

Woningstichting Goud Wonen
inzake voormalig
Stichting Uithuizer Woningbouw

Jaarstukken 2022

Inhoud

	pagina
Gegevens Woningstichting Goud Wonen (voormalig SUW)	2
Inleiding	3
BESTUURSVERSLAG	4
Volkshuisvestingsverslag	14
VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN	28
 JAARREKENING	
Balans per 31 december 2022	36
Winst- en verliesrekening over het verslagjaar 2022	39
Kasstroomoverzicht	41
Waarderingsgrondslagen	42
Toelichting op de balans	52
Toelichting op de winst- en verliesrekening	60
Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB	66
Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB	68
Ondertekening van de jaarrekening	70
 OVERIGE GEGEVENS	
Controleverklaring van de onafhankelijk accountant	71
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	71
 BIJLAGE	
Overzicht woningen in exploitatie	76

Gegevens Woningstichting Goud Wonen (voormalig SUW)

Naam van de toegelaten instelling	: Woningstichting Goud Wonen (Voormalig Stichting Uithuizer Woningbouw)
Gemeente waar de instelling gevestigd is	: Het Hogeland
Adres	: Stationsplein 10 9981 BH Uithuizen
Postadres	: Postbus 84 9980 AB Uithuizen
Telefoon	: 0595-432560
Fax	: 0595-432935
Website	: www.goud-wonen.nl
Emailadres	: info@goud-wonen.nl
Datum en nummer van het Koninklijk besluit, waarbij de instelling is toegelaten	: 10 februari 1919, nr. 26
Datum en nummer van de inschrijving in het openbare stichtingenregister, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Groningen	: 4 juli 1979, nr. 41013101
Nummer van de inschrijving in het Handelsregister	: 02036488
Nummer van de inschrijving in het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen	: 1013
De laatste statutenwijziging is ministerieel goedgekeurd bij beschikking van	: 21 maart 2018

De Stichting is uitsluitend werkzaam in het belang van de volkshuisvesting. Het statutaire werkgebied van de Stichting omvat de gemeenten Het Hogeland, Appingedam, Delfzijl, Loppersum en Ten Boer. De Stichting is alleen werkzaam in de kern Uithuizen in de gemeente Het Hogeland.

Na ontvangst van de bovengenoemde ministeriële beschikking d.d. 21 maart 2018 zijn de statuten op 28 maart 2018 gewijzigd.

Algemeen

1. Inleiding

2022 is een bewogen jaar geweest.

Met name het overlijden van een van onze medewerkers als gevolg van een verkeersongeval heeft veel impact gehad op de medewerkers van SUW. Hartverwarmend was de manier waarop we gezamenlijk zijn omgegaan met dit grote verlies.

Vanaf 2022 worden we geconfronteerd met de oorlog in de Oekraïne. We realiseren ons dat dit vooral voor de inwoners van Oekraïne ongelofelijk veel gevolgen heeft. Daarnaast heeft het ook invloed op de rest van Europa en hebben met name de stijgende energieprijzen veel consequenties. Tijdens het verslagjaar hebben we gemerkt dat dit ook met onze huurders veel heeft gedaan.

Op het gebied van projectontwikkeling was het verslagjaar intensief. Uiteindelijk zijn we er met zijn allen in geslaagd om weer grote stappen te zetten voor de volkshuisvesting in Uithuizen. De nieuwbouw aan de Maarweg (8 woningen voor starters en 22 deels levensloopbestendige gezinswoningen) is in de zomer van 2022 opgeleverd. Helaas was de afwikkeling van diverse opleverpunten een moeizaam traject, dat zowel voor de huurders als voor de medewerkers intensief was.

Voor de fases 1a en 1b van het versterkingstraject Wilgenbos en Wilgenhof was in 2021 het sloopbesluit genomen en met betreffende huurders is in 2022 veelvuldig contact geweest. Fase 1a en 1b zullen naar verwachting 6 jaar in beslag nemen. Uiteindelijk zullen ruim 300 van de 758 VHE's van de SUW vervangen gaan worden door aardbevingsbestendige energiearme woningen. Woningen die we samen met de bewoners realiseren. Met daarbij ook een doorkijk naar de toekomst. We bouwen namelijk woningen voor de huidige huurders maar ook voor de toekomstige huurders.

Per beschikking van 1 september 2021 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een subsidie toegekend op basis van de Subsidieregeling Woningcorporaties Aardbevingsgebied Groningen (E-gelden). Deze gelden zullen worden ingezet voor verduurzamingsmaatregelen aan het bezit dat niet onder de versterkingsopgave valt. Er is een overzicht gemaakt van de woningen die de komende jaren zullen worden verduurzaamd. De start van de eerste trajecten is in 2023 gepland.

Het fusietraject met collega-corporatie Stichting De Delthe heeft in het verslagjaar veel gevraagd van de medewerkers. Na een gedegen onderzoekstraject was het uitgangspunt om per 1 januari 2022 te fuseren. Eind 2021 bleek meer tijd nodig te zijn voor de verkenning van mogelijke meerwaarde van een fusie. Uiteindelijk zijn in een gezamenlijke vergadering van RvC SUW en RvT De Delthe op 24 november van het verslagjaar het voorgenomen fusiebesluit van de bestuurders en het voorgenomen besluit tot statutenwijziging goedgekeurd. Daarmee is de fusie tussen Stichting Uithuizer Woningbouw en Stichting De Delthe ingaande 1 januari 2023 een feit en gaan we samen verder als Woningstichting Goud Wonen. Verderop in het verslag wordt hier uitgebreider op ingegaan.

Zoals vermeld in de 1^e alinea: 2022 is een bewogen jaar geweest. Een groot compliment voor de inzet van alle medewerkers is op zijn plaats. We hebben samen emotionele momenten beleefd, maar er is op veel fronten heel veel werk verzet. Ik kijk daar met veel respect op terug. Het geeft vertrouwen voor de nieuwe fase die we per 1 januari 2023 met Woningstichting Goud Wonen ingaan.

H. Oosting, Directeur Bestuurder

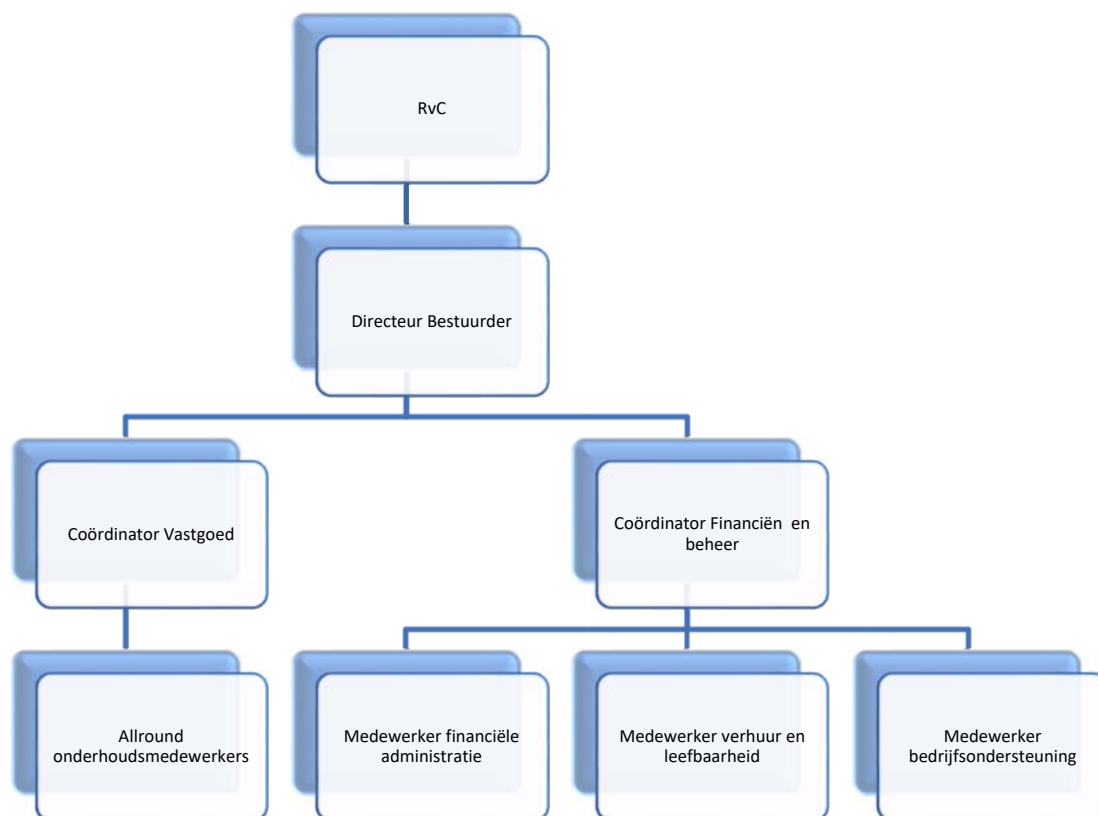
Uithuizen, 22 juni 2023

2. BESTUURSVERSLAG

2.1. Algemeen

Na de laatste wijziging in de organisatiestructuur in 2018, waarbij we van een drie lagen structuur naar een twee lagen structuur zijn gegaan, is de structuur ongewijzigd.

De organisatie van de SUW was eind 2022 opgebouwd volgens onderstaand organogram.



2.2.a. Bestuurder

Met ingang van 1 april 2018 is de heer Oosting benoemd tot Directeur Bestuurder van de Stichting Uithuizer woningbouw. In het verslagjaar heeft herbenoeming voor 4 jaar plaatsgevonden.

2.2.c. Governancecode en andere richtlijnen

Onze bestuurlijke organisatie conformeert zich aan de richtlijnen vanuit de Woningwet, de Aedes- en Governancecode.

2.2.d. Regelingen en Protocollen

SUW beschikt over alle regelingen en protocollen die verplicht zijn op basis van de Governancecode en de wetgeving.

2.2.e. Administratieve Organisatie-Interne Controle

De administratieve organisatie en het interne controle systeem is vastgelegd in een intern protocol. De beschreven procedures worden ook in de praktijk gehanteerd. Jaarlijks onderzoekt en beoordeelt de accountant de opzet van de interne controle en de administratieve organisatie van Stichting Uithuizer Woningbouw. Hierbij wordt vooral getoetst of de interne beheersing van de administratieve procedures en werkzaamheden toereikend is. De bevindingen naar aanleiding van die toetsing geeft de accountant weer in een brief welke met de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder wordt besproken.

2.2.f. Permanente Educatie (PE)

Bestuurders van corporaties zijn verplicht tot Permanente Educatie (PE). Zij moeten binnen een periode van drie jaar 108 PE-punten behalen, wat neerkomt op 108 'studiebelastingsuren', zijnde 36 PE per jaar gemiddeld.

De stand van zaken met betrekking tot de PE punten van de bestuurder van SUW per 31 december van het verslagjaar is als volgt:

Naam bestuurder	Aantal PE punten in 2022	Aantal PE punten cumulatief	Nog te behalen PE punten tot en met 2022
H. Oosting	45	110	0

2.3. Raad van Commissarissen

In 2022 bestond de RvC uit 4 leden.

Twee leden van de RvC zijn in 2020 herbenoemd voor de periode van 4 jaar.

Het verslag en de beloning van de RvC wordt behandeld vanaf pagina 29.

2.4. Personeel

2.4.a. Personeelssamenstelling

In het verslagjaar hebben er drie mutaties in de personeelssamenstelling plaatsgevonden.

1. Per 1 mei van het verslagjaar is de administratief medewerkster huuradministratie met pensioen gegaan;
2. Per 1 september van het verslagjaar is een receptioniste/telefoniste aangenomen (tijdelijk dienstverband);
3. Op 2 november van het verslagjaar overleed de Coördinator vastgoed;

Per 31 december 2022 waren de volgende personen in dienst bij de SUW:

Functie	In dienst	Arbeidstijd
Coördinator financiën en Bedrijfsvoering	01-04-2018	78%
Medew. Verhuur en bewonerszaken	01-08-2007	78%
Receptioniste en Administratief medewerkster	01-09-2022	78%
Onderhoudsmedewerker	01-11-2006	100%
Onderhoudsmedewerker	01-05-2017	100%

Daarnaast werden de volgende functies via Corparis ingevuld:

Functie	Arbeidstijd
Medewerker Verhuur en bewonerszaken	88%
Coördinator vastgoed aangetrokken	100%

2.4.b. Arbeidsvoorzieningen

Voor alle personeelsleden is de cao Woondiensten van toepassing. De pensioenvoorzieningen voor de personeelsleden, waaronder de aanvullende pensioenen voor het arbeidsongeschiktheids- en nabestaandenpensioen, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties (SPW). De personeelsleden zijn allen, conform de cao, verzekerd voor eventuele ongevallen.

Het is voor personeelsleden mogelijk vakgerichte cursussen te volgen.

2.4.c. Ziekteverzuim/Arbobeleid

De SUW is aangesloten bij een gecertificeerde arbodienst. De arbodienst verzorgt de ziekteverzuimbegeleiding. De personeelsleden hebben de mogelijkheid om via de arbodienst een periodiek geneeskundig onderzoek te ondergaan en men kan gebruik maken van het inloopsprekuur van de bedrijfsarts.

Het ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2022 ongeveer 10 %.

De ziektereregistratie gebeurt in eigen beheer door middel van een automatiseringspakket. Om de risico's van loondoorbetaling bij ziekte te beperken heeft de SUW bij de Raetsheren van Orde een loon-doorbetalingsverzekering bij ziekte afgesloten. De eerste twee weken van het ziekteverzuim komen voor risico van de SUW.

In 2020 is een update van de risico-inventarisatie inspectie uitgevoerd. Daarnaast hebben in 2019 6 medewerkers naar een BHV-opleiding gevolgd. Zowel de technisch-medewerkers als 4 medewerkers van het kantoor. De jaarlijkse bijscholing heeft in 2022 plaatsgevonden. Tot slot heeft de Coördinator Financiën en Bedrijfsvoering een opleiding tot preventiemedewerker gevolgd.

Met de arbodienst is een overeenkomst afgesloten voor de vertrouwenspersoon ten behoeve van het personeel. Gelet op de omvang van de organisatie is er voor gekozen om dit extern te beleggen.

2.4.d. Overleg

Regelmatig vindt overleg plaats van het op het kantoor werkzame personeel. Ook de technische medewerkers voeren regelmatig overleg.

Met geen van de medewerkers is in 2022 een functioneringsgesprek gevoerd. Dit heeft te maken met het gegeven dat de verwachting was dat de fusie met De Delthe medio 2022 gerealiseerd zou worden. In het verslagjaar zijn wel individuele gesprekken gevoerd met alle medewerkers ter voorbereiding op de fusie met De Delthe. Vooruitlopend op de fusie zijn diverse gesprekken gevoerd met medewerkers over de nieuwe manier van werken, het afstemmen van de werkzaamheden, communicatie, ondersteuning etc.

2.5 Vastlegging beleid

In 2019 is samen met Companen een nieuw beleidsplan ontwikkeld voor de komende 5 jaren. Daarbij is de input van medewerkers, RvC en stakeholders belangrijk geweest.

In dit beleidsplan concentreren we ons op een drietal pijlers.

1. Onze rol als sociale huisvester;
2. Onze betrokkenheid bij Uithuizen en haar omgeving;
3. Onze organisatie maakt het verschil.

Vanuit dit beleidsplan is een uitvoeringsplan opgesteld waarin de doelen voor de komende jaren zijn vermeld met daarbij een planning.

2.6 Missie en Ambities SUW

Het bestaansrecht van de sociale woningbouw ligt verankerd in de gedachte dat iedereen recht heeft op goede betaalbare huisvesting en dat, als mensen dit zelf niet kunnen betalen, dat mogelijk is middels sociale woningbouw.

Missie

'De SUW is dé corporatie voor mensen die in Uithuizen en omgeving willen huren. Voor mensen met een lager inkomen zorgen wij voor goede en betaalbare huisvesting. Volkshuisvesting is wat SUW drijft. De SUW zet zich daarom met volle overtuiging in op een betere aansluiting van het woonaanbod bij de veranderende vraag, en op leefbaarheid en vitaliteit.'

Onze ambities

Drie pijlers in ons beleid

In de vorige beleidsperiode hebben we ons goed ingezet voor de sociale volkshuisvesting in Uithuizen. We bouwen voort op de lijn uit dat plan. Dit doen wij vanuit drie pijlers. Deze pijlers zijn gebaseerd op onze missie en een sterkte-zwakteanalyse. Hoe we invulling geven aan deze pijlers leest u in het vervolg:

1. De SUW is een échte sociale huisvester. Dat geeft ons bestaansrecht. Wij zetten ons blijvend in voor voldoende betaalbare en kwalitatief goede woningen. Ook de komende jaren blijft dit onze volle aandacht vragen. Onze doelgroep verandert namelijk. Wonen en zorg zijn meer met elkaar verbonden. We gaan flink aan de slag met het verduurzamen van ons vastgoed.
2. De SUW is betrokken bij Uithuizen en omgeving. Wij zetten ons blijvend in voor een leefbaar Uithuizen. De leefomgeving verandert door ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw, (dorps)gemeenschap en voorzieningen. Hier onderscheiden wij ons van andere corporaties. Wij willen onze kennis van het dorp en de omgeving inzetten voor alles wat het wonen raakt. Wij zijn een vanzelfsprekende samenwerkingspartner voor inwoners en organisaties in en om Uithuizen.
3. Als organisatie maken wij het verschil. Wij werken in een gemotiveerd team. Wij zetten ons als team goed in voor de dagelijkse verhuur en het onderhoud van woningen. Maar willen we naar de toekomst ons werk goed blijven doen, dan vraagt de samenleving dat we op een efficiënte wijze ons werk inrichten, en ons vermogen effectief inzetten. Wij willen eenduidig en duidelijk zijn voor onze huurders en partners.

Om dit verder te verbeteren, gaan wij aan de slag met opleiding en scholing waar nodig, het professionaliseren van werkprocessen en het verder digitaliseren van onze dienstverlening.

Onze kernwaarden en klantvisie

Onze eigen waarden en visie zijn het vertrekpunt voor ons werk. Dit onderlegt onze inzet op de opgaven uit de drie pijlers. Uit gesprekken met onze medewerkers en belanghebbenden stellen wij de volgende kernwaarden vast. Wij zijn:

- Duidelijk
- Persoonlijk
- Verantwoordelijk

Duidelijk houdt in dat wij een no-nonsense houding hebben. We zijn doeners en pakken aan. Wij willen persoonlijk handelen vanuit een open en vriendelijke houding. Uiteraard op een financieel verantwoorde manier.

Tot slot, voelen we ons gezamenlijk verantwoordelijk voor het werk en zijn we oplossingsgericht.

2.7 Overleg met gemeente

Met ingang van 1 januari 2019 is de gemeente Eemsmond opgegaan in de gemeente Het Hogeland. Met de wethouder vinden 2 keer per jaar reguliere voortgangsgesprekken plaats. Daarnaast is er regelmatig overleg in de lokale stuurgroep over de aanpak van de aardbevingsproblematiek.

Met de gemeente worden, samen met collega corporaties en huurdersorganisaties, afspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke zaken voor het volgende jaar: de prestatieafspraken. Daarvoor wordt jaarlijks voor 1 juli een bod uitgebracht.

2.8. Risicomanagement

Voor 2021 vond het risicomanagement voornamelijk informeel en pragmatisch plaats. Risico's maakten wel onderdeel uit van de bedrijfsvoering, maar de vastlegging is niet altijd formeel en eenduidig geweest. Gelet op zowel interne als externe ontwikkelingen is besloten dit te veranderen met als doel het informele patroon rond de weging van risico's te doorbreken en hiervoor een meer zakelijke werkwijze toe te passen. In 2021 is een nieuw risicomanagementprotocol opgesteld en vastgesteld. Ook is in dat jaar nagegaan wat de risico's zijn, welke voor de SUW van belang zijn en hoe we moeten acteren om deze risico's zoveel mogelijk te verkleinen of te beheersen. Dit nieuwe protocol en ook de uitkomsten van de bijeenkomsten zijn gedeeld met de AW.

Dat betekent niet dat de informele cultuur en de korte lijnen daardoor gefrustreerd worden. Voor wat betreft het risicomanagement is een omslag van informeel naar zakelijk en professioneel gerealiseerd. Zodoende kan gestuurd worden op bewuster handelen, de beperking van risico's en de beperking van bedrijfskosten.

Deze veranderende werkwijze draagt bij aan het voorkomen van onacceptabele en onwenselijke incidenten en draagt tevens bij aan het voldoen aan wet- en regelgeving. Dit zorgt onder meer voor:

- Een heldere werkwijze voor de identificatie van risico's;
- Duidelijkheid ten aanzien van de grenzen van het nemen van risico's en de rollen en verantwoordelijkheden;
- Heldere procedures als risico's groter zijn dan eerder werd ingeschat.

Deze duidelijkheid zorgt ervoor dat SUW goed en zorgvuldig kan besluiten, zodanig dat zij de strategische doelstellingen kan halen.

Scope

Risicomanagement kan worden omschreven als een proces gericht op het identificeren en beoordelen van potentiële gebeurtenissen die invloed kunnen hebben op het realiseren van de doelstellingen van de corporatie.

SUW definieert daarbij een risico als het negatieve effect van onzekere gebeurtenissen op het behalen van haar doelstellingen. Het doel van risicomanagement is een zodanig inzicht te krijgen in de risico's die de doelstellingen c.q. continuïteit bedreigen en de mate van beheersing daarvan, dat SUW in staat is tot bewuste besluitvorming over deze risico's in het licht van haar doelstellingen zodat deze effectief en efficiënt gerealiseerd kunnen worden.

De belangrijkste kaders voor het risicomanagement zijn de op SUW van toepassing zijnde wet- en regelgeving en interne beleidsafspraken.

De belangrijkste risico's die wij op basis van de analyse constateren zijn hieronder uitgewerkt.

2.8.a Aardbevingen en versterkingsopgave

Een belangrijk punt dat onze aandacht heeft en een grote impact kan hebben is de problematiek rondom de aardbevingen. Veel woningen van de SUW hebben schade opgelopen. Deze schade wordt nu op kosten van de NAM hersteld. Maar bij deze schade zal het waarschijnlijk niet blijven. Bij nieuwe aardbevingen, en die zijn voorspeld, zullen waarschijnlijk opnieuw scheuren in muren van woningen ontstaan.

Ook de veiligheid van de bewoners speelt een zeer grote rol in de gesprekken die nu gevoerd worden. De Nationaal Coördinator Groningen is gestart met het inspecteren van de woningen van de SUW. Daaruit zal moeten blijken of en in welke mate de woningen versterkt dienen te worden. In het SVB zullen wij hier dan op moeten anticiperen.

Met collega-corporaties proberen we zoveel mogelijk gezamenlijk op te trekken om op te komen voor zowel onze belangen als die van de hele regio. In het verslagjaar is gezamenlijk een akkoord bereikt over bijvoorbeeld de vergoeding van waardedaling.

De woningcorporaties in het aardbevingsgebied hebben de NAM medio 2018 aangesproken op vergoeding van waardedalingsschade. In verband hiermee is in april 2020 de NAM gedagvaard voor een schadestaatprocedure waarin een vergoeding wordt gevorderd van de schade die wordt geleden ten gevolge van het feit dat het woningbezit door de aardbevingen minder waard is geworden. De corporaties die participeren in de waardeclaimprocedure hebben steeds aangegeven een snelle en redelijke vergoeding te willen. Inmiddels is er overeenstemming met de NAM over een schikking, waardoor de schadestaatprocedure niet hoefde te worden voortgezet. De schikking met de NAM voor de vergoeding van de schade door waardedaling is vastgesteld op € 70 miljoen. Voorwaarde voor deze schikking is dat de corporaties er onderling zelf uitkomen over hoe deze vergoeding verdeeld wordt over

de corporaties. Hierover is overeenstemming bereikt en heeft SUW een bedrag ad. € 3.825.684,- ontvangen

Doordat we gezamenlijk optrekken wordt veel tijd gestoken in onderling overleg en het participeren in werkgroepen zoals de financiële werkgroep en vastgoed werkgroep. Gezamenlijk worden risico's in kaart gebracht, scenario's ontwikkeld en worden de methoden van versterken besproken. Belangrijk is ook dat we gezamenlijk optrekken richting NAM, BZK, WSW, AW en NCG. Op deze wijze zijn we in staat om een waardige gesprekspartner te zijn. Op basis van de nieuwste inzichten lijkt de mate van versterken voor ons werkgebied wat af te nemen. Al zal dat pas duidelijk worden als alle inspecties zijn afgerond.

Gezamenlijk is een financieel mandaat ontwikkeld om te bewerkstelligen dat naast het versterken ook sloop en nieuwbouw mogelijk is. Afhankelijk van de kosten voor het versterken kan dit namelijk voor alle partijen een aantrekkelijkere optie zijn. Hierdoor kunnen we nog beter inspelen op de woningmarkt behoefte en kunnen we koppelkansen creëren. Combinaties van herstructurering, versterken en verduurzamen, verbeteren etc. Het financieel mandaat biedt ons nog meer mogelijkheden om diverse scenario's te ontwikkelen.

Een financiële werkgroep met een 5-tal vertegenwoordigers namens de G13-corporaties (de corporaties die werkzaam zijn in het aardbevingsgebied en zich verenigd hebben) bereidt al deze zaken en gesprekken voor. Namens de SUW is de directeur bestuurder onderdeel van deze werkgroep.

De NCG heeft eind 2019 besloten dat alle woningen die vallen onder de batch 1581 (dat zijn 1581 woningen die in 2017 zijn geïnspecteerd) volgens de toen geldende richtlijnen versterkt gaan worden. Dit om voortgang te verkrijgen in het versterkingsproces. Voor de SUW betreft dit 195 woningen. In de eerste helft van 2020 is duidelijk geworden wat deze versterking inhoudt. Voor 78 woningen is het scenario van het versterkingsadvies sloop – nieuwbouw. Voor 77 woningen zijn de kosten voor versterking en de impact voor de bewoner dusdanig hoog dat wij zelf hebben besloten dat sloop – nieuwbouw het meest voor de hand ligt. Het versterkingsbudget wordt dan ingezet voor de uitvoering. Daarnaast is in 2021 duidelijk geworden dat ook ca 150 woningen uit andere inspectierondes onder de versterkingsoperatie vallen. Ook voor deze woningen is gekozen om ze te vervangen voor nieuwe aardbevingsbestendige energiezuinige woningen. Deze grote opgave, waarbij ongeveer 40% van het bezit van de SUW de komende 5 jaar vervangen gaat worden, zorgt voor risico's op diverse terreinen. Imagoschade, financieel, bedrijfsvoering en afhankelijkheid. Door goede contractuele afspraken en het in kleinere deelprojecten uitvoeren van de opgave verkleinen we de risico's. Met de belangrijkste partijen (NCG en gemeente) zijn overeenkomsten gesloten. SUW heeft samen met Woningstichting Wierden en Borgen en De Delthe Rizoem gevraagd om de technische begeleiding van de diverse versterkingstrajecten en de bewonersbegeleiding te verzorgen.

Het Rijk, de provincie Groningen en de zeven gemeentes in het aardbevingsgebied hebben extra afspraken gemaakt over de versterking van woningen in het aardbevingsgebied. Deze zijn op 6 november 2020 openbaar gemaakt. De afspraken gelden voor eigenaren van woningen, dus ook voor corporaties. Deze afspraken zijn in 2021 en in het verslagjaar verder zorgvuldig uitgewerkt. Door een samenwerking in Kr8 verband (8 woningcorporaties in het aardbevingsgebied) konden alle huurders in dit gebied hier eenduidig over geïnformeerd worden.

2.8.b Verschil tussen nieuw en oud bezit

Doordat de komende jaren een groot deel van het bezit van de SUW vervangen gaat worden voor nieuwe energiezuinige woningen ontstaat er een verschil met het overig bezit. Om dit verschil te verkleinen zullen wij ook versneld fors moeten investeren in verduurzaming en verbetering van het overige woningbezit. Wij zullen onze financiële ruimte optimaal benutten om dit te realiseren. Daarbij worden ook de E-gelden (zie elders in dit verslag) ingezet. Dit alles vraagt extra inzet van de medewerkers. Daarnaast zullen wij de bewoners moeten meenemen om ook het verwachtingspatroon goed te managen. Samen met bewonerscommissies zullen we dan ook kijken naar de mogelijke maatregelen.

2.8.c Leefbaarheid

De grote opgave voor Uithuizen betekent veel voor het dorp en haar inwoners. Mensen moeten tijdelijk verhuizen. Er zijn veel bouw- en sloopactiviteiten en het sociale leven kan ontwricht raken. Er is daarom veel aandacht voor de bewoners. Dit doen we samen met de gemeente.

2.8.d Coronacrisis

Dankzij diverse maatregelen van de overheid en diverse vaccinatierondes was de impact van de coronapandemie in 2022 iets minder groot dan in voorgaande jaren. Toch hadden we ook in het verslagjaar nog steeds te kampen met de gevolgen ervan. We hebben onze bedrijfsprocessen waar nodig aangepast en afgestemd op de richtlijnen en maatregelen van het RIVM en de Rijksoverheid.

Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Met onze maatregelen streven we ernaar de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en de dienstverlening aan onze huurders zoveel mogelijk te continueren. Wij zijn in staat gebleken om onze dagelijkse activiteiten - het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien - te kunnen voortzetten. Gezien ons bedrijfsmodel zijn er voor de SUW geen continuïteitsproblemen geweest en voorzien we geen liquiditeitsrisico.

2.8.e Oorlog in Oekraïne, stijging energiekosten en stijging bouwkosten

Vanaf 2022 worden we geconfronteerd met de oorlog in de Oekraïne en stijgende energieprijzen. Beide ontwikkelingen maken dat we in een onzekere periode zitten waarbij stijgende prijzen, lange levertijden van materialen en krapte op de arbeidsmarkt gevolgen kunnen hebben voor de plannen van woningcorporaties. Ook voor SUW is dit voelbaar. In een krappe woningmarkt is het gelukt om in samenwerking met de gemeente Het Hogeland huisvesting te bieden aan een aantal Oekraïense vluchtelingen. Het wordt wel steeds lastiger om voor de sloop-, nieuwbouw- en verduurzamingsplannen aannemers te vinden. Door het niet doorgaan van projecten zou imagoschade kunnen ontstaan doordat er mogelijk al wel is gecommuniceerd richting bewoners.

Ook de bouwkostenstijging kan leiden tot hogere kosten voor de sloop- en nieuwbouwprojecten. De gestegen energiekosten hebben tot nu toe niet geleid tot hogere huurachterstanden. We proberen op individuele basis met huurders een oplossing te vinden als dit wel gebeurt. We verwachten op basis hiervan geen liquiditeitsproblemen.

2.8.f Bedrijfsvoering

De grootste 5 risico's lijken op dit moment: uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuureenheden. Maar we beoordelen deze risico's vooralsnog niet als een bedreiging voor de bedrijfscontinuïteit. Door de fusie met collega corporatie De Delthe kunnen we de krachten bundelen en continuïteitsrisico's verkleinen en daarnaast onze dienstverlening verbeteren.

2.8.g In-control verklaring

De bestuurder verklaart het volgende:

"Hoewel ons interne risicobeheersing- en controlesysteem goed is opgezet, kan het nooit absolute zekerheid bieden dat onze doelstellingen op het gebied van strategie, uitvoering, berichtgeving en naleving van alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving altijd volledig zullen worden bereikt. De werkelijkheid is dat bij het nemen van beslissingen menselijke beoordelingsfouten kunnen optreden en dat er steeds kosten-baten afwegingen worden gemaakt bij het aanvaarden van risico's en het treffen van beheersingsmaatregelen".

Rekening houdend met de voornoemde beperkingen, die noodzakelijkerwijs verbonden zijn aan alle interne risicobeheersing- en controlesystemen, geven de bij de SUW in gebruik zijnde interne risicobeheersings- en controlesystemen het bestuur een redelijke mate van zekerheid dat:

- De bestuurder op de hoogte is van de mate waarin de strategische en operationele doelstellingen van de SUW worden gerealiseerd;
- De SUW zich houdt aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving ten aanzien van financiële verslaggeving van risico's;
- De financiële verslaggeving geen onjuistheden van materieel belang bevat, en de risicobeheersing en controlesystemen in het verslagjaar naar behoren hebben gewerkt".

2.9 Onderzoek naar samengaan

De SUW is in 2020 benaderd door de Delthe met de vraag of SUW open zou staan voor een voor een onderzoek naar vergaande samenwerking of samengaan tussen beide organisaties.

Omdat De Delthe met de SUW al langer nauw wordt samengewerkt en omdat beide organisaties vergelijkbaar zijn is het een logische stap om voornoemde onderzoeksvraag gezamenlijk uit te werken. De Raad van Commissarissen van de SUW heeft positief gereageerd op het voorstel om te (laten) onderzoeken of beide woningcorporaties zelfstandig kunnen blijven voortbestaan of dat een verdergaande samenwerking of een geheel samengaan, een meerwaarde kan zijn voor de dienstverlening aan de huurders en de volkshuisvestelijke opgaves. Rekening houdend met de complexiteit van een dergelijk traject is in 2020 gezocht naar een partij die dit traject kan begeleiden. Zowel het bestuur van de HOU als de medewerkers zijn betrokken bij de keuze voor Atrivé. Op 17 december 2020 hebben de Raad van Commissarissen van SUW en de Raad van Toezicht van De Delthe het voorgenomen besluit van de bestuurders van beide corporaties voor het opstarten van een formeel haalbaarheidsonderzoek naar fusie, waarbij de meerwaarde van fusie wordt vergeleken met de meerwaarde van duurzame samenwerking, goedgekeurd. Op 4 februari van het verslagjaar hebben de

Raad van Commissarissen van SUW en de Raad van Toezicht van De Delthe de fusie-intentievereenkomst ondertekend met als doel te komen tot een gedegen verkenning van de mogelijkheden van een juridische fusie tussen Stichting De Delthe en Stichting Uithuizer Woningbouw per 1 januari 2022. Vervolgens is er een haalbaarheidsonderzoek opgestart, hebben de Raden van Commissarissen een profielschets voor de directeur-bestuurder van de fusiecorporatie vastgesteld, is er een organisatieformatieplan opgesteld en is er een verdiepend financieel risico-onderzoek uitgevoerd. In de fusie effect rapportage is de balans opgemaakt van de verwachte meerwaarde van de fusie in vergelijking met zelfstandig doorgaan of intensief samenwerken.

Na de goedkeuring door de Raad van Commissarissen van SUW en de Raad van Toezicht van De Delthe van het voorgenomen besluit tot fusie zijn de volgende stappen gezet:

- informeren van de vakbonden over de voorgenomen fusie van De Delthe en SUW.
- aanvraag zienswijze gemeente Het Hogeland;
- aanvraag verklaring van geen bezwaar bij het WSW;
- aanvraag zienswijze bij de huurdersorganisaties van SUW en De Delthe.

De gemeente Het Hogeland, het WSW en de Huurdersvereniging van de SUW hebben een positieve zienswijze afgegeven dan wel ingestemd.

Vervolgens zijn diverse documenten voorbereid en ter goedkeuring voorgelegd aan de toezichthouders van beide organisaties:

- Voorstel tot fusie;
- Toelichting op voorstel tot fusie;
- Risicoverklaring bestuurders;
- Efficiencyparagraaf fusies;
- Notitie DEAB en niet-DEAB.

In 2021 is er intensief overleg geweest met het bestuur van de Huurdersvereniging van Delthe (HVDD) over alle onderdelen van het traject. In deze gesprekken is naar voren gekomen dat HVDD meer tijd nodig heeft voor de verkenning van mogelijke meerwaarde van de fusie. HVDD heeft daarom formeel een neutrale zienswijze afgegeven, maar feitelijk was er sprake van een negatieve zienswijze. De bestuurders en de interne toezichthouders van beide corporaties zien de huurdersorganisaties als belangrijke partners. Betrokkenheid van huurders is belangrijk. Daarom zijn we in het verslagjaar opnieuw in overleg gegaan met HVDD. De Huurdersvereniging heeft een fusieadviescommissie (FAC) in het leven geroepen, bestaande uit een zevental huurders, die objectief de voor- en nadelen van een fusie beoordelen. Uitgangspunt daarbij was dat het advies van de FAC bindend is voor het bestuur van de Huurdersvereniging. Na een intensief overlegtraject heeft de FAC positief geadviseerd ten aanzien van de fusie tussen SUW en De Delthe. Vervolgens is in een buitengewone bestuursvergadering van Huurdersvereniging De Delthe op 23 augustus van het verslagjaar besloten om dit advies over te nemen onder de voorwaarde dat:

1. Een addendum van de Huurdersvereniging onderdeel wordt van de Fusie Effect Rapportage;
2. De gemaakte afspraken tussen HOU en beide bestuurders teniet worden gedaan;
3. Er een formele bevestiging komt van punt 2.

Aan deze voorwaarden is voldaan en vervolgens heeft HVDD een positieve zienswijze ten aanzien van de fusie tussen SUW en De Delthe afgegeven.

Vervolgens zijn de voor het fusietraject noodzakelijke documenten, die in 2021 waren besproken en vastgesteld, waar nodig geactualiseerd en opnieuw goedgekeurd door RvC SUW en RvT De Delthe. Ook is van WSW een nieuwe verklaring van 'geen bezwaar', van de gemeente Het Hogeland en van de HOU een bevestiging van de positieve zienswijzes uit 2021 ontvangen.

In een gezamenlijke vergadering van RvC SUW en RvT De Delthe op 27 september van het verslagjaar is het voorstel tot fusie van de beide bestuurders goedgekeurd. Daarnaast hebben RvC SUW en RvT De Delthe ingestemd met een verzoek aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Aw/ILT) om goedkeuring van de fusie tussen De Delthe en SUW (beide Toegelaten instellingen). Het ondertekende voorstel tot fusie is ter inzage gelegd bij de Kamer van Koophandel en als bijlage meegestuurd bij het verzoek om goedkeuring fusie aan de Minister.

Op 2 november van het verslagjaar is de positieve beslissing van de Minister/Aw-IL&T ontvangen ten aanzien van de voorgenomen fusie tussen SUW en De Delthe met SUW als verkrijgende rechtspersoon en met De Delthe als verdwijnende rechtspersoon.

In een gezamenlijke vergadering van RvC SUW en RvT De Delthe op 24 november van het verslagjaar is het fusiebesluit van de bestuurders en het besluit tot statutenwijziging goedgekeurd. Deze besluiten zijn genomen nadat de verklaring van non verzet was ontvangen. Daarmee is de fusie tussen

Stichting Uithuizer Woningbouw en Stichting De Delthe ingaande 1 januari 2023 een feit en gaan we samen verder als Woningstichting Goud Wonen.

2.10 Woongroep Marenland

Woongroep Marenland maakte begin oktober 2022 bekend de mogelijkheden te onderzoeken om hun woningen over te laten nemen door andere woningcorporaties in Groningen. Na onderzoek bleek namelijk dat Woongroep Marenland de versterkingsopgave en andere taken niet meer zelfstandig kan voortzetten. De risico's en de opgave zijn te groot voor een kleine corporatie als Woongroep Marenland. Na een eerste verkenning kwamen vijf corporaties in aanmerking om de opgave samen over te nemen. Het gaat om Acantus, Groninger Huis, Wierden en Borgen, SUW en De Delthe. De betrokken woningcorporaties, die onderdeel zijn van het samenwerkingsverband Kr8, maken afspraken met elkaar over uitgangspunten voor herverdeling. Naast inzet op 'werk naar werk' voor de medewerkers van Woongroep Marenland, is het gebiedsgericht werken een belangrijk uitgangspunt. Gebiedsgericht werken komt de versterkingsopgave en alle andere bijbehorende werkzaamheden ten goede en is daarmee ook het beste voor de huurders. Daarom richt de herverdeling zich nu op overname van de woningen in Delfzijl, Appingedam en omliggende dorpen door Acantus en Groninger Huis. De overname van de woningen in de gemeente Het Hogeland en de voormalige gemeente Loppersum richt zich op Wierden en Borgen, SUW en De Delthe. Woonzorg Nederland heeft aangeboden haar expertise op het gebied van zorgvastgoed in te zetten. De precieze verdeling is een volgende stap om samen uit werken. Na de herverdeling houdt Woongroep Marenland op te bestaan. De huurders van Woongroep Marenland krijgen dan een contract bij één van de andere corporaties. Zodra de herverdeling per woning duidelijk is, worden alle huurders van Woongroep Marenland hierover persoonlijk geïnformeerd. De verwachting is dat begin juli 2023 duidelijk is wat de definitieve verdeling is. Het doel is om in de tweede helft van 2023 de verdeling af te ronden. De huurdersverenigingen van de betrokken corporaties worden hierbij nauw betrokken.

BESTUURSBESLUITEN 2022

Onderstaand een overzicht van de bestuursbesluiten in 2022.

Onderwerp:	Besluit:
Treasurystatuut	Voorgenomen besluit aangepast Treasurystatuut
Huurbeleid per 1 juli 2022	- Basis huurverhogingspercentage per 1 juli 2022 = 2,5%; - Minimaal 92,5 % van de woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep; - Gemiddelde streefhuur: 70 – 80 %; - Voor woningen-garages waarvoor het sloopbesluit is genomen of waarvoor het sloopbesluit binnenkort zal worden genomen <i>geen</i> huurverhoging; - Inkomensafhankelijk huurbeleid is niet aan de orde.
Jaarstukken 2021	Jaarstukken 2021 opgesteld. RvC heeft deze vastgesteld en décharge verleend
Bod Prestatieafspraken	Vaststelling Bod Prestatieafspraken 2023
17 gezinswoningen en 12 levensloopgeschikte woningen	Voorgenomen besluit tot de bouw van 17 gezinswoningen en 12 levensloopgeschikte woningen voor een totale investering van € 372.373 inclusief BTW per woning (totaalbedrag € 10.900.349 incl. BTW).
Fase 4a Uithuizen Noord	Voorgenomen sloopbesluit fase 4a Uithuizen Noord (37 woningen)
Nieuwbouw Departementsstraat	Voorgenomen besluit tot het doen van de investering Nieuwbouw Departementsstraat voor het bedrag van € 1.828.000. Hiermee wordt de investeringsbegroting verhoogd met een bedrag van € 488.000. Voorgenomen besluit om opdracht te verlenen aan Bouwbedrijf De Ridder voor het realiseren van de Nieuwbouw Departementsstraat voor een bedrag van € 1.665.000 inclusief BTW.
Wilgenbos	1 Voorgenomen besluit om het reeds beschikbaar gestelde investeringsbudget voor Fase 1A te verhogen met 7,8% naar een totaalbedrag van € 11.761.000,-. 2 Voorgenomen besluit tot gunning van de realisatie van projectfase 1A aan de best beoordeelde inschrijver en daarmee over te gaan tot ondertekening van de aannemingsovereenkomst met Bouwgroep Dijkstra Draisma aan te gaan op het inschrijvingsbudget d.d. 7-7-

	2022 (aanneemsom) voor de bouw van de woningen van € 8.440.000,- inclusief BTW.
Fase 2a en 2a+ (9 woningen)	De RvC verleent goedkeuring aan het door de directeur-bestuurder gevraagde besluit conform bijlage 10 bij de agenda (te weten het 'Investeringsvoorstel'), inclusief het investeringsbedrag van € 15.421.291,- inclusief btw voor fase 2a en met een extra investering voor fase 2a+ (9 woningen) voor een bedrag van € 2.802.362. In totaal komt daarmee de investering op € 18.223.653
Addendum 2023 behorende bij Prestatieafspraken 2020-2023	Addendum/oplegger 2023 behorend bij Prestatieafspraken 2020-2023 vastgesteld
Wilgenhof fase 1b	Voorgenomen besluit - in aanvulling op het uitvoeringsplan van 4 februari 2021 - ten aanzien van 1B Wilgenhof
Menkema fase 2A	Voorgenomen besluit - in aanvulling op het uitvoeringsplan van 4 februari 2021 - ten aanzien van fase 2A Menkema
Fusie	- Fusiebesluit met betrekking tot de fusie tussen Stichting Uithuizer Woningbouw en Stichting De Delthe ingaande 1 januari 2023 - Verklaring dat geen belangrijke wijzigingen in de activa en de passiva hebben voorgedaan die de mededelingen in het voorstel tot fusie of de toelichting daarop beïnvloeden (artikel 2:315 B.W.)
Begroting 2023	Voorgenomen besluit van de directeur bestuurder tot vaststelling van de Begroting 2023 en de Meerjarenbegroting 2023-2032

1. Kwaliteit en Kwantiteit van het woningbezit

1.1 Algemeen

De SUW streeft naar een woningbezit dat zoveel mogelijk voldoet aan de vraag. Die vraag is bepaald niet statisch. Dit betekent, dat er tekorten kunnen zijn in de ene sector (bv. seniorenwoningen) en overschotten in een andere (bv. duurdere gezinswoningen). Door middel van het strategisch voorraadbeleid zal worden getracht om op deze veranderingen in te spelen. Dit strategisch voorraadbeleid wordt jaarlijks geëvalueerd en indien nodig aangepast. Samen met de collega-corporaties in het aardbevingsgebied (Kr8) zijn we de kwalitatieve opgave in onze regio in kaart aan brengen. Deze uitkomsten worden weer meegenomen bij de evaluatie van het strategisch voorraad beleid

1.2 Woningbezit

Met de gemeente Het Hogeland zijn in het kader van het woonplan prestatieafspraken gemaakt. De gewenste omvang van het woningbezit maakt hier een belangrijk onderdeel van uit.

Het aantal woningen in bezit in 2021 huur en koop

	In exploitatie	Waarvan voorraad bestemd voor verkoop
Woningen		
Beginstand woningen in bezit 1 januari 2021	755	18
Aankoop van woningen	-	-
Verkoop van woningen	-2	-2
In exploitatie nemen nieuwbouwprojecten	40	
Gesloopt aantal woningen / uit exploitatie	-31	
Het aantal woningen in bezit op 31 december 2021	762	16
BOG/MOG		
Bedrijfsruimte Westerwierde	2	-
GGD Groningen / Bureau Lentis	1	-
Het aantal BOG/MOG eenheden in bezit op 31 december 2021	3	-
Totaal aantal verhuureenheden in bezit op 31 december 2021	765	16

1.2.a Nieuwbouw

Maarweg

In 2021 is de nieuwbouw van 30 woningen aan de Maarweg gestart. De oplevering van de woningen was medio 2022. Op dit moment wordt nog met de aannemer gesproken over de afwikkeling van de laatste opleverpunten.

Departementsstraat (Noordentree)

De voorbereiding van de nieuwbouw aan de Departementsstraat is in volle gang. Eind 2022 is gestart met de nieuwbouw van 7 woningen op deze locatie.

Maarweg (locatie Op Stee)

In 2021 is de aanneemovereenkomst getekend met Bouwgroep DD voor de bouw van 10 levensloopbestendige woningen aan de Maarweg op de locatie waar voorheen 'Op Stee' gevestigd was. De bouw is gestart in 2022. Conform planning zijn de woningen eind 2022 opgeleverd.

Nieuwbouw versterkingsopgave

Vanaf 2021 tot en met 2025 zullen 155 woningen vanuit de versterkingsopgave batch 1581 gefaseerd worden gesloopt en worden vervangen door vervangende nieuwbouw. Daarnaast zullen ongeveer 150 woningen uit andere inspectierondes als onderdeel van de versterkingsopgave worden gesloopt en vervangen door aardbevingsbestendige, energiezuinige nieuwbouw. Volgens de huidige planning zouden de laatste woningen in 2027 gereed moeten zijn.

1.2.b Verwerven

In 2022 zijn er geen aankopen verricht.

1.2.c Slopen

In 2022 zijn er geen woningen gesloopt. Wel zijn er sloopbesluiten genomen voor:

1. fase 4a Uithuizen Noord (37 woningen);
2. De sloop van 9 woningen aan de Snik 33 tot en met 43, 53, 55 en 57.

1.2.d Verkopen

DAEB

In beginsel worden er geen woningen verkocht. Het besluit van 2021 – om woningen op de verkooplijst voortsnog niet te verkopen met uitzondering van gespikkeld bezit en niet DAEB bezit – is in het verslagjaar gecontinueerd. Op deze wijze worden alle sociale huurwoningen beschikbaar gehouden voor de doelgroep.

Van dit beginsel kan worden afgeweken bij langdurige leegstand. Daarom is al jaren eerder in twee wijken (Ripperdadrift en Menkema) waar toen veel leegstand was, een aantal woningen geselecteerd voor verkoop, waarbij als selectiecriterium ook de staat van onderhoud heeft meegewogen. Toen van langdurige leegstand geen sprake meer was, is dit besluit gehandhaafd. Bij bovengenoemd besluit is overwogen, dat verkoop een positieve uitstraling op de woonomgeving kan hebben.

Enkele jaren geleden is, vanwege de onderhoudstoestand en om middelen te verwerven voor herstructurering het besluit genomen om de woningen aan de De Laan aan de zittende huurders te koop aan te bieden. Deze woningen zijn toen toegevoegd aan de lijst met te verkopen woningen. In 2022 is besloten de verkoop te beperken tot het gespikkeld bezit.

Als de huur van één van deze woningen wordt opgezegd, dan gaat de betreffende woning in de verkoop. In totaal zijn hier nog 4 woningen die bij mutatie verkocht zullen gaan worden.

Niet-DAEB

Voor de huurwoningen in de Westerwierde en aan de Oldörpsterweg geldt dat deze ook gekocht kunnen worden. In januari 2022 is in de Westerwierde één woning verkocht, deze is per 31 december 2021 verantwoord onder voorraad bestemd voor verkoop.

Het beleid van de SUW is dat de woningen altijd tegen minimaal de taxatiewaarde verkocht worden.

1.2.e Groot onderhoud

In 2022 is bij de complexen J. Wiersumstraat, Departementsstraat en Lageweg voegwerk uitgevoerd. Aan de Departementsstraat en op Vicariehof zijn keukens en sanitair vervangen (dit was in 2021 al opgestart). In het complex Blink/Zuiderstraat zijn de groepenkasten vervangen. Bij diverse complexen is schilderwerk uitgevoerd.

1.2.f Verduurzaming

Per beschikking van 1 september 2021 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties laten weten een subsidie toe te kennen op basis van de Subsidieregeling Woningcorporaties Aardbevingsgebied Groningen van maximaal € 3.721.091. Deze gelden dienen te worden ingezet voor verduurzamingsmaatregelen aan het bezit waar sloop-nieuwbouw als gevolg van de aardbevingsproblematiek niet speelt. Per jaar wordt een deel van het subsidiebedrag verstrekt en binnen 3 jaar dient het verstrekte bedrag te zijn besteed. Om dit te kunnen realiseren is Rizoem gevraagd ons hierin te ondersteunen. In het verslagjaar is een bedrag ad. € 1.051.175,- ontvangen. Er is een overzicht gemaakt van de woningen die de komende jaren zullen worden verduurzaamd. De start van de eerste trajecten is in 2023 gepland.

1.3 Kwaliteit van het woningbezit

Het opgestelde strategisch voorraadbeleid is in het verslagjaar, zoals gebruikelijk, geactualiseerd o.b.v. de meest recente woningmarktgegevens.

1.3a Voornemens ten behoeve van de bouwtechnische kwaliteit

Het beleid van de SUW is het in stand houden van het woningbezit in een bouwtechnisch goede staat. Bij het onderhoud aan de woningen wordt zoveel mogelijk gebruikt gemaakt van duurzame materialen. De kwaliteit van de woningen voldoet dan ook aan de daaraan te stellen eisen.

Voor de jaren 2022 tot en met 2026 is een bedrag van € 2.644.000 begroot voor het planmatig onderhoud. Dit is gebaseerd op het MJOP inspectieprogramma van SWECO.

Het planmatig onderhoud houdt onder meer in dat het buitenschilderwerk, het houtwerk, de goten en de hemelwaterafvoeren daar waar nodig hersteld worden. Bij het vervangen van de kozijnen wordt in principe hout gebruikt uit meer duurzaam beheerde bossen, conform de ondertekende intentieverklaring "Hart voor Hout". Bij het schilderwerk wordt zo mogelijk verf gebruikt die het milieu zo weinig mogelijk belast.

1.3.b Uitgevoerde werkzaamheden bouwtechnische kwaliteit

Planmatig onderhoud

In het verslagjaar is voor een totaal bedrag van € 387.000, - aan planmatig onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Dit betrof de werkzaamheden benoemd onder 1.2.e.

Dagelijks onderhoud

In het verslagjaar zijn 1.094 onderhoudsklachten gemeld (2021: 1.110). We zien een lichte afname van de gemiddelde kosten per klacht van € 178 in 2021 naar € 151 in 2022.

Mutatieonderhoud

Het aantal verhueringen van woningen bedraagt in het verslagjaar 71. De gemiddelde kosten per mutatie zijn in 2022 (€ 1.270) behoorlijk hoger dan in 2021 (€ 883). Dit komt doordat er enkele woningen zijn betrokken door huurders die vanwege de versterkingsopgave moesten verhuizen. Deze woningen zijn veelal extra grondig aangepakt.

Contractonderhoud

Voor het herstellen van storingen aan de cv- installaties in de woningen en een jaarlijkse controle is een serviceovereenkomst afgesloten met Feenstra Warmte Totaalzorg BV te Drachten. Voor het klachtenonderhoud aan de kunststofkozijnen is een contract afgesloten met het bedrijf S.K.K. Voor problemen met verstoppingen kan contact opgenomen worden met De Winter Rioolservice. Voor het onderhoud aan de liftinstallaties zijn onderhoudscontracten afgesloten met Otis.

1.3c Woontechnische kwaliteit

Opplussen

Het opplussen heeft als doel oudere bewoners langer de mogelijkheid te bieden in hun eigen woonomgeving te blijven wonen.

Ouderen kunnen een verzoek indienen voor het aanbrengen van een dergelijke voorziening. Vervolgens wordt per aanvraag bekeken in hoeverre het binnen de jaarlijkse begroting past.

Het opplussen omvat onder andere de volgende maatregelen:

- het aanbrengen van een verhoogde toiletpot inclusief 1 beugel;
- het verwijderen van de drempels in de woning incl. opvullen en aanwerken;
- het verbreden en verhogen van de bestrating naar de voordeur;
- het aanbrengen van een extra trapleuning;
- het vervangen van de douchekraan door een thermostatische kraan;
- het vervangen van een mechanische huisbel door een luider klinkende elektrische bel.

Nieuwe CV-installaties en CV-vervanging

Praktisch alle woningen zijn nu voorzien van CV-installaties. Daarom wordt er ook geen extra budget voor het installeren van nieuwe CV-installaties beschikbaar gesteld. In plaats daarvan wordt nu een jaarlijks een budget vastgesteld voor zowel nieuwe installaties als CV-vervanging. Dit bedrag komt voort uit de meerjaren onderhoudsbegroting. Op basis van deze inventarisatie en de leeftijd van de geplaatste ketels wordt nu planmatig aan CV-vervanging gedaan. Daarbij wordt een hoogrendementsketel geplaatst om de energiekosten te verlagen.

1.3.d Wonen en Zorg /WMO

In het verslagjaar zijn geen uitgaven gedaan aan woningaanpassingen in het kader van de WMO. De kosten van het aanpassen van voornoemde woningen worden volledig door de gemeente vergoed op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). De aanpassingen worden tegenwoordig met toestemming van de verhuurder rechtstreeks door de gemeente geregeld en betaald.

1.4 Aantal Woningzoekenden

Op 31 december 2022 waren 173 woningzoekenden ingeschreven. Het blijkt dat er in het bijzonder een grote vraag is naar grondgebonden seniorenwoningen/ levensloopbestendige woningen. In veel gevallen gaat het om woningzoekenden die pas op termijn (langer dan 1 jaar) een seniorenwoningen willen betrekken. De onderverdeling is als volgt:

Gezinswoning	51
Tweeslaapkamerwoning	55
Jongerenwoning	12
Seniorenwoning	42
Levensloop	13
Totaal aantal ingeschreven woningzoekenden	173

Wanneer wordt gekeken naar de woningzoekenden die op korte termijn op zoek zijn naar een woning, is de verdeling als volgt:

Gezinswoning	47
Tweeslaapkamerwoning	46
Jongerenwoning	7
Seniorenwoning	33
Levensloop	8
Totaal aantal ingeschreven woningzoekenden op korte termijn	141

2. Woningtoewijzing

2.1 Algemeen

De woningtoewijzing wordt verzorgd door de medewerkster belast met verhuur- en bewonerszaken, in overleg met en onder verantwoordelijkheid van de coördinator Financiën en Bedrijfsvoering. Periodiek vindt ook overleg plaats met de Directeur Bestuurder. Het verloop van de woningtoewijzing komt periodiek aan de orde in bij de RvC, aan de hand van een monitoring rapport van de medewerkster.

Het toewijzingsbeleid van de SUW is er op gericht dat zij zoveel mogelijk woningen met een lage huurprijs verhuurt aan woningzoekenden die op een minimum inkomen zijn aangewezen. Niet anders dan bij dringende redenen wordt toegewezen boven de aftoppingsgrenzen als geformuleerd in de Wet op de Huurtoeslag. Wel zijn er een tweetal complexen aangewezen met grote luxe woningen waar woningen boven de huurtoeslaggrens worden verhuurd.

2.2 Verhuurmarkt

2.2.a Opzeggingen

In het verslagjaar is van 113 woningen het huurcontract opgezegd. Van deze huuropzeggingen zijn er 75 opzeggingen die vanuit de versterking komen. De meeste huurders hebben wij weer binnen ons huidige bestand kunnen huisvesten.

2.2.b. Beschikbare woningen

Het huurdervingspercentage bedroeg in 2022 over het DAEB-bezit 2,62% (2021: 0,83%) en over het totaal bezit 2,72% (2021: 1,03%). De leegstand is normaalgesproken kort (bij mutatie). In het verslagjaar is de huurderving aanzienlijk hoger als gevolg van de voorgenomen sloopplannen als gevolg van de versterkingsopgave, waardoor woningen niet meer voor onbepaalde tijd verhuurd konden worden.

Bij het Niet-DAEB bezit is een lichte daling in het dervingspercentage te zien, van 6,8% in 2021 naar 6,3% in 2022. Bij een huuropzegging gaat de woning in de verkoop. Hoe lang dit proces duurt, bepaalt het dervingspercentage.

2.3 Toewijzingen

Met de gemeente Hogeland zijn geen afspraken gemaakt omtrent de te leveren prestaties ten aanzien van het toewijzen, verhuren en vervreemden van verhuureenheden. In de prestatie afspraken zijn er afspraken met betrekking tot het plaatsen van statushouders en andere speciale doelgroepen.

In het verslagjaar zijn 71 bestaande woningen opnieuw verhuurd (29 tijdelijke verhuur en 42 reguliere huurcontracten).

In 2022 zijn de verhuringen als volgt te verdelen

Tijdelijke verhuur	29
Huiskamerwoning	3
Wisselwoning (NCG)	11
Nieuwbouw	40
Verhuringen	<u>42</u>
Totaal	125

2.4 Uitzettingen

Het beleid is er op gericht uitzettingen tot een minimum te beperken. Dreigende uitzettingen zijn in de afgelopen jaren door goede afspraken met bewoners en de deurwaarder voorkomen, waarbij een passende betalingsregeling met de bewoners is getroffen en waar op de naleving strikt wordt toegezien.

Hieronder worden de aantallen toewijzingen gespecificeerd in een drietal categorieën: eenpersoons-, tweepersoons- en meerpersoonshuishoudens en daarbinnen naar inkomenscategorie, conform de wet op de Huurtoeslag.

Categorie huishouden:

Eenpersoons: < AOW gerechtigde leeftijd
 Meerpersoons: < AOW gerechtigde leeftijd
 Eenpersoonsouderen: > AOW gerechtigde leeftijd

Inkomensgrenzen: van 1 januari t/m 31 december 2022

Eenpersoons: € 24.075,-
 Meerpersoons: € 32.675,-
 Eenpersoonsouderen: € 23.975,-
 Meerpersoonsouderen € 32.550,-

Huurgrenzen van 1 januari t/m 31 december 2022

Kwaliteitskortinggrens € 442,46
 Laagste aftoppingsgrens € 633,25
 Hoogste aftoppingsgrens € 678,66

1. Aantallen eenpersoonshuishoudens waaraan in het verslagjaar bij mutatie werd verhuurd

Categorie Huishouden	Inkomen	< kwaliteitskortingsgrens WHT	> kwaliteitskortinggr. WHT < laagste aftoppingsgr.WHT	> laagste aftoppingsgr.WHT
Eenpersoons	< inkomensgr. WHT Eenpersoons	11	21	1
Eenpersoons	> inkomensgr. WHT Eenpersoons	0	6	0
Eenpersoons-Ouderen	< inkomensgr. WHT eenpersoonsouderen	2	9	0
Eenpersoons-Ouderen	> inkomensgr. WHT eenpersoonsouderen	0	1	0

2. Aantallen tweepersoonhuishoudens waaraan in het verslagjaar bij mutatie werd verhuurd

Categorie	Inkomen	< kwaliteitskortingsgrens WHT	> kwaliteitskortinggr. WHT < laagste aftoppingsgr. WHT	> laagste aftoppingsgr. WHT
huishouden				
meerpersoons Onder AOW leeftijd	< inkomensgr. WHT Twee personen	0	7	1
Meerpersoons onder onder AOW leeftijd	> inkomensgr. WHT Twee personen	0	3	1
Meerpersoons Boven AOW leeftijd	< inkomensgr. WHT Twee personen	0	5	0
meerpersoons Boven AOW leeftijd	> inkomensgr. WHT Twee personen	0	3	0

3. Aantallen drie - en meerpersoonhuishoudens waaraan in het verslagjaar bij mutatie werd verhuurd

Categorie	Inkomen	< kwaliteitskortingsgrens WHT	> kwaliteitskortinggr. WHT < hoogste aftoppingsgr. WHT	> hoogste aftoppingsgr. WHT
Huishouden				
meerpersoons Onder AOW leeftijd	< inkomensgr. WHT Drie of meer personen	1	9	0
Meerpersoons Onder AOW leeftijd	> inkomensgr. WHT Drie of meer personen	0	1	0
Meerpersoons Boven AOW leeftijd	< inkomensgr. WHT Drie of meer personen	0	0	0
meerpersoons Boven AOW leeftijd	> inkomensgr. WHT Drie of meer personen	0	0	0

4 Tijdelijke verhuur/ Wisselwoningen/ Woonkamerwoning

Categorie	Inkomen	< kwaliteitskortingsgrens WHT	> kwaliteitskortinggr. WHT < hoogste aftoppingsgr. WHT	> hoogste aftoppingsgr. WHT
Huishouden				
		24	19	0

2.6 Huurtoeslag

2.6.a. Algemeen

Een groot aantal huurders moet gezien hun inkomen een beroep doen op de huurtoeslag. De huurtoeslag loopt via de belastingdienst en is een zaak rechtstreeks tussen belastingdienst en huurder.

2.7 Huisvesting statushouders

Ten behoeve van vluchtelingen verhuurt de SUW woningen aan statushouders. In 2022 is er één woning aan statushouders verhuurd.

3. Het betrekken van huurders bij het beheer en het beleid

3.1 Informatie aan huurders

De SUW heeft in het verslagjaar twee reguliere nieuwsbrieven uitgegeven. De nieuwsbrief wordt verstrekt aan alle huurders. Het doel van de nieuwsbrief is de communicatie tussen bewoners, de Huurders Organisatie Uithuizen (HOU) en de SUW te bevorderen.

In de reguliere nieuwsbrief worden allerlei zaken besproken die met de SUW te maken hebben. Daarbij kan men denken aan het huurprijsbeleid, klachten, onderhoudsprocedures, nieuwbouwplannen, bijdragen van bewoners en nieuws over de huurdervereniging HOU.

De SUW heeft een eigen website, het adres is www.suwuithuizen.nl. Op deze website wordt informatie gezet die handig is voor de huurder en de toekomstige huurder.

3.2 Overleg met huurdersvertegenwoordigers

Met de HOU is gemiddeld 1 keer in de 6 weken overleg gevoerd. Daarnaast probeert de SUW de huurdersvereniging bij de staan bij het invullen van haar functie en het versterken van het bestuur. Bij het overleg kunnen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- De prestatieafspraken met de gemeente Het Hogeland. Veel van onderstaande onderwerpen vallen hier ook onder.
- In stand houden van en treffen van voorzieningen aan woningen en de direct daaraan grenzende omgeving
- Slopen van woningen
- Toewijzings- en verhuurbeleid
- Algemene voorwaarden bij standaardhuurovereenkomst, onder andere het pakket bij komende leveringen en diensten
- Huurprijsbeleid
- Relevante informatie van de overheid over de volkshuisvesting
- Verkoopbeleid

Voor het uitvoeren van de taken ontvangt de huurdersorganisatie een vast budget per woning per jaar. Het bestuur vindt het zorgelijk, dat het ledental van deze vereniging aan de (te) lage kant blijft. Vandaar dat in de nieuwe samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat de leden geen contributie meer hoeven te betalen. De SUW compenseert dit bedrag aan de huurdersorganisatie. Daarnaast stelt de SUW een ruimte beschikbaar waar de huurdersvereniging haar bestuursvergaderingen, projectgroep bijeenkomsten en inloopspreekuren kan houden.

3.3 Klachtencommissie

Sinds 1 juni 2020 is SUW aangesloten bij de Klachtencommissie Gezamenlijke corporaties van de stad Groningen. In het verslagjaar werden er bij de Klachtencommissie geen klachten met betrekking tot SUW ingediend.

4. Financiën

4.1 Algemeen

Het financieel beleid van de SUW is gericht op het waarborgen van de financiële continuïteit. Om de continuïteit van de SUW te waarborgen is een goede verhouding van schulden en vermogen belangrijk. Door de toezichthouders wordt hier ook op toegezien. Zij bewaken dit onder andere door belangrijke ratio's jaarlijks te vergelijken met een norm. In onderstaande tabel staan de belangrijkste ratio's. De ratio's van de SUW blijven allemaal ruim binnen de gestelde normen. Per 1 januari 2023 is de SUW gefuseerd met Woningstichting de Delthe, zij gaan samen verder als Woningstichting Goud Wonen. Door de fusie is de organisatie minder kwetsbaar, continuïteitsrisico's worden kleiner en de dienstverlening kan worden verbeterd. De ratio's voor de fusiecorporatie Goud Wonen blijven in de gezamenlijk opgestelde meerjarenprognose ook ruim binnen de gestelde normen.

SUW Ratio's	Norm			
	2022	2021	DAEB	N-DAEB
Solvabiliteit (norm: >15%)	68%	71%	>15%	>40%
Loan to Value (LTV) (norm: <85%)	24%	29%	<85%	<75%
Interest coverage ratio (ICR) (norm: >1,4)	4,8	5,5	>1,4	>1,8
Dekkingsratio (norm: <70%)	13%	17%	<70%	<70%

Het resultaat voor vennootschapsbelasting (Vpb) is in het verslagjaar een verlies van € 1.291.250 en na Vpb een verlies van € 1.262.412. De daling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie met € 6,7 miljoen is een belangrijke oorzaak voor het negatieve resultaat. Daarnaast is onder de waardeveranderingen een bate verantwoord van € 3,5 miljoen euro u.h.v. de NAM waardedalingenregeling. Het resultaat voor vennootschapsbelastingen en voor de hierboven genoemde waardeveranderingen bedraagt € 1,9 miljoen (winst).

4.2 Belangrijke financiële ontwikkelingen

In 2022 is het treasurystatuut aangescherpt, waarbij Atrivé en Thésor ons hebben geadviseerd. Een belangrijke wijziging in het treasurystatuut is een extra scheiding in de administratieve en controlerende werkzaamheden met betrekking tot de leningportefeuille.

4.3 Financiële continuïteit

Per 1 januari 2023 is de SUW gefuseerd met Woningstichting De Delthe. De begroting 2023 en de meerjarenprognose tot en met 2027 is voor de fusiecorporatie Goud Wonen opgesteld. De ontwikkeling van de relevante ratio's voor de fusiecorporatie blijft binnen de daarvoor gestelde normen.

Ook bij toekomstige afspraken geldt dat dit moet passen binnen de financiële kaders van de SUW. Gezien de ruime marges die de SUW op dit moment heeft m.b.t. solvabiliteit zijn hier vooralsnog geen problemen te verwachten. De SUW heeft geen financiële activa die voor problemen kunnen zorgen. Intern is een frauderisicoanalyse opgesteld. Gezien de omvang van de organisatie zijn een aantal posities relatief kwetsbaar. Middels een intern controle systeem is dit grotendeels ondervangen. Het bestuur is van mening dat de risico's bekend en aanvaardbaar zijn.

Investeringsen

Op de locatie Departementsstraat (Noordentree) is door de SUW in 2022 gestart met de bouw van 7 starterswoningen. Goud Wonen zal dit naar verwachting afronden in 2023.

Komende jaren zullen in het kader van de versterking een groot aantal woningen aangepakt worden. Dat kan zijn versterking, maar in veel gevallen zal sloop-nieuwbouw een betere optie zijn. Kosten voor versterking zijn dermate hoog dat, eventueel met een kleine bijdrage van de SUW, we kiezen voor het vervangen van de woning. Hiermee wordt de voorraad vernieuwd en krijgen we veilige en duurzame woningen terug die klaar zijn voor de toekomst. Doordat dit grotendeels wordt gefinancierd vanuit de versterkingsgelden zal dit een gunstige ontwikkeling hebben op de ratio's door de hogere marktwaarde van de nieuwbouw. In 2022 is een start gemaakt met de sloop van 31 woningen aan de Wilgenbos.

Per beschikking van 1 september 2021 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties laten weten een subsidie toe te kennen op basis van de Subsidieregeling Woningcorporaties Aardbevingsgebied Groningen van maximaal € 3.721.091. Deze gelden dienen te worden ingezet voor verduurzamingsmaatregelen aan het bezit waar sloop-nieuwbouw als gevolg van de aardbevingsproblematiek niet speelt. Per jaar wordt een deel van het subsidiebedrag verstrekt en binnen 3 jaar dient het verstrekte bedrag te zijn besteed. Om dit te kunnen realiseren is Rizoem gevraagd ons hierin te ondersteunen. In het verslagjaar is een bedrag ad. € 1.051.175,- ontvangen. Er is een overzicht gemaakt van de woningen die de komende jaren zullen worden verduurzaamd. De start van de eerste trajecten is in 2023 gepland.

Beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie

In de woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit op marktwaarde moeten waarderen. Door de waardering van de onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde wordt inzicht gegeven in de mogelijke verdien capaciteit van de vastgoedportefeuille van SUW. De marktwaarde geeft, rekening houdend met de uitgangspunten van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, het bedrag op balansdatum weer waartegen het vastgoedbezit op de vrije markt kan worden vervreemd. Omdat de doelstelling van SUW is om te voorzien in goed en betaalbaar wonen en een relatief beperkt aantal woningen zal verkopen, betekent dit dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van SUW en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid. In deze paragraaf is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie.

Verskil marktwaarde en beleidswaarde

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2022 ziet er als volgt uit:

Marktwaarde 31-12-2022	€ 93.774.000
Beleidswaarde 31-12-2022	€ 58.430.000
Verskil	€ 35.344.000

Indien SUW de beleidswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ad. € 35,3 miljoen.

Analyse verschillen

Onderstaand worden de belangrijkste componenten (afslagen) die tot verschillen leiden tussen de marktwaarde en de beleidswaarde toegelicht.

Niet uitponden (stap 1: beschikbaarheid)

Bij de bepaling van de marktwaarde door de taxateur wordt de hoogste uitkomst van de scenario's doorexploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. SUW heeft maar een beperkte verkoopstrategie. Indien alleen het doorexploiteerscenario voor de marktwaarde geldt, dan daalt de marktwaarde met ca. € 6,9 miljoen.

Lagere huur (stap 2: betaalbaarheid)

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuurgerekend terwijl de beleidswaarde de 'streefhuur' de nieuwe huur bedraagt. Bij de bepaling van de streefhuur wordt rekening gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen. Daarnaast is bij SUW sprake van inflatievolgend huurbeleid terwijl bij de marktwaarde de maximale huurstijgingen worden ingerekend. Deze aanpassing heeft ook een effect op de huren en op de verhuurderheffing. Het effect van deze component is een daling van ca. € 22,4 miljoen ten opzichte van de marktwaarde.

Meer onderhoud (stap 3: kwaliteit)

Voor het bepalen van de onderhoudslasten voor de marktwaarde wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. Dit is veelal lager dan het onderhoud dat een corporatie uitvoert. Het effect op de beleidswaarde is ca. € 3,8 miljoen.

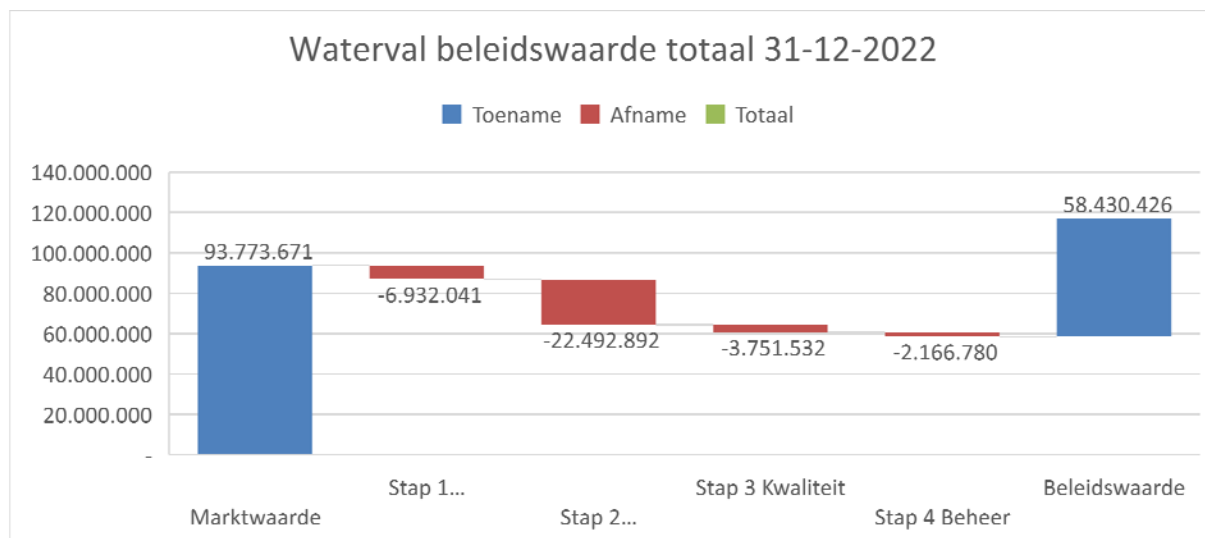
Meer beheer (stap 4: beheer)

Daarnaast zijn de beheerslasten van een belegger zo laag mogelijk terwijl de SUW ook andere taken

uitvoert (bijvoorbeeld leefbaarheid). Het effect hiervan bedraagt ca. € 2,2 miljoen.

Grafische weergave

Bovenstaande vier stappen kunnen als volgt grafisch worden weergegeven:



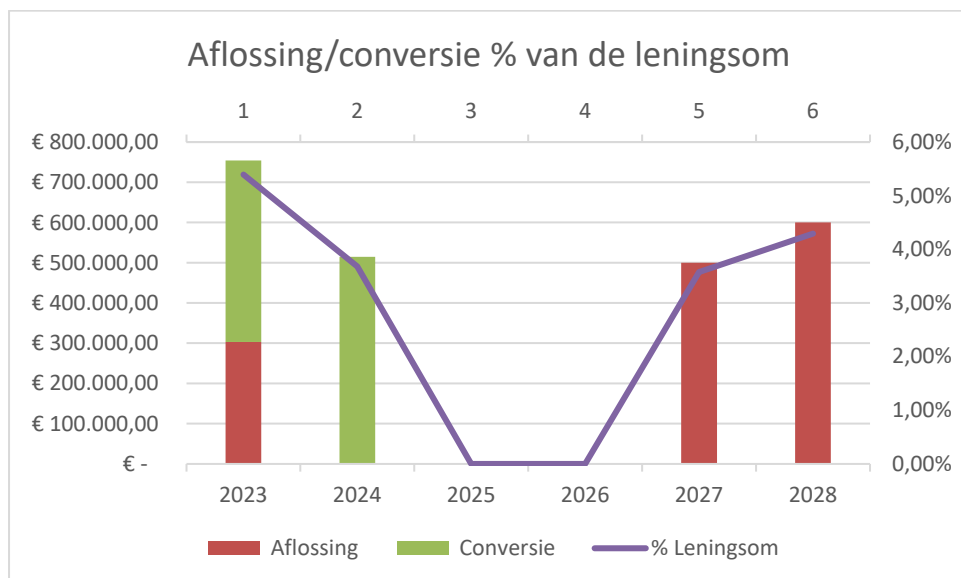
Rente

De jaarlijks te betalen rente is gebaseerd op de huidige leningenportefeuille en de wijzigingen van een aantal leningsvoorwaarden op grond van het Treasurystatuut. Het treasurystatuut is in 2022 aangescherpt. Een belangrijke wijziging in het statuut is een extra scheiding in de administratieve en controlerende werkzaamheden met betrekking tot de leningportefeuille.

Op grond van het Treasurystatuut te nemen maatregelen zijn onder andere:

- Bij renteconversie van een lening zal getracht worden deze tegen een zo gunstig mogelijke rente af te sluiten. Dit kan worden bereikt door de ontwikkelingen op de geldmarkt nauwkeurig te blijven volgen.
- Bij de Rabobank is een kredietfaciliteit afgesloten van € 1.000.000.
- Bij een renteherziening of het vervallen van een lening waarvoor nog geen renteafspraken zijn gemaakt wordt uitgegaan van een herfinanciering tegen de geldende percentages conform de Leidraad economische parameters van de Autoriteit woningcorporaties.

De aflossingen en conversies van de leningen van de SUW voor de komende jaren zijn als volgt:



4.4 Huurverhoging en huurbeleid

De SUW heeft betaalbaarheid hoog in het vaandel staan. De inkomens van de bewoners in deze omgeving liggen onder het landelijk gemiddelde. Het rijk heeft in 2017 de huursombenadering ingevoerd om ook de betaalbaarheid te garanderen. Dit past volledig in het beleid dat de SUW al jaren hanteert. Het huurverhogingspercentage van de SUW ligt meestal ruim onder het toegestane percentage o.b.v. het sociaal huurakkoord. In 2021 was er een huurbevriezing, de huren mochten per 1 juli 2021 niet worden verhoogd. Er wordt geen inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd, omdat wij geen onderscheid willen maken o.b.v. inkomen. Van een aantal complexen die volgens het SVB binnen 10 jaar geherstructureerd worden en derhalve geen grote investeringen krijgen (of groot onderhoud) worden de huren niet verhoogd. In 2020 is ook aan de woningen die onder de batch 1.581 vallen, geen huurverhoging in rekening gebracht, in verband met de onzekerheid die er is omtrent de benodigde maatregelen bij deze woningen. In 2022 werd bij 313 woningen geen huurverhoging doorgevoerd in verband met toekomstige sloop-nieuwbouw. De overige woningen kregen een huurverhoging van 2,3%, waarmee het gemiddelde uitkwam op 1,3%.

Jaren	Gem. Perc. Huurstijging
2017	1,14%
2018	0,90%
2019	1,30%
2020	1,25%
2021	0,00%
2022	1,30%

Bij het bepalen van de huurverhoging houdt de SUW al jaren lang rekening met de volgende uitgangspunten.

Uitgangspunten bij huurverhoging

- * In de hoogte van de huurprijzen van de woningen bestaan grote verschillen. Die verschillen zijn gerechtvaardigd als ze veroorzaakt worden door kwaliteitsverschil tussen de woningen. Dat ligt anders bij verschillen die niet uit de kwaliteit voortvloeien. Bij mutatie wordt dit zoveel mogelijk gecorrigeerd
- * Anders gezegd: het percentage van de maximale huurprijs van de woningen dient zo veel mogelijk gelijk te zijn.
- * De SUW moet financieel gezond blijven zoals ook vastgelegd in de eisen van het WSW.
- * De SUW moet voldoende middelen genereren om haar woningen om ook op langere termijn kwalitatief op een goed niveau te houden.
- * De SUW moet voldoende woningen beschikbaar hebben waarvoor mensen met een minimuminkomen optimaal huurtoeslag kunnen krijgen.

Voor de huurharmonisatie geldt het volgende beleid: Op basis van het woonwaarderingssysteem is voor elke woning een streefhuur bepaald. In geval van mutatie, wordt de huur naar de streefhuur gebracht.

Er is een tweetal complexen in de vrije sector, met grote luxe woningen waarvan de huur boven de huurtoeslaggrens ligt.

5. Samenwerking met derden

De SUW werkt op een aantal terreinen samen met andere organisaties. Het uitgangspunt voor samenwerking met derden is dat dit een meerwaarde heeft voor de bewoners.

Collega-corporaties

G-13:

De G-13 is een bestuurlijke strategiegroep die samenwerkt op allerlei gebieden. met een goede balans tussen delen, werken en strategie. De G-13 bestaat uit Woningstichting Wierden en Borgen, Woongroep Marenland, Lefier, Woonstichting Groninger Huis, Acantus, Nijestee, Christelijke Woningstichting Patrimonium, De Huismeesters, Woningstichting De Deltthe, Stichting Uithuizer Woningbouw, Woonzorg Nederland, Woonborg en Wold & Waard. Voor wat betreft het aardbevingsdossier richt de G-13 zich alleen op de waardedalingszaak. De andere onderwerpen uit dit dossier worden behandeld in de Kr8.

Kr8:

Kr8 bestaat uit 8 corporaties die in de kern van het aardbevingsgebied werkzaam zijn namelijk Acantus, Woningstichting De Deltthe, Woonstichting Groninger Huis, Lefier, Woongroep Marenland, Stichting Uithuizer Woningbouw, Woningstichting Wierden en Borgen en Woonzorg Nederland. Deze corporaties hebben op dit moment een forse opgave in het versterken, verduurzamen en verbeteren van het woningbezit. Samen maken zij bijvoorbeeld afspraken met BZK/EZK, NCG, gemeente etc. betreffende de versterkingsoperatie.

Werkgroepen Kr8:

Binnen de Kr8 zijn diverse werkgroepen actief, waarin ook SUW is vertegenwoordigd:

Werkgroep vastgoedsturing Kr8:

In Kr8-verband werkt een Werkgroep vastgoedsturing aan een afgestemde portefeuillestrategie van de 8 corporaties in het aardbevingsgebied.

Er is een inventarisatie van de markt gemaakt en nagegaan wordt hoe geanticipeerd moet worden op de resultaten uit deze inventarisatie. Was eerst de verwachting dat er na 10 jaar leegstand zou ontstaan en dan ingezet zou kunnen worden op sloop van oud bezit en nieuwbouw, nu is het uitgangspunt dat er ook na 10 jaar minder krimp zal optreden. De werkgroep wil hierop anticiperen door plannen te maken voor nieuwbouw.

Werkgroep Versterkingstafel: Hierin zijn medewerkers van alle corporaties vertegenwoordigd en wordt alles behandeld wat met versterking te maken heeft.

Financiële werkgroep (G13): In deze werkgroep zitten de financial controllers van alle betrokken corporaties. Alle gezamenlijke onderwerpen op het gebied van financiën komen hier aan de orde.

Werkgroep Communicatie: In deze werkgroep wordt de communicatie met huurders afgestemd, zodat door alle corporaties zoveel mogelijk op dezelfde manier met huurders wordt gecommuniceerd. Duidelijkheid en eenduidigheid voor de huurders staat daarbij voorop.

In Kr8-verband wordt nauw samengewerkt met het ministerie van BZK en EZK, Nationaal Coördinator Groningen (NCG), Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) en de gemeenten Groningen, Het Hogeland, Eemsdelta, Midden-Groningen en Oldambt.

Nationaal Coördinator Groningen (NCG)

De NCG is een samenwerking van zes Groninger gemeenten in het aardbevingsgebied, de provincie Groningen en de Rijksoverheid. NCG heeft de regie op het aardbevingsbestendig maken van de huizen, gebouwen en infrastructuur (zoals wegen en dijken) in het aardbevingsgebied in de provincie. In het verslagjaar was er veel contact met de NCG over de aanpak van de woningen met een verhoogd risico. Samen werken aan veilige (nieuwe) woningen. In het verslagjaar zijn diverse voorlopige versterkingsadviezen beschikbaar gekomen, waardoor we een goed beeld hebben van de versterkingsopgave voor de komende jaren.

Overig

Met Autoriteit woningcorporaties (Aw), Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en accountant Deloitte hebben we regelmatig formele en informele contacten. De contactmomenten met aannemers, nutsbedrijven, architecten, makelaars en notariskantoren doen zich voor als de situatie erom vraagt.

Verenigingen van Eigenaars

De SUW neemt voor 47% deel in de VVE Schoolstraat-Engersmastraat. Onze bijdrage in de servicekosten bedroeg in 2022 € 16.911,-. Per 31 december 2022 was ons aandeel in de onderhoudsvoorziening ca € 52.000,-.

Er bestaat ook een VVE Blink/Zuiderstraat, ten behoeve van de daar gelegen SUW-woningen en de winkelruimte op de begane grond. Deze VVE leidt echter sinds jaar en dag een sluimerend bestaan.

In 2007 is de vereniging van eigenaars van de Westerwiede opgericht. De SUW nam op 31 december 2022 24,3% deel aan deze VVE. In 2022 bedroeg de bijdrage van de SUW in de servicekosten € 30.000,- en het aandeel in de onderhoudsvoorziening bedroeg per 31 december 2022 € 36.706,-.

6. Beleggingen

De SUW heeft een door de bestuurder vastgesteld en door de Raad van Commissarissen goedgekeurd treasurystatuut. In dit treasurystatuut zijn de uitgangspunten en de uitvoering voor het beleggings- en financieringsbeleid vastgelegd. De organisatorische randvoorwaarden en de informatievoorziening ten behoeve van de bestuurder en de Raad van Commissarissen voor de uitvoering van het beleggings- en financieringsbeleid zijn eveneens in het treasurystatuut vastgelegd.

7. Leefbaarheid

7.1 Algemeen

Prettig wonen wordt mede bepaald door een goede woon- en leefomgeving. In de prestatieafspraken met de gemeente is afgesproken om dit nader uit te werken.

De SUW stimuleert daar waar mogelijk het optimaliseren van de woon- en leefomgeving. Ook de verkoop van woningen – in de wijken Menkema en Ripperdadriest – kan daarbij als gezegd een positieve rol spelen.

In de begroting is een budget beschikbaar gesteld van € 25.000 per jaar. Huurders kunnen een project indienen. In 2022 zijn geen aanvragen ingediend voor dit budget.

7.2 Woonomgeving

Op verschillende plaatsen in het dorp heeft de SUW gezorgd voor de totstandkoming en het in stand houden van speeltuintjes. Een belangrijke voorwaarde is daarbij, dat de bewoners zelf een ruim deel van de verantwoordelijkheid dragen. Voor het onderhoud van de speeltuintjes betaalt SUW jaarlijks circa € 8.500.

Bewoners die hun tuinen niet onderhouden worden gewezen op het feit dat zij dit conform het huurreglement behoren te doen. Tevens worden de tuinen van leegstaande woningen onderhouden door een hoveniersbedrijf.

Verklaring bestuurder:

De Bestuurder van de SUW verklaart dat het Bestuursverslag en het volkshuisvestingsverslag in samenhang met de gepresenteerde jaarrekening een goed inzicht geeft in de werkzaamheden, die in het belang zijn van de volkshuisvesting in 2022 en dat alle middelen in het verslagjaar zijn besteed in het belang van de Volkshuisvesting.

H. Oosting, Directeur Bestuurder

Uithuizen, 22 juni 2023

8. Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord

De Stichting Uithuizer Woningbouw (SUW) is al ruim 100 jaar onder dezelfde naam werkzaam in alleen de kern Uithuizen, tegenwoordig onderdeel van de gemeente Het Hogeland. Het bezit bestaat uit ruim 750 woningen.

2022 is een intensief jaar geweest voor de SUW. Met name het overlijden van één van de medewerkers heeft veel impact gehad op de organisatie.

Ook het traject van samengaan met collega-corporatie De Delthe was intensief. In 2021 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een fusie met De Delthe. Op basis daarvan is besloten om de vervolg stappen naar fusie in gang te zetten. Er is een fusie-effectrapportage opgesteld en alle betrokken partijen is gevraagd om hun zienswijze hierop te geven. Toen bleek dat Huurdersvereniging De Delthe (HVDD) meer tijd nodig had voor de verkenning van mogelijke meerwaarde van de fusie. De HVDD heeft daarvoor in het verslagjaar een fusieadviescommissie (FAC) in het leven geroepen, bestaande uit een zevental huurders, die objectief de voor- en nadelen van een fusie hebben beoordeeld. De FAC heeft vervolgens positief geadviseerd ten aanzien van de fusie tussen SUW en De Delthe, welk advies HVDD heeft overgenomen. In een gezamenlijke vergadering van RvC SUW en RvT De Delthe op 27 september van het verslagjaar is het voorstel tot fusie van de beide bestuurders goedgekeurd. Daarnaast hebben RvC SUW en RvT De Delthe ingestemd met een verzoek aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Aw/ILT) om goedkeuring van de fusie tussen De Delthe en SUW (beide Toegelaten instellingen). Op 2 november van het verslagjaar is de positieve beslissing van de Minister/Aw-IL&T ontvangen ten aanzien van de voorgenomen fusie tussen SUW en De Delthe met SUW als verkrijgende rechtspersoon en met De Delthe als verdwijnende rechtspersoon. In een gezamenlijke vergadering van RvC SUW en RvT De Delthe op 24 november van het verslagjaar is het fusiebesluit van de bestuurders en het besluit tot statutenwijziging goedgekeurd. Daarmee is de fusie tussen Stichting Uithuizer Woningbouw en Stichting De Delthe ingaande 1 januari 2023 een feit en gaan beide organisatie met ingang van die datum samen verder als 'Woningstichting Goud Wonen'.

Met betrekking tot de aardbevingsproblematiek zijn grote stappen gezet in de aanpak van het bezit van de SUW. In 2021 is een uitvoeringsplan opgesteld om een gebiedsgerichte aanpak mogelijk te maken. De RvC heeft hierbij goed gekeken naar de risico's voor de SUW. Zowel op financieel gebied, maar ook organisatorisch, beeldvorming en juridisch. Het uitvoeringsplan van de SUW is de basis geworden van een ministeriele regeling die deze gebiedsgerichte aanpak mogelijk maakt. De RvC heeft aangedrongen op het opstellen van een overeenkomst met de gemeente met als doel dat voor beide partijen de risico's, verantwoordelijkheden en consequenties vastgelegd zijn (Samenwerkingsovereenkomst).

Al is voor de versterkingsoperatie Rizoem ingehuurd om dit voor de SUW in goede banen te leiden, toch vraagt het veel van de medewerkers. Daarom heeft de RvC niet alleen veel aandacht gehad voor de verschillende projecten die in het kader van de versterking zijn opgestart in 2022, maar ook voor het risicomanagement rondom deze versterkingsoperatie en voor de mogelijkheden van de organisatie. Niet alleen de versterking van woningen speelt, in 2022 is ook de nieuwbouw van 30 woningen aan de Maarweg en 10 woningen op een ander gedeelte aan de Maarweg opgeleverd. Daarnaast is ingestemd voor de nieuwbouw van 7 woningen aan de Departementsstraat die ingezet kunnen worden voor bewoners van Cosis uit te slopen woningen in het kader van de versterking. De werkzaamheden aan de Departementsstraat zijn in 2022 gestart.

In 2021 heeft de zelfevaluatie onder leiding van een externe partij plaatsgevonden, dus voor de zelfevaluatie in 2022 is ervoor gekozen om dit in eigen beheer te doen. De aandachtspunten die hieruit naar voren zijn gekomen, zijn overgedragen aan de RvC van Goud Wonen.

De RvC oefende haar reguliere toezichthoudende taken in goed en constructief overleg en met genoegen uit met de directeur bestuurder, de huurderorganisatie en de overige belanghebbenden. De organisatie is klein, de betrokkenheid van de medewerkers ten behoeve van de huurders is groot. De dank gaat uit naar alle betrokkenen, in het bijzonder de medewerkers en de directeur bestuurder van de SUW voor de in 2022 geleverde prestaties.

Onze visie op toezicht

Onze visie op toezicht en bestuur hangt samen met onze visie op de rol en positie van woningbouwcorporaties. De RvC en het bestuur vinden dat de SUW een maatschappelijke taak heeft te vervullen in de lokale gemeenschap. De SUW is een sociaal huisvester die bewonersvraagstukken en bewonersbetrokkenheid centraal stelt. De activiteiten zijn gericht op het oplossen van volkshuisvestelijke vraagstukken waaronder die van sociale kwetsbare doelgroepen. De SUW levert een bijdrage aan de leefbaarheid voor haar huurders in Uithuizen.

Naast de belangen van de huurders heeft de SUW een breder volkshuisvestelijk belang. Met de huurders en gemeente worden volkshuisvestelijke afspraken afgestemd en aan het Rijk wordt verantwoording afgelegd. Met marktpartijen en maatschappelijke organisaties wordt samengewerkt in het belang van de huurders en de gemeente. Regels voor goed bestuur zijn vastgelegd in de Governancecode voor woningcorporaties.

Onze missie

De SUW is dé corporatie voor mensen die in Uithuizen en omgeving willen huren. Voor mensen met een lager inkomen zorgen wij voor goede en betaalbare huisvesting. Volkshuisvesting is wat SUW drijft. De SUW zet zich daarom met volle overtuiging in op een betere aansluiting van het woonaanbod bij de veranderende vraag, en op leefbaarheid en vitaliteit in haar wijken.

De RvC hield hierop toezicht in brede zin. Zij gaf invulling aan haar toezichthoudende rol op basis van de wet- en regelgeving, de statuten en de Governance code. Mede in relatie tot de bestuurder zag de raad haar rol als vierledig:

Toezichthouder

De toezichthoudende rol betrof de controlerende rol in de vorm van goedkeuringsbevoegdheden. Er werd toezicht gehouden op het functioneren en de werkzaamheden van de bestuurder en op de algemene gang van zaken bij de stichting. Op basis van de wet, de statuten en het reglement verleende de raad goedkeuring aan besluiten van de bestuurder. De bestuurder was verantwoordelijk voor de realisatie van de ondernemingsdoelstellingen en gaf samen met het management leiding aan de organisatie.

De RvC heeft er voor gekozen om nog meer op afstand te gaan staan van de dagelijkse gang van zaken om het overzicht te bewaren. De expliciete taak is het beoordelen van de bijdrage van besluiten op het realiseren van de maatschappelijke taak en positie van de SUW, waaronder ook de toets aan de wettelijke voorschriften verstaan wordt. Er wordt gekeken naar de strategie en risico's verbonden aan de onderneming. Dit in het licht van de continuïteit van de stichting en met het oog op de belangen van haar belanghebbenden. De leden van de raad doen dit als collectief, kennen geen deelbelangen en bieden een gezond tegenwicht richting de bestuurder.

De raad legt in dit jaarverslag op een open en betrouwbare wijze verantwoording af aan de minister, gemeenten, huurdersorganisatie, huurders en andere belanghebbenden.

Adviseur

De advies- en klankbordrol betreft de raadgeversrol. Deze rol van de RvC is genuanceerd, zodat de onafhankelijke helicopterview die in de toezichthoudende rol aan de orde is, niet in gevaar komt. De leden van de RvC werden door de bestuurder benaderd voor de klankbordrol. Dit betrof met name vraagstukken waar het specifieke deskundigheid betrof.

Specifieke aandachtspunten

De raad besteedde in 2022 met prioriteit aandacht aan:

1. de opgaven in verband met de aardbevingsproblematiek;
2. het onderzoek naar samenwerking dan wel fusie met buurcorporatie De Delthe.

In beide situaties in haar adviesrol voor de bestuurder.

Werkgever

De werkgeversrol betreft de zorg voor een goed functionerende Governance. De RvC is verantwoordelijk voor haar eigen functioneren en beslist over benoeming, schorsing en ontslag van zijn eigen leden, met inachtneming van hetgeen in de wet en de statuten daarover is bepaald. De kwaliteit wordt beoordeeld tijdens de jaarlijkse bespreking van het eigen functioneren, dan wel tijdens de wettelijk verplichte tweejaarlijkse externe evaluatie. Het in 2017 opgestelde eigen visiedocument "Visie op toezicht en bestuur" is de basis voor een externe en interne evaluatie. De zelfevaluatie heeft in 2022 in eigen beheer plaatsgevonden, de zelfevaluatie over 2021 was namelijk onder externe begeleiding.

De RvC is de werkgever van de directeur bestuurder. Op basis van het jaarplan en het scholingsplan van de directeur bestuurder wordt er jaarlijks een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek met hem gevoerd. Het beloningsbeleid is gekoppeld aan het functioneren en de behaalde resultaten. De directeur bestuurder voldeed aan de gestelde voorwaarden.

Netwerker

De netwerkrol betreft de relatie met de omgeving. Het toezicht van de raad vormt een belangrijke schakel tussen de stichting en de samenleving. Tijdig signaleren van ontwikkelingen in andere sectoren, de markt of de lokale gemeenschap is in deze snel veranderende samenleving essentieel. De RvC staat open voor informatie en signalen uit andere bronnen, maar is tegelijkertijd terughoudend in het onderhouden van actieve contacten.

Er was periodiek contact met de verantwoordelijk wethouder van de gemeente Het Hogeland. Waar nodig vond afstemming plaats met de collega corporatie De Delthe.

Samenstelling van de raad

Er is ingezet om brede ervaring en deskundigheid bij elkaar te brengen, in ieder geval op de het gebied van volkshuisvesting, financiën, openbaar bestuur, juridische zaken, bouwen, projectontwikkeling en zorg en of welzijn. Alle leden moeten zich verbonden voelen met lokale en regionale maatschappelijke ontwikkelingen en belangen. Ze dienen onafhankelijk te zijn van deelbelangen om belangenverstrengeling te voorkomen.

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is, dat haar leden uit generalisten bestaan die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen. De RvC bestond eind 2022 uit vier leden, waar bij zoveel mogelijk gestreefd wordt naar een evenwichtige samenstelling naar kennis en achtergrond. Dit is vastgelegd in een competentiematrix. Voor de integrale besluitvorming zijn leden nodig die een aandachtsgebied (portefeuille) hebben, maar bovenal een helicopterview. Van de leden wordt besluitvaardigheid en resultaatgerichtheid verwacht. De leden moeten in staat zijn scherpe discussies collegiaal te voeren. Zij moeten weten waarop zij dienen te sturen en de juiste vragen stellen. Hierbij is het gewenst een zeker evenwicht te bereiken tussen personen uit het bedrijfsleven en personen afkomstig uit de non profitsector.

Ten behoeve van de gewenste samenstelling van de RvC zijn de competenties uitgewerkt, die gelden voor alle leden van de RvC. Deze competenties sluiten aan bij de competenties, zoals die zijn uitgewerkt in het Besluit Toegelaten instellingen.

Tijdens het fusietraject met De Delthe heeft de voorzitter van de RvC aangegeven met ingang van de fusiedatum te willen stoppen als voorzitter van de RvC. Dit betekent dat hij per 1 januari 2023 geen onderdeel meer uitmaakt van de RvC.

In 2022 is de heer J. Dunning herbenoemd voor een tweede termijn als lid van de RvC.

In onderstaand overzicht is de samenstelling van de RvC per 31 december 2022 opgenomen, inclusief de momenten van (her)benoeming en eventueel aftreden.

Naam	RvC	M/ V	Geboorte jaar	Benoemd	Herbenoemd	Aftredend
E. de Haas	Lid	M	1965	01-11-2016	01-11-2020	01-11-2024
M. Looman-Struijs	Lid	V	1953	01-11-2016	01-11-2020	01-11-2024
W. Zorge	Voorzitter	M	1954	01-11-2016	01-11-2019	01-01-2023
J. Dunning	Lid	M	1963	10-09-2018	10-09-2022	10-09-2026

Vergoeding toezicht 2022

Voor de werkzaamheden ontvangen de leden van de RvC een bruto vergoeding per jaar, waarvan de bedragen exclusief de reiskosten en onkosten en exclusief Btw zijn. Deze overige kosten worden conform de cao-woondiensten vergoed. De vergoeding valt binnen de gestelde voorwaarden in de beroepsregel "honorering commissarissen" van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en heeft plaatsgevonden binnen de kaders van de WNT.

Lid	functie	Vergoeding exclusief BTW
E. de Haas	Lid	€ 8.500
M. Looman-Struijs	Lid	€ 8.500
W. Zorge	Voorzitter	€ 12.500
J. Dunning	Lid	€ 8.500

Beroep, nevenfunctie commissarissen.

In het volgende overzicht staan het beroep en de nevenfuncties van de afzonderlijke leden van de RVC vermeld.

Naam	Functies	Nevenfuncties
E. De Haas	Development Leader bij Ophtec BV Groningen	Lid van bestuur Kennisnetwerk Woningcorporaties
M. Looman-Struijs		Voorzitter RvT, St. Prenatale Screening Noord en Oost Nederland (SPSNN)
		Voorzitter Welstandscommissie gemeente Midden Drenthe
		Lid commissie rechtsbescherming Prov. Drenthe
		Voorzitter Vrienden van het Drents Archief
		Voorzitter 4/5 comité Smilde vanaf 2015
		Wethouder gemeente Hardenberg vanaf 31 maart 2021 tot 24 mei 2022
		Lid bewonersplatform Smilde
		Lid bestuur Coöperatief Orvelte
W. Zorge		
J. Dunning	Concern Controller bij Stichting Accolade te Heerenveen	Lid Raad van Commissarissen Stichting Eelder Woningbouw in Eelde
		Voorzitter Netwerk Friese Corporatie Financials

Permanente Educatie (PE)

Toezichthouders bij woningcorporaties zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. De Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties heeft een puntensysteem voor Permanente Educatie (PE) ingevoerd waaraan de leden van de raden moeten voldoen. Raadsleden zijn verantwoordelijk voor hun eigen scholing. De RvC heeft als geheel scholing gekoppeld aan kennisverwerving in het aardbevingsdossier, organisatieverkenning en organisatie ontwikkeling en aan visieontwikkeling. Individuele raadsleden hebben daarnaast zelf gekozen scholingsbijeenkomsten bijgewoond. De raadsleden voldeden aan de gestelde eisen.

Lid	PE norm	Pe-behaald	Overschot / tekort			Toelichting
	2022	2022	2021	Vold.	2022	
E. de Haas	5	8	2	Ja	3	3 mee van 2021
M. Looman-Struijs	5	5	0	ja	0	0 mee van 2021
W. Zorge	5	7	0	ja	2	0 mee van 2021
J. Dunning	5	4	4	ja	3	4 mee van 2021

Functioneren Raad van Commissarissen

De RvC hanteert de principes van de Governancecode 2015 woningcorporaties artikel III 1.6. als kader en leidraad voor haar functioneren. De raad heeft dat verder uitgewerkt in het Reglement voor de RvC. De RvC beslist over de benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van het bestuur. Het toezicht van de RvC op het bestuur richt zich in ieder geval op:

- De realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie.
- De strategie en de risico's verbonden aan activiteiten van de woningcorporatie.
- De opzet en de werking van de interne risicobeheersing- en controlesysteem.
- Het kwaliteitsbeleid.
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording.
- Het financiële verslaggevingsproces.
- De naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.
- Het risicomanagement
- Interne beheersing en verbinding.

Voor het toezicht en als toezichtkader hanteerde de raad:

- Woningwet 2015 en daarvan afgeleide wet- en regelgeving
- Governancecode Woningcorporaties 2015
- Aedes code
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015
- Statuten Stichting Uithuizer Woningbouw
- Reglement Raad van Commissarissen
- Profielschets Raad van Commissarissen
- Reglement directeur-bestuurder
- Profielschets en rol directeur-bestuurder
- Treasurystatuut en jaarplan Treasury
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Integriteitscode
- Beleidsplan
- Meerjarenbegroting
- Strategisch Voorraad Beleid
- Huurbeleid
- Prestatieafspraken met de gemeente
- Managementletter en gesprek accountant

De raad wordt vanuit koepelorganisatie Aedes en van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties op de hoogte gehouden van relevante beleidsontwikkelingen en wet- en regelgeving. Het werkapparaat voorziet de RvC van actuele en van belang zijnde informatie. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen uitoefenen heeft de raad zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur laten informeren. Het betrof onder andere de haalbaarheid van investeringen en financiële verplichtingen die projecten van grote omvang met zich meebrengen.

Werkzaamheden RvC

De raad heeft in het verslagjaar 7 reguliere vergaderingen gehouden en 5 ingelaste vergaderingen samen met de RvT van De Delthe i.v.m. het onderzoek naar samenwerking of fusie met de Delthe. Bij alle vergaderingen was de Directeur Bestuurder aanwezig. Op de momenten waarop de behandeling van de jaarstukken en de specifieke financiële beleidskwesties aan de orde waren, gebeurde dit in aanwezigheid van de coördinator financiën en bedrijfsvoering en de accountant.

Tijdens de vergaderingen zijn de volgende zaken goedgekeurd/vastgesteld:

- Jaarrekening en het volkshuisvestingsverslag 2021
- Begroting 2023
- Strategisch Voorraad Beleid (actualisatie)
- Prestatieafspraken en POP bestuurder
- Prestatieafspraken gemeente Het Hogeland
- Huurverhoging 2022
- Vergoeding leden RvC 2022
- Beoordeling en Beloning Directeur Bestuurder
- Voorstel van Ontstentenis en Belet
- Realisatie nieuwbouw 7 woningen Departementsstraat
- Realisatie nieuwbouw 17 gezinswoningen en 12 levensloopgeschikte woningen fase 1A Wilgenbos

- Realisatie nieuwbouw 19 kleine gezinswoningen en 16 levensloopgeschikte woningen fase 4A Hunsingoweg e.a.
- Verhoging investeringsbudget fase 1A versterkingsopgave Wilgenbos
- Gunning projectfase 1A Wilgenbos
- Toevoeging 9 woningen Snik 33 tot en met 43, 53, 55, 57 aan fase 2A Menkema
- Investeringsvoorstel fase 2a en 2a+ (9 woningen Snik)
- Sloopbesluit fase 1B Wilgenbos
- Realisatie nieuwbouw 12 gezinswoningen en 10 levensloopgeschikte woningen fase 1B Wilgenbos
- Sloopbesluit fase 2A Menkema (51 woningen, inclusief 9 woningen Snik)
- Sloopbesluit fase 4a Uithuizen Noord (37 woningen)
- Realisatie nieuwbouw 19 kleine gezinswoningen en 16 levensloopgeschikte woningen fase 4A Hunsingoweg e.a.
- Akkoord met vaststellingsovereenkomst met de NAM betreffende waardedaling
- Goedkeuring fusie-effectrapportage*;
- Goedkeuring financieel verdiepend risico-onderzoek*;
- Goedkeuring document 'Notitie DEAB en niet-DEAB'*;
- Goedkeuring voorstel statutenwijziging*;
- Goedkeuring voorstel tot fusie*;
- Goedkeuring toelichting op het voorstel tot fusie*;
- Instemming met het document 'Risicoverklaring bestuurders'*;
- Instemming met het document 'efficiencyparagraaf fusies'*;
- Goedkeuring fusiebesluit*;
- Goedkeuring besluit tot statutenwijziging*.

*Besluiten met * zijn gezamenlijk met de Raad van Toezicht van De Delthe genomen.*

Onderstaande onderwerpen zijn aan de orde geweest

- Governance Code
- Governance Inspectie
- Beoordelingsbrief WSW
- Visiedocument SUW
- De meer jaren prognose 2022 – 2026
- De managementletter 2022
- Uitwerking aanbevelingen uit Visitatie 2020
- Relatie met Huurdersvereniging
- Integriteit
- Presteren naar vermogen
- Het Aardbevingsdossier ook in relatie tot krimp
- Resultaat Aedes Benchmark
- Personeel en bezetting
- Continuïteitsvraagstuk kleine corporaties in combinatie met onderzoek fusie met De Delthe
- Samenwerkingsverbanden
- Projecten
- Uitvoeringsplan versterking SUW
- Voortgangsrapportages en MT-verslagen
- Bijeenkomst kr8-corporaties over afgestemd strategisch voorraadbeleid
- Overige bezochte bijeenkomsten

De voorzitter van de RvC heeft intensief overleg gevoerd met de bestuurder over de organisatiestructuur en de vergaderagenda. De voorzitter van de RvC heeft meerdere keren overleg gevoerd met buurcorporatie De Delthe en woonde een overleg van de bestuurder bij met de wethouder van de gemeente Het Hogeland. Ook is de voorzitter lid van de klankbordgroep die de bestuurders van de SUW en De Delthe adviseert in het onderzoek naar de fusie.

Conform de wettelijke voorwaarden zijn twee leden van de RvC benoemd op voordracht van de huurdersvereniging. De RvC is een collectief orgaan dat zonder last of ruggenspraak fungeert. Huurdercommissarissen worden niet aangestuurd door en zijn geen verantwoording verschuldigd aan de huurdersorganisatie die hen hebben voorgedragen. Wel mag van een huurderscommissaris verwacht worden dat hij of zij het vertrouwen heeft van de huurdersorganisatie en bij afweging van de verschillende belangen in het bijzonder ook kijkt naar de belangen van de huurders.

In het verslagjaar hebben de huurderscommissarissen twee keer overlegd met de huurdersvereniging. Deze zijn constructief en met respect en waardering over en weer gevoerd. De huurderscommissarissen deden in de RvC verslag van de besprekingen met de huurdersvereniging.

Relatie tussen RvC en bestuur

De relatie tussen bestuurder en RvC was open en constructief. Het periodiek overleg met de voorzitter van de raad en de bestuurder verloopt vanuit beide partijen naar volle tevredenheid. Er is vanuit de RvC sprake van gepaste distantie en betrokkenheid. Kritiek is constructief en hanteerbaar. Er is tegenkracht op een faire manier. Dit is ook besproken en vastgelegd in de functionerings- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder.

Oordeel RvC op het functioneren van de SUW

In 2022 is wederom duidelijk geworden welke uitdagingen en opgaven op ons af komen de komende jaren. De fusie-effect rapportage heeft dit nog eens duidelijk gemaakt en laat ook zien hoe je samen nog beter in staat bent om dit in goede banen te leiden.

De raad constateert dat de SUW nu een stabiele organisatie is die zowel financieel, bestuurlijk en organisatorisch haar zaken op orde en in control heeft, met ruimte om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen. Wel heeft de raad oog voor het behoud van de continuïteit in de dienstverlening naar de toekomst gelet op deze ontwikkelingen.

Uithuizen, 22 juni 2023

Ondertekend door de leden van de Raad van Commissarissen:

Woningstichting Goud Wonen
De heer M.A. Becherer
Voorzitter Raad van Commissarissen

Woningstichting Goud Wonen
Mevrouw M. Looman
Lid Raad van Commissarissen

Woningstichting Goud Wonen
De heer E. de Haas
Lid Raad van Commissarissen

Woningstichting Goud Wonen
De heer J. Dunning
Lid Raad van Commissarissen

Woningstichting Goud Wonen
De heer H.E. Delicaat
Lid Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2022

Balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming)

	Toelichting	31-12-2022	30-12-2021
		€	€
Actief			
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	90.873.356	90.538.947
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.2	2.900.295	3.224.061
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.3	<u>2.530.872</u>	<u>3.984.588</u>
Totaal van vastgoedbeleggingen		96.304.524	97.747.597
Materiële vaste activa	2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	<u>258.266</u>	<u>273.876</u>
Totaal van materiële vaste activa		258.266	273.876
Financiële vaste activa	3		
Latente belastingvordering(en)	3.1	<u>299.470</u>	<u>30.859</u>
Totaal van financiële vaste activa		299.470	30.859
Totaal van vaste activa		96.862.260	98.052.332
Vlottende activa			
Voorraden	4		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.1	-	182.053
Overige voorraden	4.2	<u>-</u>	<u>-</u>
Totaal van voorraden		-	182.053
Vorderingen	5		
Huurdebiteuren	5.1	37.665	35.252
Overige vorderingen en overlopende activa	5.2	<u>1.346.742</u>	<u>77.305</u>
Totaal van vorderingen		1.384.407	112.557
Liquide middelen	6	9.733.102	6.745.820
Totaal van vlottende activa		11.117.509	7.040.430
Totaal activa		<u><u>107.979.769</u></u>	<u><u>105.092.762</u></u>

	Toelichting	31-12-2022	30-12-2021
		€	€
Passief			
Eigen vermogen	7		
Stichtingskapitaal		5	5
Herwaarderingsreserve	7.1	57.571.824	63.848.021
Overige reserves	7.2	27.375.343	22.361.559
Totaal van het eigen vermogen		84.947.172	86.209.585
Voorzieningen	8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	8.1	-	1.012.000
Totaal van voorzieningen		-	1.012.000
Langlopende schulden	9		
Schulden/leningen overheid	9.1	163.708	169.807
Banken	9.2	12.512.459	13.808.402
Overige schulden	9.3	-	149.544
Totaal van langlopende schulden		12.676.167	14.127.752
Kortlopende schulden en overlopende passiva	10		
Schulden aan banken	10.1	1.302.042	997.069
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	237.015	180.084
Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.3	86.046	227.826
Overlopende passiva	10.4	8.731.328	2.338.447
Totaal van kortlopende schulden		10.356.430	3.743.425
Totaal passiva		107.979.769	105.092.762

Winst-en-verliesrekening over 2022

	Toelichting	2022	2021
		€	€
Huuropbrengsten	11	4.935.619	4.938.565
Opbrengsten servicecontracten	12.1	53.584	47.533
Lasten servicecontracten	12.2	-83.588	-78.396
Overige vergoedingen	12.3	7.697	18.300
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13	-577.836	-585.037
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-1.059.460	-1.424.694
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	15	-694.923	-831.212
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.581.093	2.085.058
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		666.936	476.597
Toegerekende organisatiekosten		-2.360	-7.325
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-545.619	-370.764
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	118.957	98.508
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	3.496.762	-65.800
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	-6.688.888	19.890.363
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.192.126	19.824.563
Overige organisatiekosten	20	-464.192	-354.436
Kosten Omtrent leefbaarheid	21	-54.822	-998
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		2.957	12.102
Rentelasten en soortgelijke kosten		-283.117	-321.658
Totaal van financiële baten en lasten	22	-280.160	-309.556
Totaal van resultaat voor belastingen		-1.291.250	21.343.139
Belastingen	23	28.838	-410.628
Totaal van resultaat na belastingen		-1.262.412	20.932.511

Kasstroomoverzicht over 2022

(Volgens de directe methode)

	2022	2021
	€	€
Ontvangsten		
Huurontvangsten		
- Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.758.720	4.740.798
- Maatschappelijk onroerend goed DAEB	42.991	42.230
- Zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	133.908	155.537
<i>Tussentelling huurontvangsten</i>	4.935.619	4.938.565
Ontvangsten IMG schadevergoeding	197.811	125.182
Overige bedrijfsontvangsten	185.682	46.536
Ontvangen interest	2.957	12.102
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	5.322.070	5.122.384
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-508.587	-482.438
Onderhoudsuitgaven	-903.865	-1.036.319
Uitgaven servicecontracten	-83.588	-78.396
Uitgaven aardbevingschadeherstel	-172.402	-147.499
Uitgaven subsidie verduurzaming/verbetering	-547.445	-
OZB	-172.372	-193.990
Heffingen (m.n. rioolheffing)	-251.814	-252.292
Verhuurdersheffing	-270.737	-384.930
Saldo betaalde / ontvangen vennootschapsbelasting	-544.412	-510.938
Overige bedrijfsuitgaven	-686.978	-563.748
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-4.142.200	-3.650.550
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.179.870	1.471.834
Ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoonegelegenheden	666.936	476.597
Externe uitgaven bij verkoop	-2.360	-7.325
(Des)investeringen / ontvangsten overig	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	664.576	469.272
Investerings/Verbeteruitgaven woon- en niet- woonegelegenheden	-6.950.300	-4.990.238
Investerings overig	-5.051	-
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-6.955.352	-4.990.238
FVA		
Ontvangst NAM waardedalingregeling	3.825.684	-
Ontvangst subsidie verduurzaming/verbetering	1.051.175	1.050.241
Vooruitontvangen versterkingsbijdrage NCG	4.674.585	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstroom FVA</i>	9.551.444	1.050.241
Totaal van kasstroom uit (des) investeringen	3.260.668	-3.470.725
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuw aangetrokken lening	-	6.200.000
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	-	6.200.000
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	-997.069	-1.022.882
Terugstorten saldo waarborgsommen	-149.544	-
Betaalde interest	-283.117	-321.658
<i>Totaal van uitgaven uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	-1.429.729	-1.344.540
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.429.729	4.855.460
Toename (afname) van geldmiddelen	3.010.809	2.856.569
Wijziging kortgeld	-23.526	440
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.745.820	3.888.810
Geldmiddelen aan het einde van de periode	9.733.102	6.745.820

Waarderingsgrondslagen

Algemeen

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

De rubricering van de vergelijkende cijfers in de jaarrekening kan in sommige gevallen vanwege de vergelijkbaarheid zijn aangepast. Het beeld van de jaarrekening wijzigt door deze herrubriceringen niet.

Activiteiten

De activiteiten van Stichting Uithuizer Woningbouw, statutair gevestigd in de Gemeente Eemsmond (Stationsplein 10, 9981BH Uithuizen) bestaan uitsluitend uit activiteiten die passen binnen de doelstelling op het gebied van volkshuisvesting zoals omschreven in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

Het KvK-nummer van Stichting Uithuizer Woningbouw is: 02036488

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van de SUW is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop 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.

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van jaarrekeningen vormt de leiding van de rechtspersoon zich verschillende oordelen en schattingen die een belangrijke invloed hebben op de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, dient de rechtspersoon de aard van de door de leiding gevormde oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen toe te lichten.

Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, dient de rechtspersoon de aard en omvang van onzekerheden die gebeurtenissen en omstandigheden omgeven te vermelden.

Met ingang van boekjaar 2020 worden uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings- en verbetering uitgaven betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Financiële instrumenten

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. Stichting Uithuizer Woningbouw is enkel in het bezit van primaire financiële instrumenten.

Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Winst- en verliesrekening DAEB over 2022, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022, kasstroomoverzicht DAEB over 2022 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor zover voor de posten van de Winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht een zuivere splitsing tussen DAEB en Niet-DAEB kan worden gemaakt, heeft deze splitsing plaatsgevonden op basis van individuele beoordeling van de posten. Dit is het geval bij de resultaten uit verkoop van de vastgoedportefeuille, bij de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille en bij de rentelasten.
- Voor alle overige posten van de Winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht heeft de verdeling plaatsgevonden op basis van de verhouding in de huuropbrengsten tussen DAEB en niet-DAEB.

Tot de Niet-DAEB activiteiten behoren de verhuur van het complex "Westerwierde" aan de J.F. Kennedylaan en de woningen aan de Oldörpsterweg, welke een huurprijs hebben boven de liberalisatiegrens.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet DAEB-vastgoed in exploitatie

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

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

Stichting Uithuizer Woningbouw kwalificeert het DAEB vastgoed als bedrijfsmiddel, aangezien Stichting Uithuizer Woningbouw een beleid heeft dat gericht is op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Het volkshuisvestelijk beleid staat hierbij centraal.

Het DAEB- en niet DAEB-vastgoed wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van de actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van deze Regeling (handboek modelmatig waarden marktwaarde)

Bij het toepassen van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde wordt de full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting van de toepassing wordt verwezen naar de toelichting op de balans. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed waar de reserve betrekking op heeft. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Omdat op marktwaarde gewaardeerd wordt, is er geen sprake van afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtkader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. Corporaties vermelden m.i.v. het jaarverslag 2018 de beleidswaarde in plaats van de bedrijfswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag is vanaf pagina 23 een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten, overige directe lasten en deels overige organisatiekosten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van SUW en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151. SUW heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Aardbevingen

De Stichting Uithuizer Woningbouw heeft haar bezit volledig in het aardbevingsgebied in Noordoost-Groningen. Dit heeft effect op onder meer de bedrijfsvoering en daarmee de verantwoording in de jaarrekening. In deze paragraaf vermelden wij de effecten van de aardbevingen voor de SUW. Er wordt ingegaan op de reeds ontstane schade en de afhandeling hiervan, de waarde en waarderingseffecten en de activiteiten op het gebied van versterken en verduurzamen. Als eerste wordt ingegaan op de risico's, de beheersing daarvan en de gevolgen voor de jaarrekening.

1. Risico's en risicobeheersing

Door de ligging van het vastgoed wordt de SUW geconfronteerd met diverse belangrijke risico's ten aanzien van de waardering van het vastgoed en de toekomstige bedrijfsvoering als gevolg van de aardbevingen.

De risico's kunnen als volgt worden geduid:

Vastgoed

- Afnemende (leeg)waarde van het bezit en het risico op verdere waardedaling en/of vertraagde verkopen door verandering van het sentiment in de markt ten aanzien van de bewoonbaarheid van de omgeving (waardeschade). Dit in aanvulling op de demografische ontwikkelingen in de regio (indirecte waardeschade);
- Risico op de lagere kasstroom door leegstand vanwege onverhuurbaarheid en/of afnemende vraag en/of (bijvoorbeeld door onzekerheid over versterking) vertraagde oplevering van nieuwbouwprojecten en daardoor latere start van huurinkomsten (exploitatieschade);
- Risico van directe fysieke schade aan het vastgoed (herstelschade);
- Risico van verplichtingen tot versterking van het bezit om deze aardbevingsbestendig te maken, dit in lijn met de Nederlandse Praktijk Richtlijn voor Aardbevingsbestendig bouwen (versterkingsschade), in bepaalde gevallen heeft dit tot gevolg dat woningen moeten worden gesloopt en nieuw gebouwd;
- Risico van hogere bouwkosten voor nieuwbouwprojecten waar geen extra baten tegen over staan omdat deze aardbevingsbestendig moeten worden gebouwd (bouwschade).

Bedrijfsvoering

- Risico van extra kosten door verhoogde aandacht/extra te leveren inspanningen voor de exploitatie van het vastgoed en/of in de contacten met huurders, belanghebbenden, overhead en projectontwikkeling;
- Risico van aansprakelijkheid voor schade/kosten bij optreden van persoonlijke ongelukken bij huurders als gevolg van aardbevingen en/of het verliezen van de huurwoningen;
- Risico van kosten als gevolg van inspanningen om schade te beperken of moeten voorzien in noodvoorzieningen zowel in de bedrijfsvoering als in de huisvesting van huurders;
- Risico van extra financieringskosten doordat reparatie van schades c.q. inspanningen om schades te behandelen en/of te beperken eerder gemaakt moeten worden dan vergoeding (huuropbrengsten en/of externe bijdragen) wordt ontvangen.

Over de risico's is ook overleg gevoerd met de Autoriteit Woningcorporaties (hierna: AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW). De AW en het WSW volgen de ontwikkelingen in het aardbevingsgebied. De SUW informeert beide partijen over de gevolgen voor haar portefeuilleplan.

De exploitanten van het gaswinningsgebied zijn wettelijk verplicht de schade en de kosten van het voorkomen van schade als gevolg van gaswinning te vergoeden (artikel 6:177 lid 1 en lid 4 BW, artikel 6:174 BW lid 3 BW, 6:184 BW en/of 6:162 BW in combinatie met art. 6:96 lid 1 en lid 2 onder a en b BW).

Inmiddels heeft het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat de NAM op afstand gezet en de verantwoordelijkheid genomen voor het herstel van de aardbevingsschade, het versterken van de woningen en het compenseren van de waardevermindering. In 2020 is de Tijdelijke wet Groningen in werking getreden en daarbij is het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG) in 2022 gestart met de uitvoering van deze wet. De SUW gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig vergoed worden door de NAM ofwel door het IMG.

In het voorjaar van 2023 is het rapport verschenen van de Parlementaire enquêtecommissie. Het rapport genaamd "Groningers boven gas" is duidelijk: de belangen van de Groningers zijn structureel genegeerd.

2. Vastgoedbezit in aardbevingsgebied

De SUW heeft bezit in het aardbevingsgebied. In de balans is het sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie opgenomen voor de marktwaarde van in totaal € 93,8 miljoen. (2021: € 93,8 miljoen)

Op grond van wettelijke bepalingen is de exploitant van de gasvelden, zijnde de NAM, aansprakelijk voor alle schade als gevolg van de exploitatie van de gasvelden. Inmiddels heeft het Ministerie van Economische Zaken de NAM op afstand gezet en de verantwoordelijkheid voor het herstel van de aardbevingsschade, het versterken van de woningen en het compenseren van de waardevermindering. De wet mijnbouwschade Groningen is door het parlement vastgesteld en het Instituut Mijnbouwschade Groningen is gestart met de uitvoering. De SUW gaat er dan ook vanuit dat alle vormen van schade als gevolg van de aardbevingen volledig worden vergoed.

3. Schade aan onroerend goed (herstelschade)

Er is een schadeprocedure voor het afhandelen van fysieke schade aan het vastgoed. Herstel- en versterkingsschade werden door de SUW zelf afgehandeld en de SUW krijgt hiervoor een marktconforme vergoeding.

4. Effecten van aardbevingen op de waarde en waardering van woningen (waardeschade)

Aardbevingen en het risico daarop kunnen een effect hebben op de waarde en daarmee de waardering van het onroerend goed. Dit raakt de jaarrekening voor zowel de marktwaarde in verhuurde staat en hiermee ook de beleidswaarde.

Het effect van aardbevingen op de marktwaarde is per definitie onderdeel van de marktwaarde zoals deze is opgenomen in de balans van de SUW. Hierbij zijn zowel om de verwachte kasstromen als de gehanteerde parameters met de bestaande kennis ingeschat. Gezien de aard van de problematiek geldt hier een meer dan normale onzekerheid ten aanzien van de inschattingen bij de parameters zoals opgenomen in de vastgoedwaardering.

In 2022 hebben de betrokken Groningse woningcorporaties een schikking getroffen met NAM over het beëindigen van de door de corporaties ingestelde schadestaatprocedure. Het schikkingsbedrag (voor de SUW €3,8 miljoen) is ontvangen en verwerkt onder de waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening. Over de fiscale verwerking vindt nog afstemming plaats met het Ministerie van EZK.

Voor DAEB vastgoed gewaardeerd op basis van beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting bij de jaarrekening, is er waardedalingsschade, maar aan de andere kant is het effect minder waarneembaar, omdat dit vastgoed gewaardeerd is op basis van de contante waarde van de toekomstige exploitatiekasstromen. De huurinkomsten staan in beginsel los van de waarde van het DEAB vastgoed. Voor de daarbij gehanteerde uitgangsposities wordt verwezen naar par. 1 (toelichting op de balans) zoals opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Het effect van afnemende verhuurbaarheid in de toekomst c.q. dalende restwaarde aan einde levensduur door aardbevingsschade is op dit moment onbekend en daarmee niet in de waardering begrepen.

5. Versterken, verduurzamen en eisen nieuwbouw (versterkingsschade / bouwschade)

De SUW heeft nog geen volledig zicht op de aard en omvang van de schades als gevolg van aardbevingen, mede omdat de aardbevingen continu plaatsvinden. Het besluit van het Ministerie om te stoppen met de aardgaswinning in Groningen heeft geleid tot nieuwe normen voor en inventarisatie van de versterkingsoperatie. De bestaande afspraken worden na het nodige overleg en politiek debat uitgevoerd. Vanaf 2022 betekent dit voor de SUW 155 te slopen en nieuw te bouwen woningen. Dit vraagt een investeringsprogramma van oorspronkelijk ca. € 46 miljoen (dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd). Als gevolg van opgeleverde versterkingsadviezen is dit aantal opgelopen tot ruim 300 woningen. Voor deze aanvulling geldt een investeringsprogramma van ca. € 36,8 miljoen. Hier staat een bijdrage van de NCG tegenover van ca. € 11,7 miljoen (beide prijspeil 2021, jaarlijks geïndexeerd). Deze aantallen kunnen nog steeds oplopen als gevolg van nieuwe inspecties of nog te ontvangen versterkingsadviezen. Daarnaast is voor woningen die onder de versterking vallen maar niet gesloopt gaan worden een subsidie beschikbaar gesteld voor verbetering en verduurzaming voor een bedrag dat kan oplopen tot € 30.000 per woning.

Subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen

Sinds 10 juli 2021 is de subsidieregeling woningcorporaties aardbevingsgebied Groningen van kracht. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid voor woningcorporaties om subsidie aan te vragen voor tegemoetkoming van hun huurders en voor verduurzaming, onderhoud en verbetering van hun bezit in het aardbevingsgebied. Van het totaal beschikbare bedrag ad € 135 miljoen, heeft de SUW € 3,9 miljoen aangevraagd. Dit bedrag is later aangepast naar € 3,7 miljoen. Inmiddels heeft de SUW hiervan € 2,7 miljoen ontvangen. Het restant (€ 1,05 miljoen) ontvangt de SUW in 2023. In het najaar van 2021 heeft de SUW haar huurders conform de regeling 750 euro tegemoetkoming uitbetaald. Het overige subsidiegeld staat ter beschikking voor projecten ter verbetering en verduurzaming van het bezit van de SUW. Het nog te ontvangen bedrag is in de balans opgenomen onder de overige vorderingen. Aan de passiva zijde staat een bedrag van € 2,6 miljoen. Dit is vooruitontvangen, en wordt toegewezen aan verduurzamingsprojecten.

6. Overheadkosten

Naast kosten verbonden aan schades maakt de SUW ook andere kosten verbonden aan aardbevingen. Dit betreft met name in- en externe overleguren en kosten van adviseurs. In 2018 hebben de gezamenlijke corporaties in het aardbevingsgebied een akkoord bereikt over de vergoeding van overheadkosten voor de periode 2014-2020. Voorde periode vanaf 2021 zijn nieuwe afspraken gemaakt met het Ministerie van BZK voor maximaal € 350.000 gezamenlijk aan overheadkosten. Deze vergoeding dekt niet alle kosten. De corporaties hebben besloten vanuit de subsidieverlening allereerst de in het kader van de bevingsproblematiek voor het collectief gemaakte externe kosten te vergoeden aan de individuele corporaties.

7. Gevolgen voor de jaarrekening

Als gevolg van bovenstaande omstandigheden bestaan in beperkte mate onzekerheden ten aanzien van de vastgoedwaardering per 31 december 2022. Gezien de status van de inventarisatie van de technische en economische schade aan het vastgoed, het ontbreken van voldoende referentie-transacties en de lopende gesprekken en procedures met de Nationaal Coördinator Groningen, Dialoog-tafel, het Groninger Gasberaad, de NAM en het Ministerie van Economische Zaken zijn de financiële consequenties hiervan vooralsnog niet op voldoende betrouwbare wijze te bepalen.

De SUW heeft tevens beoordeeld of zij financieel in staat is om de gevolgen van de aardbeving schade (timing verschil tussen uitgaande kasstromen als gevolg van schade herstel en beperking en extra kosten in haar bedrijfsvoering én te ontvangen vergoedingen) op te vangen en de toekomstige bedrijfsvoering te kunnen continueren. Naar de mening van het bestuur, met de kennis ten tijde van het opstellen van het jaarrekening is er geen aanleiding om te veronderstellen dat SUW hier niet toe in staat zou zijn. De berekende lagere vastgoedwaardering heeft vooralsnog geen effect op de leningsvoorwaarden, de financiering is geborgd bij het waarborgfonds waarbij per balansdatum aan de criteria van het waarborgfonds (zijnde rentedekking, Solvabiliteit op beleidswaarde en Loan-to-value) wordt voldaan. Deze situatie leidt niet tot directe opeisbaarheid van de financiering. De SUW schat dit risico ten aanzien van de continuïteit op dit moment nog als laag in.

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 verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

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

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

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

Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van de belasting op basis van het nominale belastingtarief. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

Het totale waarderingsverschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde van de vastgoedbeleggingen per 31-12-2022 bedraagt € 27,6 miljoen (2021: € 16,1 miljoen). De nominale waarde van de bijbehorende latente belastingvordering bedraagt 25,8% hiervan, zijnde € 7,1 miljoen. De contante waarde van de latentie tendeert naar nihil.

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht). Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Vorderingen

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

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder 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.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. De reële waarde en de geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en de geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 was de maximale huurverhoging voor een sociale huurwoning 2,3%. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

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

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

Overheidsbijdragen

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

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden). Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Overige bedrijfsopbrengsten

Hieronder worden de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Overige waardeveranderingen van (im)materiële vaste activa en vastgoedportefeuille

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

Lonen, salarissen, pensioenlasten en sociale lasten

Lonen, salarissen, pensioenlasten en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Ultimo 2022 zijn er evenals ultimo 2021 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2022 € 49.356 (2021: € 47.888).

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

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

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise. Het pensioengevend salaris is gemaximeerd. De jaarlijkse premie komt deels voor rekening van de werkgever en deels voor rekening van de werknemer. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2022 volgens opgave van het fonds 129,0%. (ultimo 2021 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedroeg over 2022 133,7% (2021: 119,9%). Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 127,6%. In 2021 had het fonds nog een reservetekort, in 2022 is dat niet langer het geval.

Onderhoudslasten

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

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede 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.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Overige bedrijfslasten

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

Financiële baten en lasten

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

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 woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. Stichting Uithuizer Woningbouw heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

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

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten.

Winstbelastingen, ontvangen interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde interest wordt opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

In de jaarrekening zijn enkele vergelijkende cijfers aangepast om het beeld van de jaarrekening te verbeteren, deze wijzigingen in de presentatie van de cijfers doen geen afbreuk aan het beeld van de jaarrekening en zien enkel op presentatie van de jaarrekening.

Functionele indeling winst- en verliesrekening

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen, worden de personeelskosten verdeeld op basis van een inschatting van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De afschrijvingskosten worden onder de overige bedrijfskosten opgenomen.

Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen in exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB- vastgoed- beleggingen in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed- beleggingen in exploitatie	Totaal
	€	€	€
31 december 2021			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	27.968.062	2.465.793	30.433.855
Cumulatieve herwaarderings	62.942.087	905.934	63.848.021
Cumulatieve waardeveranderingen	-371.202	-147.666	-518.868
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>90.538.947</u>	<u>3.224.061</u>	<u>93.763.008</u>
<i>Mutaties 2022</i>			
Investerings – uitgaven na eerste verwerking	7.589.445	-	7.589.445
Buitengebruikstellingen en afstotingen-hist kpr	-635.495	-181.855	-817.351
Buitengebruikstellingen en afstotingen-herw	-3.217.851	-77.534	-3.295.385
Buitengebruikstellingen en afstotingen tegen marktwaarde	-3.853.346	-259.389	-4.112.735
Overboekingen naar voorraden tegen marktwaarde	-	-	-
Aanpassing marktwaarde	-3.401.689	-64.377	-3.466.066
Totaal mutaties boekjaar	<u>334.409</u>	<u>-323.766</u>	<u>10.643</u>
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	34.922.011	2.283.938	37.205.950
Cumulatieve herwaarderings	56.806.394	765.430	57.571.824
Cumulatieve waardeveranderingen	-855.049	-149.073	-1.004.122
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>90.873.356</u>	<u>2.900.295</u>	<u>93.773.652</u>

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. De full-versie maakt gebruik van zogeheten vrijheidsgraden. De vrijheidsgraden bij marktwaardering zijn onderdelen voor de waardering van woonegelegenheden, waar van bepaalde parameters kan worden afgeweken van de modelmatige berekening (basisversie) uit het handboek marktwaardering.

Bij de bepaling van de marktwaarde voor de SUW is gebruik gemaakt van de volgende vrijheidsgraden:

- Markthuur: De markthuur is aangepast naar marktconforme hoogte afgaand op bekende referentietransacties en rekening houdend met de verschillen en overeenkomsten tussen het te taxeren object en referenties.
- Exit yield: Taxateurs hebben gekozen de eindwaarde vast te stellen middels een exit yield aangezien dit beter toetsbaar is aan de markt en een duidelijke correlatie heeft met de rendementseis in jaar t=0.
- Leegwaarde: Voor de bepaling van de leegwaarde is getracht aansluiting te zoeken bij recente transacties van in meer of mindere mate vergelijkbare types.
- Leegwaardestijging: Voor de bepaling van de leegwaardestijging zijn de percentages afgeleid van vergelijkbare gebieden als die van het getaxeerde.
- Disconteringsvoet: Taxateurs hebben per object een marktconforme disconteringsvoet bepaald, passend bij het risicoprofiel van het betreffende object en de kasstromen. Hierbij is met name gestuurd op de output (BAR k.k.) welke in lijn dient te liggen met het marktbeeld. Bij wooncomplexen wordt tevens gekeken naar de huur/leegwaarde verhouding en de leegwaarderatio. Op basis van de kasstromen, de overige waarderingsparameters en de disconteringsvoet wordt getoetst in hoeverre het te taxeren complex aansluit op de markt. De disconteringsvoet, en als onderdeel hiervan de marktcorrectie, is hierbij belangrijk om aansluiting op de markt te krijgen.
- Mutatiegraad en verkoopkans: Voor wat betreft mutatiekans wonen is getracht zo veel mogelijk aansluiting te zoeken bij de door de opdrachtgever opgegeven 5-jaars historische mutatiegraad. Afwijkingen ten opzichte van de mutatiegraad in de vorige waardering zijn doorgevoerd overeenkomstig de afspraken uit het Generieke Parameter overleg.

In onderstaande tabel staan de onder- en bovengrenzen van de gehanteerde vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraden	Woningen	BOG
Markthuur	€ 388 - € 1.158	€ 490 - € 2.220
Exit-Yield	4,52% - 10,20%	9,75% - 9,75%
Disconteringsvoet		
- Uitponden	5,45% - 7,80%	n.v.t.
- Doorexploiteren	5,70% - 8,05%	7,75% - 9,20%
Leegwaarde	€ 85.197 - € 307.129	€ 50.171-289.021
Mutatiegraad		
- Uitponden	6,00% - 13,00%	n.v.t.
- Doorexploiteren	6,00% - 11,00%	n.v.t.

Schattingwijziging

Bij de totstandkoming van de cijfers in de jaarrekening 2022 is een schattingswijziging in de marktwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken in exploitatie verwerkt. Deze schattingswijziging heeft betrekking op de wijzigingen van een aantal parameters in het handboek 2022 ten opzichte van het handboek 2021 en een aantal methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels. Conform de richtlijnen voor de jaarverslaggeving is de schattingswijziging prospectief verwerkt. Het individuele effect van de gewijzigde parameters valt niet te kwantificeren.

Bij de waardering van het vastgoed is een taxateur betrokken. De taxateur hanteert een bandbreedte (+/- 10%) bij de waardering, waardoor deze kan afwijken van de actuele waarde. Het verloop van de marktwaarde ziet er als volgt uit (in €1.000):

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde 2021	90.539	3.224	93.763
Subtotaal voorraadmutaties	3.301	-260	3.041
Subtotaal methodische wijzigingen	773	20	793
Subtotaal mutatie objectgegevens	376	29	404
Subtotaal mutatie waarderingsparameters	-4.116	-113	-4.229
Marktwaarde 2022	90.873	2.900	93.774

Complexindeling

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

Type	Bouwjaar
Eengezinswoning	1960 – 1969
Meergezinswoning	1970 – 1979
Bedrijfsonroerendgoed	2000 – 2009
Maatschappelijk onroerend goed	2010 - 2019

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardstijging (afhankelijk van ligging)	-1,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.006	1.006	1.006	1.006	1.006	1.006
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	922	922	922	922	922	922
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud per vhe – MWG	-	-	-	-	-	-
Beheerkosten per VHE - EGW	481	481	481	481	481	481
Parameters bedrijfsmatig onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO - BOG	7	7	7	7	7	7
Mutatieonderhoud per m2 BVO - BOG	11	11	11	11	11	11
Achterstalling onderhoud per vhe	-	-	-	-	-	-
Beheerkosten – BOG (% van de markthuurlast)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6

Inschakeling taxateur

Eens in de drie jaar worden de onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. In het jaar dat niet getaxeerd wordt, wordt een taxatie-update/aanmeldingsverklaring verstrekt door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van de SUW en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

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

Verzekeraars werken voor de verhuureenheden niet met verzekerde bedragen per verhuureenheid. Schades zijn verzekerd, mits het object voldoet aan de definitie van een verhuureenheid. Bovendien is geclausuleerd dat er geen onderverzekering kan plaatsvinden.

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 750 (2021: 742) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 15 (2021: 16) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 112,7 miljoen (2021 € 90,7 miljoen).

Vastgoed in ontwikkeling

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

Vastgoedontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	DAEB	Niet DAEB
	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	3.984.588	-
Van creditzijde (voorziening ORT)	-1.012.000	
Saldo per 1 januari 2022	<u>2.972.588</u>	
<i>Mutaties:</i>		
Investerings	7.476.650	-
Naar vastgoed in exploitatie	-7.589.445	-
Voorziening ORT	-328.922	
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>2.530.872</u>	

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bedrag van aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2022 bedraagt € 0.

Beleidswaarde

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 56.181.000 (31.12.2021 € 49.743.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 2.249.000 (31.12.2021 € 2.102.000).

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

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;
- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven (in € 1.000):

	DAEB	niet DAEB	Totaal
Marktwaarde per 31 december 2022	90.873	2.900	93.774
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexpoiteerscenario)	-6.455	-477	-6.932
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-22.289	-204	-22.493
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-3.764	12	-3.752
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-2.184	17	-2.167
Beleidswaarde per 31 december 2022	56.181	2.249	58.430

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

1. Afslag wegens beschikbaarheid (doorexpoiteerscenario)

In deze stap wordt het doorexpoiteerscenario afgedwongen voor het woningenbezit. Dat betekent dat uitponden wordt omgezet naar door exploiteren.

Daarnaast wordt in de eindwaardeberekening een eventuele exit-yield vervangen door de eindwaardeberekening conform het waarderingshandboek. Dit geldt ook voor SUW, aangezien de Full-waardering heeft plaatsgevonden.

2. Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

In deze stap wordt de markthuur vervangen door de beleidshuur. Dit is de huur die gebruikt wordt wanneer een woning muteert. Voor de bepaling van de beleidshuur wordt het huurbeleid van de SUW gebruikt. Deze stap heeft ook een effect op de huren en op de verhuurderheffing.

3. Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Corporaties hanteren een andere interne onderhoudsnorm, dan is opgenomen in de marktwaarde. Om het effect hiervan inzichtelijk te maken, dient de onderhoudsnorm te worden aangepast voor een correcte berekening van de beleidswaarde.

Verdubbeling onderhoud in eindwaarde (de verouderingsopslag)

Conform dit handboek wordt in de eindwaardeberekening verondersteld dat vanaf het 16e jaar de kosten voor instandhoudingsonderhoud met 100% worden verhoogd.

4. Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Naast een afwijkende onderhoudsnorm kennen corporaties in de meeste gevallen ook extra uitgaven ten behoeve van de exploitatie. Om die reden kunnen de kosten voor het beheer van de corporatie ook afwijken van de marktwaarde gehanteerde normen.

2. Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	273.876
Mutaties	
Investerings	5.051
Desinvesteringen	-
Afschrijvingen	-20.661
Totaal mutaties 2022	<u>-15.610</u>
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>258.266</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:		
Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	
Installaties	lineair	15 jaar
Inventaris	lineair	10 jaar
Vervoermiddelen	lineair	10 jaar

3. Financiële vaste activa

3.1 Latente belastingvordering(en)

Er is een latente belastingvordering gevormd voor het afschrijvingspotentieel (het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de fiscale bodemwaarde). De nominale waarde van dit verschil bedraagt € 1.161.000, de toegepaste disconteringsvoet is 1,07% en de gemiddelde looptijd bedraagt 3 jaar. De verwachting is dat er in het komende jaar geen verrekenbare verschillen zullen

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) (exclusief verliescompensatie) is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	30.859	36.148
Voorziening i.v.m. afschrijvingspotentieel	268.611	-5.288
Afloop	-	-
Overige mutaties	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>299.470</u>	<u>30.859</u>

4. Voorraden

4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
boekwaarde per 1 januari	182.053	-
Af: verkopen	-182.053	-
Bij: overheveling van woningen in exploitatie	-	182.053
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>182.053</u>

Per ultimo 2022 is geen woning (2021: één) woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop. Voor deze woning waren op balansdatum concrete verkoopplannen.

5. Vorderingen

	<u>31-12-2022</u>		<u>31-12-2021</u>	
	Totaal	> 1 jaar	Totaal	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	37.665	-	35.252	-
Overige vorderingen en overlopende activa	1.346.742	-	77.305	-
	<u>1.384.407</u>	<u>-</u>	<u>112.557</u>	<u>-</u>

5.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Huurdebiteuren	37.665	35.252
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-	-
Boekwaarde per 31 december	<u>37.665</u>	<u>35.252</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2022 is 0,7% van de nettojaarhuur (2021: 0,7%).

5.2 Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
	€	€
Overige vorderingen	1.078.366	22.924
Te vorderen vennootschapsbelasting	246.180	-
Vooruitbetaalde kosten	22.197	54.381
	-	-
Totaal per 31 december	<u>1.346.742</u>	<u>77.305</u>

De post overige vorderingen bestaat voornamelijk uit een vordering inzake de subsidie BZK (€1.051k). Daarnaast bevat deze post een vordering op vertrokken huurders, na aftrek van een voorziening voor oninbaarheid. De post vooruitbetaalde kosten heeft betrekking op facturen die betaald zijn in 2022, maar in de resultatenrekening van 2023 zullen worden verantwoord.

6. Liquide middelen

	2022	2021
	€	€
Kas	355	111
Bank	9.732.747	6.745.709
Totaal per 31 december	<u>9.733.102</u>	<u>6.745.820</u>

De liquide middelen staan geheel ter vrije beschikking aan de SUW.

7. Eigen vermogen

7.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	63.848.021	44.089.408
Realisatie uit hoofde van verkoop	-181.034	-12.014
Realisatie uit hoofde van sloop	-3.114.351	-
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-2.980.812	-
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	-	19.770.627
Boekwaarde per 31 december	<u>57.571.824</u>	<u>63.848.021</u>

In de toelichting wordt uiteengezet, of en op welke wijze in samenhang met de herwaarderings rekening wordt gehouden met de invloed van belastingen op vermogen en resultaat.

7.2 Overige reserves

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	22.361.559	21.187.662
Toename uit hoofde van daling van de marktwaarde	2.980.812	-
Afname uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-	-19.770.627
Realisatie herwaarderings uit hoofde van verkoop	181.034	12.014
Realisatie herwaarderings uit hoofde van sloop	3.114.351	-
Resultaat boekjaar	-1.262.412	20.932.511
Boekwaarde per 31 december	<u>27.375.344</u>	<u>22.361.559</u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 13 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 1.262.412 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

8. Voorzieningen

8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.012.000	1.953.280
reclassificatie naar activa in ontwikkeling	-1.012.000	-1.953.280
Saldo 1 januari	-	-
Dotatie project Maarweg 55 (Op Stee)	-	1.012.000
Onttrekkingen	-	-
Boekwaarde per 31 december	-	1.012.000

9. Langlopende schulden

9.1 en 9.2 Schulden/leningen overheid en banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid en banken is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	14.975.277	9.798.159
Bij: nieuwe leningen	0	6.200.000
Af: aflossingen	-997.069	-1.022.882
Boekwaarde per 31 december	13.978.209	14.975.277
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.302.042	-997.069
Saldo per 31 december	12.676.167	13.978.209
Hiervan bedrag met looptijd van 1 tot 5 jaar	4.016.272	5.308.203
Hiervan bedrag met looptijd langer dan 5 jaar	8.659.895	8.670.005

Borging door WSW

Per ultimo 2022 is er in totaal voor het gehele schuldrestant borging verstrekt door het WSW.

WSW-obligo

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing ('jaarlijks obligo') en een obligolening ('gecommitteerd obligo').

De SUW sloot in 2021 een obligolening af voor een bedrag van € 255.000. In 2022 werd een amenderingsovereenkomst getekend, waarin de obligolening werd verhoogd naar maximaal € 389.000. In 2022 betaalde de SUW € 7.285 obligoheffing (2021: € 6.104).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen per 31-12-2022 is: € 12.430.000 (2021: € 15.503.000).

De marktwaarde is berekend in een gecertificeerd rekenpakket, dat gebruik maakt van de rentecurves gebaseerd op de Swap rente van de AAA Eurobonds (bron: European Money Markets Institute (EMMI)). Hierbij is de basis de rate van de AAA Eurobonds en de opslag is gelijk aan de Swap rate minus de AAA Eurobonds met de desbetreffende looptijd.

Gemiddelde rentevoet

De gemiddelde rentevoet over de totale leningportefeuille is 1,5% (2021: 3,0%)

9.3 Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

Dit bedrag heeft betrekking op ontvangen waarborgsommen.

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	149.544	148.843
Bij: toevoegingen	-	701
Af: aflossingen	-149.544	-
Boekwaarde per 31 december	-	149.544

10. Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
10.1 Schulden aan banken	1.302.042	997.069
10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	237.015	180.084
10.3 Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	86.046	227.826
10.4 Overlopende passiva	8.731.328	2.338.447
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	10.356.430	3.743.426

10.1 Schulden aan banken

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	1.302.042	997.069
Overige schulden aan banken	-	-
Totaal schulden aan banken	1.302.042	997.069

De SUW heeft bij de Rabobank een kredietfaciliteit ter grootte van € 1.000.000 (2021: € 1.000.000). Op balansdatum is, net als per 31-12-2021, geen gebruik gemaakt van deze faciliteit.

10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	237.015	180.084

10.3 Schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Het saldo van de schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Verlegde BTW	74.511	158.617
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	11.535	10.750
Vennootschapsbelasting	-	58.459
Totaal schulden terzake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	86.046	227.826

10.4 Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Niet vervallen rente	147.874	191.485
Vooruitontvangen huren	59.724	69.954
Vooruitontvangen subsidie BZK voor verbetering/verduurzaming van het bezit	2.559.942	1.050.241
Vooruitontvangen bijdrage NCG versterkingsopgave	4.674.585	-
Vooruitontvangen bedragen H3V beëindigingsovereenkomst	735.706	681.105
Vooruitontvangen IMG schadevergoedingen	241.506	338.448
Overige schulden	311.991	7.214
Totaal overlopende passiva	8.731.328	2.338.447

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Conform artikel 8 van het reglement van deelneming van het Waarborgfonds, voldoet de SUW aan de eisen van kredietwaardigheid. Het borgingsplafond is voor 2022 door het WSW vastgesteld op € 14.922.000 (2021: € 15.620.000).

Voorzieningen voor pensioenen:

Stichting Uithuizer Woningbouw heeft voor haar werknemers een toegezegd-pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers hebben op de pensioengerechtigde leeftijd recht op een pensioen dat is gebaseerd op het gemiddeld verdiende loon berekend over de jaren dat de werknemer pensioen heeft opgebouwd bij Stichting Uithuizer Woningbouw. De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfondsen SPW.

De dektingsgraad van het pensioenfonds SPW bedraagt per ultimo 2021 129,0% (2021: 126,0%)

Jubileumuitkeringen

RJ richtlijn 271 vereist dat de rechtspersoon een voorziening moet opnemen voor onder andere uitgestelde beloningen. Hieronder vallen ondermeer jubileumuitkeringen en sabbatical leave. Ultimo 2022 gaat het om een bedrag van ca. € 4.381,- voor de jubileumuitkeringen (2021: € 4.316). Vanwege het geringe belang is dit niet als voorziening verantwoord.

Obligolening

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing ('jaarlijks obligo') en een obligolening ('gecommitteerd obligo'). De SUW sloot in 2021 een obligolening af voor een bedrag van € 255.000. In 2022 werd deze via een amendingsovereenkomst verhoogd naar maximaal € 389.000.

Financiële instrumenten

Stichting Uithuizer Woningbouw maakt alleen gebruik van primaire financiële instrumenten en dus niet van afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

Doelstellingen risicobeheer

In het treasurystatuut van Stichting Uithuizer Woningbouw staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan deze kaders.

Risicobeheersing

In het bestuursverslag wordt een toelichting gegeven op het risicomanagement binnen SUW, inclusief de actualisatie daarvan in 2021. De belangrijkste financiële risico's waaraan de groep onderhevig is zijn het marktrisico, valutarisico, het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

Marktrisico

Stichting Uithuizer Woningbouw beheerst het marktrisico door stratificatie aan te brengen in de portefeuille en limieten te stellen.

Valutarisico

Stichting Uithuizer Woningbouw voert alleen transacties in euro's (€) uit en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Stichting Uithuizer Woningbouw loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating).

Liquiditeitsrisico

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

Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Wilgenbos - 29 woningen

In het kader van de versterkingsopgave zijn in 2022 de bewoners van 31 woningen aan de wilgenbos verhuisd. De woningen zijn begin 2023 gesloopt. In 2023 zullen hier 29 nieuwbouwwoningen voor terug komen. De woningen worden gebouwd door Bouwgroep Dijkstra Draisma BV. In 2022 is de aanneemovereenkomst getekend, met een totale investeringsverplichting van € 7.031.000 (exclusief BTW). De woningen zullen naar verwachting in 2023 worden opgeleverd.

Departementsstraat (Noordentree) - 7 woningen

In 2022 is een aannemingsovereenkomst getekend met Bouw- en aannemingsbedrijf De Ridder BV voor de bouw van 7 woningen aan de Departementsstraat. Deze locatie staat ook wel bekend als de locatie Noordentree. De totale investeringsverplichting bedraagt € 1.665.000 (incl. BTW). Van dit bedrag was per 31-12-2022 € 333.000 gefactureerd. Per 31-12-2022 resteert dus nog een investeringsverplichting van € 1.332.000 (incl. BTW). De woningen worden naar verwachting in 2023 opgeleverd.

Gebeurtenissen na balansdatum

Per 1 januari 2023 is de fusie tussen Stichting Uithuizer Woningbouw en De Delthe een feit en gaan beide organisaties samen verder als Woningstichting Goud Wonen. Vooral in de beginfase heeft dit veel extra inzet van de medewerkers gevraagd om de primaire processen op orde te brengen.

Het traject met Woongroep Marenland, dat elders in dit verslag beschreven staat, vergt vanaf februari 2023 veel tijd en energie en heeft veel impact, niet alleen op medewerkers maar naar verwachting ook op de bedrijfsvoering. De verwachting is dat dit in de loop van 2023 duidelijk wordt.

Verder hebben na balansdatum geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden, die nadere informatie geven over de feitelijke situatie op balansdatum en die verwerking en/of toelichting in de jaarrekening 2022 behoeven.

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

11. Huuropbrengsten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	4.930.896	4.823.109
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	-	-
	<u>4.930.896</u>	<u>4.823.109</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	129.185	40.081
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>4.801.711</u>	<u>4.783.028</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	142.921	166.899
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	-	-
	<u>142.921</u>	<u>166.899</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	9.013	11.362
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-	-
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>133.908</u>	<u>155.537</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>4.935.619</u>	<u>4.938.565</u>
12.1. Opbrengsten servicecontracten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	53.926	52.737
Af: Opbrengstenderiving	342	5.204
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>53.584</u>	<u>47.533</u>
12.2. Lasten servicecontracten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	-83.588	-78.396
Af: Opbrengstenderiving	-	-
Totaal lasten servicecontracten	<u>-83.588</u>	<u>-78.396</u>
12.3. Overige vergoedingen	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	7.697	18.300
Totaal overige vergoedingen	<u>7.697</u>	<u>18.300</u>
13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Beheerkosten:		
Algemene beheers- en administratiekosten	-21.563	-7.898
Automatiseringskosten	-74.649	-75.701
Huisvestigingskosten	-49.083	-40.223
Kosten communicatie	-23.867	-25.597
Kosten kantoorbenodigdheden en porti	-23.550	-18.230
Advieskosten fusietraject	-50.716	-74.486
Overige advieskosten	-8.854	-20.041
Kosten huurdersorganisatie	-34.615	-65.301
Overige personeelskosten	-32.509	-31.400
Overige beheerskosten	-37.798	-33.185
Subtotaal beheerskosten	<u>-357.205</u>	<u>-392.062</u>
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	-220.631	-192.975
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>-577.836</u>	<u>-585.037</u>

14. Lasten onderhoudsactiviteiten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	-505.272	-522.937
Onderhoudslasten (cyclisch)	-386.515	-757.026
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	-167.673	-144.731
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-1.059.460</u>	<u>-1.424.694</u>

De onderhoudslasten zijn als volgt te specificeren:

Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	-1.054.737	-1.419.853
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-4.723	-4.841
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>-1.059.460</u>	<u>-1.424.694</u>

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie (exclusief toegerekende personeelskosten) zijn te verdelen in:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Planmatig onderhoud	-386.515	-757.026
Materiaal	-40.242	-49.649
Klachten-/mutatieonderhoud	-255.556	-269.490
Contractonderhoud	-209.474	-203.798
Totaal onderhoudslasten	<u>-891.787</u>	<u>-1.279.963</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Heffingen:		
Belastingen	-226.948	-222.741
Verzekeringen	-13.082	-12.464
Contributies	-8.609	-15.474
Overige heffingen	-3.175	-1.613
Subtotaal heffingen	<u>-251.814</u>	<u>-252.292</u>
OZB	-172.372	-193.990
Verhuurderheffing	-270.737	-384.930
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-694.923</u>	<u>-831.212</u>

Honoraria accountantsorganisatie:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Controle van de jaarrekening	-143.650	-79.860
Fiscale adviesdiensten	-28.579	-13.494
	<u>-172.229</u>	<u>-93.354</u>

De accountantskosten werden tot en met 2021 toegerekend aan het boekjaar waarin de werkzaamheden werden uitgevoerd. In verband met de fusie per 1-1-2023 is in de accountantskosten over 2022 een reservering opgenomen voor de facturen die in 2023 zullen worden ontvangen m.b.t. de controle over het boekjaar 2022. Dit geeft een eenmalig hoger honorarium voor accountantskosten.

16. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

	2022	2021
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	155.311	-
Af: direct toerekenbare kosten	-595	-
Af: boekwaarde	-104.176	-
Af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>50.540</u>	<u>-</u>
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	<u>50.540</u>	<u>-</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	256.587	476.597
Af: direct toerekenbare kosten	-1.190	-7.325
Af: boekwaarde	-259.389	-370.764
Af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>-3.992</u>	<u>98.508</u>

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	<u>-3.992</u>	<u>98.508</u>
---	---------------	---------------

<i>Vastgoed bestemd voor verkoop</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	255.038	-
Af: direct toerekenbare kosten	-575	-
Af: boekwaarde	-182.054	-
Af: toegerekende organisatiekosten	-	-
Verkoopresultaat bestaand bezit	<u>72.409</u>	<u>-</u>

Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	<u>72.409</u>	<u>-</u>
---	---------------	----------

17.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Ontvangst u.h.v. NAM waardedaling	3.825.684	-
Waardeverminderingen	-	-
Terugname waardeverminderingen	-	-
Overige waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	-328.922	-65.800
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>3.496.762</u>	<u>-65.800</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

17.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	-	19.198.069
Afname marktwaarde	6.624.511	-
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-6.624.511</u>	<u>19.198.069</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	-	692.294
Afname marktwaarde	64.377	-
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>-64.377</u>	<u>692.294</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-6.688.888</u>	<u>19.890.363</u>

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

18. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	<u>-20.661</u>	<u>-19.698</u>

19. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Lonen en salarissen	-403.449	-377.817
Pensioenlasten	-49.356	-47.888
Sociale lasten	-55.782	-56.733
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>-508.587</u>	<u>-482.438</u>
Onderverdeling naar aantal personeelsleden:		
Administratie	3	3
Technische dienst	2	2
Management	3	3
Gemiddeld aantal werknemers over het boekjaar is:	<u>8</u>	<u>8</u>

Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland.

20. Overige organisatiekosten	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Inhuur derden	-37.360	-42.570
Incassokosten	-171	-393
Kosten jaarverslaggeving en control	-175.758	-93.354
Bestuurs- en toezichtskosten	-35.104	-50.383
Toegerekende personeelskosten en inhuur derden	-188.435	-144.731
Toegerekende overige organisatiekosten en afschrijvingen	-20.661	-19.698
Diverse bedrijfslasten	-6.703	-3.307
Totaal overige organisatiekosten	<u>-464.192</u>	<u>-354.436</u>

21. Kosten omtrent leefbaarheid

De kosten omtrent leefbaarheid zijn als volgt:	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Kosten leefbaarheid	-54.822	-998
	0	0
Totaal leefbaarheid	<u>-54.822</u>	<u>-998</u>

De kosten bestaan met name uit toegerekende personeelskosten en kosten van energiebesparingsdagen georganiseerd t.b.v. de huurders.

22. Financiële baten en lasten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</i>		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.957	12.102
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>2.957</u>	<u>12.102</u>
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	-205.744	-277.290
Rentelasten rekening-courant	-22.518	-19.617
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-54.854	-24.751
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-283.117</u>	<u>-321.658</u>
Totaal van financiële baten en lasten	<u>-280.160</u>	<u>-309.556</u>

23. Belastingen	2022 €	2021 €
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	-376.627	-405.841
Acute vennootschapsbelasting (voorgaande jaren)	136.854	501
	-239.773	-405.340
Latente vennootschapsbelasting bate / (last)	268.611	-5.288
	268.611	-5.288
Totaal belastingen	28.838	-410.628

Het saldo vennootschapsbelasting (voorgaande jaren) (een bate van € 136.854) is gebaseerd op de definitieve aangifte 2021. In de berekening van de acute vpb last in de jaarrekening 2021 is een inschatting gemaakt van de WOZ waarde per 31-12-2021. De definitieve WOZ waarde per 31-12-2021 is pas bekend geworden in de WOZ aanslag van begin 2023. De definitieve WOZ waarde was op het te slopen complex Wilgenbos lager dan ingeschat, wat fiscaal ruimte gaf voor afschrijving. Hierdoor werd het belastbaar bedrag lager, met een lagere belastinglast tot gevolg.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

De effectieve belastingdruk is met 2,2% (2021: 1,9%) aanzienlijk lager dan het nominale belastingtarief. In onderstaande specificatie wordt uiteengezet welke correcties op het commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting zijn verwerkt om tot het belastbaar bedrag in de voorlopige aangifte vennootschapsbelasting te komen. De grootste correctie komt voort uit de waardeveranderingen. Dit zijn de mutaties in de marktwaarde, die fiscaal niet gevolgd worden. Een andere grote correctie is de correctie voor de ontvangen compensatie vanuit de NAM voor de waardedalingen. Deze wordt commercieel in het resultaat verantwoord, fiscaal wordt dit niet gevolgd. Door deze correcties wijkt het belastbaar bedrag sterk af van het commercieel resultaat voor vennootschapsbelastingen, waardoor de effectieve belastingdruk ook sterk afwijkt.

	2022 €	2021 €
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-1.291.250	21.343.139
Af:		
Correctie waardeveranderingen	-	-19.890.363
Correctie NAM waardedaling	-3.825.684	-
Correctie afschrijvingen activa in exploitatie	-195.662	-25.868
Correctie resultaat verkopen	-121.854	-98.508
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-1.414	-1.519
Bij:		
Correctie waardeveranderingen	6.688.888	-
Fiscaal correctie waardeveranderingen projecten in ontwikkeling	328.922	65.800
Fiscaal correctie afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	8.223	7.654
Fiscaal activering rente op projecten in ontwikkeling	29.729	22.313
Beperkt aftrekbare kosten	992	1.005
Correctie waardeveranderingen	4.270	297.710
Belastbaar bedrag	1.625.161	1.721.363
Belastingbedrag 15% over eerste € 395.000 (2021: eerste € 245.000)	59.250	36.750
Belastingbedrag 25,8% (2021: 25%) over het meerdere	317.377	369.091
Totaal acute vennootschapsbelasting (boekjaar)	376.627	405.841

Het verschil tussen de effectieve belastingdruk en de nominale belastingdruk kan als volgt worden toegelicht:

Winstbelasting obv het lokale belastingtarief	25,8%
Correcties voorgaande jaren	-8,4%
Impact niet opnemen tijdelijke verschillen	-15,2%
Effectieve belastingdruk	2,20%

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

Directeur-Bestuurder

Functiegegevens

H. Oosting Directeur- bestuurder

Gegevens 2022

Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12
Omvang dienstverband (deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	99.144
Beloningen betaalbaar op termijn	15.700
Subtotaal	114.844

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	115.000
---	---------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
--	--------

Bezoldiging

	114.844
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2021

Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12
Omvang dienstverband (deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	91.670
Beloningen betaalbaar op termijn	14.044
Subtotaal	105.714

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	111.000
---	---------

Bezoldiging

	105.714
--	----------------

Vergoedingen RvC

Functiegegevens

W. Zorge Voorzitter	E. de Haas Lid	M. Looman Lid	J. Dunning Lid
------------------------	-------------------	------------------	-------------------

Gegevens 2022

Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
--	-------------	-------------	-------------	-------------

Bezoldiging

Vergoeding	12.500	8.500	8.500	8.500
Totale bezoldiging 2022	12.500	8.500	8.500	8.500

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500	11.500
---	--------	--------	--------	--------

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
--	--------	--------	--------	--------

Bezoldiging

	12.500	8.500	8.500	8.500
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
--	-------------	-------------	-------------	-------------

Bezoldiging 2021

Vergoeding	12.000	8.000	8.000	8.000
Premie aansprakelijkheidsverzekering en overige kostenvergoeding	606	606	606	606
Totale bezoldiging 2021	12.606	8.606	8.606	8.606

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100	11.100
---	--------	--------	--------	--------

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2022

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten	4.801.711	4.783.028
Opbrengsten servicecontracten	52.130	46.036
Lasten servicecontracten	-81.320	-75.927
Overige vergoedingen	7.488	17.724
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-562.159	-566.580
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.041.202	-1.403.666
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-676.069	-805.034
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.500.579	1.995.580
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	155.311	-
Toegerekende organisatiekosten	-595	-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-104.176	-
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	50.540	-
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3.496.762	-65.800
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.624.511	19.198.069
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.127.749	19.132.269
Overige organisatiekosten	-451.598	-343.274
Kosten Omtrent leefbaarheid	-53.335	-998
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.957	12.102
Rentelasten en soortgelijke kosten	-283.117	-321.658
Totaal van financiële baten en lasten	-280.160	-309.556
Totaal van resultaat voor belastingen	-1.361.723	20.474.021
Belastingen	28.056	-397.696
Totaal van resultaat na belastingen	-1.333.667	20.076.326

Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2022

	2022	2021
	€	€
Huuropbrengsten	133.908	155.537
Opbrengsten servicecontracten	1.454	1.497
Lasten servicecontracten	-2.268	-2.469
Overige vergoedingen	209	576
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-15.677	-18.457
Lasten onderhoudsactiviteiten	-18.258	-21.028
Overige directe operationele lasten exploitatiebezit	-18.854	-26.179
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	80.514	89.478
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	511.625	476.597
Toegerekende organisatiekosten	-1.765	-7.325
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-441.443	-370.764
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	68.417	98.508
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-64.377	692.294
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	-	-
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-64.377	692.294
Overige organisatiekosten	-12.594	-11.163
Kosten Omtrent leefbaarheid	-1.487	-
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	-	-
Totaal van financiële baten en lasten	-	-
Totaal van resultaat voor belastingen	70.473	869.117
Belastingen	782	-12.932
Totaal van resultaat na belastingen	71.255	856.185

Kasstroomoverzicht DAEB over 2022

(Volgens de directe methode)

	2022	2021
	€	€
Ontvangsten		
Huurontvangsten		
- Zelfstandige huurwoningen DAEB	4.758.720	4.740.798
- Maatschappelijk onroerend goed DAEB	42.991	42.230
- Zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	-	-
<i>Tussentelling huurontvangsten</i>	<u>4.801.711</u>	<u>4.783.028</u>
Ontvangsten IMG schadevergoeding	192.445	121.239
Overige bedrijfsontvangsten	180.645	45.070
Ontvangen interest	<u>2.877</u>	<u>11.721</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	5.177.677	4.961.058
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-494.789	-467.244
Onderhoudsuitgaven	-879.342	-1.003.681
Uitgaven servicecontracten	-81.320	-75.927
Uitgaven aardbevingsschadeherstel	-167.725	-142.854
Uitgaven subsidie verduurzaming/verbetering	-532.592	-
OZB	-167.695	-187.880
Heffingen (m.n. rioolheffing)	-244.982	-244.347
Verhuurdersheffing	-263.392	-372.807
Saldo betaalde / ontvangen vennootschapsbelasting	-529.642	-494.846
Overige bedrijfsuitgaven	<u>-668.339</u>	<u>-545.993</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-4.029.818	-3.535.578
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	1.147.859	1.425.480
Ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoongelegenheden	155.311	-
Externe uitgaven bij verkoop	-595	-
(Des)investeringen / ontvangsten overig	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van</i>	154.716	-
Investering/Verbeteruitgaven woon- en niet- woongelegenheden	-6.950.300	-4.990.238
Investeringen overig	<u>-5.051</u>	<u>-</u>
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-6.955.352	-4.990.238
FVA		
Ontvangst NAM waardedalingsregeling	3.721.890	-
Ontvangst subsidie verduurzaming/verbetering	1.022.656	1.017.164
Vooruitontvangen versterkingsbijdrage NCG	4.674.585	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Saldo in-en uitgaande kasstroom FVA</i>	9.419.130	1.017.164
Totaal van kasstroom uit (des) investeringen	2.618.494	-3.973.074
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuw aangetrokken lening	-	6.200.000
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	-	<u>6.200.000</u>
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	-997.069	-1.022.882
Terugstorten saldo waarborgsommen	-149.544	-
Betaalde interest	<u>-283.117</u>	<u>-321.658</u>
<i>Totaal van uitgaven uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	-1.429.729	-1.344.540
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-1.429.729	4.855.460
Toename (afname) van geldmiddelen	2.336.624	2.307.866
Wijziging kortgeld	599.045	471.525
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.533.364	3.753.973
Geldmiddelen aan het einde van de periode	9.469.034	6.533.364

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022

(Volgens de directe methode)

	2022	2021
	€	€
Ontvangsten		
Huurontvangsten		
- Zelfstandige huurwoningen DAEB	-	-
- Maatschappelijk onroerend goed DAEB	-	-
- Zelfstandige huurwoningen Niet-DAEB	133.908	155.537
<i>Tussentelling huurontvangsten</i>	133.908	155.537
Ontvangsten IMG schadevergoeding	5.367	3.943
Overige bedrijfsontvangsten	5.038	1.466
Ontvangen interest	80	381
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	144.393	161.326
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	-13.798	-15.194
Onderhoudsuitgaven	-24.523	-32.638
Uitgaven servicecontracten	-2.268	-2.469
Uitgaven aardbevingsschadeherstel	-4.677	-4.645
Uitgaven subsidie verduurzaming/verbetering	-14.853	-
OZB	-4.677	-6.110
Heffingen (m.n. rioolheffing)	-6.832	-7.946
Verhuurdersheffing	-7.345	-12.123
Saldo betaalde / ontvangen vennootschapsbelasting	-14.770	-16.092
Overige bedrijfsuitgaven	-18.638	-17.755
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-112.382	-114.972
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	32.011	46.354
Ingaande kasstroom vastgoedbeleggingen en MVA		
Verkoopontvangsten bestaande huurwoongelegenheden	511.625	476.597
Externe uitgaven bij verkoop	-1.765	-7.325
(Des)investeringenontvangsten overig	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van</i>	509.860	469.272
Investering/Verbeteruitgaven woon- en niet- woongelegenheden	-	-
Investeringen overig	-	-
<i>Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA</i>	-	-
FVA		
Ontvangst NAM waardedalingsregeling	103.794	-
Ontvangst subsidie verduurzaming/verbetering	28.519	33.077
Vooruitontvangen versterkingsbijdrage NCG	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven overig	-	-
<i>Saldo in-en uitgaande kasstroom FVA</i>	132.314	33.077
Totaal van kasstroom uit (des) investeringen	642.174	502.349
Financieringsactiviteiten		
Ontvangsten		
Nieuw aangetrokken lening	-	-
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	-	-
Uitgaven		
Aflossingen geborgde leningen	-	-
Betaalde interest	-	-
<i>Totaal van uitgaven uit hoofde van financieringsactiviteiten</i>	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
Toename (afname) van geldmiddelen	674.185	548.703
Wijziging kortgeld	-622.572	-471.085
Geldmiddelen aan het begin van de periode	212.455	134.837
Geldmiddelen aan het einde van de periode	264.068	212.455

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaken van de jaarrekening

H. Oosting
Directeur Bestuurder

Uithuizen, 22 juni 2023

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

De heer M.A. Becherer
Voorzitter

De heer J. Dunning
Lid

De heer E. de Haas
Lid

Mevrouw M. Looman-Struijs
Lid

De heer H.E. Delicaat
Lid

Uithuizen, 22 juni 2023

Overige Gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de Stichting Uithuizer Woningbouw zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatsbestemming.

OVERZICHT WONINGEN in EXPLOITATIE per ULTIMO 2022

Complex nr.	Adres	Nummer	Aantal woningen	Registra- tienummer	Bewonings- datum
13	Havenweg (ren.)	34-45	12	V 2529	1921
14	De Laan	57, 59 en 73	3	ASV 104	1948
17	Ommelandenweg (ren.)	1a-23	23	ASV 218B	1951
18	Hunsingoweg (ren.)	1-47 en 26-36	30	ASV 218A	1952
20	J. Wiersumstraat	2b, 4-34, 1a en 3-27	31	ASV 106	1958
21/22/23	J. Cohenstraat	22-40	10	ASV 336	1959
24/25/26/ 27/28/29	Fivelingoweg	2-10	5		
	Fivelingoweg	1-11	6		
	Oostergoweg	6-16	6		
	Westergoweg	4-18	8		
	Wilgenhof	2-20	10		
	Wilgenhof	1-29	15	50 ASV 337	1963
30	Maarweg	57-81	13		
	Menoldariep	3-23	11		
	Hiddingariep	1-21 en 8-14	15		
	Sibrandariep	2-22	11	50 ASV 1078	1966
35	St. Annastraat	2-8		AP 43276	1971
	St. Jacobsdrift	5-15 en 6-16	16	AP 43201	1971
36	Brouwerijstraat	34-38			
	J. Wiersumstraat	29-33			
	Fivelingoweg	12-18	10	AP 43472	1971
37	Fivelingoweg	35-47	7		
	Westergoweg	5-15	6	13 AP 43510	1971
38	Departementsstraat	70-76 en 97-111			
	Arp Schnitgerhof	9-17 en 21-35	25	AV 1534	1972
39	Kennedylaan	30-44			
	Maarweg	47-53	12	AP 43904	1973
40	Ripperdadrift	1-59	30	AV 1593	1974
41	Arp Schnitgerhof	22-44, 50-56 en 59-61	18	AP 44429	1974
42	Arp Schnitgerhof	1-7 en 63-69	8	AV 1639	1974

43	Ripperdadrift Ripperdadrift	60, 62, 72-80 84 - 90, 194, 196, 198, 200	15	AV 1640	1975
44	Ripperdadrift	92-114 en 166-192	26	AV 1724	1975
45	Schoolstraat	51		L 688	1977
46	Bovenhuizen Lageweg	26 2, 2a-2f, 5 en 7	10	AV 1869	1978
47	Snik Tjalk	1-31 en 45-49 1-23, 7a-11a en 8-24	43	AV 1929	1980
48	Tjalk Aak	25-31 en 26-42 32-46, 25-41	30	AV 1988	1981
49	Aak	43-51	5	AV 2030	1981
50	Blink Zuiderstraat	24-38 37-47	14	AVAT 345	1982
51	Lageweg	9-23	8	AV 2131	1982
52	Botter	14-52	20	AV 2136	1983
53	Brouwerijstraat	32-32g	8	AVAT 375	1983
54	Departementsstraat	22-22c en 38-40c	12	AVAT 501	1984
55	Departementsstraat	34 en 36a t/m d	8	AVAT 530	1985
56	Schoolstraat	23-29 en 23a-29a	8	AVAT 561	1986
57	Treubweg Aak	32 3-13 en 13a-13f	13	AV 2320/2329	1986
59	Hamrikhof	7-15	9	APNH 47723	1988
60	Hamrikhof	4-6 en 16-17	5	AWNW 2448	1988
61	Nijverheidsweg Vicariehof Hamrikhof	2-10 10-13 1-3	12	AWNW 2533	1991
62	Vicariehof	1-3	3	AWNW 2529	1991
63	Vicariehof	4-9	6	AWNW 2545	1991
64	Departementsstraat	42-48	4	APNH 47970	1992
65	Schoolstraat/Engersmastraat	18a-20e	14	APNH 47969	1993
66	Molenerf	20-54	18	AWSH 28/10	1993
67	Engersmastraat	13-39	14	BWSH 9303	1994
68	Wierdstraat	1-11	6	BWSH 9311	1995

70	Schoolstraat	35, 35a,35b,37,37a	5	2001
71	Kennedylaan	Westerwierde	7	2008
72	Oldörpsterweg	Almersma	6	2011
75	Lewehof	15 - 17	11	2013
76	Oudestraat	11 - 17	4	2013
77	Wenakker	4 - 50	24	
78	Snik/Tjalk	33 - 57 / 2 - 6	13	
79	Maarweg	1-43h	30	
81	Maarweg St. Annastraat	55-55d 10-18	10	
T o t a a l			762	