Fiscale adviesdiensten	0	0
Andere niet-controlediensten	9	0
	<u>9</u>	<u>163</u>
<b>Saldo honoraria accountantsorganisaties</b>	<u><u>205</u></u>	<u><u>163</u></u>

## Verantwoording bezoldiging topfunctionarissen

### Leidinggevende topfunctionarissen

*T.J. van Dalen*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	directeur- bestuurder	directeur- bestuurder
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Omvang	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
<i>Bezoldiging</i>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	183.273	173.225
Beloningen betaalbaar op termijn	<u>18.959</u>	<u>18.287</u>
Totaal bezoldiging	<u>202.232</u>	<u>191.512</u>
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	203.000	197.000
Motivering overschrijding	nvt	nvt

### Toezichthoudende topfunctionarissen

*C.H.J. van der Luijt*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Voorzitter	Voorzitter
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>24.360</u>	<u>22.750</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	24.360	22.750
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	30.450	29.550

*H.H. Bröring*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>16.240</u>	<u>15.200</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	16.240	15.200
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	20.300	19.700

*J. de Leeuw*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>16.240</u>	<u>15.200</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	16.240	15.200
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	20.300	19.700

*B.G.M. Moesbergen*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/3 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>16.240</u>	<u>15.200</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	16.240	15.200
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	20.300	19.700

*A.H. van der Vegt*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Dienstverband</i>		
Functie(s)	Lid RvC	Lid RvC
Duur	1/1 – 31/12	1/3 – 31/12
<i>Bezoldiging</i>	<u>16.240</u>	<u>15.200</u>
VTW bindende beroepsregels matiging	16.240	15.200
Klasse WNT	G	G
Toepasselijk WNT-maximum	20.300	19.700

**DAEB en niet-DAEB gegevens****Balans DAEB per 31 december 2022***(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000*

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>Activa</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.031.259	2.077.514
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	114.892	122.878
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.685	10.909
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>2.156.836</b>	<b>2.211.301</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.249	864
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>1.249</b>	<b>864</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	219.404	224.762
Vorderingen op groepsmaatschappijen	67.548	70.201
Latente belastingvorderingen	3.837	5.597
Lening u/g	395	513
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>291.184</b>	<b>301.073</b>
<b>TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA</b>	<b>2.449.269</b>	<b>2.513.238</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.874	3.310
<b>Totaal voorraden</b>	<b>3.874</b>	<b>3.310</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	475	509
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	6.494
Latente belastingvorderingen	0	868
Vorderingen terzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	3	7.024
Overige vorderingen	353	455
Overlopende activa	873	570
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>1.704</b>	<b>15.920</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>5.578</b>	<b>19.230</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>2.454.847</b>	<b>2.532.468</b>

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>Passiva</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserves	1.432.799	1.539.300
Overige reserves	423.112	85.164
Resultaat boekjaar	-88.928	231.448
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<u>1.766.983</u>	<u>1.855.912</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	19.076	9.253
Overige voorzieningen	84	129
<b>Totaal voorzieningen</b>	<u>19.160</u>	<u>9.382</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	8.537	9.348
Schulden aan banken	506.854	494.793
Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	108.519	114.885
Overige schulden	135	171
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<u>624.045</u>	<u>619.197</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan overheid	811	791
Schulden aan banken	17.313	27.785
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	9.183	5.911
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.635	3.045
Overige schulden	407	163
Overlopende passiva	10.310	10.282
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<u>44.659</u>	<u>47.977</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u>2.454.847</u>	<u>2.532.468</u>

## Balans Niet- DAEB per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>Activa</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	274.131	282.244
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	54.335	59.661
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>328.466</b>	<b>341.905</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	154	107
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>154</b>	<b>107</b>
<b>Financiële vaste activa</b>		
Andere deelnemingen	6	6
Latente belastingvorderingen	474	692
Leningen u/g	36	59
<b>Totaal financiële vaste activa</b>	<b>516</b>	<b>757</b>
<b>TOTAAL VAN DE VASTE ACTIVA</b>	<b>329.136</b>	<b>342.769</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.077	138
Overige voorraden	598	5.651
<b>Totaal voorraden</b>	<b>1.675</b>	<b>5.789</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	69	46
Latente belastingvorderingen	0	107
Vordering terzake belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	0	868
Overige vorderingen	274	2.153
Overlopende activa	0	32
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>343</b>	<b>3.206</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>10.111</b>	<b>7.778</b>
<b>TOTAAL VAN DE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>12.129</b>	<b>16.773</b>
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>341.265</b>	<b>359.542</b>



(voor resultaatbestemming) in euro's x 1.000

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>Passiva</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		
Herwaarderingsreserves	164.336	181.309
Overige reserves	60.426	14.410
Resultaat boekjaar	-5.358	29.043
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<u>219.404</u>	<u>224.762</u>
<b>VOORZIENINGEN</b>		
Overige voorzieningen	10	10
<b>Totaal voorzieningen</b>	<u>10</u>	<u>10</u>
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>		
Terugkoopverplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	52.114	56.792
Schulden aan groepsmaatschappijen	67.548	70.201
Overige schulden	47	47
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<u>119.709</u>	<u>127.040</u>
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.135	641
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	6.494
Schulden ter zake belastingen, premies sociale verzekeringen en belastingen	820	381
Overige schulden	50	20
Overlopende passiva	137	194
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<u>2.142</u>	<u>7.730</u>
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<u>341.265</u>	<u>359.542</u>

## Winst- en verliesrekening DAEB over 2022

*in euro's x 1.000*

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	91.903	90.237
Opbrengsten servicecontracten	2.824	2.730
Overheidsbijdragen	19	0
Lasten servicecontracten	-2.961	-2.998
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-6.939	-6.411
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.955	-35.067
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-14.965	-18.062
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>33.926</b>	<b>30.429</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	12.528	15.946
Toegerekende organisatiekosten	-909	-737
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.883	-9.290
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>4.736</b>	<b>5.919</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-40.575	-3.091
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-56.256	196.782
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-1.523	3.119
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-98.354</b>	<b>196.810</b>
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>		
Opbrengst overige activiteiten	533	799
Kosten overige activiteiten	-862	-656
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-329</b>	<b>143</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-337</b>	<b>-7.874</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.865</b>	<b>-1.479</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	3	5
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.817	2.781
Rentelasten en soortgelijke kosten	-15.880	-16.526
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-13.060</b>	<b>-13.740</b>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTING</b>	<b>-75.282</b>	<b>210.208</b>
Belastingen	-8.288	-7.803
Resultaat uit deelnemingen	<u>-5.358</u>	<u>29.043</u>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTING</b>	<b><u>-88.928</u></b>	<b><u>231.448</u></b>

## Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2022

in euro's x 1.000

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		
Huuropbrengsten	13.303	13.101
Opbrengsten servicecontracten	231	240
Lasten servicecontracten	-265	-100
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-904	-897
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.942	-3.997
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-1.174	-1.808
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>7.249</b>	<b>6.539</b>
<b>Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>		
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	182
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-206
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<b>Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>-24</b>
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.765	8.327
Toegerekende organisatiekosten	-112	-91
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.446	-6.208
<b>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.207</b>	<b>2.028</b>
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-395	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.864	23.414
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-618	948
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-9.877</b>	<b>24.362</b>
<b>Nettoresultaat overige activiteiten</b>		
Opbrengst overige activiteiten	60	93
Kosten overige activiteiten	-106	-79
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>-46</b>	<b>14</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-220</b>	<b>-180</b>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van de effecten die behoren tot de vlottende activa	0	1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	68
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.647	-2.796
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<u>-2.647</u>	<u>-2.728</u>
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT VOOR BELASTING</b>	<b>-4.334</b>	<b>30.007</b>
Belastingen	-1.024	-964
Resultaat uit deelnemingen	0	0
<b>TOTAAL VAN RESULTAAT NA BELASTING</b>	<u><b>-5.358</b></u>	<u><b>29.043</b></u>

## Kasstroomoverzicht (directe methode) DAEB over 2022

in euro's x 1.000

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	91.903	90.164
Vergoedingen	2.781	2.807
Overige bedrijfsontvangsten	482	244
Ontvangen interest	2.598	2.710
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>97.764</b>	<b>95.925</b>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-11.414	-10.782
Onderhoudsuitgaven	-29.776	-28.952
Overige bedrijfsuitgaven	-12.503	-13.831
Betaalde interest	-14.152	-18.262
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-70	0
Verhuurderheffing	-4.785	-12.191
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-431	-473
Vennootschapsbelasting	2.403	-14.827
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>-70.728</b>	<b>-99.318</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>27.036</b>	<b>-3.393</b>
<b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	13.678	17.409
Verkoopontvangsten woonegelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	847	2.810
<b>Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>14.525</b>	<b>20.219</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-36.232	-27.973
Verbeteruitgaven	-9.848	-6.653
Aankoop	-2.731	-5.984
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.619	-3.063
Investeringen overig	-618	-154
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-51.048</b>	<b>-43.827</b>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	32	0
Verstreken interne lening	8.486	3.560
Uitgaven overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>8.518</b>	<b>3.560</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-28.005</b>	<b>-20.048</b>
<b>FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	25.000	85.862
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-26.398	-69.740
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-1.398</b>	<b>16.122</b>
<b>TOENAME (AFNAME) LIQUIDE MIDDELEN</b>	<b>-2.367</b>	<b>-7.319</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-3.008	4.311
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-5.375	-3.008
	<b>-2.367</b>	<b>-7.319</b>

## Kasstroomoverzicht (directe methode) niet-DAEB over 2022

in euro's x 1.000

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>		
<b>Ontvangsten</b>		
Huurontvangsten	13.183	13.074
Vergoedingen	238	257
Overige bedrijfsontvangsten	26	28
Ontvangen interest	1.426	0
<b>Saldo ingaande kasstroom</b>	<b>14.873</b>	<b>13.359</b>
<b>Uitgaven</b>		
Betalingen aan werknemers	-1.411	-1.333
Onderhoudsuitgaven	-2.630	-2.808
Overige bedrijfsuitgaven	-1.544	-1.774
Betaalde interest	-2.406	-2.974
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-9	0
Verhuurderheffing	-378	-998
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-53	-54
Vennootschapsbelasting	297	-1.833
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>-8.135</b>	<b>-11.774</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN</b>	<b>6.738</b>	<b>1.585</b>
<b>INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		
<b>Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.536	8.239
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	626	891
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-38	182
Verkoopontvangsten grond	6.254	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>10.378</b>	<b>9.312</b>
<b>Vastgoedbeleggingen en uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-1.488	0
Verbeteruitgaven	-723	-538
Nieuwbouw verkoop	0	-186
Aankoop	-3.114	-1.963
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-896	-1.494
Investerings overig	-76	-17
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-6.297</b>	<b>-4.198</b>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>4.081</b>	<b>5.114</b>



	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	0	0
Aflossingen ongeborgde leningen	<u>-8.486</u>	<u>-3.560</u>
<b>TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>	<b>-8.486</b>	<b>-3.560</b>
 <b>TOENAME LIQUIDE MIDDELEN</b>	 <b><u>2.333</u></b>	 <b><u>3.139</u></b>
 Geldmiddelen aan het begin van de periode	 7.778	 4.639
Geldmiddelen aan het einde van de periode	<u>10.111</u>	<u>7.778</u>
	<b><u>2.333</u></b>	<b><u>3.139</u></b>

## 5 Ondertekening van de jaarrekening

### Opmaken van de jaarrekening

Raad van Bestuur:

Tiel, 1 mei 2023

was getekend:

**T.J. van Dalen**

*Directeur-bestuurder*

### Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

Tiel, 1 mei 2023

was getekend:

C.H.J. van der Luijt

*Voorzitter*

was getekend:

H.H. Bröring

*Lid*

was getekend:

J. de Leeuw

*Lid*

was getekend:

B.G.M. Moesbergen

*Lid*

was getekend:

A.H. van der Vegt

*Lid*



## **6 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

In de statuten van KleurrijkWonen is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van **Stichting KleurrijkWonen**

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting KleurrijkWonen te Tiel gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting KleurrijkWonen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

### De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting KleurrijkWonen 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 assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 43,8 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 2,2 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopbrenngsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 2,2 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 110.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting KleurrijkWonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 5.3 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.

- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

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

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

#### **Controleaanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting KleurrijkWonen die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 6 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn voornaamste risicofactoren heeft opgenomen.

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

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

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting KleurrijkWonen en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd,

inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de opzet van de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting KleurrijkWonen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting KleurrijkWonen bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengsten servicecontracten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.



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

### De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 2.305 miljoen wat neerkomt op 92% van het balanstotaal van Stichting KleurrijkWonen.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting KleurrijkWonen past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ toe als toegelicht in de waarderingsgrondslagen van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeulniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie.</p> <p>Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2022. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting KleurrijkWonen aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p><b>Controle output</b> De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p>

<p>waardering van het vastgoed in exploitatie. Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur uiteengezet is.</p> <p><b>Observaties</b> Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In de toelichting op de vastgoedbeleggingen van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting KleurrijkWonen gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel. Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario.</li> <li>• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid.</li> <li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> <li>• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li> </ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b> Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

## **C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

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

## **D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting KleurrijkWonen vanaf de controle van het boekjaar 2022 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

## E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

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

- ▶ Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico

dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- ▶ Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- ▶ Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- ▶ Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- ▶ Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- ▶ Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon



zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

---

Utrecht, 4 mei 2023  
BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

Digitaal ondertekend door:  
Arjan Verwoert  
4 mei 2023 11:07 +02:00...



drs. G.J. Verwoert RA

---

Kleurrijk  Wonen