

Omgaan met onzekerheid

JAARSTUKKEN 2022



Inhoud

| | |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| Bestuursverslag/Volkshuisvestingsverslag | 3 |
| 1. Voorwoord..... | 4 |
| 2. Vryleve in control | 5 |
| 3. Verslag directeur-bestuurder | 6 |
| 4. Ambities Wonen | 12 |
| 5. Ambities Vastgoed..... | 20 |
| 6. Ambities Financiën | 26 |
| 7. Ambities Bedrijfsvoering | 27 |
| 8. Risicomanagement | 30 |
| 9. Verklaring van het bestuur | 33 |
| 10. Verslag van de Raad van Commissarissen..... | 34 |
| 11. Verslag Personeelsvertegenwoordiging (PVT) | 42 |
| Jaarrekening 2022 | 44 |
| 12.1 Balans (na winstbestemming) per 31 december 2022..... | 45 |
| 12.2 Functionele winst- en verliesrekening 2022 | 46 |
| 12.3 Kastroomoverzicht (directe methode) 2022 | 47 |
| 12.4 Waarderingsgrondslagen jaarrekening | 48 |
| 12.5 Toelichting op de balans per 31 december 2022 | 61 |
| 12.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2022..... | 68 |
| 12.7 Overige gegevens | 76 |
| 12.8 Controle verklaring..... | 77 |
| Bijlage 1; kengetallen | 82 |
| Bijlage 2; Afkortingen | 83 |

Bestuursverslag/Volkshuisvestingsverslag

1. Voorwoord

Het trefwoord voor het jaar 2022 is voor mij 'onzekerheid'. Onzekerheid over de vraag of Corona weer van zich zou doen spreken en in welke mate dan, maar zeker ook wat betekent de inval van Rusland in Oekraïne voor ons functioneren. Door de coronacrisis kregen we al te maken met onzekerheid over levertijden en de vraag of er voldoende menskracht beschikbaar zou zijn bij onze ondernemers om het werk voor ons te kunnen doen wat we graag wilden. De oorlog in Oekraïne confronteerde ons niet alleen met een energiecrisis, maar ook met ongekende prijsstijgingen en mede daardoor torenhoge inflatiecijfers en de onzekerheid over wat dit zou betekenen naar de nabije toekomst.

In dit jaarverslag geven we aan hoe we zijn omgegaan met deze onzekerheid en welk effect dit heeft gehad op de voorgenomen activiteiten voor 2022. In de jaarrekening wordt zichtbaar gemaakt wat dit betekende voor de realisatie van de begroting én wat dit betekent voor onze parameters.

Het werk is 'gewoon' doorgegaan. In dit jaarverslag kunt u lezen waar we het dan over hebben. Niet alles wat we wilden doen is gelukt. Dat had te maken met die onzekerheden en de enorme prijsstijgingen, maar zeker ook met het gegeven dat we in de loop van het jaar geregeld andere prioriteiten moesten stellen. Bijvoorbeeld vanwege het tochtvrij maken van voor- en achterdeuren en het leveren van radiatorfolie bij bijna 500 woningen ter bestrijding van 'energiearmoede' maar ook door het moeten maken van andere keuzes bij beoogde investeringen.

Ook hebben we samen met Baston, Plavei en Woonservice IJsselland ons ingezet om begin 2022 flexwoningen te realiseren voor de vluchtelingen uit Oekraïne. Helaas heeft dat niet tot het beoogde resultaat geleid.

Het thema 'woningnood' is op de agenda blijven staan. Door de toenemende stroom vluchtelingen en het uitblijven van het versnellen van woningbouw is de nood alleen maar hoger geworden. Reden om in de besprekingen voor de nieuwe prestatieafspraken 2023 met o.a. de gemeente en de Huurdersbelangenverenigingen als corporaties met succes het versnellen van nieuwbouw als hoge prioriteit op te nemen. Ik vind het onbegrijpelijk dat het ons met elkaar niet is gelukt om hier in 2022 al echte vooruitgang in te boeken. Minder praten en meer doen, ik hoop dat dit in 2023 gaat gebeuren.

Of wij goed zijn omgegaan met de onzekerheid is niet aan mij om te beoordelen. Maar met elkaar hebben we veel gedaan in 2022. Ook veel in samenwerking met anderen. Met elkaar waren we in staat keuzes te maken, hoe lastig soms ook, die hebben geleid tot hetgeen u in dit jaarverslag kunt lezen.

Ik wil een ieder die hierin heeft bijgedragen hartelijk bedanken. Samen is het gelukt om datgene te doen wat onze huurders van ons mochten verwachten!

Lobith, 31 mei 2023

Dirk Hoogland
Directeur-bestuurder

2. Vryleve in control

Vryleve werkt hard om bij haar werkzaamheden in control te zijn en te blijven. Dat de in een jaar geplande activiteiten ook daadwerkelijk plaats vinden en dat dit gebeurt in lijn met de vastgestelde begrotingen.

Wij hebben ons eigen beeld hierbij. Gelukkig hoort bij het systeem waarbinnen we werken ook externe controles, uitgevoerd door partijen die er echt objectief in staan. Jaarlijks gebeurt dit door de Autoriteit Woningcorporaties (AW), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en natuurlijk door onze accountant. In 2022 is ook de vierjaarlijkse visitatie uitgevoerd.

‘Share Impact’ onze accountant verstrekte ons eind 2022 haar Managementletter Interimcontrole 2022 in concept (ML). In deze ML rapporteerden zij ons of er vanuit hun natuurlijke adviesfunctie nog verbeterpunten zijn voor onze interne beheersing en de financiële bedrijfsvoering van Vryleve. De accountant constateert dat de Administratieve organisatie en Interne Beheersing toereikend is en dat de processen goed worden uitgevoerd. Natuurlijk hebben zij wel mogelijkheden benoemd tot verbetering, zoals:

- het beschrijven van de belangrijkste beheersmaatregelen en processen in een handboek AO
- het (fraude)risicomanagement verder te formaliseren en dat ook vast te leggen
- opstellen van een calamiteitenplan bij bijvoorbeeld het wegvallen van digitale verbindingen

Het WSW geeft in haar beoordeling aan dat het risicoprofiel van Vryleve vergelijkbaar is gebleven aan het profiel van 2021 ook al laat de score op financial risks een lichte verbetering zien. Omdat ons risicoprofiel ten opzichte van het sectorgemiddelde iets hoger ligt blijft het WSW spreken van een licht verhoogd risicoprofiel. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het inzicht in de kwaliteit van onze voorraad. De funderingsproblematiek, zo geeft het WSW aan, vraagt extra aandacht en investeringen.



Het AW voert jaarlijks een onderzoek uit op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader AW-WSW, waarbij de AW zich met name richt op de Governance van de corporatie. In 2022 hebben we de toezichtbrief 2022 ontvangen. Hierin wordt aangegeven dat het onderzoek geen aanleiding geeft tot een nader onderzoek. De risico inschatting voor Vryleve is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

De uitgevoerde visitatie komt in dit jaarverslag elders uitvoeriger aan de orde. In de samenvatting van dit rapport is onder andere te lezen:

- De commissie was onder de indruk van de bevoegenheid van Vryleve om datgene te doen wat volgens haar nodig is voor de lokale maatschappelijke opgave en de ontwikkelde eigen visie
- Vryleve wordt binnen haar werkgebied gezien als een sterke en betrouwbare partner
- Mooi was ook hoe bij de huurders informatie is opgehaald wat zij van belang vinden
- De wijze van prestatiebesturing past bij de omvang van de corporatie

De vier externe ‘controles’ geven dus een positief beeld terug. Natuurlijk en dat is ook goed zijn er enkele verbeter- en/of aandachtspunten benoemd. Deze gaan we in 2023 ook zeker oppakken en de uitvoering daarvan bewaken.

3. Verslag directeur-bestuurder

De consequenties van hetgeen is gebeurd in Oekraïne maakten van 2022 een bijzonder jaar. Het is bijzonder om te constateren hoe we met elkaar, medewerkers van Vryleve, ondernemers maar ook een instelling als het WSW hebben geanticipeerd op de ontwikkelingen en de andere keuzes die daardoor gemaakt moesten worden. Hoe we wisten om te gaan met de onzekere situatie. Ondanks de onzekerheid waarmee omgegaan moest worden heeft Vryleve in 2022 haar koers vervolgd. Een koers die gericht is op het aanbieden van voldoende, betaalbare woningen, het goed onderhouden van ons bezit en het zo minimaal mogelijk houden van de jaarlijkse huurverhoging.

Het bestuur

Sinds 1 juni 2009 is Dirk Hoogland bestuurder van de stichting. Naast deze functie is hij eigenaar van A&D interim B.V. Dit is een stamrecht B.V. waarin verder geen activiteiten worden ontplooid. De bestuurder vervulde in 2022 de volgende nevenfuncties:

- secretaris van de Koninklijke Schaakbond
- voorzitter van het organisatiebestuur van het Open Nederlands Kampioenschap Schaken
- bestuurslid van de Liemerse Uitdaging

Nevenfuncties die allen niet in strijd zijn met de belangen van Vryleve.

De organisatie

We zijn het verslagjaar begonnen met een team van 17 personen (14,9 volledige werkplekken (FTE)). In 2022 hebben er diverse personele mutaties plaatsgevonden, los van aanpassingen van het aantal werkuren:

- Begin januari is de afdeling Woondiensten tijdelijk uitgebreid met een medewerkster voor 20 uur per week ter vervanging van een medewerkster die uitviel door ziekte
- Per 1 februari is een medewerkster van Financiën gaan werken bij de afdeling Woondiensten. Hierbij is besloten de leeg gekomen plek vooralsnog niet in te vullen.
- Met ingang van 1 juni is de afdeling Vastgoed uitgebreid met één medewerker.
- Per 1 augustus is een medewerkster met pensioen gegaan. Zij was schoonmaakster. Haar werkzaamheden worden nu uitgevoerd door een schoonmaakbedrijf.
- Met ingang van 1 december is de afdeling Financiën versterkt met één medewerker. Dit ter voorbereiding van de personele mutaties die op de afdeling begin 2023 plaats gaan vinden. Hierdoor is er meer tijd beschikbaar voor het inwerkproces.

Als gevolg van de mutaties bestond de formatie ultimo 2022 uit 18 personen goed voor 16,9 FTE (gewogen gemiddelde hele jaar 15,7 FTE).

Het ziekteverzuimpercentage voor 2022 kwam uit op 1,90 % en was als volgt onderverdeeld:

- kort verzuim: 0,33 %
- middel verzuim: 0,37 %
- lang verzuim: 1,20 %

In totaal betrof het 7 ziekteverzuimmeldingen, gedaan door 6 personen.

Samenwerking

Samenwerking heeft een duidelijke meerwaarde voor corporaties. Gezien dezelfde primaire doelstellingen en de gemaakte afspraken op sectorniveau hebben we te maken met dezelfde taken, opdrachten, uitdagingen en problemen. We kennen niet de concurrentie zoals in het bedrijfsleven, dus alle reden om gezamenlijk aan de slag te gaan, kennis te delen en elkaar op de hoogte te houden. Vryleve maakte in 2022 onderdeel uit van twee samenwerkingsverbanden: Woonkr8 en Kan-Oost.

Woonkr8

Alle in ons werkgebied actieve corporaties maken hier deel van uit. Doelstelling van dit samenwerkingsverband is dat corporaties die iets gezamenlijk willen opzetten/uitzoeken/uitvoeren hiertoe een coalitie vormen. Deelname is vrijwillig, later instappen kan altijd. Enkele voorbeelden van gevormde coalities zijn "Passend toewijzen", "Collectieve woonvormen", "Woonruimteverdeling" en "arbeidsmobiliteit".



Wij maken deel uit van de coalitie "arbeidsmobiliteit" en houden ons, mede via de andere samenwerkingsverbanden, op de hoogte van de ontwikkelingen bij de andere coalities.

In 2022 is binnen Woonkr8 veel tijd gestopt in o.a.:

- de contacten met de Groen Metropoolregio (GMR)
- de vraag hoe we als woningcorporaties in de toekomst regionaal samen willen werken
- de vernieuwing van de huisvestingsverordening

Kan-Oost

Dit samenwerkingsverband bestaat uit de in de Liemers actieve corporaties Woonservice IJsselland (Doesburg), Plavei (o.a. Zevenaar), Baston Wonen (Zevenaar) en Vryleve. Onderwerpen die in dit overleg aan de orde kwamen zijn o.a.:

- mogelijkheid om gezamenlijk 50 flexwoningen te realiseren/te komen tot bouwversnelling
- samenwerkingskansen binnen Kan-Oost
- de landelijke prestatieafspraken
- samenwerking binnen Woonkr8
- de stand van zaken van de verschillende werkgroepen

De drie in Zevenaar actieve corporatie hebben een apart overleg waarin zij de Zevenaar-specifieke zaken met elkaar bespreken. In 2022 ging het o.a. over:

- de prestatieafspraken
- verkiezingsprogramma's
- statushouders
- de gezamenlijke duurzaamheidsgesprekken met de wethouder

De Gemeente

Een verkiezingsjaar maakt het altijd spannend. Welk nieuw college zal er ontstaan, hoe lang gaat de formatie duren en met welke wethouders moeten we de samenwerking voortzetten? In de tweede helft van 2022 konden en moesten we weer echt met elkaar aan de slag.

De jaarlijkse prestatieafspraken, een belangrijk onderdeel in de samenwerking met de gemeente, moesten voor 2023 opgesteld worden. We zijn trots op wat we met elkaar bereikt hebben, vinden ook dat we het proces van de totstandkoming en bewaking moeten verbeteren in 2023.

Om echt stappen te maken hebben we de prestatieafspraken 2023 vooralsnog beperkt gehouden tot:

- het komen tot genoemde procesafspraken
- komen tot effectievere en snellere bouwprocessen
- het starten met de actualisatie van de twee woonvisies naar een woonzorgvisie

Het navolgend overzicht geeft de voor Vryleve belangrijkste prestatieafspraken 2022 weer. Dit overzicht maakt deel uit van de standaardrapportage die besproken werd in de vergaderingen van de RvC.

| Nr. | Prestatie | Verantw. | Stand |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|
| 2.1.1 | Vierkenschhof: afronding realisatie 12 soc. huurwoningen | Vryleve | ■ |
| 2.1.2 | Waaijakkers: planontwikkeling 12-15 woningen | Vryleve | ■ |
| 2.1.3 | Sloop/nieuwbouw 15-18 woningen Vaargeul | Vryleve | ■ |
| 3.1 | Vergroten slaagkans woningzoekende huurders | Corporaties | ■ |
| 3.2 | Aanscherpen proces vroeg-signalering | Gemeente | ■ |
| 4.1 | PvA om te komen tot heldere rolverdeling in wonen-welzijn-zorg | Gemeente | ■ |
| 4.2 | In beeld brengen huidige afspraken en betrokken organisatie mb.t. uitstroom beschermd wonen | Gemeente | ■ |
| 4.3 | Een periodiek, gestructureerd overleg van alle partijen wonen, welzijn en zorg | Gemeente | ■ |
| 5.3 | Ontwikkeling gezamenlijke visie over circulariteit, klimaatadaptie en biodiversiteit | Gemeente | ■ |
| 6.1 | Evalueren toepasbaarheid toekomstige integrale wijkplannen | Gemeente | ■ |
| 6.2 | Evalueren Lokaal Zorgnetwerk | Gemeente | ■ |

Rood niet gereed in 2022, geel onderhanden maar niet afgerond, groen afgerond.

Geconcludeerd mag worden dat veel onderdelen van de prestatieafspraken afgerond zijn, dat we aan één onderdeel echt niet hebben kunnen werken én dat aan diverse onderdelen gewerkt wordt maar afronding in 2022 niet is gelukt.

De Huurders Belangen Vereniging (HBV)

Het contact met de HBV is en blijft intensief op diverse niveaus. Op bestuurlijk niveau vindt er maandelijks informeel overleg plaats tussen de voorzitter van de HBV en de bestuurder van Vryleve waarin actualiteiten besproken worden, kennis wordt gedeeld en adviezen worden gegeven met betrekking tot het opzetten van een goede organisatie als HBV.

Daarnaast is er in het kader van de voortgang en totstandkoming van nieuwe prestatieafspraken ook intensief contact geweest tussen betrokkenen van de HBV en Vryleve.

Onderwerpen die in de bijeenkomsten tussen de voorzitter en de bestuurder aan de orde kwamen waren o.a.:

- de voortgang van de beoogde acties van de HBV (al dan niet in samenwerking met Vryleve)
- het visitatietraject
- de prestatieafspraken
- maatregelen die genomen kunnen worden met betrekking tot klimaatadaptatie
- de inbreng van de HBV in het jaarplan 2023
- de bestuurlijke veranderingen binnen de HBV
- de samenwerking met de andere huurdersvertegenwoordigingen in Zevenaar

Hierbij is het fijn om geregeld te vernemen dat de ondersteuning, zoals het notuleren van vergaderingen en het delen van kennis, zeer op prijs gesteld wordt. Dit geldt zeker ook voor de wijze waarop we hen ondersteunen/faciliteren bij de werkzaamheden met betrekking tot de prestatieafspraken.

Vryleve als Maatschappelijk Verantwoord Ondernemer (MVO)

In ISO 26000, de richtlijn voor MVO, wordt MVO gezien als de bereidheid van een organisatie om verantwoordelijkheid te nemen voor de gevolgen van haar activiteiten en beslissingen op de mens, milieu en maatschappij en daar verantwoording over af te leggen.

Het recht op huisvesting is opgenomen in de Grondwet. De wijze waarop de mens is gehuisvest speelt een belangrijke rol in het welzijn van de mens. Als corporatie is het huisvesten van mensen één van de primaire taken. Al onze werkzaamheden en beslissingen hebben met het huisvesten van onze huurders te maken.

Als Verantwoord Ondernemer moet nadenken over de effecten van ons handelen voor het milieu een vast onderdeel zijn in onze keuzevorming. Dit kan grote en kleine onderwerpen betreffen. Het gaat over het scheiden van afval op kantoor, het papierloos vergaderen, maar ook over materiaalgebruik en maatregelen om in het kader van klimaatadaptatie en het gasloos en energieneutraal krijgen van onze woningen in 2050.

Vryleve maakt duidelijk onderdeel uit van de maatschappij. Dat onze omgeving Vryleve ziet als een maatschappelijk betrokken ondernemer blijkt wel uit de uitnodigingen die we ontvangen. Dan gaat het bijvoorbeeld om bijeenkomsten georganiseerd door gemeente of zorg- en welzijnsinstellingen, maar ook om mee te denken over nieuwe initiatieven op het vlak van duurzaamheid of dorpsontwikkeling.

Inzet middelen

In 2022 zijn de huuropbrengsten licht gestegen tot ruim 10,7 mio. In totaliteit bedroeg de omzet (excl verkopen) 11,0 mio. De totaal uitgaande gelden ten behoeve van de operationele activiteiten (onderhoud, rente, belastingen en salarissen) bedroeg 9,0 mio. Dit betekent dat we operationeel gezien 2,0 mio meer ontvangen hebben dan uitgegeven.

Ten opzichte van 2021 is dit 1 mio lager. De belangrijkste reden is dat Vryleve in 2022 0,8 miljoen vennootschapsbelasting heeft betaald.

Een gezonde basis die we ook nodig hebben. We willen niet alleen de schuldenlast verder terug dringen, maar we willen ook nieuwbouw realiseren en tijdig kunnen starten met de transitie van ons bestaand bezit naar energie-neutrale woningen. Het resultaat in 2022 laat zien, net als in de voorgaande jaren, dat ons financieel beleid op orde is. Een beleid wat we ook niet gaan veranderen.

De gerealiseerde waarden van de verschillende parameters ultimo 2022 bevestigen dit beeld:

- | | | |
|---------------------------|--------|-------------|
| • Interest Coverage Ratio | 2,02 | norm >1,4 |
| • Loan to Value | 0,461 | norm < 0,85 |
| • Solvabiliteit | 71,9 % | norm > 15 % |
| • Dekkingsratio | 26,1 % | norm < 70 % |

De uitkomsten hebben ons niet verrast. Net als voorgaande jaren zijn we in staat gebleken een realistisch jaarplan en bijbehorende begroting op te stellen. Ons jaarplan hebben we voor zover mogelijk uitgevoerd. Het verschil in resultaat tussen begroting en realisatie (16 mio) wordt dan ook voor het grootste gedeelte (16,6 mio) veroorzaakt door wijziging in de waardeverandering van ons bezit en aanpassing van de vennootschapsbelasting.

De Interest Coverage Ratio is afgenomen van 2,28 in 2021 naar 2,02 in 2022. De afname wordt met name veroorzaakt door een afname van de kasstroom van 1 mio euro met name als gevolg van het gaan betalen van vennootschapsbelasting. De indicator geeft aan in hoeverre je met je operationele kasstromen in staat bent om je rentelasten te betalen.

De Loan to Value is gestegen van 0,45 naar 0,46. De indicator geeft de verhouding weer tussen de beleidswaarde van het bezit en de hoogte van de leningen van de corporatie. De stijging wordt veroorzaakt door een daling van de beleidswaarde met 8 mio en 1,5 mio aflossing op de lening portefeuille.

De norm van het WSW is maximaal 0,85. De beleidswaarde is een directe afgeleide van de marktwaarde waarbij huur, onderhoud en beheerskosten volgens de eigen kasstromen van de corporatie bepaald worden.

De solvabiliteit is bepaald op basis van de verhoudingen tussen het eigen- en vreemd vermogen zoals weergegeven in de balans.

De dekkingsratio is bepaald op basis van de verhouding tussen de meest recente WOZ-waarde en de lening portefeuille.

Gezien de resultaten van ons financieel beleid, de mate waarin we als organisatie 'in control' zijn geven ons alle vertrouwen dat we borging zullen krijgen voor onze financieringsbehoefte ten behoeve van onze volkshuisvestelijk opgaven in de komende jaren.

In de jaarrekening is te lezen dat we beschikken over een aanzienlijke herwaarderingsreserve per 31 december 2022 van 155,1 mio (2021 136,3 mio). De reserve is als gevolg van een toename van de marktwaarde van het bezit in exploitatie ten opzichte van het jaar 2021. In principe kan deze reserve vrijkomen bij verkoop of sloop van het betreffende vastgoed en de hoogte wordt beïnvloedt door de hoogte van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.



Het algemeen beleid van Vryleve is gericht op langdurige verhuur van het vastgoed, en zeer kleinschalige verkoop. In het huidige Strategisch Voorraad Beheer zijn in de komende jaren nog geen sloopplannen opgenomen.

De waardering van het vastgoed in exploitatie is in overeenstemming met het "Handboek modelmatig waarden" bepaald en voldoet daarmee aan de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Vryleve. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale DAEB-huurwoningen. Als gevolg hiervan heeft de herwaarderingsreserve voor het overgrote deel een permanent karakter. In de jaarrekening is het bezit in exploitatie ingedeeld in DAEB en niet DAEB. Deze verdeling heeft betrekking op woningen welke bij de laatste toewijzing verhuurd werden onder (DAEB) of boven (niet DAEB) in relatie tot de op dat moment geldende huurtoeslaggrens. Onder het niet DAEB-gedeelte zijn ook het verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed en de parkeervoorzieningen opgenomen.

In de jaarrekening is de waarde van het verhuurde bezit gewaardeerd tegen marktwaarde en is bepaald op 246,5 mio. Deze marktwaarde is gebaseerd op een mix van huur- en verkoopwaarde. Op complex niveau wordt bepaald welke waarde de hoogste is en deze wordt opgenomen:

- De huurwaarde is gebaseerd op de kasstromen van de komende vijftien jaar vermeerderd met een eindwaarde. De parameters voor de kasstromen zijn daarbij landelijk bepaald waarbij er regionale/provinciale aanpassingen plaats vinden.
- De verkoopwaarde is een afgeleide van de WOZ-waarde van het bezit aangepast met kosten welke noodzakelijk zijn om te verkopen.

Een belangrijke factor in de keuze tussen verkoop en huur is de mutatiegraad van een complex omdat ervan uitgegaan wordt dat je alleen kunt verkopen als een woning muteert. Er is in dit rekenkundig model geen rekening gehouden met verkoop aan zittende huurders.

De waarde van het bezit einde verslagjaar is met 9,7% toegenomen ten opzichte van het vorige jaar. De stijging wordt met name veroorzaakt door toename van de leegwaarde, verhoging van de markthuurlaag en verlaging van de disconteringsvoet.

De beleidswaarde van het bezit einde verslagjaar is met 5% (8,2 mio) afgenomen ten opzichte van het vorige jaar. Belangrijkste oorzaak van deze afname is de gestegen onderhoudsnorm.

De actuele waarde van het bezit, uitgaande van de aanslag onroerend zaakbelasting in 2023 (waarde peildatum 1-1-2022) bedroeg 264,0 mio (2022 228,0 mio).

Het bestuur van Vryleve heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de marktwaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de beleidswaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa 88,9 miljoen. Dit impliceert dat circa 48% van het totale eigen vermogen (2021 37%) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Dit bedrag van de marktwaarde/eigen vermogen wordt niet in aanmerking genomen bij de bepaling van de Loan to Value.

In de kasstromen waarop de beleidswaarde is gebaseerd zijn de uitgaven welke Vryleve moet doen in het kader van duurzaamheid niet opgenomen, reden hiervoor is dat investeringen niet meegenomen worden (uiteraard zijn deze uitgaven/investeringen wel in de meerjarenbegroting verwerkt). Deze investeringen hebben omdat zij nagenoeg geen inkomsten genereren een materieel effect op de kasstromen van de komende jaren en dus op het resultaat/eigen vermogen. Hierdoor zal het niet realiseerbaar gedeelte van de herwaardering toenemen.

Er is in verband met de onzekerheid van realisatie en de zeer lange termijn waarop realisatie kan plaats vinden geen latente belastingverplichting gevormd voor het bezit. In totaliteit is de fiscale boekwaarde van het bezit 63 miljoen lager dan de marktwaarde. Dit verschil is daarom fiscaal niet verrekenbaar in het geval van vervreemding en/of een calamiteit. Het bedrag ligt in lijn met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

De doelstelling van Vryleve is de haar, door de huurders, beschikbaar gestelde middelen in te zetten voor de volkshuisvesting. Voor zover wij zelf de regie hebben over de uitgaven doen wij dit ook. Tegelijkertijd is het helaas een hard gegeven dat onze regierol steeds kleiner wordt. De bestemming van de beschikbare middelen wordt steeds meer direct of indirect bepaald door de regelgeving.

4. Ambities Wonen

Vier belangrijke taakvelden die horen bij het werkterrein van Vryleve hebben betrekking op het wonen en zullen dus in dit hoofdstuk aan de orde komen. Deze vier zijn:

1. Het passend huisvesten van de primaire doelgroep
2. Het betrekken van bewoners
3. Het tot stand brengen van huisvesting voor personen die zorg en/of begeleiding nodig hebben (wonen en zorg)
4. Het bijdragen aan de leefbaarheid

4.1 Het passend huisvesten van de primaire doelgroep

1. Passend huisvesten
2. Gemiddelde huurverhoging van 0,2 % onder inflatie realiseren

1. Passend huisvesten

De Woningwet schrijft voor dat Vryleve een passende woning moet toewijzen aan tenminste 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag (op basis van hun inkomen).

Een passende woning in 2022 is voor 1 en 2 persoonshuishoudens een woning met een huurprijs lager dan € 633,25. Voor 3 of meer persoonshuishoudens moet de huurprijs lager dan € 678,66 zijn.

Dit zijn de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag. Naast deze grenzen voor de huurprijs is het inkomen van belang om in aanmerking te komen voor huurtoeslag.

Hieronder is in het kort weergegeven welke inkomensgrenzen er gelden voor de huurtoeslag.

Huishoudens komen in aanmerking voor huurtoeslag indien:

| | |
|-------------------------------|---------------------------------------------|
| 1 persoonshuishoudens | maximum gezamenlijk jaarinkomen: € 24.075,- |
| 2 of meer persoonshuishoudens | maximum gezamenlijk jaarinkomen: € 32.675,- |

De balans is opgemaakt voor wat betreft de toewijzingen die Vryleve heeft gedaan van januari t/m december 2022. Een vergelijk tussen de gerealiseerde percentages en de vereiste percentages leert dat het passend toewijzen geheel conform de wettelijke en regionale vereisten is geschied.

| Wettelijke of regionale vereisten | Gerealiseerd |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Passend toewijzen <i>95% moet passend toegewezen worden</i> | 97% |
| Staatssteun regel <i>Min. 92,5% verhuurd aan eenpersoonshuishoudens met inkomens < € 40.765,00 en meerpersoonshuishoudens met inkomens < €45.014</i> | 97% |
| <i>Max. 7,5% bijzondere verhuringen</i> | 3% |
| Maatwerk <i>Max. 20% van het totaal vrijkomende woning aanbod mag afwijkend worden toegewezen.</i> | 11,7% |
| Loting <i>13%-17% van het totaal vrijkomende woningaanbod moet via het lotingsmodel worden aangeboden.</i> | 15% |

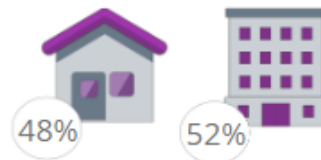
In dit onderdeel van het jaarverslag geven we inzicht in statistische informatie rondom de mutaties die in 2022 hebben plaatsgevonden. Hierbij wordt ingegaan op verhuisbewegingen, leeftijden, inkomen en het gehanteerde lotingsmodel.

A. Mutaties

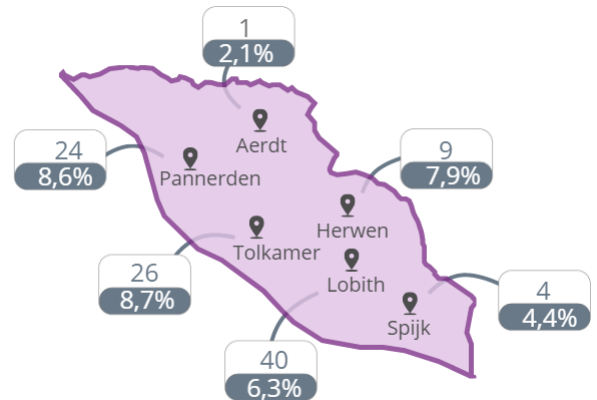
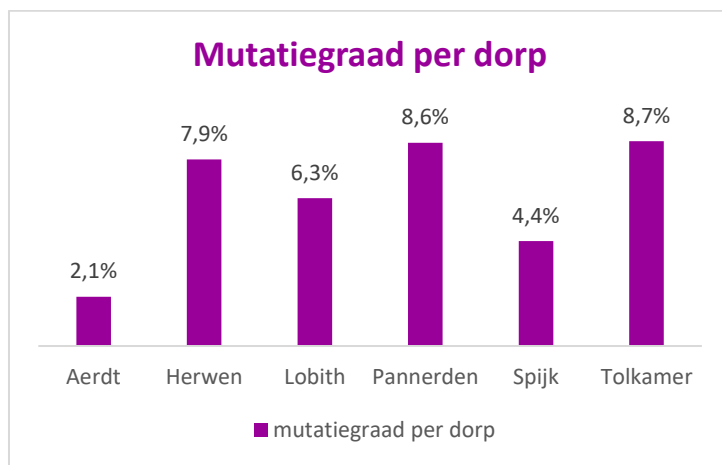
Om ervoor te zorgen dat de verschillende afdelingen binnen Vryleve met dezelfde cijfers en aantallen werken, is afgesproken welke uitgangspunten worden gebruikt voor de definitie van een mutatie.

- De einddatum van het huurcontract is bepalend voor het jaar waarin de mutatie valt. Het jaar waarin de woning leegkomt is het jaar waarin de mutatie valt.
- Een woningruil wordt *wel* als mutatie beschouwd.
- De eerste verhuring van een nieuwbouwwoning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Een aangekochte woning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Een verkochte woning wordt *niet* als mutatie beschouwd.
- Mutatie van een winkel-/bedrijfsruimte wordt niet meegeteld in dit overzicht.
- Een woning die leeg komt vanwege sloop, wordt *niet* als mutatie beschouwd.

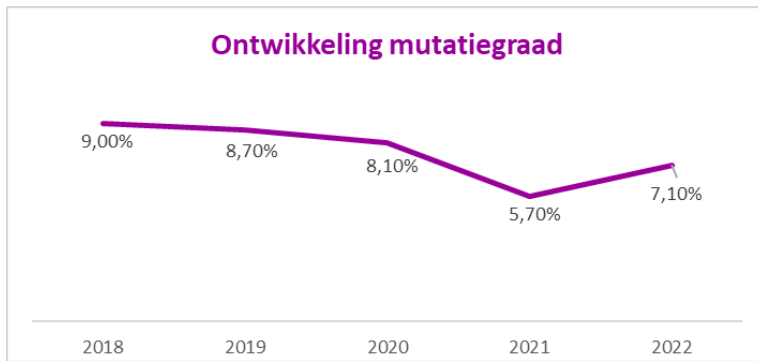
Als we deze uitgangspunten hanteren, komen we op 106 mutaties in 2022. Een forse toename ten opzichte van 2021, toen waren er 83 mutaties. Van de 106 leeggekomen woningen in 2022 was 52% een appartement en 48% een grondgebonden woning.



In onderstaande staafdiagram staat de mutatiegraad per dorp. De mutatiegraad zet het aantal mutaties af tegen het aantal huurwoningen in desbetreffend dorp.

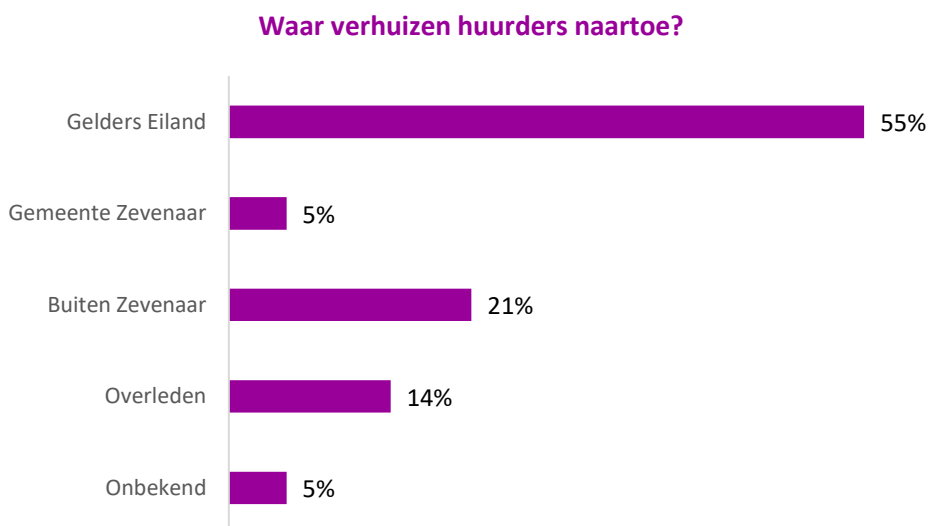


De gemiddelde mutatiegraad voor het totale woningbezit is in 2022 met een percentage van 7,1% hoger dan vorig jaar (5,7%). Onderstaande grafiek laat zien dat de mutatiegraad sinds 2018 elk jaar daalde, waar vanaf 2022 weer voor het eerst een stijging te zien is.



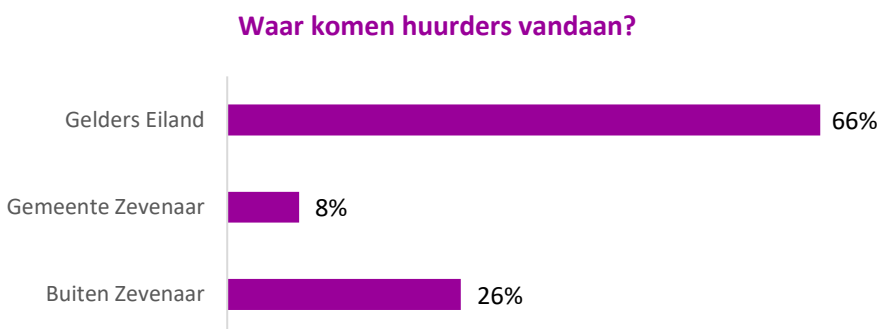
B. Vertrekkende bewoners

Van de vertrekkende bewoners verhuist 60% binnen de gemeente Zevenaar. Hiervan blijft 55% op het Gelders Eiland en 5% verhuist naar een andere plaats binnen de gemeente Zevenaar (zoals Babberich, Lathum, Giesbeek of Zevenaar). Opvallend is het aantal overleden bewoners. In 2021 was het percentage 6%. In 2022 is dit gestegen naar 14%.



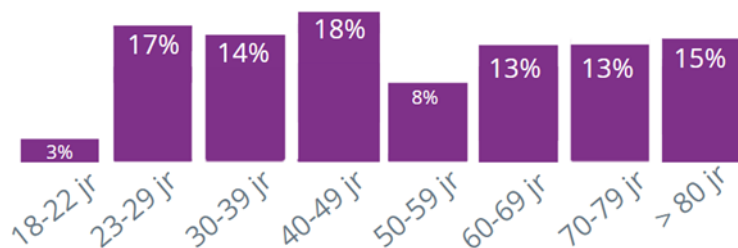
C. Nieuwe bewoners

Nieuwe huurders komen voor 74% uit de gemeente Zevenaar. Hiervan woonde al 66% op het Gelders Eiland, 8% komt vanuit de andere plaatsen zoals Babberich, Lathum, Giesbeek of Zevenaar, 26% komt van buiten gemeente Zevenaar.



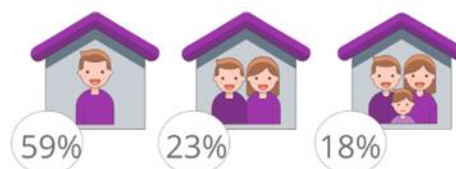
D. Leeftijd

Wat is de leeftijd van de nieuwe bewoners? In het diagram is te zien dat 34% van alle nieuwe bewoners jonger is dan 40 jaar. De percentages zijn:



E. Huishoudgrootte

Afgelopen jaren bleef het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens onder nieuwe huurders stijgen. In 2021 was het percentage 1- en 2 persoonshuishoudens 81%. Voor 2022 lag het percentage met 82% aardig gelijk. Wel is het opvallend dat de 1-persoonshuishoudens gestegen van 48% in 2021, naar 59% in 2022. Hieronder de huishoudgrootte van de nieuwe huurders in 2022.



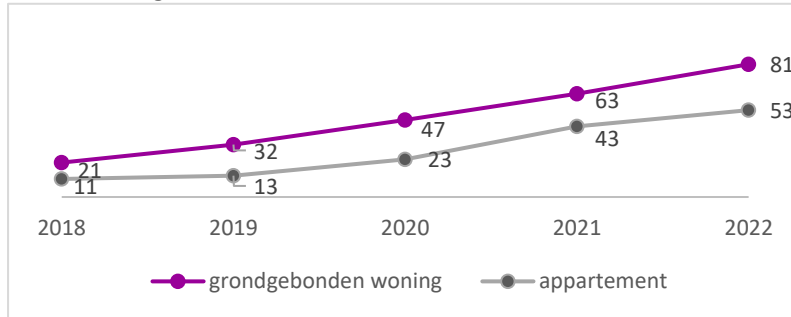
F. Woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden is in 2022 fors gestegen. Een actief woningzoekende is iemand die tenminste één maal in de betreffende periode heeft gereageerd.



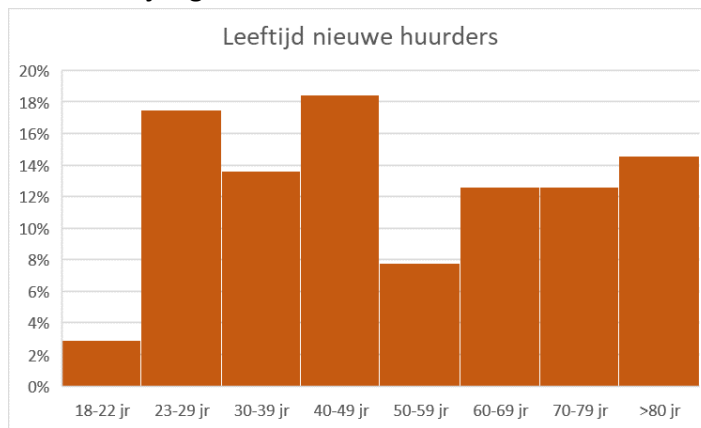
Het aantal woningzoekenden stijgt, maar ook het aantal reacties op een woning. Gemiddeld reageerden er in 2022 81 woningzoekenden op een grondgebonden woning en 53 op een appartement. In onderstaand diagram is duidelijk te zien dat het aantal reacties toeneemt.

Ontwikkeling aantal reacties:



De weergegeven ontwikkelingen bij de woningzoekenden heeft geleid tot een gemiddelde meettijd van 185 jaar voor eengezinswoningen en 20,7 jaar voor appartementen.

G. Toewijzing



Meer dan 50 % van onze huurder die een nieuwe woning betrekken zijn jonger dan 50 jaar.

Het percentage huurders ouder dan 80 jaar bedraagt toch nog 15 %.

2. Gemiddelde huurverhoging van 0,2 % onder inflatie realiseren

Het vaststellen van de huurverhoging 2022 was niet eenvoudig. Ons beleid is erop gericht om de huurverhoging onder inflatie te houden. Daar tegenover stond dat we op het moment van bepalen van de huurverhoging al geconfronteerd werden met enorme prijsstijgingen ook met betrekking tot dagelijkse kosten. Toch hebben we besloten om ook voor de huurverhoging 2022 de 0,2 % afslag op de inflatie toe te passen. Het belangrijkste motief was dat we het de huurders juist in deze periode niet aan konden doen om een maximale huurverhoging te vragen, zeker ook omdat dit percentage begrotingstechnisch geen probleem was.

4.2 Het betrekken van bewoners

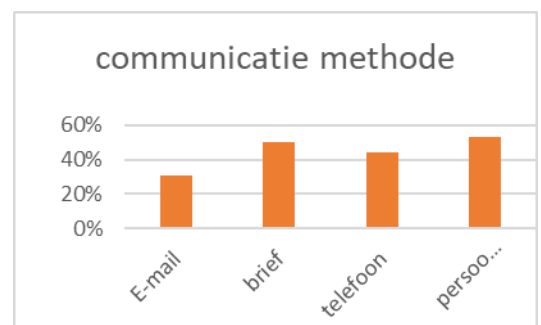
1. Starten van leveren nazorg aan nieuwe huurders en dit evalueren
2. Bezoeken van ouderen om gewenste aanpassingen te inventariseren
3. Samenwerking met de HBV

1. Starten van leveren nazorg aan nieuwe huurders en dit evalueren

In 2022 zijn we gestart met het contact opnemen met huurders die nog niet lang in hun nieuwe woning wonen. Fijn om te vernemen dat alle bewoners blij waren met hun nieuwe woning en dat ze vinden dat de oplevering over het algemeen goed is gebeurd. Aandachtspunt voor ons is dat we betere informatie kunnen verstrekken met betrekking tot het vuilnisophalen. Opvallen was ook dat 1/3 zich nog niet had voorgesteld binnen hun directe woonomgeving.

2. Bezoeken van ouderen om gewenste aanpassingen te inventariseren

We hebben 37 bezoeken afgebracht bij ouderen van minimaal 70 jaar. Bezoeken die erg op prijs gesteld werden. Dit gesprek gebruikten we ook om ander voor ons nuttige informatie te verkrijgen. Zoals bijvoorbeeld wat deze huurders de prettigste wijze van communiceren met Vryleve vinden. Op deze vraag worden vaak meerdere mogelijkheden benoemd. Maar ook bij deze leeftijdsgroep is al 30 % die het uitstekend vindt als we met hen via de mail communiceren.



Enkele feiten die uit de gesprekken naar voren kwamen zijn:

- in drie gevallen werd aangegeven dat het wonen niet als prettig ervaren werd (twee hiervan wilden z.s.m. naar een gelijkvloerse woning, de derde wilde niet verhuizen)
- 29 geven aan dat ze alles nog zelf kunnen in het huishouden
- de acht die dat niet kunnen worden ondersteund door huishoudelijke hulp en meestal ook familie
- onderdelen die genoemd worden als 'kosten moeite' zijn:
 - traplopen
 - kastjes keuken
 - in bad stappen
- Ongeveer de helft gaf aan dat aanpassingen in de woning wenselijk zijn. Hierbij werden onder ander genoemd:
 - verhoogd toilet
 - beugels
 - traplift
 - aanpak badkamer

3. Overleg met de HBV

Het overleg tussen de HBV en Vryleve is goed gestructureerd. Eens in de maand spreken de voorzitter van de HBV en de bestuurder van Vryleve elkaar. In dit overleg worden actualiteiten besproken, eventueel gemelde bewonersklachten doorgegeven en indien nodig komende besprekingen voorbereid.

Tenminste twee keer in het jaar vindt er overleg plaats tussen de beide besturen. Hierin komen onderwerpen aan de orde als:



- het jaarwerk
- nieuw beleid
- jaarplan en begrotingen
- actualiteiten

In het verslagjaar was het nadenken over de toekomst van de HBV geregeld onderwerp van gesprek. Dit werd onder andere veroorzaakt door het vertrek van de voorzitter aan het einde van het jaar, maar ook door bestuurlijke wisselingen en de vraag of de aandacht aan de prestatieafspraken niet ten koste gaat van activiteiten waar de huurders meer baat bij hebben.

Ten behoeve van het gedegen voorbereiden van de overleggen over het opstellen van nieuwe prestatieafspraken en/of het bewaken van de uitvoering van de lopende prestatieafspraken vindt ook geregeld overleg plaats.

4.3 Wonen en zorg

1. **Huurders informeren over gezond en veilig wonen**
2. **Starten realisatie zorgproject in Duiven**

1. Huurders informeren over gezond en veilig wonen

Ons magazine 'Welkom Thuis' wordt altijd goed gelezen. Zeker door onze huurders. Daarmee is het een uitstekende middel om onze huurders over algemene zaken te informeren.

In 2022 hebben we in 'Welkom Thuis' uitgebreid aandacht gehad voor het veilig wonen. Hierbij kwamen onderwerpen aan de orde als het gebruik van camera's buiten, het verkleinen van de kans op inbraak, de brandveiligheid en het belang van goede verlichting.



Met betrekking tot het gezond wonen is stilgestaan bij het voorkomen van schimmel in huis. Dit komt niet alleen veel voor, maar door de stijgende energiekosten ontstaat de natuurlijke neiging om de ramen zoveel mogelijk dicht te houden.

Naast het gebruik maken van 'Welkom Thuis' is natuurlijk ook voorlichting over deze onderwerpen gegeven op persoonlijk niveau. Bij huurders waar we binnen kwamen en zagen dat voorlichting wel wenselijk was.

2. Starten realisatie zorgproject in Duiven

Dit zorgproject is ontstaan uit een ouderinitiatief en is daardoor anders als een standaard nieuwbouwproject. Dit betekent dat ook op het vlak van Wonen er sneller en op een andere manier aandacht aan gegeven moet worden. In het verslag jaar zijn we gestart met het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst. In een dergelijke overeenkomst worden afspraken gemaakt over onderwerpen als:

- het voordragen van nieuwe bewoners
- de gemeenschappelijke ruimtes
- de inrichting en onderhoud van de tuin
- wat te doen bij geschillen

Het overleg vordert gestaag en het is de doelstelling is dat deze overeenkomst in het eerste halfjaar van 2023 wordt ondertekend.

4.4 Het bijdragen aan de leefbaarheid

1. Opstellen nieuw groen beleid
2. Verbeteren groen op twee locaties

1. Opstellen nieuw groenbeleid

Woonstichting Vryleve geeft de huurders veel vrijheid om de tuin in te richten, maar gezien de vragen die we soms krijgen, de relatie die we mogelijk moeten leggen met maatregelen klimaatadaptatie was aanleiding om voor de grondgebonden woningen de geldende regels en de mogelijke discussiepunten op papier te zetten. Dit heeft eind 2022 geleid tot een goede discussie. De uitkomsten daarvan zullen gebruikt worden om het groenbeleid verder vorm te geven.

2. Verbeteren groen op twee locaties

Voor 2022 stonden er twee locaties op de nominatie om het groen aan te pakken op de wijze die we ons intussen eigen gemaakt hebben. Naast de bloeiende planten in het voorjaar en de zomer, willen we bijvoorbeeld wat meer groenblijvende planten in de tuinen. In de winter hebben de tuinen dan ook nog een mooie aanblik.

Het groen bij het complex aan de Burgemeester Daalderopstraat is het afgelopen jaar aangepakt. De beoogde aanpak bij De Krib is vertraagd. Dit is veroorzaakt doordat bij de voorbereidingen er geconstateerd werd dat er vraagtekens zijn over het grondbezit. Is de scheiding tussen gemeentelijk groen en dat van Vryleve correct.



5. Ambities Vastgoed

Als corporatie zijn de belangrijkste taakvelden met betrekking tot het vastgoed:

1. Het bouwen, verwerven en verkopen van woningen gericht op de verhuur
2. Het goed onderhouden van het bezit
3. Duurzaamheidsopgave



5.1 Het bouwen, verwerven en verkopen van woningen gericht op de verhuur

1. Starten realisatie zorgproject Duiven
2. Realisatie van het project in Vierkenschhof
3. Voorbereiding nieuwbouw Waaijakkers in Aerdt
4. Start met de realisatie van het sloop- en nieuwbouwproject De Vaargeul
5. Plan opstellen t.b.v. aanpassing van het WSC De Pannerd
6. Onderzoek naar versnelling realisatie meer beschikbare woningen
7. Aankoop en verkoop woningen/kavels



1. Starten realisatie zorgproject Duiven

Eind 2021 gaf de gemeente Duiven aan dat we er rekening mee moeten houden dat de benodigde vergunningen uiterlijk november 2022 afgegeven zouden worden. Door deze vertraging ontstond er een risico dat we niet binnen de subsidievoorwaarden dit project afgerond zouden hebben en daardoor de subsidie zouden mislopen. In goede samenwerking met de gemeente is dit besproken met de provincie en is de uiterste (subsidie)datum van realisatie opgeschoven naar 30 september 2024. In het eerste kwartaal van 2022 is het vergunningetraject gelukkig in een stroomversnelling gekomen. Het inzage traject voor de bewoners van Duiven leverde geen vertraging op. De werkzaamheden konden in augustus starten.

Dit werk loopt op schema met een hoge kwaliteit. De 3 contractpartijen (aannemer, bouwer van een chaletachtige bouwwerk en installateur) werken uitstekend samen. Naar verwachting wordt het project opgeleverd rond de Kerst van 2023.

2. Realisatie van het project in Vierkenschhof

De omgevingsvergunning is eind december 2021 verstrekt. Dit betekende dat medio februari 2022 bekend was dat er geen bezwaarschriften zijn ingediend. Dus kon gestart worden met de definitieve planning voor de realisatie van dit project.

De realisatie van dit project is zeer moeizaam verlopen. Alles wat fout kon gaan is ook fout gegaan, de wet van Murphy was hier duidelijk van toepassing. Het ging al mis met de fundering, dusdanig dat we volledig uit de tijd liepen met dit



project. Dit is ook aanleiding geweest om diverse onderdelen van de realisatie in eigen hand te nemen.

Uiteindelijk heeft de oplevering eind januari 2023 plaatsgevonden. Over een gedeeltelijke vergoeding van de geleden financiële schade is inmiddels overeenstemming bereikt met de aannemer.

Gelukkig kunnen we vaststellen dat het eindproduct er mag wezen. We hebben al vele positieve reacties ontvangen én over enkele maanden is iedereen de vele problemen vergeten en wonen de huurders er met veel plezier!

3. Voorbereiding nieuwbouw Waaijakkers in Aerdt

Oorspronkelijk zou Vryleve 8 appartementen realiseren op deze nieuwbouwlocatie. Een afspraak uit het verre verleden, maar nog steeds opgenomen in het bestemmingsplan. Rekening houdende met de ontwikkelingen van de laatste jaren waaronder de feitelijke



vraag naar woningen waren wij al eerder tot de conclusie gekomen dat wij in plaats van de beoogde appartementen liever kleinere grondgebonden woningen wilden realiseren.

De uitwerking van dit plan is in goede samenwerking met o.a. de gemeente verlopen. Huidige doelstelling is dat Vryleve daar 18 woningen gaat realiseren, bestaande uit 4 benedenwoningen, 4 bovenwoningen

en 10 levensloopbestendige woningen. Prognose start bouw is 2024. De bestemmingsplanaanvraag was begin maart 2023 nog niet afgerond.

4. Start met de realisatie van het sloop- en nieuwbouwproject De Vaargeul

Wat na een melding van scheurvorming begon bij een reparatie in een woonkamer eindigde, na gedegen onderzoek, in een besluit tot sloop/nieuwbouw van liefst 11 woningen (2 blokken). Voor de nieuwbouw is besloten om te verduurzamen (energieneutraal en gasloos) en om te verdichten. De architect Duoplan heeft een mooi ontwerp gemaakt zodat er 20 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het vergunningetraject om dit te realiseren loopt momenteel nog.

De woningen zijn conform planning gesloopt. Voor de nieuwbouw loopt op dit moment een traject om te komen tot een aannemerskeuze. We gaan er van uit dat start bouw in 2023 plaats zal vinden.

5. Plan opstellen t.b.v. aanpassing van het WSC De Pannerd

De oorspronkelijke verbouwingsplannen die opgesteld zijn naar aanleiding van diverse overleggen in de afgelopen jaren zijn van de baan. De nieuwe directie van Liemerijde heeft aangegeven af te zien van ingrijpende verbouwingen. Dit betekent dat wij nu gestart zijn met het maken van nieuwe plannen. Hierbij hebben we voor ogen enkele nieuwe appartementen te creëren, de huisvesting voor de zorgpartij Monicare beter aan te laten sluiten aan het



gewenste gebruik en de daarvoor benodigde m2, maar ook de huisartsenpraktijk over meer m2 te laten beschikken. Enkele gesprekken hebben al plaats gevonden en er zijn conceptontwerpen gemaakt. Dit heeft nog niet geleid tot een definitief plan.



WONINGSPLITSING

gevoerd hebben nog niet geleid tot een daadwerkelijke opdracht om de technische mogelijkheden uit te zoeken. We streven er ook naar om dit in gezamenlijkheid te doen met onze KAN-collegae.

6. Onderzoek naar versnelling realisatie meer beschikbare woningen

Er heerst een grote woningnood in Nederland. Deze crisis is hard en duidelijk merkbaar in zowel de koop als de huursector. De krapte is dermate dat door de stijgende woningprijzen onze huurders nauwelijks kunnen doorstromen naar een koopwoning. Voor het creëren van oplossingen willen we onder andere kijken of het splitsen van bestaande woningen hierin een bijdrage kan vormen.

De gesprekken die we inmiddels hebben

7. Aan en verkoop van woningen/kavels

We zijn het verslagjaar ingegaan met de verwachting dat we 1 'VOV'-woning zouden aankopen. Dit jaar is dat ook daadwerkelijk gebeurd. Helaas is hiervoor een gang naar de rechter noodzakelijk geweest. In de procedure die ongeveer het hele jaar 2022 heeft geduurd kwamen ook onvolkomenheden van Vryleve naar voren. We hebben de rechter gevolgd en een voorstel gedaan tot schikking met een vaststellingsovereenkomst. De verkopers zijn hiermee akkoord gegaan en de overdracht heeft in december plaats gevonden. De aangekochte woning wordt ingezet als huurwoning.

De oorspronkelijke doelstelling in 2022 was het verkopen van 2 woningen. Een beperkt aantal vanwege het duidelijke tekort aan sociale huurwoningen. Primaire doelstelling was wel deze twee woningen te verkopen aan 'zittende' huurders, zodat zij in staat zijn om te vertrekken uit de sociale huurmarkt en in te stromen in de goedkopere koopmarkt. Een mogelijkheid die er anders niet is op 'Het Gelders Eiland'.

Vanwege de prijsstijgingen bij diverse projecten, toenemende kosten mutatieonderhoud en de toevoeging van extra woningen aan zowel het Plan De Vaargeul als bij Waaijakkers is in mei 2022 besloten het aantal te verkopen woningen met twee te verhogen tot vier woningen.

Dit aantal is in oktober gerealiseerd, waarbij de opbrengst ruimschoots onze verwachtingen overtrof.

5.2 Het goed onderhouden van het bezit

1. Aanpak constructieve schades
2. Uitvoeren sonderingen
3. Aanpak brandveiligheid

1. Aanpak constructieve schades

Naar aanleiding van de geconstateerde verzakkingsproblematiek is in 2021 besloten om overige schades in kaart te brengen. Hiertoe hebben we een constructeur een inventarisatie laten uitvoeren over alle woningen die niet onderheid zijn (bijna alle grondgebonden woningen). Hieruit is een overzicht gekomen met gevelschades. Nagenoeg alle schades zijn nu opgenomen in het planmatig onderhoud. De realisatie daarvan is in 2022 daadwerkelijk gestart.

2. Uitvoering sonderingen

In Spijk zijn sonderingen gedaan vanwege het vermoeden van een slechte draagkracht van de grond onder een complex woningen. Dit naast lintvoegmetingen en visuele inspecties. Geconcludeerd is dat we op de lange termijn hier zeer waarschijnlijk ook sloop/nieuwbouw moeten toepassen omdat het herstellen en verduurzamen onrendabel zou worden. We proberen dit op een logisch moment te plannen, bijv. vlak voordat de woningen toe zijn aan groot onderhoud. De bewoners zijn geïnformeerd over het feit dat de woningen de komende jaren veilig zijn om in te wonen ondanks de scheurvormingen. Feitelijke acties zullen extra complex zijn omdat er koopwoningen tussen woningen van Vryleve staan. Scheurvorming is reeds in kaart gebracht en de meest ernstige gevallen worden bij de partners voor het gevelonderhoud ondergebracht.

3. Aanpak brandveiligheid

In mei 2019 is door Vryleve een intentieovereenkomst gesloten met de Brandweer Gelderland Midden. Hierin is de intentie uitgesproken om binnen 10 jaar de brandveiligheid van de verhuurde eenheden te verbeteren.

De bouwkundige werkzaamheden aan de complexen voor brandveiligheid lopen door tot 2028. In 2022 is een daadwerkelijke start hiermee gemaakt. Daarnaast zijn conform de nieuwe wet en regelgeving onze woningen voorzien van rookmelders. Dit is zoveel als mogelijk gecombineerd met ketelonderhoud om onnodige overlastmomenten voor onze huurders te beperken.

Dagelijks onderhoud

Naast de hiervoor beschreven speciale activiteiten vindt er natuurlijk dagelijks onderhoud plaats. Dit kan o.a. gebeuren:

- omdat de huurder met een reparatieverzoek komt
- er preventief onderhoud plaatsvindt (denk aan cv-onderhoud)
- omdat de huurder bijvoorbeeld een nieuwe keuken wil al dan niet vraag gestuurd onderhoud
- omdat een woning opnieuw verhuurd gaat worden (mutatieonderhoud)

Veel van dit werk wordt uitgevoerd door onze uit drie medewerkers bestaande onderhoudsdienst. In ons doorlopend klantenonderzoek wordt ook gevraagd naar de mate van tevredenheid van onze huurders over de uitvoering van dit dagelijks onderhoud.

Enkele resultaten uit het onderzoek over heel 2022 bij 'zittende huurders' zijn (bij een respons van 21,9 %):

1. Van de respondenten heeft 47 % , we kruipen naar de 50%, hun huurdersportaal Mijn Vryleve gebruikt bij het melden en inplannen van de reparatie.
2. Maar liefst 85 % van de respondenten geeft aan dat de reparatie in één keer is uitgevoerd, een duidelijke verbetering ten opzichte van de 73 % van 2021
3. Het gemiddelde cijfer dat werd gegeven was een prachtige 8,6 voor de uitvoering van de reparaties. Het hoge niveau van vorig jaar is hiermee geëvenaard.

Samenwerking met derden

De samenwerkingen met bestaande partners zijn wederom verbeterd. Het jaar 2022 was de start van een langdurige samenwerking met Lenferink en Verhoeven. Beide partijen hebben met Vryleve in 2021 een overeenkomst getekend voor een intensieve samenwerking waarbij de aannemers zelf de opnames doen, de scenario's schetsen en afprijzen voor de MJOB.

Ook de samenwerking met te Kloeze is aangehaald. Te Kloeze onderhoudt alle rioleringen in bezit van Vryleve op contractbasis. Op voorspraak van Vryleve heeft te Kloeze alle werkzaamheden de laatste jaren grondig in kaart gebracht. Op basis van deze data is een plan getrokken om in de toekomst minder reactief, maar meer proactief op te treden. Dit scheelt kosten (ook in ongediertebestrijding) en overlast bij de bewoners.

Andere langdurige samenwerkingsverbanden als o.a. brandveiligheid, schoonmaak, ketelonderhoud en groen zijn in stand gebleven.

Andere werkzaamheden in 2022 uitgevoerd

- In 4 appartementencomplexen is LED-verlichting aangebracht. In 2023 worden de laatste complexen voorzien.
- I.v.m. energiarmede is eind 2022 een actie in het leven geroepen waarbij Vryleve de woningen met de minder goede labels heeft voorzien van een brievenbusborstel en goede kierdichting van de voordeur en achterdeur. Ook is als doe-het-zelf pakket radiatorfolie en tape achtergelaten voor de benedenverdieping. Diegene die ook hierbij hulp nodig had is geholpen. De betere labels worden op aanvraag geholpen.

5.3 Duurzaamheidsopgave

1. Realisatie pilot 22 woningen in Pannerden
2. Leggen van zonnepanelen op appartementsgebouwen
3. Opstellen plan voor maatregelen in het kader van de klimaatadaptatie
4. Bewustwordingsprogramma 'stimuleren energiebesparing'

1. Realisatie pilot 22 woningen in Pannerden

In de tweede helft van 2022 hebben we een aanbesteding gehouden met als inzet de 22 woningen niet alleen te verlossen van de vochtproblemen maar deze ook energieneutraal en gasloos te maken. Met de beste inschrijver zijn we vervolgens verder in gesprek gegaan. Ook de beste offerte leverde intern een stevige discussie op over de kosten en beoogde wijze van uitvoeren. Niet alleen met betrekking tot het verduurzamen maar ook voor het oplossen van het vochtprobleem. Begin 2023 is besloten het huidige traject stop te zetten. Op basis van een uitvoerige inventarisatie op woningniveau zal in 2023 een voorstel komen voor het oplossen van de vochtproblematiek en de daarbij passende maatregelen voor de verduurzaming.

2. Leggen van zonnepanelen op appartementsgebouwen

Huurders van appartementen hebben zich ingeschreven als lid van een coöperatie, die verschillende complexen zouden voorzien van zonnepanelen. Voorafgaande aan de plaatsing moest op diverse daken de bitumen dakbedekking vervangen worden. Dit is naar tevredenheid verlopen. De oplevering van de alle zonnepanelen is net niet gelukt in 2022. Dit werd veroorzaakt door de moeilijke marktomstandigheden waar de leverancier mee te maken had.

3. Opstellen plan voor maatregelen in het kader van klimaatadaptatie

In de totstandkoming van het ondernemingsplan heeft de HBV het onderwerp 'nemen van maatregelen vanwege klimaatsveranderingen' nadrukkelijk op de agenda gezet. De oorspronkelijke doelstelling was dat we in 2020/2021 in overleg met de HBV zouden komen tot het bepalen van wat een goede aanpak is, welke prioriteiten we stellen en op welke wijze dit project bekostigd kan worden. Door de COVID-19 crisis is dit niet gelukt. In 2022 is gestart met dit overleg. Helaas hebben we hier geen vervolg aan kunnen geven door het plotselinge overlijden van de HBV-bestuurder die dit onderwerp in portefeuille had. Wel is op initiatief vanuit Kan-Oost een visiestuk ontwikkeld m.b.t. klimaatadaptatie en circulariteit wat we nader kunnen gaan uitwerken.

4. Bewustwordingsprogramma 'stimuleren energiebesparing'

Vanuit dit bewustwordingsprogramma hebben we in het verslagjaar in beide nummers van ons magazine Welkom Thuis én in de drie uitgekomen digitale nieuwsbrieven concrete informatie opgenomen over energiebesparing. We letten erop toe dat het thema standaard terugkomt in onze communicatie om door herhaling in te slijten. In oktober startte de projectgroep Energiearmoede. In de aankondigingsbrief richting onze huurders voor kleine isolatiemaatregelen zijn tips voor energiebesparing opgenomen. Het aanbrenghmoment gaf ook de mogelijkheid voor persoonlijke aandacht en het aangeven van mogelijkheden tot energiebesparing.

In samenwerking met gemeente en andere corporaties hebben we input geleverd voor de krant Wonen en Besparen, met name door een dubbelinterview te maken en te leveren van huurders van Vryleve met een vrijwillige energiecoach.

6. Ambities Financiën

1. Vergelijk aanbestedingsresultaat pilot met opname in Routeplanner
2. Verwerken financiële doorrekening Routeplanner in MJB
3. Inzet Esco verder onderzoeken
4. Opstellen herziene exploitatiebegroting warmtepompen
5. Vastlegging dagelijks onderhoud evalueren en aanpassen
6. Activiteiten treasury jaarplan uitvoeren

1. Vergelijk aanbestedingsresultaat met opname in Routeplanner

Bij het opstellen van het Jaarplan 2022 was het de verwachting dat we in de zomer van 2022 het aanbestedingstraject van de beoogde pilot in Pannerden afgerond zouden hebben. Op basis van de resultaten daarvan zou vastgesteld worden in hoeverre de in de Routeplanner opgenomen bedragen stroken met de realiteit van de offerte.

Niet alleen was het offertetraject niet in 2022 afgerond maar ook hebben we het beeld dat de eind 2022 geldende prijzen sterk beïnvloed zijn door met name de situatie in Oekraïne en daardoor niet representatief zijn voor de toekomst.

2. Verwerking financiële doorrekening routeplanner in MJB

Een logisch vervolg op de voorgaande paragraaf zou zijn geweest het verwerken van de geactualiseerde cijfers van de routeplanner in de nieuw vast te stellen meerjarenbegroting (MJB). Nu er geen geactualiseerde gegevens beschikbaar waren, konden deze ook niet verwerkt worden in de nieuwe MJB.

3. Inzet Esco verder onderzoeken

Ten behoeve van de realisatie van onze duurzaamheidsdoelstellingen zijn we in 2020 begonnen met een onderzoek of dit mogelijk is door middel van een Energy Service Company (ESCO). Op basis van de fiscale aspecten hebben we het beeld dat deze constructie mogelijk is.

In 2022 hebben we ervoor gekozen dat twee verschillende partijen zonnecoöperaties op hebben gericht ten behoeve van het leggen van zonnepanelen op de daken van zowel grondgebonden woningen alsmede enkele appartementen complexen. Dit vanwege de subsidie die hierdoor beschikbaar kwam. Vanwege de tijd en energie die dit kostte hebben we de mogelijke inzet van een Esco in 2022 stil gelegd.

4. Opstellen herziene exploitatiebegroting warmtepompen

In de afgelopen jaren zijn er onderdelen van de installatie vervangen of gemodificeerd wat ook consequenties heeft voor de technische instellingen welke nagelopen en gemonitord zijn. Reden om te bepalen wat dit betekent voor de exploitatiebegroting voor zowel de korte als de langere termijn. In het laatste kwartaal van 2022 hebben we overleg gehad met het bedrijf wat voor ons onder andere het systeem onderhoud. In dit gesprek hebben zij een duidelijk signaal afgegeven met betrekking tot de betrouwbaarheid van het systeem op de korte termijn en de vraag of het verder investeren in de huidige installaties wel verstandig is. Naar aanleiding van dit signaal hebben wij een deskundig bureau opdracht gegeven tot nader onderzoek wat moet leiden tot een advies in 2023.

5. Vastlegging dagelijks onderhoud evalueren en aanpassen

De administratieve vastlegging van het dagelijks onderhoud gebeurt al jaren op dezelfde manier. Doelstelling in 2022 was om met de nieuwe medewerkers die intussen de afdeling Vastgoed bemensen én de mogelijk gewijzigde informatiebehoefte te bepalen of de huidige wijze van vastlegging nog voldoet of dat deze aangepast dient te worden. Het is ons helaas niet gelukt om deze actie uit te voeren. De extra werkdruk die is ontstaan door o.a. het inwerken van nieuwe mensen,

activiteiten met betrekking tot het bestrijden van energiearmoede en het bespreken van hoe om te gaan met de explosieve prijsstijgingen hebben geleid tot een andere prioritering.

6. Activiteiten treasury jaarplan uitvoeren

In het treasury jaarplan 2022 stonden onder andere de volgende activiteiten:

- voor 12,5 mio aan leningen aantrekken, waarvan reeds 2,5 mio was vastgelegd;
- er ongeveer 12,6 mio aan geborgde leningen wordt afgelost
- de swap volledig wordt afgedekt door variabele leningen

Onder andere vanwege de enorme prijsstijgingen in 2022, de vertraging in projecten en de verwachte uitbreiding van het aantal te realiseren nieuwbouwwoningen zijn we halverwege 2022 tot de conclusie gekomen dat het beschikbare borgingsplafond niet meer toereikend zou zijn. Hierover zijn we in overleg gegaan met het WSW, hetgeen snel heeft geleid tot een aanpassing van het borgingsplafond naar een dusdanig niveau dat we de te verwachten activiteiten uit kunnen voeren. De aflossing alsmede het beoogde aantrekken van leningen en het blijven afdekken van de SWAP is in 2022 gerealiseerd.

7. Ambities Bedrijfsvoering

1. De functieomschrijvingen actualiseren en herwaarderen
2. Het organiseren van een activiteit waarin het integer handelen bediscussieerd wordt
3. De RI&E middels een werkgroep afronden en de continuering borgen
4. Uitvoering en afronding van het visitatietraject

1. De functieomschrijvingen actualiseren en herwaarderen

In 2022 zijn alle functieomschrijvingen geactualiseerd en opnieuw gewaardeerd. In de afgelopen jaren zijn werkzaamheden veranderd en/of verschoven in de organisatie, voldoende reden voor ons om de functies opnieuw te beoordelen en door een externe partij te laten waarderen.

De actualisatie van de functieomschrijvingen zijn uitgevoerd door de leidinggevende samen met de betrokken medewerker(s). Op basis van deze actualisatie heeft het bureau wat wij ingeschakeld hebben voor de functiewaardering een functietypering opgesteld, welke ook weer is voorgelegd aan de medewerkers. Na hun akkoord heeft het bureau per functie een advies gegeven over de functiewaardering en heeft het bestuur de functiewaarderingen vastgesteld. Bij drie functies (2 hoger, één lager) is de waardering anders dan in 2012.

2. Het organiseren van een activiteit waarin het integer handelen bediscussieerd wordt

Er valt heel veel onder het begrip 'integer handelen'. Hierbij wordt al snel gedacht aan bijvoorbeeld jezelf verrijken bij een opdrachtverstrekking, thuis goedkoper een klus laten uitvoeren door de ondernemer van het werk of bekenden bevoordelen. In de afgelopen jaren is het onderwerp 'omgangsvormen' toegevoegd aan het begrip 'integer handelen'. Er zijn intussen al vele voorbeelden publiek geworden. Voor ons reden om hier aandacht aan te besteden.

In het voorbereidende traject hebben we ook een contract afgesloten met de Arbo Unie zodat al onze medewerkers niet alleen terecht kunnen bij een vertrouwenspersoon als het gaat om integriteit (conform Klokkenluidersregeling) maar ook als het gaat om ongewenste omgangsvormen.

Omdat we de beoogde bijeenkomst ook wilde gebruiken om kennis te maken met de vertrouwenspersoon heeft deze begin januari 2023 plaatsgevonden. In deze bijeenkomst, waarbij alle medewerkers aanwezig waren, is aandacht besteed aan waar je aan moet denken bij ongewenste omgangsvormen, hoe je hier mee om kunt gaan, hoe dit aangepakt kan worden én natuurlijk ook de mogelijke rol van de vertrouwenspersoon hierin.

3. De RI&E middels een werkgroep afronden en de continuering borgen

De Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) is verplicht voor alle werkgevers, dus ook voor Vryleve. Onderwerpen die hier een onderdeel van uitmaken zijn o.a.:

- Beleid duurzame inzetbaarheid
- De werkplek
- Werkdruk
- Bedrijfshulpverlening
- Gevaarlijke stoffen
- Arbeidsmiddelen

Op onderdelen is er al veel gebeurd in de afgelopen jaren. Helaas is het ons in 2022 niet gelukt om m.b.v. een werkgroep alle onderdelen af te ronden en dit ook te borgen in de organisatie. Dit gaat nu in 2023 gebeuren.

4. Uitvoering en afronding van het visitatietraject

De visitatie moet eens in de vier jaar gebeuren. Voor Vryleve betekende dit dat eind 2021 het besluit genomen is, na een offertetraject, dat Cognitum in 2022 de visitatie zou uitvoeren. Het proces is gezamenlijk soepel doorlopen en heeft geresulteerd in een tijdige oplevering van het visitatierapport.

De visitatie is niet alleen een instrument voor het afleggen van verantwoording maar tevens krijgen we een spiegel voor gehouden hoe anderen oordelen over de wijze waarop de organisatie functioneert en haar doelen nastreeft. Dat onze belanghebbenden dit belonen met een prachtige 7,7 is iets om trots op te zijn, temeer daar wij ook op de andere onderdelen minimaal een 7,0 scoren.

In onderstaande SWOT-matrix worden de sterktes en zwaktes en de kansen en bedreigingen die de visitatiecommissie heeft vastgesteld schematisch samengevat.

| Verbeterpunten | Sterkte punten |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Prestatieafspraken nog meer onderbouwd en concreet en meer wederkerigheid • Ontwikkelen van gezamenlijke visie op bestuur en toezicht • Communicatie en PR over keuzes | <ul style="list-style-type: none"> • Lokale betrokkenheid • Beleid van betaalbaarheid en verduurzaming • De ontwikkelde lange termijnvisie • Innovatief durven zijn • Sterk op samenwerking gerichte organisatiecultuur intern |
| Kansen | Bedreigingen |
| <ul style="list-style-type: none"> • Verdergaande vormen van samenwerking | <ul style="list-style-type: none"> • Te negatief beeld van de door anderen beleefde te zakelijke keuzes |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Vormen van aantrekkelijk werkgever om komende jaren kwalitatief goede mensen aan te trekken • Ontwikkeling van activiteitensturing naar resultatensturing • Ontwikkelen van een visie op functioneren in netwerken | <ul style="list-style-type: none"> • Gelijkzeitig vertrek enkele sleutelfunctionarissen in de top van een kleine organisatie |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Duidelijk is dat de visitatiecommissie van mening is dat Vryleve goed functioneert, maar dat er altijd verbeteringen mogelijk zijn. Verbeteringen die we gestructureerd op gaan pakken. De matrix is een goed startpunt voor het voeren van gesprekken. Niet alleen intern, maar zeker ook met onze belanghebbenden. De verbetermogelijkheden hebben ook een plek gekregen in ons jaarplan 2023.

8. Risicomanagement

1. Rapportage 'risicomanagement'

Bij de vaststelling van een nieuw jaarplan en begrotingen wordt jaarlijks bepaald of de rapportage met betrekking tot het risicomanagement moet worden aangepast. Vastgesteld is dat de in 2021 benoemde risico's ook voor 2022 nog steeds van toepassing zijn en dat er geen risico's zijn bijgekomen welke toegevoegd moeten worden aan de rapportage. Dit betekent dat de volgende vier onderwerpen een plaats hadden in de standaard rapportage "risicomanagement":

- De derivaten (variabele leningen => Swap-positie)
- Hoge schuldenlast per woning (in 2024 =< € 45.000)
- Verkooprisico's (begrote realisatie € 1.100.000)
- Voldoen aan de normen van het WSW en de AW

De rapportage over deze onderwerpen is in elke vergadering van de RvC is besproken. In dit hoofdstuk wordt de actuele stand van deze risico's weergegeven.

De derivaten

De wijze waarop we onze derivaten managen is goed, zo heeft onze accountant aangegeven. Maandelijks maken we in onze rapportage inzichtelijk of onze swap positie zich juist verhoudt tot onze variabele leningen.

De ontwikkelingen in de procedure met betrekking tot de in 2008 afgesloten swaps houden we ook nauwlettend in de gaten. In april 2021 hebben wij het vonnis ontvangen van de Rechtbank Amsterdam. In dit vonnis is Vryleve niet in het gelijk gesteld en is hetgeen werd gevorderd afgewezen. Na consultatie van diverse advocaten is vastgesteld dat er voldoende gronden zijn om in hoger beroep te gaan. In maart 2023 verwachten we te vernemen wanneer de behandeling plaats gaat vinden.

Het feit dat de Rabobank in 2019 heeft gemeld dat zij geen gebruik zullen maken van de break-clausule in 2023 maakt het voor Vryleve makkelijker om te zorgen dat er voldoende variabele leningen zijn, waarvan het renterisico wordt afgedekt door de swap.

De derivaten blijven ook in 2023 onderdeel uitmaken van de rapportage "risicomanagement".

De relatief hoge schuldenlast per woning

De oorlog in de Oekraïne heeft geleid tot enorme prijsstijgingen van materialen en een torenhoge inflatie. Dit gecombineerd met de grote opgaves waar we voor staan vanuit de nationale prestatieafspraken en de al langer bestaande druk op de woningmarkt is voor ons reden om de doelstelling tot het verlagen van de schuldenlast voorlopig los te laten.

De enorme prijsstijgingen hebben o.a. geleid tot het bespreken van de consequenties daarvan met betrekking tot ons project Vierkenschhof in een aparte RvC vergadering. Reden te meer om dit onderwerp nauwlettend te blijven volgen vanuit het perspectief 'risicomanagement'.

Verkooprisico's

Zolang er verkopen opgenomen zijn in de jaarlijkse begroting is het al dan niet realiseren daarvan een risico dat gevolgd moet worden. In de begroting is dan rekening gehouden met een opbrengstenpost. In 2022 verliepen de verkopen uitstekend, wat niet vreemd is gezien de schaarste van goedkopere koopwoningen. In 2023 zijn er ook verkopen opgenomen in de begroting en zal dit onderwerp dus deel blijven uitmaken van de rapportage.

Voldoen aan de normen van het WSW en de AW

Uit de financiële kengetallen zoals deze gepresenteerd worden in het onderdeel 'Jaarrekening' blijkt dat we voldoen aan alle normen die worden gesteld. Het blijven voldoen aan de normen is ook een onderdeel in de afweging of een voorstel met een financiële impact al dan niet gehonoreerd kan worden. In 2022 was er geen aanleiding om voorstellen vanuit deze achtergrond af te wijzen. In de meerjarenbegroting 2023 -2032 wordt aangegeven dat we verwachten dat in elk jaar elke parameter voldoet aan de nu bekende normering.

2. Verdere aandacht voor 'risicomanagement'

Ons risicomanagement blijft vanzelfsprekend niet beperkt tot het rapporteren over de in het voorgaande onderdeel benoemde onderwerpen. Enkele jaren geleden is bepaald dat bij elke investering, die de goedkeuring van de RvC behoeft, uitvoerig aandacht besteed wordt aan de risico's die kunnen spelen met betrekking tot de betreffende investering. Dit betreft bijvoorbeeld de volgende risico's:

- technisch
- organisatorisch
- ruimtelijk/planologisch
- politiek/bestuurlijk en Juridisch wettelijk
- financieel/economisch
- sociaal/maatschappelijk
- markt

Deze risico's zijn inhoudelijk benoemd en ingeschat. Vervolgens wordt in elke rapportage, zolang het betreffende investeringsproject loopt, aan de RvC een actuele inschatting gegeven van de benoemde risico's.

In de RvC vergadering waarin de jaarstukken 2021 besproken zijn heeft de account een presentatie gehouden over het onderwerp risicomanagement. In deze presentatie is rekening gehouden met de vooraf meegegeven vragen vanuit de Raad. Een zinvolle toevoeging van de vergadering, waarbij we de opgedane kennis meteen hebben kunnen inzetten in de themabijeenkomst Routeplanner.

In 2022 heeft er een themabijeenkomst plaats gevonden met betrekking tot de Routeplanner. Dit naar aanleiding van de laatste vergadering in 2021 waarin werd vastgesteld dat er voldoende aanleiding was om een verdiepingsslag te maken via een themasessie met een inhoudelijk debat over verschillende scenario's. Duidelijk werd dat het onderzoeken van mogelijkheden en risico's via het bespreken van diverse scenario's zeker een meerwaarde met zich meebrengt.

Ook bij het zoeken naar oplossingen van kleinere problemen wordt ook, vaak onbewust, direct gedacht in scenario's. Welke mogelijkheden zijn er om het op te lossen? Welk effect/resultaat zal de oplossing geven? Kunnen we hierop aangesproken worden door andere huurders en wat zou dat betekenen? Bij twijfel wordt dit gedeeld met collegae.

Een niet onbelangrijk onderdeel van het risicomanagement is de evaluatie. Niet alleen na afronding van een activiteit maar ook tussentijds. Dit vergroot de kans op het tijdig bijstellen of ingrijpen en dus ook de kans op het verkleinen van risico's. In de evaluatie die we in 2022 hebben gedaan is vastgesteld dat het verstandig is om de ontwikkeling van de huurachterstanden als risico op te nemen in de standaard rapportages van 2023. De aanleiding hiertoe is dat de huurachterstanden in 2022 redelijk vergelijkbaar zijn gebleven ondanks de enorme prijsstijgingen en stijging van de energiekosten. Ondanks de overheidsmaatregelen die genomen zijn houden wij er rekening mee dat

er een moment kan komen dat de achterstanden opeens fors kunnen gaan stijgen. Gezien de onvoorspelbaarheid hebben we besloten om dit goed te volgen.

9. Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woonstichting Vryleve verklaart hierbij dat alle middelen in het boekjaar 2021 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Lobith, 31 mei 2023

Bestuur

Was getekend,

D. Hoogland, directeur/bestuurder

10. Verslag van de Raad van Commissarissen

1. Inleiding

Het jaar 2022 was een jaar waarin de vergaderingen weer fysiek plaats konden vinden. Als gevolg van de corona-periode hebben we wel geleerd gebruik te maken van de mogelijkheid dat een individueel lid wel digitaal aanwezig kan zijn in situaties dat anders afmelding had plaatsgevonden.

De gevolgen van de situatie in Oekraïne heeft duidelijk invloed gehad op de activiteiten van Vryleve en dus ook op de inhoud van de overleggen van de Raad van Commissarissen (RvC). Hierbij ging het niet alleen over de enorme prijsstijgingen van lopende projecten, het gebrek aan materialen en de beschikbaarheid van derden, maar ook over de mogelijkheden van Vryleve om versneld huisvesting te realiseren.

We zijn met elkaar in staat geweest Vryleve goed te laten functioneren. In het belang van onze huurders en de organisatie. In dit hoofdstuk legt de RvC van Vryleve verantwoording af over haar functioneren in 2022.

De rollen van de Raad van Commissarissen

De RvC verricht zijn werkzaamheden vanuit een wettelijk kader. Vanuit dit kader zijn aan de Raad drie rollen toegekend, te weten de toezichthoudende rol, de werkgeversrol en de raadgevende rol.

Toezichthouden

De eerste en belangrijkste rol van de RvC is die van toezichthouder. De Raad ziet erop toe dat Vryleve invulling geeft aan haar maatschappelijke opgave, zorgt voor financiële continuïteit en integer en transparant handelen.

Daarnaast beoordeelt de RvC of Vryleve handelt binnen de geldende regels en kaders en houdt zij toezicht op de algemene gang van zaken binnen Vryleve.

Tot slot keurt de Raad besluiten van het bestuur over belangrijke onderwerpen goed.

Werkgever

De RvC is de werkgever van de bestuurder en verantwoordelijk voor zijn aanstelling, schorsing of ontslag. Om in de werkgeversrol de verhoudingen zuiver en goed werkbaar te houden, is de rolafbakening tussen bestuurder en Raad van belang. Dan gaat het niet alleen om de formele rol van de RvC waar feitelijke regels voor bestaan. Het gaat ook om de meer 'softe' aspecten van het functioneren én om de relatie tussen de Raad en de bestuurder.

Advies en klankbord

De RvC hecht veel waarde aan de klankbordfunctie.

In zijn rol als klankbord voor de bestuurder rekent de Raad het tot zijn verantwoordelijkheid om:

- te reflecteren met de bestuurder over de strategie in relatie tot de omgeving;
- met de bestuurder omvangrijke beslissingen te overdenken, bijvoorbeeld over investeringen;
- de bestuurder desgevraagd te ondersteunen bij strategische beslissingen;
- de bestuurder gevraagd en ongevraagd van advies te dienen, met respect en inachtneming van ieders verantwoordelijkheid.

2. Samenstelling van de Raad

In de profielschets voor de samenstelling van de Raad is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen moet voldoen. Daarnaast moeten specifieke deskundigheden aanwezig zijn om het brede werkveld van de woningcorporatie te kunnen overzien.

In het schema 'Samenstelling RvC' is weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen.

De Raad is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de bestuurder onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegen de belangen van Vryleve indruisen.

Herbenoeming in 2022

In 2022 was er alleen sprake van een herbenoeming voor een tweede termijn van Mevrouw mr. H.H. van der Bend. De herbenoemingsprocedure werd eind 2021 gestart en werd vlot doorlopen. Na de ontvangst van de positieve zienswijze van de AW kon in de vergadering van februari 2022 de herbenoeming daadwerkelijk plaatsvinden.

Commissies van de Raad

De RvC heeft twee commissies ingesteld. Een Auditcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. Deze commissies adviseren de Raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de RvC voor. De besluitvorming vindt in de voltallige Raad plaats.

Auditcommissie

De belangrijkste taak van de Auditcommissie is het bewaken van de kwaliteit van de financiële informatievoorziening van Vryleve. Ook behoort het tot de taak van de Auditcommissie om een oordeel te geven over de wijze waarop de interne beheersing is vormgegeven mede in relatie tot de interne controle en de externe accountantscontrole.

Aan de vergaderingen neemt, naast de Directeur-Bestuurder, ook de Manager Financiën deel.

In het verslagjaar is de commissie vier keer bijeengewees. Besproken zijn o.a.:

- de jaarstukken 2022 inclusief de managementletter en accountantsverslag
- jaarplan 2023 en begroting 2023-2032 met scenarioberekeningen
- de vernieuwde rapportage methodiek investeringsprojecten
- herbenoeming accountant
- investeringsvoorstel De Vaargeul
- jaarlijkse beoordelingen AW en WSW
- Ontwikkelingen Routeplanner

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie is ingesteld ter ondersteuning van de werkgeversrol van de Raad en adviseert de RvC omtrent de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad en bereidt de besluitvorming van de RvC daaromtrent voor.

Tot de taak van de Selectie- en Remuneratiecommissie behoren onder andere:

- doen van voorstellen aan de Raad betreffende het te voeren bezoldigingsbeleid voor de bestuurder en de RvC;
- jaarlijks voeren van een beoordelingsgesprek met de bestuurder;
- doen van voorstellen inzake de bezoldiging van de bestuurder en leden van de Raad;
- voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC;
- het opstellen van een opleidingsprogramma.

In het verslagjaar is de commissie drie keer voor reguliere bijeenkomsten bij elkaar geweest. Hierin is o.a. besproken:

- herbenoeming van mevrouw H. van der Bend
- opvolging aanbevelingen uit zelfevaluatie
- Voorbereiding zelfevaluatie
- Vergoedingen RvC en directeur-bestuurder

Daarnaast heeft de SRC diverse overleggen gehad die betrekking hebben op het vertrek van de directeur-bestuurder in 2023. Het ging hierbij om het kiezen van het bureau wat deze procedure zou gaan begeleiden en gesprekken in de organisatie over de te volgen procedure en het gewenste profiel.

Samenstelling RvC in 2022

| Naam/geboortejaar | Functies | Benoemd / Commissie / Domein | Aftreden/ Termijn |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Mevrouw mr. H.H. van der Bend (Henriëtte) 1958 | Hoofdfunctie: Zelfstandig ondernemer, coach en consultant. | 28 februari 2018 Vicevoorzitter Lid Selectie- en Remuneratiecommissie Lid Auditcommissie Juridisch/Governance | 28 februari 2026 Tweede termijn |
| Mevrouw Dr. E. Ouweland (Eva) 1959 | <i>Hoofdfunctie:</i> 1. Geestelijk verzorger Altrecht GGZ 2. Geestelijk verzorger Hospice-Zutphen <i>Nevenfuncties:</i> Vrijwilliger Protestantse Gemeente Rijnwaarden | 24 februari 2016 Voorzitter Selectie- en Remuneratiecommissie Sociaal domein en zorg Voordracht HBV | 29 maart 2024 Tweede termijn |
| De heer D.W. Colon (Damy) 1989 | <i>Hoofdfunctie:</i> Chief Risk Officer BNP Paribas. <i>Nevenfuncties:</i> RvT CJG Barneveld V. RvT IBASS RvT Ixta Noa RvT K-vriendelijk RvT MIMIK RvT Nusantara RvT SOOOG Bestuur Woonbond RvC WBV Maarn Bestuur Vrienden van Atlant | 11 september 2017 Voorzitter auditcommissie Financiën en controle | 11 september 2025 Tweede termijn |
| De heer ir. | <i>Hoofdfunctie:</i> Ontwikkelingsmanager AM | 1 oktober 2020 | 1 oktober 2024 |

| | | | |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| W.W. Würdemann MBA (Wouter) 1974 | <i>Nevenfuncties:</i> Lid RvC Woningbouwvereniging Zeist Lid Beroepenveld Commissie Institute Build Enviroment (HAN) | Lid auditcommissie Vastgoed Voordracht HBV | Eerste termijn |
| De heer drs. R. Frerix MMO (Ron) 1966 | <i>Hoofdfunctie:</i> tot 1 juni: directeur/locosecretaris gemeente Almelo Vanaf juni: Gemeentesecretaris/Algemeen Directeur van de Gemeente Oude IJsselstreek | 1 oktober 2020 Voorzitter RvC Lid Selectie- en Remuneratiecommissie Management, personeel & organisatie Voordracht PVT | 1 oktober 2024 Eerste termijn |

Permanente Educatie (PE)

Het is van belang dat we onze kennis bijhouden en onszelf jaarlijks blijven ontwikkelen. We volgen hiervoor scholingen, seminars zodat we ook aan de richtlijnen vanuit de Governancecode en de VTW blijven voldoen.

Hierbij is het uitgangspunt dat een commissaris die het gehele jaar lid is van de Raad 5 PE punten haalt. Met het volgen van de in-company georganiseerde thema-avond "Naar een optimaal samenspel van bestuur en RvC" realiseerden alle leden al een groot deel van het uitgangspunt.

Daarnaast zijn er Individueel nog bijeenkomsten bijgewoond zoals:

- Bijeenkomst "Goed werkgeverschap via duurzame inzetbaarheid"
- De auditcommissie bij woningcorporaties
- Themabijeenkomst Middenhuur & Toezicht
- VTW en Woonbond Bijeenkomst over 'Energiearmoede en Relatie RvC-huurders'
- Bijeenkomst 'Resultaten Kwalitatief Onderzoek RUG' VTW over visie op de corporatiesector

Het resultaat hiervan is dat alle leden van de RvC ruimschoots hebben voldaan aan de realisatie van de 5 PE punten.

3. Rol als toezichthouder

In deze rol is naast een goede governance in de corporatie het van belang om tijdig beschikken over de juiste informatie.

Governance

Governance omvat de activiteiten van sturen, beheersen, toezicht houden en verantwoorden in hun onderlinge samenhang. Vryleve onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties. Deze geeft richting aan de wijze waarop bestuur en de RvC functioneren en de wijze waarop verantwoording wordt afgelegd. Verspreid door het jaar heen heeft de Raad deze vraag bij uiteenlopende onderwerpen met de bestuurder besproken zoals bij de managementletter, het aanpassen van de statuten en de behandeling van de toezichtbrief van de AW.

In het verslag jaar heeft de visitatie plaatsgevonden waarbij de visitatiecommissie zich ook een oordeel vormt over de governance. Met betrekking tot het onderdeel "maatschappelijke oriëntatie van de RvC" geeft de commissie in haar rapport aan "De raad van commissarissen is zich aantoonbaar bewust van zijn maatschappelijke oriëntatie als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk en geeft deze professioneel vorm."

In afwijking op de Governancecode is onze directeur-bestuurder, bij zijn benoeming in 2009, voor onbepaalde tijd aangesteld én voor onbepaalde tijd benoemd. Een herbenoeming na 4 jaar, zoals de Governancecode aangeeft, is dus niet aan de orde omdat de indiensttreding voor de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving heeft plaatsgevonden.

Informatievoorziening

De Raad is dit jaar 6 keer bijeengekomen voor een reguliere vergadering en één ingelaste vergadering vanwege prijsstijgingen. Voorafgaand aan de reguliere vergaderingen vond een besloten vooroverleg van de Raad plaats. Hierbij was de directeur-bestuurder niet aanwezig.

Ten behoeve van de formele bijeenkomsten wordt maandelijks door de bestuurder een maandrapportage opgesteld. Deze maandrapportage beschrijft de relevante aspecten op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied en op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van Vryleve.

Ook wordt de Raad regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder geïnformeerd over specifieke onderwerpen.

De RvC wint daarnaast zelfstandig informatie in over de gang van zaken bij Vryleve en bij stakeholders. Zo zijn er gesprekken geweest met de personeelsvertegenwoordiging (PVT) en de Huurders Belangen Vereniging (HBV) Rijnwaarden.

Als leden van de Raad zijn we lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De VTW houdt ons op de hoogte van branche-gerelateerde onderwerpen en actualiteiten.

Besluiten van de Raad

De belangrijkste besluiten van de Raad in 2022 waren:

| Jaarstukken | Datum |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| Goedkeuring jaarverslag2021/Jaarrekening 2021 | 1 juni |
| Decharge verlening bestuur over 2021 | 1 juni |
| Goedkeuring jaarplan 2023 en meerjarenbegroting 2023-2032 | 23 november |
| Investeringsvoorstellen | |
| Goedkeuring verhoging investeringsvoorstel Vierkenshof | 20 april |
| Goedkeuring investeringsvoorstel De Vaargeul | 1 juni |
| Goedkeuring verhoging budget Hoge Veld | 22 september |
| Personele zaken | |
| Besluit vaststelling beloning directeur-bestuurder en RvC-leden | 9 februari |
| Overige onderwerpen | |
| Goedkeuring aanpassing statuten | 9 februari |
| Goedkeuring concept bod prestatieafspraken 2023 | 1 juni |
| Goedkeuring herbenoeming accountant | 1 juni |
| Verstrekken mandaat m.b.t. definitieve prestatieafspraken 2023 | 23 november |

Overige activiteiten

Naast de formele vergaderingen en de genoemde besluitvorming, zijn de volgende activiteiten van de Raad in 2022 nog het vermelden waard:

- **Themasessie**

Onder begeleiding van een externe heeft er intern een studiebijeenkomst plaatsgevonden met als thema 'Naar een optimaal samenspel van bestuur en RvC. Naast de leden van de RvC namen ook de bestuurder en controller deel aan deze bijeenkomst. Mede op basis van het bespreken van diverse casus werden meningen gedeeld over onderwerpen als:

- Rollen en posities
- Inhoudelijke betrokkenheid RvC
- Samenspel tussen bestuur en RvC

- **Themabijeenkomst Routeplanner**

Naar aanleiding van de bespreking van de Routeplanner in de november-vergadering van 2021 werd afgesproken dat in 2022 een themabijeenkomst over dit onderwerp georganiseerd moest worden.

In deze bijeenkomst zijn diverse scenario's besproken die kunnen worden toegepast, dit vanuit de vraag 'waarom doen wij het niet zoals andere corporaties?'. Tevens is ingegaan op de actualiteiten die effect hebben op de voortgang van de Routeplanner. Hierbij kan gedacht worden aan onderdelen van de nationale prestatieafspraken, technische ontwikkelingen én de vertraging in de pilot Kanaalstraat.

Geconcludeerd werd eind van de avond dat het bespreken van de scenario's zeer nuttig was én dat met elkaar gedeeld wordt dat de Routeplanner weergeeft wat op dat moment, met de dan beschikbare kennis, de beoogde weg is om te zorgen dat in 2050 ons gehele bezit energieneutraal is en geen ga meer nodig heeft.

- **Zelfevaluatie**

In de net benoemde themasessie heeft, gezien het onderwerp, eigenlijk al een zelfevaluatie met externe begeleiding plaatsgevonden. Daarnaast vond de RvC het zinvol om eind van het jaar aandacht te geven aan de reguliere zelfevaluatie. Deze evaluatie vond net iets anders plaats als in voorgaande jaren. Nu sloot de directeur-bestuurder direct aan bij de evaluatie en besprak de RvC na het vertrek van de directeur-bestuurder nog enkele punten en werd bepaald welke verbeterpunten in 2023 opgepakt moeten worden.

In de evaluatie zijn onder andere de volgende punten aan de orde gekomen:

- het verloop van de vergaderingen
- het functioneren van de twee (AC en SRC) commissies
- de rollen en inbreng van de individueel RvC-leden
- de invulling van het voorzitterschap
- de contacten met de organisatie, PVT en HBV
- contacten met externe partijen

De benoemde verbeterpunten zijn:

- versnellen proces rondsturen notulen
- opslag SRC documenten in het vergadersysteem
- toezichtvisie actualiseren

- **Jaarlijks gesprek met de Personeelsvertegenwoordiging (PVT)**

De Raad vindt het belangrijk om naast de beelden die zij krijgt over hoe het gaat met de organisatie via de bestuurder tijdens de regulier vergaderingen, ook dit te horen en te bespreken met de PVT. Het jaarlijks overleg vond plaats in november. Onderwerpen die daarin besproken zijn betroffen:

- Hoe gaat het werken na de corona-periode
- Het wervingsproces voor de nieuwe directeur-bestuurder
- Borgen operationele leiding bij langdurige uitval directeur-bestuurder

- **Jaarlijks gesprek met de huurdersvereniging (HBV)**

De HBV is voor de Raad een belangrijk gesprekspartner. Zij behartigen de belangen van onze huurders en hebben hun eigen beeld hoe de organisatie Vryleve functioneert. Het jaarlijks gesprek vond in november plaats. De RvC was met drie leden aanwezig en de HBV werd door 6 bestuursleden vertegenwoordigd. In dit overleg is onder andere gesproken over:

- Hoe het nu gaat met de HBV
- De vergaderfrequentie HBV-RVvC
- De mogelijkheid voor niet huurders om lid te worden van de HBV
- Signalen rondom energiearmoede
- Het wervingsproces voor de nieuwe directeur-bestuurder

- **Themabijeenkomst met diverse medewerkers**

Het was niet moeilijk om tot onderwerpen te komen voor deze bijeenkomst. In het net beschikbare visitatierapport stond een prachtige SWOT-analyse. Met elkaar hebben we niet alleen de weergegeven verbeterpunten en kansen besproken, maar ook onderzocht of de benoemde sterke punten en bedreigingen gedeeld werden.

Als tweede onderwerp, ook vanuit het visitatierapport, is besproken de mogelijkheden om leden van de RvC deel te laten nemen aan diverse bijeenkomsten met belanghebbenden. Gedachtes hierover zijn uitgewisseld. In 2022 heeft dit al geleid tot de aanwezigheid bij de door Vryleve georganiseerde inspiratieavond met als thema 'De inclusieve Wijk'.

4. **Werkgeversrol**

De RvC is de werkgever van de bestuurder en verantwoordelijk voor zijn of haar aanstelling, beoordeling schorsing of ontslag.

Beoordeling

De voorzitter van de Selectie- en Remuneratiecommissie heeft samen met de voorzitter van de RvC op 7 december 2022 het beoordelingsgesprek met de bestuurder gevoerd. Bij de beoordeling is gekeken naar de realisatie van de doelstellingen uit het ondernemingsplan, zijn verhouding tot de stakeholders en de samenwerking met de RvC. Daarnaast is stil gestaan bij de aandachtspunten die gaan spelen bij het vertrek van de directeur-bestuurder in 2023.

De RvC constateert dat de directeur-bestuurder in 2022 goed heeft gefunctioneerd en is tevreden over de wijze waarop hij de coronacrisis heeft gemanaged en de wijze waarop de RvC hierover is geïnformeerd.

Beloning bestuurder

De RvC stelt de beloning van de directeur-bestuurder vast. Op grond van de regeling Volkshuisvesting is Vryleve in 2022 ingedeeld in bezoldigingsklasse D. De bezoldiging van de directeur-bestuurder bedraagt over 2022 € 136.085,= en valt binnen het maximum voor de geldende bezoldigingsklasse.

5. Raadgevende rol

Naast de toezichhoudende rol en de werkgeversrol heeft de RvC ook een raadgevende rol, de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. De Raad hecht veel waarde aan de klankbordfunctie en voelt de verantwoordelijkheid te reflecteren. Dit geschiedt op basis van onderling vertrouwen en met een duidelijke taakopvatting voor de commissarissen en de bestuurder. In het verslagjaar is er onder andere met de bestuurder gesproken over personele zaken, de consequenties van de extreme prijsstijgingen en de mogelijke medewerking bij het huisvesten van Oekraïeners.

6. Honorering leden van de Raad van Commissarissen

De honorering van de RvC vindt plaats overeenkomstig de beroepsregel van de VTW en valt daarmee binnen de grenzen van de klasse D.

In 2022 bedroeg de jaarlijkse vergoeding voor de voorzitter € 16.320,-. De jaarlijkse vergoeding voor de overige commissarissen was € 10.880,-. Hierbij is de indeling overeenkomstig klasse D.

TOT SLOT

In de 'corona-periode' was 2022 een bijzonder jaar als gevolg van de vele consequenties die de inval van Rusland in Oekraïne met zich meebracht. Terugkijkend constateren we dat er veel is gebeurd. Naast het 'gewoon' uitvoeren van de reguliere werkzaamheden, zijn veel activiteiten zoals benoemd in het jaarplan 2022 gerealiseerd. Er ligt weer een jaarplan en begroting die een gezonde financiële positie laat zien en de samenwerking met zowel gemeente als HBV is goed gecontinueerd.

Met elkaar gaan we in 2023 verder aan de slag om onze plannen te realiseren. We hopen dat we daadwerkelijk een bijdrage kunnen leveren aan het verminderen van de woningnood door versnelde nieuwbouw én dat de contacten met onze huurders verder verbeterd worden..

De Raad spreekt zijn dank en waardering uit over de wijze waarop alle medewerkers van Vryleve hun betrokkenheid en motivatie getoond hebben om het steeds weer zo goed mogelijk te doen voor de huidige en toekomstige huurders.

Ook in 2023 dragen we daar als Raad van Commissarissen graag aan bij!

31 mei 2023

11. Verslag Personeelsvertegenwoordiging (PVT)

Samenstelling PVT en rooster van aftreden

De PVT bestond in 2022 uit Martin Haverkamp (secretaris), Roland Cornelissen (lid) en Mieke van der Steen (voorzitter). Conform het rooster van aftreden eindigde de termijn van Martin op 31-12-2022.



Na een werving per mail en persoonlijk reageerde Ronald Tousain eind 2022 positief en trad in als nieuw 3^e lid per 1-1-2023. Zo kan de PVT zich in 2023 weer inzetten in advies, instemming en informatie uitwisseling over arbeidsvoorwaarden tussen de directeur-bestuurder en collega's.

| Naam | Functie | Datum aftreden |
|----------------------------|------------|----------------|
| Martin Haverkamp | secretaris | 31-12-2022 |
| Mieke van der Steen | voorzitter | 31-12-2023 |
| Roland Cornelissen | lid | 31-12-2024 |
| Ronald Tousain | secretaris | 31-12-2027 |

Frequentie overleg

In 2022 heeft de personeelsvertegenwoordiging (PVT) tweemaal met de directeur-bestuurder en medewerkster P&O overleg gevoerd, op 25 april en op 12 oktober 2022. Deze overleggen zijn voorbereid in de PVT.

Ophalen en terugkoppelen achterban

- Medewerkers enquête. Onderdeel van de voorbereiding van de overleggen was een enquête van de PVT onder collega's in maart 2022. Hierin werd gepeild hoe gedacht werd over vier thema's: werken na corona, secundaire arbeidsvoorwaarden en waardering, werkdruk en hoe verder met de PVT na 2022. Uiteraard zijn de resultaten gedeeld met de collega's.
- Nieuwsberichten. De PVT heeft 4x (26 april, 3 oktober, 2 november en 20 december) een nieuwsbrief naar collega's gezonden om overleg terug te koppelen en attent te maken op aanbrenge van onderwerpen.

Onderwerpen

De onderwerpen die in 2022 met de directeur-bestuurder besproken zijn, waren:

- Het traject actualisering van de functiebeschrijvingen en functiewaarderingen;
- Risico Inventarisatie en Evaluatie (RIE), invulling door een intern projectteam;
- Resultaten PVT enquête maart 2022;
- Te organiseren in company workshop over integriteit, gericht op grensoverschrijdend gedrag;

- Werving van een nieuwe directeur-bestuurder en de rol van de PVT hierin;
- Visitatie van Vryleve in 2022;
- Presentatie Vitaliteitsspecialist op 28 juni (één lid PVT aanwezig);
- Veranderingen in de werkorganisatie;
- Generatiepact: verzoek verlaging instapleeftijd;
- Toekomst van de PVT;
- Verplichte vrije dagen in 2023

Fysieke afspraken

De PVT was blij weer fysiek te kunnen overleggen in 2022. Dit bleek met deze werk gerelateerde onderwerpen beter te werken. Ook is niet iedereen bekend is met het overleggen via Teams.

Overleg Raad van Commissarissen

Het jaarlijks overleg met de RvC vond plaats op 2 november 2022. Hierin zijn aan de orde geweest het werken post corona, het proces van de werving van een nieuwe directeur-bestuurder en het borgen van operationele leiding in het geval de huidige directeur-bestuurder langdurig zou uitvallen tussen maart en september 2023 (met het oog op vertrek adjunct per 1 maart 2023).

De PVT heeft direct na het overleg een lijst met aandachtspunten voor de profielschets voor een nieuwe directeur-bestuurder aan de RvC ter hand gesteld. Daarna heeft per mail contact plaats gehad over de momenten van advies voor de PVT in de werving van de nieuwe directeur-bestuurder.

Tenslotte

Samen met de directeur-bestuurder is erop toegezien dat conform de Wet op de Ondernemingsraden gewerkt is. Dit betekent dat daar waar nodig een voorgenomen besluit ter advies of ter instemming aan de PVT is voorgelegd.

Namens de PVT,

Mieke van der Steen, voorzitter

Jaarrekening 2022

12.1 Balans (na winstbestemming) per 31 december 2022

| ACTIVA | 31-12-2022 | 31-12-2021 | PASSIVA | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| VASTE ACTIVA | € | € | VERMOGEN LANG | € | € |
| 1. Vastgoedbeleggingen | | | 7. Eigen vermogen | | |
| 1.1 DAEB vastgoed in exploitatie | 238.608 | 217.243 | 7.1 Reserve inzake herwaardering vastgoed | 155.112 | 136.278 |
| 1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie | 7.936 | 7.459 | 7.2 Overige reserve | 28.559 | 27.305 |
| 1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1.832 | 1.904 | | | |
| 1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 987 | 1.137 | Totaal eigen vermogen | 183.671 | 163.583 |
| Totaal vastgoed beleggingen | 249.363 | 227.743 | | | |
| 2. Materiële vaste activa | | | 8. Langlopende schulden | | |
| 2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie | 1.320 | 1.468 | 8.1 Leningen kredietinstellingen | 67.367 | 57.745 |
| Totaal materiële vaste activa | 1.320 | 1.468 | 8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1.336 | 1.212 |
| 3. Financiële vaste activa | | | 8.3 Overige Schulden | 165 | 175 |
| 3.1 Latente belastingvorderingen | 1.972 | 3.315 | Totaal langlopende schulden | 68.868 | 59.132 |
| Totaal financiële vaste activa | 1.972 | 3.315 | | | |
| Totaal vaste activa | 252.655 | 232.526 | 9. Kortlopende schulden | | |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | 9.1 Schulden aan kredietinstellingen | 1.378 | 12.569 |
| 4. Voorraden | | | 9.2 Schulden aan leveranciers | 284 | 106 |
| 4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop | - | 68 | 9.3 Belastingen en premies sociale verzekering | 142 | 49 |
| 4.2 Overige voorraden | 96 | 77 | 9.4 Overige schulden | 9 | 254 |
| Totaal voorraden | 96 | 145 | 9.5 Overlopende passiva | 1.060 | 861 |
| 5. Vorderingen | | | Totaal kortlopende schulden | 2.873 | 13.839 |
| 5.1 Huurdebiteuren | 57 | 37 | | | |
| 5.2 Belastingen | 186 | - | | | |
| 5.3 Overige vorderingen | 510 | 289 | | | |
| 5.4 Overlopende activa | 18 | 44 | | | |
| Totaal vorderingen | 771 | 370 | | | |
| 6. Liquide middelen | 1.890 | 3.513 | | | |
| Totaal vlottende activa | 2.757 | 4.028 | | | |
| BALANSTOTAAL | 255.412 | 236.554 | BALANSTOTAAL | 255.412 | 236.554 |

12.2 Functionele winst- en verliesrekening 2022

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| | € | € |
| 1.1 Huuropbrengsten | 10.738 | 10.671 |
| 1.2 Opbrengsten servicecontracten | 292 | 293 |
| 1.3 Lasten servicecontracten | -256 | -249 |
| 1.4 Overheidsbijdragen | -729 | -1.024 |
| 1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -944 | -962 |
| 1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten | -3.075 | -2.215 |
| 1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -472 | -433 |
| | - | - |
| 1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 5.554 | 6.081 |
| 2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 7 | 695 |
| 2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling | -51 | -672 |
| 2.3 Toegerekende organisatiekosten | -31 | -31 |
| 2.4 Toegerekende financieringskosten | -38 | -43 |
| 2. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | -113 | -51 |
| 3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 985 | 800 |
| 3.2 Toegerekende organisatiekosten | -31 | -30 |
| 3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -638 | -603 |
| 3. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 316 | 167 |
| 4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -2.264 | -609 |
| 4.2 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 21.474 | 27.475 |
| 4.3 Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 52 | 82 |
| 4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.262 | 26.948 |
| 5.1 Opbrengst overige activiteiten | 167 | 164 |
| 5.2 Kosten overige activiteiten | -271 | -281 |
| 5. Netto resultaat overige activiteiten | -104 | -117 |
| 6.0 Overige organisatiekosten | 963 | 873 |
| 6.1 Leefbaarheid | 50 | 80 |
| 7.1 Rentelasten en soorgelijke kosten | -1.858 | -2.001 |
| 7. Saldo financiële baten en lasten | -1.858 | -2.001 |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | 22.044 | 30.074 |
| 8.0 Belastingen | -1.956 | -1.266 |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | 20.088 | 28.808 |

12.3 Kastroomoverzicht (directe methode) 2022

| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <u>Operationele activiteiten</u> | | |
| Zelfstandige huurwoningen DAEB | 9.818 | 9.807 |
| Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB | 287 | 276 |
| Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB | 517 | 489 |
| Overige niet-woongeligheden niet-DAEB | 111 | 95 |
| Totaal Huren | 10.733 | 10.667 |
| Vergoedingen | 292 | 293 |
| Overige bedrijfsontvangsten | -72 | -160 |
| Rente ontvangsten | - | - |
| Totaal ingaande kasstromen | 10.953 | 10.800 |
| Lonen en salarissen | 1.039 | 1.129 |
| Sociale lasten | 153 | 184 |
| Pensioenlasten | 126 | 116 |
| Totaal personeelsuitgaven | 1.318 | 1.429 |
| Onderhoudsuitgaven | 2.973 | 2.199 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 1.111 | 998 |
| Rente- uitgaven | 1.971 | 2.208 |
| Verhuurdersheffing en obligoheffing | 729 | 1.024 |
| Leefbaarheid | 49 | 115 |
| Vennootschapsbelasting | 799 | - |
| Totaal uitgaande kasstromen | 8.950 | 7.973 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 2.003 | 2.827 |
| <u>Des- en investeringsactiviteiten</u> | | |
| Verkoopontvangsten woongeligheden DAEB | 985 | 800 |
| Verkoopkosten DAEB | -16 | -8 |
| Verkoopontvangsten grond DAEB | - | 695 |
| Desinvesteringsontvangsten overig | 24 | - |
| Totaal ingaande kasstroom MVA | 993 | 1.487 |
| Nieuwbouw huur woon- en niet woongeligheden DAEB | 2.542 | 267 |
| Woning verbetering woon- en niet woongeligheden DAEB | 137 | 363 |
| Woning verbetering woon- en niet woongeligheden Niet DAEB | - | 1 |
| Aankoop woon- en niet woongeligheden DAEB | - | - |
| Aankoop woon- en niet woongeligheden Niet DAEB | 297 | - |
| Sloopuitgaven woon- en niet woongeligheden DAEB | - | - |
| Aankoop grond DAEB | - | - |
| Investerings overig DAEB | 56 | 846 |
| Externe kosten bij verkoop DAEB | 8 | 1 |
| Externe kosten bij verkoop Niet DAEB | - | 45 |
| Totaal uitgaande kassstroom MVA | 3.040 | 1.523 |
| Ontvangsten overig | - | - |
| Totaal ingaande kasstromen financiële vaste activa | - | - |
| Kasstroom uit (des)investerings | -2.047 | -36 |
| <u>Financieringsactiviteiten</u> | | |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen | 11.000 | 9.500 |
| Totaal ingaand | 11.000 | 9.500 |
| Aflossing door WSW geborgde lening | 12.569 | 10.146 |
| Totaal uitgaand | 12.569 | 10.146 |
| Kasstroom uit financierings activiteiten | -1.569 | -646 |
| Wijziging kortgeldmutaties | -10 | -4 |
| Mutatie liquide middelen | -10 | -4 |
| <u>Verloop liquide middelen:</u> | | |
| Saldo liquide middelen 01-01: | 3.513 | 1.372 |
| Netto kasstroom | -1.623 | 2.141 |
| Saldo liquide middelen 31-12.: | 1.890 | 3.513 |
| Liquide middelen volgens balans | 1.890 | 3.513 |

12.4 Waarderingsgrondslagen jaarrekening

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's (X 1.000), tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Woonstichting Vryleve, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Lobith, gemeente Rijnwaarden, Halve Maan 18, KvK Arnhem 09044267 zijn erop gericht mensen te huisvesten.

Grondslagen vergelijkende cijfers

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

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonstichting Vryleve is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze geconsolideerde jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Deze richtlijn is in 2011 herzien. Woonstichting Vryleve past deze herziene Richtlijn toe.

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

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

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directie van Woonstichting Vryleve zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

De marktwaarde van het BOG/MOG vastgoed wordt gewaardeerd volgens de basisversie van het handboek.

Financiële instrumenten

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende 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 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Woonstichting Vryleve maakt gebruik van derivaten om het rente- en kasstroomrisico af te dekken. Voor de verwerking, waardering en resultaatbepaling, past Woonstichting Vryleve met betrekking tot deze derivaten (hedge-instrumenten) kostprijs-hedge-accounting toe. De stichting documenteert de wijze waarop de hedgerelaties passen in de doelstellingen van het risicobeheer, de hedgestrategie en de verwachting aangaande de effectiviteit van de hedge (waarbij de ineffectiviteit in de winst- en verliesrekening wordt geboekt).

Renterisico

De stichting loopt renterisico over rentedragende vorderingen, liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de stichting risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de stichting risico's over de marktwaarde.

Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betreffende renterisico's gecontracteerd.

Met betrekking tot bepaalde variabele rentedragende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft de stichting renteswaps gecontracteerd, zodat de variabele rente wordt gefixeerd. De rente-instrumenten werd in het verleden toegepast ter verkrijging van een vaste rente maar wordt door de Stichting niet meer afgesloten.

De stichting waardeert de renteswaps die ervoor zorgen dat bepaalde variabele rentedragende schulden worden omgezet in vaste rentende leningen niet op de balans. Jaarlijks wordt de vaste rente in de resultatenrekening verantwoord. Het verschil in marktwaarde van de renteswap als gevolg van de rentestand op dat moment wordt gewaardeerd tegen kostprijs (nihil) omdat sprake is van een effectieve hedge.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

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

Vastgoedbeleggingen

Zowel het DAEB vastgoed als het Niet-DAEB vastgoed waardeert Woonstichting Vryleve tegen marktwaarde in verhuurde staat. Omdat de waardering van het vastgoed plaats vindt volgens het handboek Modelmatig Waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie welke door het Ministerie wordt vastgesteld en waarbij voor al het Vastgoed de basisversie wordt gehanteerd worden de waarderingsgrondslagen voor het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed gezamenlijk toegelicht.

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

Het Niet DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens alsmede het bedrijfsmatig vastgoed en parkeergelegenheden.

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

Woonstichting Vryleve kwalificeert het Vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Woonstichting Vryleve een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde wordt berekend overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor onroerende zaken in exploitatie.

Voor de waardering hanteert de Stichting de zogenaamde basisversie. De Stichting berekend de marktwaarde conform de parameters zoals in het handboek bepaald waarbij er geen gebruik gemaakt wordt van de mogelijkheden om met behulp van een externe taxateur gebruik te maken van vrijheidsgraden.

Het handboek maakt gebruik van de typering en eens gezinswoningen, meergezinswoningen en intramuraal zorgvastgoed.

Voor elk van de verschillende typen vastgoed wordt gebruik gemaakt van een eigen waarderingsmodel.

De methode berekent het totaal van de genormeerde kasstromen over een periode van vijftien jaar en maakt deze contant. De normering van de verschillende componenten is voorgeschreven in het handboek.

Na vijftien jaar als de betreffende woning nog niet is verkocht vindt waardering van een eindwaarde plaats.

De optelling van de eindwaarde en de kasstromen gedurende de exploitatie periode geeft de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt in de waardering rekening gehouden met mogelijke verkopen waarbij de woning wordt gewaardeerd tegen de verwachte marktwaarde bij verkoop.

De parameters worden onderverdeeld in macro-economische parameters en parameters welke betrekking hebben op de woongelegenheden.

De macro economische parameters hebben betrekking op de verwachte indexatie van de diverse componenten.

De belangrijkste zijn prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenstijging en leegwaardestijging.

De belangrijkste parameters welke betrekking hebben op de woongelegenheden zijn:

Objectgegevens: Mutatiekans, Gegevens welke de eenheid typeren, WOZ-waarde en bijzondere omstandigheden

Leegwaarde: De leegwaarde is de geschatte verkoopprijs vrij van huur en overige lasten. De leegwaarde wordt gelijkgesteld aan de WOZ-waarde voor het jaar 2021 (peildatum 1 januari 2021) welke vervolgens geïndexeerd wordt voor de jaren 2021 en 2022.

Markthuur van woningen: De markthuur is de huurprijs per maand op de datum 31 december 2022 die kan worden gerealiseerd uitgaande van optimale marketing en verhuur. De markthuur wordt bepaald door een voorgeschreven percentage te nemen van de leegwaarde waarbij landelijk voorgeschreven percentage wordt gecorrigeerd met percentages afhankelijk van de leegwaarde, bouwjaar, type woning, gebruiksoppervlakte en geografische ligging in Nederland. Er wordt rekening gehouden met een standaardpercentage aan leegstand en bij doorexplotatie naar verhoging van de markthuur naar het minimum van de op dat moment geldende markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.

Exploitatiekosten: De belangrijkste exploitatiekosten zijn onderhoudskosten gesplitst naar mutatie onderhoud en overige onderhoudskosten, beheerkosten, belastingen en verzekeringen, overige zakelijke lasten en verhuurderheffing.

Dit betreft alle direct aan het object en de daarmee samenhangende verhuuractiviteiten gekoppelde kosten.

Mutatiekans: Er wordt rekening gehouden met de mogelijkheden van door exploiteren of verkopen als een woning muteert. Een complex wordt getypeerd als wel of niet aangebroken. Voor beide soorten complexen wordt een voorgeschreven mutatiekans berekend. Op basis van de verwachte marktwaarde bij doorlopende verhuur of bij directe verkoop is de hoogste van deze waarden

bepalend of het betreffende object verkocht wordt of in verhuur blijft. Bij verkoop wordt er rekening gehouden met een voorgeschreven percentage van de verkoopopbrengst aan verkoopkosten.

Disconteringsvoet: De disconteringsvoet is de marktconforme rendementseis waartegen de toekomstige inkomsten en uitgaven contant worden gemaakt. De disconteringsvoet kent de volgende samenstelling: de risicovrije rentevoet, een specifieke opslag voor de vastgoedsector en een opslag voor het object- en marktrisico. De risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van rentecurves gebaseerd op de 10 jaar EURO yield

Eindwaarde: Bij de berekening van de eindwaarde in scenario van door exploiteren wordt uitgegaan van de contante gemaakte opbrengsten en kosten met een voortdurende looptijd. Deze looptijd wordt wiskundig bepaald. Hierbij wordt rekening gehouden met veroudering. De eindwaarde in het uitpondscenario wordt bepaald door de contant gemaakte opbrengsten van toekomstige verkopen met een 50% lagere mutatiekans en de berekening van de eindwaarde voor de resterende woningen welke gelijk berekend wordt als in het scenario bij door exploiteren.

De verantwoorde marktwaarde per complex wordt bepaald door de uitkomst van de marktwaarde in het scenario van door exploiteren te vergelijken met de eindwaarde in het uitpondscenario. De hoogste marktwaarde per complex wordt dan in de waardering opgenomen.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Arnhem/Nijmegen was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2022 versus 2021' circa 6,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 15,2 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart 2023 is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidswaarde

In 2018 is besloten om de bedrijfswaarde te vervangen door de beleidswaarde. Deze waarde geldt als grondslag voor de Loan to Value welke als financiële parameter door het WSW/AW gehanteerd wordt. De beleidswaarde wordt in de toelichting op de balans opgenomen.

De beleidswaarde sluit beter aan op het beleid van Woonstichting Vryleve en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie.

De beleidswaarde is eerst gedurende het jaar 2018 ingevoerd, waarbij dit waarde begrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip door de AW en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende jaren.

De grondslagen voor de beleidswaarde komen overeen met die van de marktwaarde met uitzondering van:

Woningen worden niet verkocht maar altijd door geëxploiteerd.

Er wordt voor de huren uitgegaan van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur vanaf het moment van mutatie.

De inrekening van de onderhoudskosten vindt plaats volgens het eigen onderhoudsbeleid van de corporatie rekening houdend met het vastgestelde meer jaren onderhoud programma.

Inrekening van toekomstige verhuur- en beheers lasten zoals deze zijn opgenomen in de resultatenrekening onder het hoofd lasten verhuur en beheersactiviteiten.

Bij de intramurale zorg woningen en het bedrijfsmatig onroerend goed is de beleidswaarde gelijk aan de marktwaarde.

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 verkrijgingprijs en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een bijzondere waardevermindering

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de waarde van de onroerende zaak in ontwikkeling, wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening op de creditzijde van de balans opgenomen.

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 stichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het definitief ontwerp en afgeleid daarvan het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwperiode.

Ingenomen grondposities worden onder deze post verwerkt tegen verkrijgingprijs en bijkomende kosten. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde, verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de verwachte economische levensduur, eventueel rekening houdend met een verwachte restwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur: onroerend goed 40 jaar, verbouwingen 15 jaar, inrichting 5 jaar, automatisering 5 en 10 jaar en vervoermiddelen 5 jaar. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die kwalificeren als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde 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. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de door Woonstichting Vryleve gemiddeld betaalde rente op de door haar aangetrokken leningen (2,79%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

Vlottende activa

Voorraad onroerend goed

De voorraden onroerend goed (onverkochte woningen) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs onder aftrek van (nog te maken) direct toerekenbare verkoopkosten.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingprijs onder aftrek van eventuele voorziening vanwege lagere netto-opbrengstwaarde dan wel vanwege incurantheid van de voorraden.

Vorderingen

Debiteuren

Gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van nodig geachte voorzieningen betreffende vermoedelijke oninbaarheid. De voorziening is gewaardeerd tegen nominale waarde. De voorziening is gevormd op basis van geschatte individuele inbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en spaarrekeningen. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal 155,1 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021 136,3 miljoen euro), zijnde het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van 88,9 miljoen euro 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 Vryleve. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociaal passende 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 bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten anders dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde onderhouds- en beheerssituatie van de corporatie.

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De aflossingsverplichting voor het komend jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Woonstichting Vryleve 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 op basis van actuele waarde. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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

Baten worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Lasten worden opgenomen in het jaar waarin zij gerealiseerd zijn, verliezen en verplichtingen als zij voorzienbaar zijn.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de stichting en vooral de ontwikkeling daarin.

Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en niet gesaldeerd toegelicht.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In het verslagjaar 2022 heeft een huurverhoging plaats gevonden welke lager was dan het door de overheid gestelde maximum.

Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen betreffen overeengekomen bijdragen van huurders boven de “kale” huurprijs worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten.

Lasten servicecontracten en Overheidsbijdragen

Deze kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Dit betreft de personeelskosten, overige bedrijfskosten en afschrijvingen welke direct toe te rekenen zijn aan de verhuur activiteiten.

Lasten onderhoud

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

Reparatieverzoeken en mutatie onderhoud worden onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, evenals de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten en pensioen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Dit betreft de vaste lasten en heffingen welke betrekking hebben op het verhuurd bezit. De kosten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. De toe te rekenen organisatie- en financieringskosten zijn in mindering gebracht op de behaalde verkoopopbrengst.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Nettoresultaat gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kostprijs is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat. De toe te rekenen organisatiekosten zijn in mindering gebracht op de behaalde verkoopopbrengst

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen

Dit betreft verliezen op nieuwbouw. Verliezen worden in het resultaat verantwoord zodra zij zijn gerealiseerd of wanneer zij voorzienbaar zijn.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Het betreft de ongerealiseerde waardeverandering in het verslagjaar in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-vastgoed in verhuurde staat en het Niet DAEB-vastgoed in verhuurde staat. Deze mutatie wordt via het resultaat in de materiële vaste activa verantwoord.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De post niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden betreft waarde verhogingen voor zover deze niet betrekking hebben op de terugnemingen van eerder verantwoorde waardeveranderingen. Deze mutatie wordt via het resultaat in de materiële vaste activa verantwoord.

Nettoresultaat overige activiteiten

Dit betreft de opbrengsten en kosten welke niet aan de verhuuractiviteiten toe te rekenen zijn. De belangrijkste hiervan is de exploitatie van diverse warmtepompen.

Personeelskosten

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de resultatenrekening voor zover ze verschuldigd zijn ten behoeve van eigen werknemers.

Pensioenen

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW) een bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenovereenkomst heeft het karakter van een uitkeringsovereenkomst met de kenmerken van een middelloonregeling. De aanspraken en uitkeringen worden voorwaardelijk geïndexeerd. De door de werkgever en werknemer te betalen premie is op zijn minst gelijk aan de kostendekkende premie. Verschillen die ontstaan bij in- en uitgaande waardeoverdracht komen ten laste c.q. ten gunste van het pensioenfonds. De doorsneepremie bedroeg 19,2% (2021 19,2%) van de pensioengrondslag. 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.

Per eind december 2022 bedraagt de dekkingsgraad van het SPW 129,0% (2021 126,0%). De laatst gepubliceerde dekkingsgraad ten tijde van het opmaken van de jaarrekening bedraagt 129,0% (januari 2023). Naar aanleiding van een te lage dekkingsgraad is door het pensioenfonds een herstelplan ingediend bij de Nederlandsche Bank. In het herstelplan staat hoe het bestuur verwacht

zijn financiële positie binnen de toegestane termijnen voldoende te verbeteren. De maatregelen richten zich vooral op het verhogen van het beleggingsrendement. Op grond van het herstelplan zijn kortingen op aanspraken niet noodzakelijk.

De vereiste dekkingsgraad van 126,8% is eind 2022 bereikt.

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa, (on)roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de bedrijfswaarde respectievelijk de verkrijging- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur eventueel rekening houdend met een restwaarde.

Overige bedrijfskosten

Deze worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Toegerekende kosten

Dit betreft de aan activiteiten toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige bedrijfskosten.

Financiële baten en lasten

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

Activeren van rentelasten

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

Belastingen

Algemeen

De stichting is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting met ingang van 1 januari 2008. De geconsolideerde vennootschap is vanaf die datum belastingplichtig.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening zijn de belastingaangiften tot en met 2018 gecontroleerd en afgewikkeld door de belastingdienst

Belastingen

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

boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Sinds 1 januari 2008 vallen de corporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de VSO 2. De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd.

Het VSO 2 is per 1 januari 2023 eenzijdig door de belastingdienst opgezegd.

Woonstichting Vryleve heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden alle posten direct uit de kasstromen verantwoord.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

12.5 Toelichting op de balans per 31 december 2022

VASTE ACTIVA

| <u>1. Vastgoedbeleggingen</u> | <u>31-12-2022</u> | <u>31-12-2021</u> |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Deze post is als volgt samengesteld: | | |
| 1.1 DAEB vastgoed in eigen exploitatie | 238.608 | 217.243 |
| 1.2 Niet DAEB vastgoed in eigen exploitatie | 7.936 | 7.459 |
| 1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1.832 | 1.904 |
| 1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 987 | 1.137 |
| Totaal | 249.363 | 227.743 |

Het verloop van deze posten in het boekjaar is als volgt:

1.1 DAEB vastgoed in eigen exploitatie

| | | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Marktwaarde per 1 januari | 217.243 | 190.439 |
| Reclassificatie | -1.574 | 169 |
| | <u>215.669</u> | <u>190.608</u> |

Mutaties in het boekjaar:

| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| - Investerings | 2.267 | 348 |
| - Desinvesterings bestaand bezit | -622 | -597 |
| - Waardeverandering | <u>21.294</u> | <u>26.884</u> |
| Saldo mutaties | 22.939 | 26.635 |

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Marktwaarde per 31 december | <u>238.608</u> | <u>217.243</u> |
|-----------------------------|----------------|----------------|

Investerings

| | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Nieuwbouw vanuit vastgoed in ontwikkeling (2022: 13, 2021;0) | 2.077 | - |
| Overige investeringen | <u>190</u> | <u>348</u> |
| Totaal | 2.267 | 348 |

Onder het DAEB vastgoed in exploitatie zijn alleen woningen opgenomen.

De overige investeringen bedragen zijn met name isolerende maatregelen in bestaand bezit

Zekerheden

Op dit moment is geen van deze activa als zekerheid gesteld voor de opgenomen geldleningen. De borgnemer kan echter doordat zij beschikt over een door de Stichting afgegeven volmacht op ieder moment dat zij dat noodzakelijk acht het recht van hypotheek vestigen op alle verhuurde panden of een deel daarvan.

Marktwaarde

In de jaarrekening 2022 is het DAEB vastgoed gewaardeerd tegen marktwaarde.

De marktwaarde is bepaald op basis van de basisversie.

De parameters welke aan deze waardering ten grondslag liggen worden voorgeschreven in het handboek modelmatig waarden Marktwaarde voor het jaar 2022.

Dit handboek is een onderdeel van de regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 welke door het Ministerie van Volkshuisvesting wordt vastgesteld.

De Marktwaarde is gebaseerd op een exploitatie duur van vijftien jaar rekening houdend met een restwaarde

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt voor het jaar 2022 5,85% (2021 5,61%)

Zie voor een nadere toelichting van de marktwaarde de waarderingsgrondslagen par. 12.4 (vanaf blz. 50)

Parameters

De belangrijkste parameters volgens het handboek welke ten grondslag liggen aan het model zijn:

WOZ waarde

Uitponden of doorexploiteren waarbij uitgegaan wordt dat als de WOZ waarde op het moment van mutatie hoger is dat verkoop plaats vindt.

Markthuur

Disconteringsvoet

Genormeerde exploitatie kosten

Genormeerde onderhoudskosten

Verhuurderheffing

Een restwaarde welke gebaseerd is op doorverhuren met een totale levensduur van vijftig jaar.

Verzekering

De onroerende en roerende zaken in exploitatie en vastgoedbeleggingen zijn per 31 december 2022 verzekerd op basis van 'uitgebreide gevarenverzekering'. De premie en dekking worden jaarlijks bepaald op basis van het aantal vhe's. Onderverzekering is uitgesloten.

Beleidswaarde

Met ingang van 2018 is de bedrijfswaarde vervangen door de beleidswaarde.

De loan to Value waarin deze waarde tot uitdrukking komt is in eerdere jaren

berekend op basis van de bedrijfswaarde. De normen van de beleidswaarde worden door de autoriteiten

in het komende jaar geanalyseerd en waar nodig bijgesteld.

De beleidswaarde volgens de normen van het WSW bedraagt per 31 december 2022 149,7 mln euro (2021 157,6 mln euro).

De beleidswaarde is berekend rekening houdend met een disconteringsvoet van 5,84% (2020 5,5%)

Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde is als volgt te specificeren:

| | <u>31-12-2022</u> | <u>31-12-2021</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Marktwaarde in verhuurde staat | 238.608 | 217.243 |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | 38.702 | 29.955 |
| Betaalbaarheid (huren) | -112.617 | -85.349 |
| Kwaliteit (onderhoud) | -7.204 | 6.180 |
| Beheer (beheerkosten) | <u>-7.816</u> | <u>-10.438</u> |
| | -88.935 | -59.652 |
| Beleidswaarde | <u>149.673</u> | <u>157.591</u> |

Actuele waarde

De waarde van de woningen en woongebouwen en onroerende zaken niet zijnde woningen bedroeg volgens de aanslag onroerende zaakbelasting in 2023 (waardepeil datum 1-1-2022) € 264 mln ten opzichte van 2022 € 228 mln (waardepeildatum 1-1-2021)

1.2 Niet DAEB vastgoed in exploitatie

| | <u>31-12-2022</u> | <u>31-12-2021</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Marktwaarde per 1 januari | 7.459 | 7.036 |
| Reclassificatie | <u>-</u> | <u>-169</u> |
| | 7.459 | 6.867 |
| Mutaties in het boekjaar : | | |
| - Investerings | - | 1 |
| - Aankopen (2022 1,2021 0) | 297 | - |
| - Desinvesteringen | - | - |
| - Waardeverandering | <u>180</u> | <u>591</u> |
| | 477 | 592 |
| Marktwaarde per 31 december | <u>7.936</u> | <u>7.459</u> |

De marktwaarde van het Niet DAEB vastgoed in exploitatie wordt op dezelfde wijze bepaald als die van het DAEB vastgoed in exploitatie.

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt voor het jaar 2022 5,67% 2021 5,4%)

De beleidswaarde van het commercieel vastgoed in exploitatie berekend op basis van de uitgangspunten van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 5,8 mln euro. (31 december 2021 € 6,2 mln euro)

De gehanteerde disconteringsvoet bedraagt voor het jaar 2022 5,67% (jaar 2021 5,38%)

Het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde is als volgt te specificeren:

| | <u>31-12-2022</u> | <u>31-12-2021</u> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Marktwaarde in verhuurde staat | 7.936 | 7.459 |
| Beschikbaarheid (doorexploiteren) | 1.150 | 905 |
| Betaalbaarheid (huren) | -3.230 | -2.376 |
| Kwaliteit (onderhoud) | 40 | 322 |
| Beheer (beheerkosten) | <u>-54</u> | <u>-124</u> |
| | -2.094 | -1.273 |
| Beleidswaarde | <u>5.842</u> | <u>6.186</u> |

1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| | <u>31-12-2022</u> | <u>31-12-2021</u> |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stand per 1 januari | 1.904 | 1.706 |
| Verkopen | -316 | - |
| Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan | <u>244</u> | <u>198</u> |
| Stand per 31 december | <u>1.832</u> | <u>1.904</u> |

Het betreft 8 (2021 9) woningen welke verkocht zijn voor 80% van de marktwaarde op het moment van verkoop.

De koper deelt voor 60% van de verandering in marktwaarde zowel positief als negatief.

| 1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Boekwaarde per 1 januari : | 1.137 | 1.472 |
| Reclassificatie | <u>1.574</u> | <u>-</u> |
| | 2.711 | 1.472 |
| Mutaties in het boekjaar : | | |
| - Investerings | 2.617 | 274 |
| - Desinvesteringen | - | - |
| - Nieuwbouw in exploitatie | -2.077 | - |
| - Resultaat | <u>-2.264</u> | <u>-609</u> |
| | -1.724 | -335 |
| Boekwaarde per 31 december | <u>987</u> | <u>1.137</u> |
| Gronden | 869 | 890 |
| Ontwikkelingskosten | <u>326</u> | <u>247</u> |
| | <u>1.195</u> | <u>1.137</u> |

2. Materiële vaste activa

2.1 Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie

| | | |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Saldo per 1 januari : | | |
| - Aanschaffingswaarde | 3.216 | 3.156 |
| - Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering | <u>-1.748</u> | <u>-2.299</u> |
| Boekwaarde per 1 januari | <u>1.468</u> | <u>857</u> |
| Mutaties in het boekjaar: | | |
| - Investerings | 47 | 858 |
| - Desinvesteringen | - | -798 |
| - Afwaardering | - | - |
| - Afschrijvingen | -195 | -164 |
| - Afschrijvingen desinvesteringen | - | <u>715</u> |
| Saldo | <u>-148</u> | <u>611</u> |
| Saldo per 31 december : | | |
| - Aanschaffingswaarde | 3.263 | 3.216 |
| - Cumulatieve afschrijvingen inclusief waardeverandering | <u>-1.943</u> | <u>-1.748</u> |
| Boekwaarde per 31 december | <u>1.320</u> | <u>1.468</u> |
| De boekwaarde is als volgt te specificeren: | | |
| - Bedrijfsgebouwen- en terreinen | 930 | 966 |
| - Machines en installaties | 102 | 110 |
| - Andere vaste bedrijfsmiddelen | <u>288</u> | <u>392</u> |
| Saldo | <u>1.320</u> | <u>1.468</u> |

3. Financiële vaste activa

| | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Deze post is als volgt samengesteld | | |
| Belastinglatentie | 1.972 | 3.315 |
| Lening u/g | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Totaal | <u>1.972</u> | <u>3.315</u> |

3.1 Belastinglatentie

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Saldo per 1 januari | 3.315 | 4.581 |
| Resultaat | <u>-1.343</u> | <u>-1.266</u> |
| Saldo per 31 december | <u>1.972</u> | <u>3.315</u> |

Er wordt rekening gehouden met een latente belastingvordering van 25,8 % van de met het fiscaal belastbaar bedrag te verrekenen bedragen. De vordering is contant gemaakt tegen een rekenrente van 2,71%. Als gevolg van verschillen tussen fiscale en commerciële waardering is er nog 8,5 mio euro extra fiscaal aftrekbaar. De afname van de latentie is met name een gevolg van verwerking van het fiscaal resultaat 2022 met de daarin verwerkte fiscale afschrijvingen en verrekening van verliezen. en opwaardering van afgewaarde woningen en verdamping van afschrijvingspotentieel door olopende WOZ waarden. Het effect hiervan bedraagt 1,1 mio euro. Van de latentie is een bedrag van 0,2 mio euro binnen een jaar verrekenbaar.

VLOTTENDE ACTIVA

| 4. Voorraden | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Deze post is als volgt samengesteld | | |
| Voorraden bestemd voor verkoop | - | 68 |
| Overige voorraden | 96 | 77 |
| Totaal | 96 | 145 |
| 4.1 Voorraden bestemd voor verkoop | | |
| Voorraad te verkopen woningen | - | 68 |
| | - | 68 |
| 4.2 Overige voorraden | | |
| Voorraad magazijn goederen | 96 | 77 |
| 5. Vorderingen | | |
| 5.1 Huurdebiteuren | 57 | 37 |
| 5.2 Belastingen | 186 | - |
| 5.3 Overige vorderingen | 510 | 289 |
| 5.4 Overlopende activa | 18 | 44 |
| | 771 | 370 |
| Onder de vorderingen zijn geen vorderingen begrepen met een looptijd van langer dan 1 jaar. | | |
| 5.1 Huurdebiteuren | | |
| - Huurdebiteuren | 97 | 75 |
| - Voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid | 40 | 38 |
| Saldo per 31 december | 57 | 37 |
| Het verloop van de voorziening wegens vermoedelijke oninbaarheid is als volgt: | | |
| Saldo per 1 januari | 38 | 22 |
| - Afboeking ten laste van voorziening (2021 bate) | -11 | 15 |
| - Ten laste van resultaat | 13 | 1 |
| Saldo per 31 december | 40 | 38 |
| 5.1 Huurdebiteuren | | |
| - Huurachterstand zittende huurders | 97 | 75 |
| 5.2 Belastingen | | |
| - Vennootschapsbelasting | 186 | - |
| Totaal | 186 | - |
| - Betaalde vennootschapsbelasting 2022 | 799 | - |
| - Verschuldigde vennootschapsbelasting 2022 | 613 | - |
| Saldo per 31 december | 186 | - |
| 5.2 Overige vorderingen | | |
| - Overig | 510 | 289 |
| Totaal | 510 | 289 |
| Van de overige vorderingen heeft een bedrag van 145.000 euro een looptijd van langer dan 1 jaar. | | |
| 5.3 Overlopende activa | | |
| - Vooruitbetaalde kosten | 18 | 44 |
| Totaal | 18 | 44 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 6 Liquide middelen | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| Lopende gelden | | |
| - Kas | - | 4 |
| - Bankier | 1.790 | 3.309 |
| Subtotaal | 1.790 | 3.313 |
| Uitgezette gelden | | |
| - Spaarrekeningen | 100 | 200 |
| Subtotaal | 100 | 200 |
| Totaal | 1.890 | 3.513 |

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van de stichting.

VERMOGEN LANG

7. Eigen Vermogen

| | | |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Reserve inzake waardeverandering vastgoed | 155.112 | 136.278 |
| Overige reserve | 28.559 | 27.305 |
| Totaal | 183.671 | 163.583 |

Wij stellen voor om het netto resultaat 2022 toe te voegen aan de algemene reserve van de stichting.

Reserve inzake waardeverandering vastgoed

| | | |
|-----------------------|---------|---------|
| Saldo per 1 januari | 136.278 | 112.446 |
| mutatie herwaardering | 18.834 | 23.832 |

| | | |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Saldo per 31 december | 155.112 | 136.278 |
|-----------------------|----------------|----------------|

Overige reserve

| | | |
|----------------------------------------------|---------|---------|
| Saldo per 1 januari | 27.305 | 22.329 |
| mutatie herwaardering | -18.834 | -23.832 |
| toevoeging als gevolg van resultaat boekjaar | 20.088 | 28.808 |

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Saldo per 31 december | 28.559 | 27.305 |
|-----------------------|---------------|---------------|

De stichting heeft vooruitlopend op de goedkeuring en vaststelling van de jaarrekening 2022 het resultaat over het boekjaar 2022 van 53,7 mln toegevoegd aan de overige reserve.

8. Schulden op lange termijn

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| 8.1 Leningen kredietinstellingen | 67.367 | 57.745 |
| 8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | 1.336 | 1.212 |
| 8.3 Overige schulden | 165 | 175 |

| | | |
|---------------|---------------|---------------|
| Totaal | 68.868 | 59.132 |
|---------------|---------------|---------------|

| | looptijd korter dan vijf jaar | looptijd vijf jaar of langer | Totaal | Rentevoet |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|--------|-----------|
| Leningen kredietinstellingen per 31-12-21 | 19.480 | 38.265 | 57.745 | 1,7% |
| Leningen korter dan vijf jaar | 9.000 | 2.000 | 11.000 | |
| Nieuwe leningen 2022 | 5.307 | -5.307 | - | 0,8% |
| Aflossingsverplichting 2022 | -1.378 | | -1.378 | 1,7% |
| Leningen kredietinstellingen per 31-12-2022 | 32.409 | 34.958 | 67.367 | 1,9% |
| Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht | 1.336 | - | 1.336 | |
| Overige schulden | 165 | - | 165 | 0,0% |
| Totaal per 31 december 2021 | 33.910 | 34.958 | 68.868 | |

| 8.1 Leningen kredietinstellingen | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo per 1 januari | <u>57.745</u> | <u>60.814</u> |
| Mutaties in het boekjaar | | |
| - Nieuwe leningen | 11.000 | 9.500 |
| - Aflossingsverplichting 2022/2021 | <u>-1.378</u> | <u>-12.569</u> |
| Saldo mutaties | <u>9.622</u> | <u>-3.069</u> |
| Saldo per 31 december | <u>67.367</u> | <u>57.745</u> |

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt ultimo 2022 circa 1,71% (2021: 1,61%).

De leningen van de kredietinstellingen zijn voornamelijk "fixe" leningen.

Alle leningen zijn geborgd door het WSW

Per 31 december 2022 zijn er geen geborgde leningen aangetrokken welke in 2023 worden gestort.

De marktwaarde van de leningen per 31 december 2022 70,5 miljoen is 1,7 (2021 19,1) miljoen hoger dan de nominale waarde.

8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

| | | |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Saldo per 1 januari | <u>1.212</u> | <u>1.097</u> |
| Mutaties in het boekjaar | | |
| - Resultaat 2022/2021 | 124 | 115 |
| - Verkoop 2022 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Saldo mutaties | 124 | 115 |
| Saldo per 31 december | <u>1.336</u> | <u>1.212</u> |

8.3 Overige schulden

| | | |
|--------------------------------------|------------|------------|
| - Waarborgsommen woningen en garages | 143 | 151 |
| - Rente waarborgsommen | <u>22</u> | <u>24</u> |
| Saldo per 31 december | <u>165</u> | <u>175</u> |

De waarborgsom per woning bedraagt € 200,00 en voor garages € 25,00. Over de uitstaande waarborgsommen is de afgelopen jaren rente gereserveerd. In 2021 bedroeg dit perc. 0,0%.

Vanaf 2016 is besloten dat op nieuwe verhuringen geen waarborgsom meer gevraagd wordt.

9. Kortlopende schulden

| | | |
|-------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| 9.1 Schulden aan kredietinstellingen | 1.378 | 12.569 |
| 9.2 Schulden aan leveranciers | 284 | 106 |
| 9.3 Belastingen en premies sociale volksverzekeringen | 142 | 49 |
| 9.4 Overige schulden | 9 | 254 |
| 9.5 Overlopende passiva | <u>1.060</u> | <u>861</u> |
| Totaal | <u>2.873</u> | <u>13.839</u> |

Onder de kortlopende schulden zijn geen schulden begrepen met een looptijd van langer dan 1 jaar.

9.1 Schulden aan kredietinstellingen

| | | |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| - aflossingsverplichting leningen o/g | <u>1.378</u> | <u>12.569</u> |
| Totaal | <u>1.378</u> | <u>12.569</u> |

9.3 Belastingen en premies sociale volksverzekeringen

| | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| - Loonheffing | - | - |
| - Omzetbelasting | 125 | 34 |
| - Pensioenpremie | <u>17</u> | <u>15</u> |
| Totaal | <u>142</u> | <u>49</u> |

9.4 Overige schulden

| | | |
|-----------------------------------------------|----------|------------|
| - onroerende zaken verkocht onder voorwaarden | - | 248 |
| - Overige | <u>9</u> | <u>6</u> |
| Totaal | <u>9</u> | <u>254</u> |

9.5 Overlopende passiva

| | | |
|--------------------------|--------------|------------|
| - Rente | 592 | 667 |
| - Vooruitontvangen huren | 89 | 83 |
| - Overige | <u>379</u> | <u>111</u> |
| Totaal | <u>1.060</u> | <u>861</u> |

Niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Obligo's.

Obligo lening aan het WSW uit hoofde van een door het WSW geborgde lening, die opeisbaar wordt indien blijkt dat het aan het WSW betaalde disagio en de achtergestelde lening bij elkaar niet voldoende zijn om de aanspraken op het WSW te dekken. Het WSW verwacht conform de actuele meerjaren liquiditeitsprognose voor de komende 5 jaar geen beroep te doen op deze obligo lening. De hoogte van deze verplichting per balansdatum bedraagt 2,0 mio euro.

Aangegane verplichtingen.

Er zijn rentederivaten afgesloten om de rentepositie op langere termijn vast te leggen.

Per 31 december 2022 bezit de stichting IRS renteswaps met een nominale waarde van 17,0 mio euro en een negatieve reële waarde van 2,2 mio euro.

Van deze swaps heeft 17 mio een looptijd tot 2035. Vanaf 2025

neemt de nominale waarde van de Swap met wisselende bedragen af van 13,5 miljoen naar nihil in 2035.

De renteswap kan door de Stichting dagelijks worden opgezegd.

Bij opzegging moet de Stichting de marktwaarde als deze negatief is voldoen.

Ter dekking van deze Swap positie is er door de bank een margin faciliteit ter beschikking gesteld.

De corporatie realiseert 12 woningen aan de Arnhemsestraat te Duiven

Per balansdatum is een bedrag van 2,3 miljoen nog te betalen.

Woonstichting Vryleve heeft in het verleden vastgoed fiscaal afgewaardeerd en dient bij een WOZ stijging de afwaardering in zoverre weer terug te nemen. De verwachting is dat de WOZ waarde voorlopig zal blijven stijgen, hetgeen op korte termijn tot uitdrukking zal komen in een lager bedrag aan compensabele verliezen en op langere termijn in een te betalen bedrag aan vennootschapsbelasting.

Per 31 december 2022 is per saldo 0,5 mio euro afgewaardeerd.

De corporatie is voor de onderhoudswerkzaamheden en vervanging van CV ketels een contract aangegaan per 1 januari 2016 met een looptijd van 18 jaar. Dit contract kent een break moment na 9 jaar waarbij dan wel een verrekening van in de eerste negen jaar aangeschafte cv ketels plaats vindt. De jaarlijkse last bedraagt circa 0,25 mio euro zodat de verplichting voor de volledige looptijd 4,0 mio euro bedraagt.

Er is in de jaarrekening 2022 geen verplichting gevormd voor jubileumuitkeringen omdat de omvang van de verplichting niet mateneel is.

Er is geen voorziening in de balans opgenomen betreffende het loopbaanontwikkelingsbudget per medewerker waarop iedere medewerker recht heeft conform de vigerende cao omdat de omvang van de verplichting niet materieel is.

12.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2022

| 1. Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 1.1 Huuropbrengsten | 10.738 | 10.671 |
| 1.2 Opbrengsten servicecontracten | 292 | 293 |
| 1.3 Lasten servicecontracten | -256 | -249 |
| 1.4 Overheidsbijdragen | -729 | -1.024 |
| 1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -944 | -962 |
| 1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten | -3.075 | -2.215 |
| 1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -472 | -433 |
| Totaal | 5.554 | 6.081 |
| | | |
| 1.1 Huuropbrengsten | | |
| Netto huur: | | |
| - woningen en woongebouwen | 10.665 | 10.608 |
| - Onroerende goederen niet zijnde woningen | 111 | 95 |
| | 10.776 | 10.703 |
| Af: Huurderving | | |
| - wegens leegstand | 38 | 32 |
| Totaal | 10.738 | 10.671 |
| | | |
| Totaal jaarhuur 2022 | 10.776 | |
| Totaal jaarhuur 2021 | 10.703 | |
| Toename | 73 | |
| | | |
| Deze toename is als volgt te verklaren | | |
| De "netto huur" is t.o.v. het vorig boekjaar gewijzigd als gevolg van : | | |
| a. de huurverhoging per 1 juli 2022/2021 | 146 | |
| b. leegstand door voorgenomen sloop | -45 | |
| c. nieuwbouw in 2021 | 11 | |
| e. Huurverlagingen als gevolg van wettelijke maatregelen | -15 | |
| e. huurverlagingen bij mutaties | -4 | |
| g. verkopen in 2021/2022 | -20 | |
| | 73 | |
| | | |
| 1.2 Opbrengsten servicecontracten | | |
| Ontvangen vergoedingen voor leveringen en diensten | 292 | 293 |
| | | |
| De post vergoedingen betreft bedragen die huurders boven de "kale" huurprijs betalen voor leveringen en diensten. | | |
| | | |
| 1.3 Lasten servicecontracten | | |
| Betaalde vergoedingen voor leveringen en diensten | 256 | 249 |
| | | |
| De post lasten betreffen betalingen van bedragen voor leveringen en diensten die door huurders aan de corporatie worden vergoed en welke samenhangen met het directe gebruik door huurders van het complex. | | |
| | | |
| 1.4 Overheidsbijdragen | | |
| Verhuurderheffing | 693 | 979 |
| Obligoheffing WSW | 36 | 45 |
| | 729 | 1.024 |
| | | |
| 1.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten | | |
| De direct aan de verhuur en beheeractiviteiten toe te rekenen kosten zijn als volgt te specificeren: | | |
| Personeelskosten | 594 | 644 |
| Overige bedrijfskosten | 214 | 203 |
| Afschrijvingen | 136 | 115 |
| | 944 | 962 |

| | | |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 1.6 Lasten onderhoud | 2022 | 2021 |
| Onderhoudslasten | | |
| - Reparatieverzoeken | 1.546 | 1.298 |
| - Correctief onderhoud | 80 | 73 |
| - Mutatie onderhoud | 418 | 169 |
| - Planmatig onderhoud | 905 | 563 |
| - Servicefonds | 126 | 112 |
| | <u>3.075</u> | <u>2.215</u> |
| | | |
| 1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | | |
| - Gemeentelijke belastingen | 434 | 398 |
| - Verzekeringen | 38 | 35 |
| | <u>472</u> | <u>433</u> |
| | | |
| 2 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | | |
| 2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 7 | 695 |
| 2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling | -51 | -672 |
| 2.3 Toegerekende organisatiekosten | -31 | -31 |
| Toegerekende financieringskosten | -38 | -43 |
| | <u>-113</u> | <u>-51</u> |
| | | |
| Totaal | -113 | -51 |
| | | |
| 2.1 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | | |
| - Verkoop woningen | 7 | |
| - Verkoop gronden | - | 695 |
| | <u>7</u> | <u>695</u> |
| Totaal | <u>7</u> | <u>695</u> |
| | | |
| 2.2 Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling | | |
| - Kostprijs gronden | - | 670 |
| - Kostprijs woningen | 51 | - |
| - Verkoopkosten | - | 2 |
| | <u>51</u> | <u>672</u> |
| Totaal | <u>51</u> | <u>672</u> |
| | | |
| 2.3 Toegerekende organisatiekosten | | |
| - Personeelskosten | 26 | 26 |
| - Overige kosten | 5 | 5 |
| | <u>31</u> | <u>31</u> |
| Totaal | <u>31</u> | <u>31</u> |
| | | |
| 3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | | |
| 3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 985 | 800 |
| 3.2 Toegerekende organisatiekosten | -31 | -30 |
| 3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -638 | -603 |
| | <u>316</u> | <u>167</u> |
| Totaal | <u>316</u> | <u>167</u> |
| | | |
| 3.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | | |
| - Verkoop woningen bestaand (2022: 4, 2021: 4) | 985 | 800 |
| | <u>985</u> | <u>800</u> |
| Totaal | <u>985</u> | <u>800</u> |
| | | |
| 3.2 Toegerekende organisatiekosten | | |
| - Personeelskosten | 26 | 26 |
| - Overige kosten | 5 | 4 |
| | <u>31</u> | <u>30</u> |
| Totaal | <u>31</u> | <u>30</u> |
| | | |
| 3.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | | |
| - Woningen bestaand | 622 | 597 |
| - Verkoopkosten | 16 | 6 |
| | <u>638</u> | <u>603</u> |
| Totaal | <u>638</u> | <u>603</u> |

| 4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -2.264 | -609 |
| 4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 21.474 | 27.475 |
| 4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 52 | 82 |
| Totaal | 19.262 | 26.948 |
| 4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | |
| - Afboeking vanwege sloop | -1.440 | - |
| - Afboeking onrendabele investeringen geplande nieuwbouwprojecten | -824 | -609 |
| Totaal | -2.264 | -609 |
| De afboeking heeft betrekking op ontwikkelingskosten van nieuwbouw projecten en een vrijval van de voorziening op de kostprijs van gronden welke bestemd zijn voor nieuwbouw. | | |
| 4.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | | |
| - Waardeveranderingen sociaal vastgoed in exploitatie | 21.294 | 26.884 |
| - Waardeveranderingen commercieel vastgoed in exploitatie | 180 | 591 |
| Totaal | 21.474 | 27.475 |
| 4.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | | |
| - waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden | 52 | 82 |
| Totaal | 52 | 82 |
| 5 Netto resultaat overige activiteiten | | |
| 5.1 Opbrengsten overige activiteiten | 167 | 164 |
| 5.2 Kosten overige activiteiten | -271 | -281 |
| Totaal | -104 | -117 |
| 5.1 Opbrengst overige activiteiten | | |
| Warmtepompen | 167 | 161 |
| Keukens | - | 3 |
| Totaal | 167 | 164 |
| 5.2 Kosten overige activiteiten | | |
| - Kostprijs warmtepompen | 271 | 281 |
| Totaal | 271 | 281 |
| 6.0 Overige organisatiekosten | | |
| 6.01 Personeelskosten | 1.088 | 1.130 |
| 6.02 Afschrijvingen | 195 | 164 |
| 6.03 Overige bedrijfskosten | 686 | 602 |
| 6.04 Toegerekende kosten | -1.006 | -1.023 |
| Totaal | 963 | 873 |
| 6.01 Personeelskosten | | |
| Lonen en salarissen | 1.046 | 1.071 |
| Doorberekende personeelskosten | -239 | -239 |
| | 807 | 832 |
| Ontvangen ziekengeld | - | -8 |
| Sociale lasten | 153 | 176 |
| Pensioenlasten | 128 | 130 |
| Totaal | 1.088 | 1.130 |
| Lonen en salarissen | | |
| - Bruto salarissen | 983 | 1.023 |
| - Werk derden | 5 | - |
| - Overige personeelskosten | 58 | 48 |
| | 1.046 | 1.071 |

| | 2022 | 2021 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Personele bezetting | | |
| Dit boekjaar bestond de totale formatie uit 15,2 fte. (2021 16,4fte) | | |
| De formatie is als volgt te specificeren | | |
| - Algemeen en verkoop | 2,6 | 2,6 |
| - Wonen | 3,5 | 3,2 |
| - Vastgoed | 6,2 | 6,8 |
| - Financien | 2,9 | 3,3 |
| - Faciliteiten | 0,0 | 0,5 |
| | <u>15,2</u> | <u>16,4</u> |
| 6.02 Afschrijvingen | | |
| - Afschrijving onroerende zaken ten dienste van exploitatie | 195 | 164 |
| | <u>195</u> | <u>164</u> |
| 6.03 Overige bedrijfskosten | | |
| - Beheerkosten | 673 | 601 |
| - Overige bedrijfslasten | 13 | 1 |
| | <u>686</u> | <u>602</u> |
| 6.04 Toegerekende kosten | | |
| - Toegerekend aan andere activiteiten | -1.006 | -1.023 |
| | <u>-1.006</u> | <u>-1.023</u> |
| 6.1 Leefbaarheid | | |
| - Leefbaarheid | 50 | 80 |
| | <u>50</u> | <u>80</u> |
| 7.0 Rentelasten en soortgelijke kosten | | |
| - Rente leningen onder overheidsgarantie | 1.869 | 2.016 |
| - Rente op liquide middelen | - | 5 |
| - Rente waarborgsommen | - | - |
| - Rente obligolening | 4 | - |
| - Borgstellingsprovisie | 23 | 23 |
| - Toegerekend aan vastgoed in ontwikkeling | -38 | -43 |
| | <u>1.858</u> | <u>2.001</u> |
| Totaal | <u>1.858</u> | <u>2.001</u> |
| | 2022 | 2021 |
| 8.0 Belastingen | | |
| Vennootschapsbelasting 25,8% van 2.764.000 | -613 | -594 |
| Vennootschapsbelasting fiscale afschrijvingen ten laste van latentie 25,8% van 1.014.000 | -262 | -255 |
| | -875 | -849 |
| Vennootschapsbelasting ten laste van latentie | <u>-1.081</u> | <u>-417</u> |
| Ten laste van het resultaat | <u>-1.956</u> | <u>-1.266</u> |
| Berekening belastbaar bedrag | | |
| Commercieel resultaat | 20.088 | 28.808 |
| Vennootschapsbelasting | <u>-1.956</u> | <u>-1.266</u> |
| Resultaat voor belastingen | 22.044 | 30.074 |
| BIJ: | | |
| commerciele afboeking verzakkingen | 1.440 | - |
| Fiscaal hogere investeringen warmtepompen | 74 | 83 |
| Onrendabele investeringen nieuwbouw | 824 | 609 |
| Dotatie VVE | 40 | - |
| Fiscaal hogere boekwinst | 106 | - |
| Fiscaal geactiveerde rentekosten nieuwbouw | 57 | - |
| Fiscaal niet aftrekbare rentelasten | 983 | 463 |
| Fiscaal niet aftrekbare kosten | 5 | 5 |
| | <u>3.529</u> | <u>1.160</u> |
| AF: | | |
| Investeringsaftrek | 13 | - |
| Fiscale afschrijving projecten | - | - |
| Dotatie VVE | - | 28 |
| dotatie herinvesteringsreserve | 453 | - |
| Fiscaal hogere onderhoudslasten | 2 | 13 |
| Waardeveranderingen | 21.526 | 27.557 |
| Fiscale afschrijvingen | 767 | 1.019 |
| Fiscaal hogere kostprijs verkopen | - | 17 |
| Fiscaal afwaardering verzakkingen | - | 189 |
| | <u>22.761</u> | <u>28.823</u> |
| Fiscaal resultaat | 2.812 | 2.411 |
| BIJ/AF: | | |
| afschrijvingen activa tdv exploitatie | -48 | -35 |
| Belastbaar bedrag 2022/2021 | <u>2.764</u> | <u>2.376</u> |

OVERIGE INFORMATIE

Bestuurder en Raad van Commissarissen.

De last ter zake van de bezoldiging en pensioenen van de Bestuurders bedraagt: euro 136.000

Per 1 januari 2013 is de Wet Normering Top inkomens(WNT) in werking getreden.

Hiermee is de Wet Openbaarmaking uit Publieke middelen gefinancierde Topinkomens (WOPT) komen te vervallen.

Binnen de Stichting vallen onderstaande personen onder de WNT

| Naam | D Hoogland | |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 |
| | <u>1/1-31/12</u> | <u>1/1-31/12</u> |
| | 1 fte | 1 fte |
| Beloning | 117.487 | 113.728 |
| Belastbare waarde vaste en variabele onkostenvergoedingen | - | - |
| Beloningen betaalbaar op termijn | 18.513 | 17.930 |
| Totaal bezoldiging | <u>136.000</u> | <u>131.658</u> |
| Functie | Directeur | |
| Duur en omvang van het dienstverband in het boekjaar en 2018 | 1 FTE,gehele jaar | |
| Gewezen topfunctionaris | Nee | |
| Echte of fictieve dienstbetrekking | Echte | |

De maximale beloning uit hoofde van de wet WNT voor de bestuurder bedraagt voor 2022 € 136.000 per jaar (2021 € 132.000 per jaar).

De beloning van de bestuurder kwalificeert zowel in 2022 als 2021 als Categorie D

De raad van commissarissen bestaat uit vijf personen en is als volgt samengesteld;

| | R.H.H Frerix voorzitter 1/1-31/12 | E.Ouwehand lid 1/1-31/12 | W Wurdemann lid 1/1-31/12 | H. van der Bend lid 1/1-31/12 | D Colon lid 1/1-31/12 |
|-----------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| Dienstverband | nee | nee | nee | nee | nee |
| Omvang dienstverband in fte | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Maximum WNT 2022 | 20.400 | 16.320 | 16.320 | 16.320 | 16.320 |
| Totaal bezoldiging 2022 | 16.304 | 10.864 | 10.864 | 10.864 | 10.864 |
| Maximum WNT 2021 | 19.800 | 13.200 | 13.200 | 13.200 | 13.200 |
| Totaal bezoldiging 2021 | 15.101 | 10.183 | 10.183 | 10.183 | 10.183 |

De last ter zake van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen bedraagt in 2022: 58.765 euro

| Het honorarium van de accountant is: | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Wettelijke controle 2022/2021 | 46 | 43 |
| Bijzondere verantwoordingen | 3 | 3 |
| Controle omtrent naleving wet- en regelgeving | 4 | 4 |
| | <u>53</u> | <u>50</u> |

De kosten welke nodig zijn om de jaarrekening 2022/2021 te controleren zijn in dit overzicht in het betreffende verslagjaar verantwoord.

9.0 Winst- en verliesrekening Daeb en Niet-Daeb gesplitst

| | 2022 | | 2021 | | |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | Daeb | Niet-Daeb | Daeb | Niet-Daeb | |
| | € | € | € | € | |
| 1.1 | Huuropbrengsten | 10.340 | 398 | 10.300 | 371 |
| 1.2 | Opbrengsten servicecontracten | 292 | - | 293 | - |
| 1.3 | Lasten servicecontracten | -256 | - | -249 | - |
| 1.4 | Overheidsbijdragen | -729 | - | -1.024 | - |
| 1.5 | Lasten verhuur en beheeractiviteiten | -909 | -35 | -929 | -33 |
| 1.6 | Lasten onderhoudsactiviteiten | -2.961 | -114 | -2.138 | -77 |
| 1.7 | Overige directe operationele lasten exploitatie bezit | -472 | - | -433 | - |
| 1. | Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille | 5.305 | 249 | 5.820 | 261 |
| 2.1 | Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling | 7 | - | 695 | - |
| 2.2 | Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling | -51 | - | -672 | - |
| 2.3 | Toegerekende organisatiekosten | -31 | - | -31 | - |
| 2.4 | Toegerekende financieringskosten | -38 | - | -43 | - |
| 2. | Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling | -113 | - | -51 | - |
| 3.1 | Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille | 985 | - | 800 | - |
| 3.2 | Toegerekende organisatiekosten | -31 | - | -30 | - |
| 3.3 | Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille | -638 | - | -603 | - |
| 3. | Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille | 316 | - | 167 | - |
| 4.1 | Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille | -2.264 | - | -609 | - |
| 4.2 | Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 21.294 | 180 | 26.884 | 591 |
| 4.3 | Niet- gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden | 52 | - | 82 | - |
| 4. | Waardeveranderingen vastgoedportefeuille | 19.082 | 180 | 26.357 | 591 |
| 5.1 | Opbrengst overige activiteiten | 167 | - | 164 | - |
| 5.2 | Kosten overige activiteiten | -271 | - | -281 | - |
| 5. | Netto resultaat overige activiteiten | -104 | - | -117 | - |
| 6.0 | Overige organisatiekosten | 927 | 36 | 843 | 30 |
| 6.1 | Leefbaarheid | 48 | 2 | 77 | 3 |
| 7.0 | Rentelasten en soortgelijke kosten | -1.858 | - | -2.001 | - |
| 7. | Saldo financiële baten en lasten | -1.858 | - | -2.001 | - |
| RESULTAAT VOOR BELASTINGEN | | 21.653 | 391 | 29.255 | 819 |
| 8.0 | Belastingen | -1.956 | - | -1.266 | - |
| RESULTAAT NA BELASTINGEN | | 19.697 | 391 | 27.989 | 819 |

Het niet Daeb bezit betreft de woningen welke zelfstandig verhuurd zijn boven de huurgrens het bedrijfs onroerend goed en de garages en parkeervoorzieningen. De overhead kosten en onderhoudskosten zijn toegerekend naar rato van de huuropbrengsten. Deze toelichting is ook van toepassing op paragraaf 10.0 Kasstroomoverzicht gesplitst Daeb en Niet-Daeb gesplitst.

10.0 Kasstroomoverzicht (directe methode) Daeb en Niet-Daeb gesplitst

| | 2022 | | 2021 | |
|-----------------------------------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | Daeb | Niet-Daeb | Daeb | Niet-Daeb |
| Operationele activiteiten | | | | |
| Zelfstandige huurwoningen DAEB | 9.818 | - | 9.807 | - |
| Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB | - | 287 | - | 276 |
| Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB | 517 | - | 489 | - |
| Overige niet-woongeligheden niet-DAEB | - | 111 | - | 95 |
| Totaal Huren | 10.335 | 398 | 10.296 | 371 |
| Vergoedingen | 292 | - | 293 | - |
| Overige bedrijfsontvangsten | -72 | - | -160 | - |
| Rente ontvangsten | - | - | - | - |
| Totaal ingaande kasstromen | 10.555 | 398 | 10.429 | 371 |
| Lonen en salarissen | 1.000 | 39 | 1.090 | 39 |
| Sociale lasten | 147 | 6 | 178 | 6 |
| Pensioenlasten | 121 | 5 | 112 | 4 |
| Totaal personeelsuitgaven | 1.268 | 50 | 1.380 | 49 |
| Onderhoudsuitgaven | 2.863 | 110 | 2.123 | 76 |
| Overige bedrijfsuitgaven | 1.070 | 41 | 963 | 35 |
| Rente- uitgaven | 1.971 | - | 2.208 | - |
| Verhuurdersheffing en obligoheffing | 729 | - | 1.024 | - |
| Leefbaarheid | 47 | 2 | 111 | 4 |
| Vennootschapsbelasting | 799 | - | - | - |
| Totaal uitgaande kasstromen | 8.747 | 203 | 7.809 | 164 |
| Kasstroom uit operationele activiteiten | 1.808 | 195 | 2.620 | 207 |
| Des- en investeringsactiviteiten | | | | |
| Verkoopontvangsten woongeligheden DAEB | 985 | - | 800 | - |
| Verkoopkosten DAEB | -16 | - | -8 | - |
| Verkoopontvangsten grond DAEB | - | - | 695 | - |
| Desinvesteringsontvangsten overig | 24 | - | - | - |
| Totaal ingaande kasstroom MVA | 993 | - | 1.487 | - |
| Nieuwbouw huur woon- en niet woongeligheden DAEB | 2.542 | - | 267 | - |
| Woning verbetering woon- en niet woongeligheden DAEB | 137 | - | 363 | - |
| Woning verbetering woon- en niet woongeligheden Niet DAEB | - | - | 1 | - |
| Aankoop woon- en niet woongeligheden DAEB | - | - | - | - |
| Aankoop woon- en niet woongeligheden Niet DAEB | - | 297 | - | - |
| Sloopuitgaven woon- en niet woongeligheden DAEB | - | - | - | - |
| Aankoop grond DAEB | - | - | - | - |
| Investerings overig DAEB | 56 | - | 846 | - |
| Externe kosten bij verkoop DAEB | 8 | - | 1 | - |
| Externe kosten bij verkoop Niet DAEB | - | - | 45 | - |
| Totaal uitgaande kassstroom MVA | 2.743 | 297 | 1.523 | - |
| Ontvangsten overig | - | - | - | - |
| Totaal ingaande kasstromen financiële vaste activa | - | - | - | - |
| Kasstroom uit (des)investerings | -1.750 | -297 | -36 | - |
| Financieringsactiviteiten | | | | |
| Nieuwe door WSW geborgde leningen | 11.000 | - | 9.500 | - |
| Totaal ingaand | 11.000 | - | 9.500 | - |
| Aflossing door WSW geborgde lening | 12.569 | - | 10.146 | - |
| Totaal uitgaand | 12.569 | - | 10.146 | - |
| Kasstroom uit financierings activiteiten | -1.569 | - | -646 | - |
| Wijziging kortgeldmutaties | -112 | 102 | 203 | -207 |
| Mutatie liquide middelen | -112 | 102 | 203 | -207 |
| Verloop liquide middelen: | | | | |
| Saldo liquide middelen 01-01: | 3.513 | - | 1.372 | - |
| Netto kasstroom | -1.623 | - | 2.141 | - |
| Saldo liquide middelen 31-12.: | 1.890 | - | 3.513 | - |
| Liquide middelen volgens balans | 1.890 | - | 3.513 | - |

Het bestuur en de raad van commissarissen van Woonstichting Vryleve verklaart hierbij dat alle middelen in het boekjaar 2022 zijn besteed in het belang van de volkshuisvesting.

Vastgesteld en ondertekend te Lobith, 31 mei 2023,

Bestuur

D. Hoogland, directeur/bestuurder

Raad van Commissarissen

De heer drs. R. Frerix (Voorzitter)

Mevrouw Dr. E. Ouwehand

De heer D.W. Colon

De heer ir. W.W. Würdemann MBA

12.7 Overige gegevens

Statutaire regeling inzake de winstbestemming

In de statuten van de stichting is geen regeling opgenomen betreffende de winstbestemming.

12.8 Controle verklaring



Gevestigd: Wolga 5,
2491 BK Den Haag
Bezoek en postadres:
Westeinde 26a
2275 AE Voorburg
www.sia.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woonstichting Vryleve

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woonstichting Vryleve te Lobith gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting Vryleve op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting Vryleve zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat Stichting Woonstichting Vryleve een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Op alle opdrachten verricht door Share Impact Accountants zijn algemene voorwaarden van toepassing welke bij de Kamer van Koophandel zijn gedeponeerd. Share Impact Accountants is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer 66398932.

 Lid van SRA

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Bij de controle van financiële overzichten identificeert de accountant risico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude. De accountant doet dit, door te evalueren of de informatie die is verkregen uit uitgevoerde risico-inschattingswerkzaamheden, wijst op het bestaan van één of meer frauderisicofactoren.

Wij hebben in dat kader de volgende risico-inschattingswerkzaamheden uitgevoerd. Wij hebben kennis verkregen van Woonstichting Vryleve en haar omgeving, waaronder het interne beheersingssysteem, het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's. Wij hebben daarbij onder andere aandacht besteed aan de wijze waarop het bestuur het interne beheersingssysteem monitort, en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en ook wat de uitkomsten daarvan zijn. Wij verwijzen naar paragraaf over risicomangement van het bestuursverslag, waarin het bestuur de belangrijkste frauderisico's heeft opgenomen en op deze frauderisicoanalyse reflecteert.

Wij hebben de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd. Ook hebben wij bij het bestuur en de raad van commissarissen nagevraagd of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Het risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt.

Het bestuur heeft de unieke positie om fraude te plegen door administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken.

Onze werkzaamheden om de frauderisico's te evalueren omvatten onder andere:

- Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen.
- Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.
- Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de bepaling van de balanspost 'Sociaal vastgoed in exploitatie', 'Sociaal vastgoed in ontwikkeling t.b.v. eigen exploitatie' en de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in de exploitatie. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad

voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

- Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. 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. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Wij hebben onze risico-inschatting en controleaanpak en resultaten gecommuniceerd aan het bestuur en de raad van commissarissen. Onze werkzaamheden leidden niet tot aanwijzingen en/of andere redelijke vermoedens van fraude die van materieel belang zijn voor onze controle

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit voor tenminste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling te evalueren omvatten onder andere:

- Overwogen of de door het bestuur uitgevoerde continuïteitsrisicoanalyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben;
- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuurverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de bepaald door in het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw);
- Wij hebben kennis genomen van de opgestelde begroting en vastgesteld dat op basis van de in de begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ook op lange termijn voldaan wordt aan de normen vanuit de toezichthouder;
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de 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.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 fouten of fraude en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 31 mei 2023

Share Impact Accountants B.V.

Was getekend: H. Hollander RA

Bijlage 1; kengetallen

| Boekjaar van 01-01 t/m 31-12 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Gegevens woningbezit | | | | | | |
| - Woningen en woongebouwen | 1.440 | 1.442 | 1.445 | 1.432 | 1.436 | 1.424 |
| | 31 | 30 | 31 | 31 | 31 | 29 |
| - Totaal woningen | 1.471 | 1.472 | 1.476 | 1.463 | 1.467 | 1.453 |
| - Overige Vhe's | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 |
| | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| - Totaal vhe's | 1.614 | 1.593 | 1.592 | 1.578 | 1.578 | 1.563 |
| Veranderingen Vhe bezit: | | | | | | |
| - Aantal opgeleverd/in exploitatie genomen | 13 | - | - | 21 | - | - |
| - Aantal aangekocht | 1 | - | - | - | - | 1 |
| - Aantal verkocht | 4 | 4 | 4 | 7 | 16 | 2 |
| - Aantal gesloopt en overig | 11 | 5 | 4 | 1 | -4 | 2 |
| | 21 | 1 | - | 15 | -20 | 1 |
| Exploitatie | | | | | | |
| - Huuropbrengst woningen | 10.627 | 10.576 | 10.471 | 10.242 | 10.167 | 9.992 |
| - Huuropbrengst per VHE per mnd | 602 | 599 | 591 | 583 | 578 | 573 |
| - Mutatiegraad bestaande woningen | 7,2 | 5,6 | 8,1 | 8,7 | 9,0 | 9,7 |
| - Aantal mutaties bestaand bezit | 106 | 83 | 120 | 127 | 132 | 141 |
| - Huurderving in % v/d jaarhuur | 0,4 | 0,3 | 0,5 | 0,5 | 0,4 | 0,7 |
| - Marktwaarde per VHE | 163.882 | 149.702 | 131.300 | 129.500 | 115.421 | 103.592 |
| - Kosten niet planmatig onderhoud per VHE | 1.389 | 1.052 | 962 | 672 | 614 | 590 |
| - Kosten planmatig onderhoud per VHE | 602 | 375 | 418 | 627 | 253 | 573 |
| - Totaalkosten onderhoud per VHE | 1.991 | 1.427 | 1.380 | 1.299 | 867 | 1.163 |
| - Totaal variabele kosten per VHE | 1.383 | 1.373 | 1.364 | 1.355 | 1.274 | 1.207 |
| - Belastingen en vaste lasten per VHE | 798 | 971 | 914 | 870 | 920 | 802 |
| - Rentelasten per VHE | 1.260 | 1.362 | 1.465 | 1.680 | 1.849 | 1.994 |
| - Rentelasten per VHE in % | 0,8% | 0,9% | 1,1% | 1,3% | 1,6% | 1,9% |
| - Restant gemiddelde levensduur (jaren) | 34,2 | 34,2 | 35,2 | 36,2 | 32,8 | 33,8 |
| Parameters WSW | | | | | | |
| - Interest Coverage Ratio | 2,02 | 2,28 | 2,19 | 2,07 | 2,22 | 1,93 |
| - * Loan to Value | 46,1% | 44,6% | 50,0% | 60,0% | 60,5% | 67,5% |
| - Solvabiliteit | 71,9 | 69,2 | 64,6 | 62,6 | 56,9 | 50,5 |
| - Dekkingsratio | 26,1% | 30,8% | 35,0% | 39,0% | 48,7% | 48,7% |
| - Beleidswaarde | 155.515 | 163.777 | 135.893 | 130.337 | 135.105 | |
| - Beleidswaarde per VHE | 103.373 | 109.112 | 90.354 | 87.428 | 90.432 | |
| Vermogensontwikkeling | | | | | | |
| - Eigen vermogen 31-12 (x1.000) | 183.671 | 163.583 | 134.775 | 130.827 | 107.792 | 86.761 |
| - Vreemd vermogen 31-12 (x1000) | 71.741 | 72.971 | 73.855 | 78.289 | 81.787 | 84.881 |
| - Totaal vermogen 31-12 (x1000) | 255.412 | 236.554 | 208.630 | 209.116 | 189.579 | 171.642 |
| - Schuld per verhuureenheid (gewogen) | 45.696 | 46.845 | 47.181 | 50.171 | 52.624 | 56.059 |
| Parameters resultaat | | | | | | |
| - Jaarresultaat | 20.088 | 28.808 | 3.948 | 23.035 | 21.031 | 12.885 |
| - Resultaat minus Waardeveranderingen Vastgoed | 826 | 1.251 | 2.033 | 2.114 | 1.489 | 1.489 |
| - Rentabiliteit eigen vermogen voor belasting | 1,5% | 2,3% | 2,3% | 3,2% | 3,2% | 3,2% |
| - Gemiddelde rentevoet vreemd vermogen | 2,6% | 3,0% | 3,0% | 3,4% | 3,4% | 3,4% |

Bijlage 2; Afkortingen

| | |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aedes | Aedes is de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland |
| Auditcommissie | Commissie van de RvC die gaat over toezicht op de geldstromen in de corporatie: is het financiële plaatje duidelijk, intern, voor de RvC, voor de controlerende accountant? Wordt alles wat in en uit gaat goed vastgelegd en gecontroleerd? Is er een realistisch plan voor de investeringen en beleggingen? Als de regels veranderen, is er dan tijdig een plan hoe dit financieel uitwerkt voor de corporatie? Welke accountant moet aangesteld worden voor de controle van de jaarrekening? |
| ATAD | Fiscale regeling in de vennootschapsbelasting welke mogelijk een drempel legt in de aftrekbaarheid van rentelasten voor deze belasting |
| AVG | Algemene Verordening Gegevensbescherming |
| AW | Autoriteit Woningcorporaties |
| BBSH | Besluit Beheer Sociale Huursector |
| Bezoldiging commissarissen | https://www.vtw.nl/data/media/files/VTW-beroepsregel_Bezoldiging_commissarissen_2017.pdf |
| BTIV | Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting |
| BW | Burgerlijk wetboek |
| CFV | Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting |
| DAEB | Diensten van Algemeen Economisch Belang |
| Dpi | Digitale Prognose informatie |
| DVi | Digitale Verantwoordingsinformatie |
| EI | Energie Index |
| Fit en propertest | Dit is een gesprek bij de AW waarin getoetst wordt of de commissaris voldoende in huis heeft voor de functie en voor het speciale domein van haar of zijn commissariaat. Ook wordt er naar integriteit gekeken. |
| FTE | Fulltime eenheden |
| Governancecode | |

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HAB-huis | Huur Aanpasbaar Bijzonder huis |
| HBV | Huurders belangenvereniging |
| Mio | Miljoen |
| Mln | Miljoen |
| MVA | Materiele vaste activa |
| MVO | Maatschappelijk verantwoord ondernemer |
| PVT | Personeelsvertegenwoordiging |
| RFBB | Reglement Financieel Beleid en Beheer |
| RJ | Richtlijnen voor de jaarverslaggeving |
| RvC | Raad van Commissarissen |
| RTIV | Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting |
| Selectie- en remuneratiecommissie | Commissie van de RvC die voorstellen doet over sollicitatieprocedures en arbeidsvoorwaarden van de bestuurder. Doet het jaargesprek met de bestuurder. |
| SPW | Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties |
| SVB | Strategisch Voorraad Beleid |
| U/g | Uitgeleende gelden |
| Veegwet | De veegwet werd op 1 juli 2017 van kracht en verbetert de woningwet van 2015 op een aantal punten. Voor de inhoud zie: http://www.woningwet2015.nl/nieuws/veegwet-veegbesluit-en-veegregeling-wonen-per-1-juli-in-werking |
| vhe | verhuureenheden |
| VTW | Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties is de beroepsvereniging van en voor ruim 1.300 leden die als commissaris toezicht houden bij ruim 300 woningcorporaties (van de ongeveer 335 die in Nederland actief zijn). De VTW behartigt hun belangen en |

bevordert de kwaliteit en de ontwikkeling van het interne toezicht van woningcorporaties.

| | |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VSO | Vaststellingsovereenkomst (belastingdienst) |
| Wet bestuur en toezicht | www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/12/15/tk-bijlage-evaluatie-wet-bestuur-en-toezicht . |
| Wet bestuur en toezicht rechtspersonen | www.compliance-instituut.nl/wet-bestuur-en-toezicht-rechtspersonen/ . |
| Wet normering topinkomens | www.topinkomens.nl . |
| Wet op het overleg huurders verhuurder | www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/rechten-huurdersorganisatie-bewonerscommissie |
| Woningwet | www.woningwet2015.nl |
| WSW | Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit is een privaatrechtelijke stichting die controleert hoeveel een corporatie verantwoord kan lenen. Hoe WSW dit doet is te vinden op: www.wsw.nl . |
| WOZ | Waarde Onroerende Zaak |
| WSW | Waarborgfonds Sociale Woningbouw |
| VHE | Verhuureenheid |