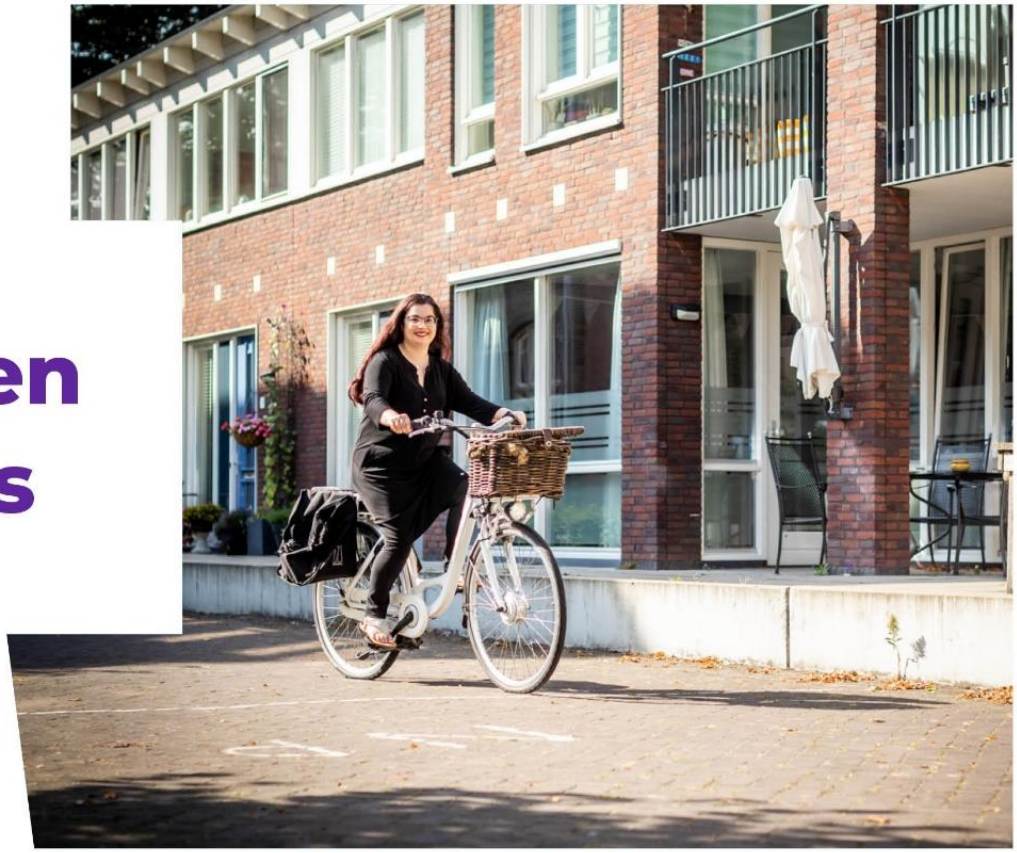
Jaarverslag 2022

We zitten op koers



(ge)Woon als een goede buurman

Thuis in de Wijk

JOOSt.
thuis in de meierij

mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Factsheet

Woonstichting JOOST

Vestigingsadres	Brederodeweg 23
Postadres	Postbus 825, 5280 AV Boxtel
Telefoon	088 008 14 00
Internet	www.wonenbijJOOST.nl
E-mail	info@wonenbijJOOOST.nl
Twitter	@wonenbijJOOST.nl
LinkedIn	@wonenbijJOOST.nl
Facebook	@wonenbijJOOST.nl
Instagram	@wonenbijJOOST.nl

Managementteam

Directeur-bestuurder	Marieke Vossen
Manager Sociaal Beheer	Inge Huisman
Manager Wonen	Tom Ramakers
Manager Bedrijfsvoering	François van de Wiel
Manager Vastgoed & Projectontwikkeling	Joost Huijbregts

Raad van Commissarissen

Voorzitter	Anneke Bode
Vicevoorzitter	Marcel Frijns
Lid	Hanneke Wouters
Lid	Ephrem Davids
Lid	Daan van Opstal

Overige gegevens

- Akte van oprichting 1 juli 2019.
- Inschrijving in het openbaar register van de Kamer van Koophandel 16024825.
- Woonstichting JOOST is letterlijk Thuis in de Meierij. We beheren circa 7.500 huurwoningen in de kleine kernen rondom ’s-Hertogenbosch. Bij JOOST werken 79 enthousiaste medewerkers.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Inhoudsopgave

1. Verslag van de directie 6

1.1 Inleiding 6

1.2 Missie en visie 10

1.3 Merkwaarden en kernwaarden 11

2. Governance 12

2.1 Governancestructuur 12

2.2 Verslag van de Raad van Commissarissen 14

2.3 Ondernemingsraad 23

3. Jaar 2022 in vogelvlucht 24

3.1 Natuurlijk duurzaam 27

3.2 Meer huishoudens op de juiste plek 40

3.3 Samen voor de buurt 50

3.4 Grip op woonlasten 58

3.5 Oog voor verschil 62

3.6 Een netwerkorganisatie met ruimte 70

4. Verantwoording verhuur 2022 79

4.1 Huurbeleid 79

4.2 Huurincasso 79

4.3 Ontwikkeling van onze woningvoorraad 81

4.4 Verhuurcijfers 82

4.5 Monitoring - werken aan onze klanttevredenheid 87

5. Maatschappelijke inbedding / financiën 91

5.1 Algemeen 91

5.1.1 Kasstromen 93

5.1.2 Borging 94

5.2 Beheer 94

5.2.1 Instrumenten en rapportages 94

5.2.2 Marktwaarde en beleidswaarde 95

5.2.3 Treasury 96

5.2.4 Schuldpositie 96

5.2.5 Solvabiliteit 97

5.2.7 Verbindingen 97

5.2.8 Risicobeheersing 97

6. De toekomst 100

mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

I. Algemene toelichting 102
II. Grondslagen voor waardering van activa en passiva 104
III. Grondslagen voor bepaling van het resultaat 115
IV. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling 119
V. Toelichting kasstroomoverzicht 121
VI. Balans 122
VII. Functionele W&V rekening 123
VIII. Kasstroomoverzicht 124
IX. Algemene kengetallen 125

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Marieke Vossen,
Directeur-bestuurder

Beste lezer,

JOOST kan terugkijken op een intensief 2022 waarin we te maken kregen met veel zaken. Er is een tekort aan huizen, de prijzen stijgen, de urgentie om te verduurzamen is hoog, er heerst energiearmoede en er is een tekort aan arbeidskrachten in zo ongeveer elke sector. Toch wisten we 2022 goed af te sluiten. Met dank aan de goede basis die we in voorgaande jaren legden, de flexibiliteit van onze organisatie en de focus op ons basisprincipe: het zijn van een goede buurman voor onze huurders.

2022 was een jaar waarin we nadrukkelijk de 'zachte kant' van het wonen opzochten, want we merkten aan alles dat veel huurders in onzekere tijden behoefte hebben aan persoonlijk contact. Dat ze waarde hechten aan 'naar elkaar omkijken'. De grote aanloop bij de gemeenschappelijke Huiskamers in Boxtel op Hoogheem, Stapelen en Selissen en de Buurtkamer in de flat Hoogveld in Hintham is tekenend. Die trof me tijdens mijn kennismakingstoer, als nieuwe directeur-bestuurder van JOOST. De gesprekken die ik met huurders had, lieten me weer zien dat een goede buur het verschil kan maken.

JOOST werkt samen met onze bewoners, zoals met Stichting Huurders van JOOST, met de bewoners-commissies en met huurders die zich vrijwillig inzetten voor bijvoorbeeld buurtinitiatieven. Daar word ik oprecht blij van. Die betrokkenheid geeft aan dat bewoners hart hebben voor hun woning, hun woonomgeving en hun buren. Hun inzet is voor ons erg waardevol en we faciliteren ze dan ook waar we kunnen.

Ik ben blij dat we daaraan kunnen bijdragen, samen met onze maatschappelijke partners zoals de welzijnsorganisaties. Maar ook samenwerken met zorgaanbieders is in 2022 onmisbaar gebleken. Dat leidde bijvoorbeeld tot nieuwbouwprojecten waarin wonen-en-zorg zijn geïntegreerd. Ook met de gemeenten in ons werkgebied werken we nauw samen.

Tegelijkertijd blijven we als JOOST natuurlijk vooral een sociaal huisvester. Een rol die de politiek gelukkig weer serieus neemt, met een 'eigen' minister van Volkshuisvesting en een beleid dat onderstreept dat wonen tot de kerntaken van de overheid behoort. Wij gaven daar in 2022 invulling aan door nieuwe woningen te bouwen voor verschillende doelgroepen en bestaande woningen en complexen te onderhouden. Door gespitst te zijn op duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. Door veelvuldig in de wijken aanwezig te zijn en door in nauw contact met bewoners te staan.

Dit alles vraagt om een corporatie-organisatie vól empathie, kennis van zaken en menskracht.
Ik kan vol overtuiging zeggen: JOOST beschikt daarover. Deze kenmerken leidden in 2022 tot nog veel meer resultaten waar we trots op mogen zijn. U leest ze in dit jaarverslag.

Marieke Vossen
Directeur-bestuurder Woonstichting JOOST

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

1. Verslag van de directie

1.1 Inleiding

Woonstichting JOOST is Thuis in de Meierij. We beheren circa 7.500 huurwoningen in de kleine kernen rondom 's-Hertogenbosch. Het kantoor van JOOST staat in Boxtel. En we hebben vier Buurt Informatie Centra in Boxtel, Rosmalen en Hintham. Hier zijn huurders welkom en van hieruit werken onze vijf wijkteams, die persoonlijk de wijken ingaan. Zo willen we dicht bij onze huurders staan en een band met hen opbouwen, gericht op goede dienstverlening. Als een goede buurman bieden we een luisterend oor en geven we graag advies.

Nationale Prestatieafspraken en regionale samenwerking
De Nederlandse woningmarkt zit op slot; we komen landelijk 900.000 betaalbare woningen tekort. Om dit urgente probleem op te lossen, zijn in de zomer van 2022 in de sector en met het Rijk bindende, Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Kort samengevat: JOOST moet, net zoals alle andere corporaties in het land, nog meer investeren in betaalbare woningen. En dat willen we ook. Daar maken we beleid op. Dat doen we niet alleen, maar samen met onze huurders, de corporaties, de gemeenten en de zorg- en welzijnsinstellingen in de regio. De afspraken die we daar met elkaar maken, leiden tot zogenoemde regiodeals. Het vertrouwen op een goed resultaat is groot: alle partijen zijn ervan doordrongen dat we voor deze opgave de krachten moeten bundelen. Voor zowel nieuwbouw als woon-zorgconcepten, die steeds noodzakelijker worden nu mensen langer thuis blijven wonen. We hebben elkaar hard nodig. En dat blijft voorlopig zo.

Doorstroming: nieuw woonruimtevindsysteem
Regionaal werken we ook samen om de doorstroming aan te jagen. Zo bouwden we in 2022 verder aan een nieuw, regionaal woonruimtevindsysteem dat vanaf 2024 in de lucht moet zijn. Woningzoekenden hoeven zich dan maar één keer in te schrijven om in aanmerking te komen voor een woning van acht woningcorporaties, waaronder JOOST. Het effect van deze samenwerking: we bieden woningzoekenden gemak én een breder woningenaanbod. Dat maakt de kans groter dat mensen een woning van hun gading vinden. En dat helpt weer bij de doorstroming.

Doorstroming: de 65plus-verhuisregeling
In 2022 zijn minder mensen verhuisd dan goed is voor de doorstroming. Daarom bleven we ook onze 65plus-verhuisregeling aanbieden. Senioren die in een grotere woning wonen, krijgen hierbij voorrang op een woning met een 65plus-label. Zo'n gelabelde woning is er eentje waar ze tot op hoge leeftijd zelfstandig kunnen blijven wonen. Bijvoorbeeld omdat de voorzieningen om de hoek zitten en omdat de woning gelijkvloers is. Als zij hier naartoe verhuizen, laten ze in veel gevallen een eengezinswoning achter waar zo'n behoefte aan is. Ons onlangs gereed gekomen seniorencomplex aan de Raadhuisstraat in Rosmalen laat zien wat zo'n verhuizingsgolf oplevert: maar liefst 14 vrijgekomen eengezinswoningen - waarvan 11 van JOOST - en natuurlijk senioren die naar tevredenheid wonen.

Huisvesten statushouders
Met de grote aantallen vluchtelingen die naar Nederland komen en de problemen rond de asielzoekerscentra, zijn corporaties nauw betrokken bij het huisvesten van de mensen die in Nederland mogen blijven, de zogenoemde statushouders. Conform gemaakte afspraken hebben ook wij woningen aangeboden aan statushouders. Dit heeft nauwelijks invloed gehad op de wachttijd voor 'reguliere' woningzoekenden.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Duurzaamheid

In 2022 hebben we bijna 500 woningen geïsoleerd en verduurzaamd. Daarmee zetten we de versnelling door die we al hadden ingezet. Hiervoor namen we in 2022 extra medewerkers aan: technische mensen die als projectleider deze operatie in goede banen kunnen leiden. Bij voorkeur hadden we zo'n 150 woningen méér geïsoleerd, maar door het gebrek aan voldoende personeel en het wereldwijde tekort aan bouwmaterialen is dat niet gelukt. Dit heeft ervoor gezorgd dat de uitvoering van een deel van de projecten doorschuift naar 2023.
Naast technische verduurzaming hielpen we huurders in 2022 ook met praktische tips en hulpmiddelen om energiezuiniger te leven, zoals bijvoorbeeld een energiemeter. Verder wezen we mensen op de beschikbare subsidies die bij de gemeenten verkrijgbaar zijn om de energierekening te kunnen betalen. Ook besteedden we aandacht aan 'groen in de buitenruimte', omdat het hebben van meer bomen, struiken en planten tegenwicht bieden aan de gevolgen van de klimaatverandering. Zo hielpen we mee bij de realisatie van een buurttuin en legden we zelf inspiratietuinen aan bij onze Buurt Informatie Centra.

Bouwprojecten

2022 was eindelijk het jaar waarin we weer nieuwe woningen opleverden en veel bouwprojecten startten, verspreid over ons hele werkgebied, ook in de kleine kernen. Ons portfolio aan nieuwe woningen en gestarte bouwprojecten bestaat vooral uit eengezinswoningen, appartementen voor senioren en woonzorgappartementen. Precies waaraan in deze regio behoefte is. Verder bereidden we in 2022 diverse plannen en projecten voor die in 2023 e.v. worden ontwikkeld. Het gaat hierbij onder meer om wijkvernieuwingsprojecten in Boxtel. Om de recente druk op de woningmarkt wat sneller van de ketel te kunnen halen, spraken we in 2022 met de gemeenten Den Bosch en Boxtel af om flexwoningen te bouwen. Mensen kunnen deze voor maximaal vijftien jaar van ons huren.

Betaalbaarheid

In 2022 voerden we slechts de minimale wettelijke huurverhoging door, waarbij de hoogste inkomens de hoogste lasten droegen. Daarmee hebben we de mensen met de krapste beurzen zoveel mogelijk willen ontzien in deze dure tijden. Toch is er meer nodig. Daarom bereidden we in 2022 al de huurverhoging van 2023 voor. Reden: we willen alvast vooruit lopen op nationale wetgeving waarbij mensen, die op 120 procent van het sociale minimumloon leven, geen huurverhoging meer krijgen. We zijn in de regio overigens niet de enige woningcorporatie die dit doet. We hebben dit beleid afgestemd met onze collega-corporaties. Ook zij laten al in 2023 de huurverhoging voor deze groep achterwege.

Grip op woonlasten

In het najaar van 2022 startten we in Boxtel met een pilotproject om betalingsproblemen eerder te signaleren. We kozen bewust voor een kleinschalige proef met een persoonlijke insteek. Pionieren dus, om te kijken wat werkt en of onze aanpak effect heeft. Na drie maanden concludeerden we dat onze aanpak inderdaad vruchten afwerpt. Het bevorderen van grip op woonlasten doen we ook door samen te werken met gemeenten en welzijnsorganisaties. In 2022 sloegen we in Boxtel en Den Bosch de handen ineen om de energiearmoede aan te pakken. Eerst door te analyseren wie er het meeste door geraakt worden, daarna door voor deze groep energiemarkten te organiseren. Daar gaven we informatie over subsidies, deelden we praktische tips over zuinig omgaan met energie en boden we de slimme meter aan, die huurders bij ons kunnen lenen.

Samen voor de buurt

JOOST beschikt al enkele jaren over Buurt Informatie Centra op diverse locaties in het werkgebied: onze BIC's. Hier kunnen huurders bij ons binnenlopen met vragen en persoonlijk contact. Op 1 september 2022 openden we feestelijk onze nieuwste

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

aanwinst: het Rosmalense BIC. Dit vervangt het contactpunt in Rosmalen dat we in 2022 hebben gesloten.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

We hebben ook steeds meer bewonerscommissies. Zo zijn er in 2022 nieuwe commissies bijgekomen in Heem van Selis (de nieuwe woonwijk in Boxtel) en in de Boxtelse Kasteellaan, waar bewoners zich verenigden toen we startten met groot onderhoud aan hun wooncomplex. De huurdersraad Huurders van JOOST is in 2022 ook op volle sterkte gekomen. Daarmee hebben we er een toegewijde gesprekspartner bij die ons adviseert over onder meer ons huurbeleid, onderhoud van woningen en leefbaarheid in de wijken.

De JOOST-organisatie

Achter de schermen zijn het de JOOST-medewerkers die elke dag veel werk verzetten om er als een goede buurman voor onze huurders te zijn. In 2022 ging dit vergezeld van nogal wat personele veranderingen. Met het afscheid van Rob Dekker was er een wisseling van de wacht op directieniveau, de Raad van Commissarissen vernieuwde grotendeels en we kregen er veel nieuwe collega's bij, omdat we álle openstaande vacatures in 2022 hebben weten in te vullen. De open cultuur van JOOST bewees vervolgens zijn waarde: ondanks alle drukte nam de organisatie de tijd om de nieuwe collega's welkom te heten en op te nemen in hun midden, zodat ze zich snel thuis voelden.

Training en ontwikkeling

In 2022 werkten veel medewerkers van JOOST aan 'leren en ontwikkelen'. Niet alleen door vakinhoudelijke trainingen te volgen, maar ook door persoonlijke ontwikkeling als uitgangspunt te nemen. Daar hoort ook onze deelname aan het programma Expeditie Loopbaan bij om mensen de kans te geven hun eigen carrière uit te stippelen.

Visitatie

In het voorjaar van 2022 ontvingen we het eindoordeel van de visitatiecommissie die ons in 2021 langs de meetlat legde. Daarbij nam ze alles mee wat we tussen 2018 – 2021 deden, van de 'nieuwe' corporatie JOOST tot onze dienstverlening tijdens de corona-pandemie. Haar oordeel: we waren – en zijn – goed bezig. We hebben, zowel intern, als extern de verbinding met onze partners en huurders weten te behouden. De commissie liet weten onder de indruk te zijn van alle activiteiten van JOOST en ziet een corporatie die dicht bij haar huurders en buren wil staan. *'Een betrokken corporatie, wat bijna als normaal wordt ervaren. Maar zo gewoon is het niet dat je als corporatie een goede buurman wil zijn en dit alles als vanzelfsprekend oppakt.'* De mooie cijfers waarmee de commissie ons beloonde, maken ons trots. Natuurlijk zijn er ook verbeterpunten. Deze liggen in lijn met wat we zelf bij JOOST voor ogen hebben. We gaan dan ook samen met onze huurders en maatschappelijke partners met deze punten aan de slag.

Tot slot

2022 was een jaar waarin heel veel gebeurde. Het was ook een jaar waarin we lieten zien dat JOOST goed weet mee te bewegen bij lastige omstandigheden en behoorlijk uitdagende ontwikkelingen. Sterker nog, ze wakkeren het beste in ons aan, prikkelen de creativiteit en zorgen ervoor dat we meer dan ooit op het netvlies hebben staan wat onze rol is: dichtbij zijn. Met onze woningen, ons advies, onze hulp en ondersteuning. En soms gewoon met alleen een luisterend oor, als een goede buurman.

Marieke Vossen
Directeur-bestuurder Woonstichting JOOST

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

1.2 Missie en visie

JOOST is er voor huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Als de markt daarom vraagt, maakt JOOST dus ook wonen mogelijk voor mensen die net buiten de landelijke inkomensgrenzen vallen.

We zijn de woningcorporatie van de kleine kernen. Wij zorgen voor de basis. Een thuis. Huurders die extra aandacht nodig hebben, krijgen deze ook. Vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid zorgen we er samen met onze partners voor dat ze zo prettig mogelijk wonen. We bieden een luisterend oor en geven graag advies. Als een goede buurman.

Onze missie: waar staan we voor?

Een missie geeft weer waar je van bent als organisatie. Dat gaat over je bestaansrecht. We hebben bij JOOST onze missie als volgt geformuleerd:

"Bij JOOST zorgen we voor een goed en betaalbaar (t)huis. Samen met anderen werken we aan een fijne woonomgeving. Als een goede buurman staan we dicht bij onze huurders. We zijn verankerd in het dorp en weten wat daar speelt."

Onze visie: waar gaan we voor?

In onze visie omschrijven we de bijdrage die we willen leveren aan de maatschappij. Hoe geven we onze missie in de komende jaren concreet handen en voeten?

JOOST gaat voor duurzaam wonen

We grijpen natuurlijke (contact)momenten aan om onze woningen duurzaam, goed en gezond te maken. In het belang van de volgende generatie, maar zeker ook van de huidige huurders: hun woning blijft betaalbaar en zij ervaren extra comfort. De bewustwording van onze bewoners vinden we belangrijk. Als organisatie geven we het goede voorbeeld.

JOOST gaat voor een breed inzetbaar en betaalbaar woonaanbod

We zorgen ervoor dat meer huishoudens op hun plek zijn in de kernen van de Meierij en hier prettig met elkaar kunnen (samen)leven. Waar we kunnen, voegen we woningen toe. Indien nodig zorgen we woonoplossingen op maat.

JOOST gaat voor verschil maken waar dat nodig is

Niet elke situatie is hetzelfde en niet elke huurder wil hetzelfde. Doordat we als een buurman naast onze bewoners staan en ruimte hebben om te handelen, kunnen we hen de best denkbare oplossing bieden. Waar nodig samen met partners. En met ons gezamenlijke JOOST-DNA als intern kompas.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

1.3 Merkwaarden en kernwaarden

Dankzij strategische communicatiekeuzes hebben we een sterk en duidelijk verhaal neergezet en weten huurders en samenwerkingspartners waar JOOST voor staat. Dat wordt bevestigd in het visitatierapport dat we in april 2022 ontvingen.

Onze **Merkessentie** is: Thuis in de Meierij. Dat is de basis. We zijn een dorpse woningcorporatie voor de kleine kernen; bereikbaar en dichtbij.

Onze **Merkbelofte** is: 'Als een goede buurman'.

Onze **Merkpersoonlijkheid** (op basis van de archetypen van Jung) is een regisserende beschermer. We zijn sociaal ingesteld. Ook ons verantwoordelijkheidsgevoel is sterk, we hebben kennis van zaken en zijn toegewijd. En we proberen altijd open en duidelijk te zijn.

Onze **Merkwaarden** - wat merken bewoners en partners van ons JOOST-DNA? - laten zich vatten in de volgende begrippen:

- *Samen :* We werken samen met onze netwerkpartners en bewoners, vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid.
- *Toekomstgericht :* We werken vanuit een heldere visie aan passende woonconcepten. We gaan voor duurzaam en hebben een positieve grondhouding.
- *Toegankelijk :* We zijn dichtbij, persoonlijk en bereikbaar.
- *Nuchter :* We werken praktisch en oplossingsgericht.

Om onze merkwaarden te kunnen waarmaken, kenmerkt ons doen en laten zich door de volgende drie woorden. Dit zijn onze **Kernwaarden**:

- *Bevlogen* : We werken met passie aan onze missie.
- *Betrouwbaar* : Ieder van ons voelt zich verantwoordelijk. We zijn duidelijk naar buiten en naar elkaar.
- *Doelgericht* : We werken effectief, efficiënt en slim. We durven lef te tonen om ons doel te bereiken, zonder roekeloos te zijn.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

2. Governance

In dit deel van het Jaarverslag 2022 legt de Raad van Commissarissen van JOOST publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop de raad invulling gaf aan de uitvoering van de taken en bevoegdheden. De raad handelt daarbij conform de 'Governance Code Woningcorporaties'.

2.1 Governancestructuur

JOOST is een stichting die wordt bestuurd door één bestuurder. De raad houdt toezicht op de bestuurder en op de algemene gang van zaken. De raad beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van de bestuurder. De bevoegdheden van de bestuurder staan in de statuten van JOOST vermeld. De bestuurder heeft voor het nemen van een aantal in de statuten beschreven besluiten, de voorafgaande goedkeuring van de raad nodig. Daarnaast zijn afspraken tussen raad en de directeur-bestuurder beschreven in een door de raad vastgesteld bestuursreglement.

De door JOOST gehanteerde governanceprincipes zijn tevens neergelegd in de volgende documenten:
- Financieel Beleid en Beheer, treasurystatuut en investeringsstatuut;
- Integriteitscode en regeling omgaan met melden vermoeden misstand of onregelmatigheid.

De bestuurder legt wijzigingen in de governancestructuur altijd vooraf ter goedkeuring voor aan de raad.

Taken

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de strategie en realisatie van de doelstellingen van JOOST. In 2020 hebben we ons nieuwe Koersplan gepresenteerd met als titel '(ge)Woon als een goede buurman'. Een plan dat door krachtenbundeling van medewerkers, huurders en samenwerkingspartners de koers van JOOST voor de komende jaren aangeeft. Deze strategische visie verwoordt onze maatschappelijke ambitie, onze visie, missie en doelstellingen.

De directeur-bestuurder Marieke Vossen legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen (RvC). De organisatie bestaat uit vier afdelingen: Wonen, Sociaal Beheer, Vastgoed & Projectontwikkeling en Bedrijfsvoering. De vier managers vormen samen met de bestuurder het managementteam en zijn, evenals de Concern controller en de Business controller, met enige regelmaat aanwezig bij de vergaderingen van de RvC.

De raad stelt de bezoldiging van zijn leden en van de directeur-bestuurder vast. De bezoldiging is niet afhankelijk van de resultaten van de woningcorporatie. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor de kwaliteit en de volledigheid van de openbaar gemaakte financiële berichten. De raad benoemt de onafhankelijke externe accountant en stelt zijn beloning vast. De externe accountant woont in ieder geval de vergadering van de raad bij waarin over de vaststelling van de jaarrekening wordt besloten. De beoordeling van de jaarrekening, de begroting en de interne audits liggen, conform de vereisten van de Woningwet, bij de onafhankelijke controller.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

De RvC en de directeur-bestuurder onderschrijven De Bedoeling en principes van de Governancecode woningcorporaties integraal. De verschillen tussen de code en onze werkwijze zijn zeer beperkt en vormen geen reden om af te wijken van de code en 'uit te leggen'. De documenten waarin de structuur is vastgelegd zijn gepubliceerd op onze website: https://www.wonenbijjoost.nl/over-joost/bestuur-en-toezicht/raad-van-commissarissen-rvc/.

De directeur-bestuurder heeft één nevenfunctie. Zij is lid van de Raad van Toezicht van Theater de Lievekamp in Oss. Het is een onbezoldigde functie.

Visitatie

Het maatschappelijk presteren van JOOST wordt eenmaal in de vier jaar onder de loep genomen met een maatschappelijke visitatie. In 2022 was voor de eerste keer de eindrapportage visitatie van woonstichting JOOST beschikbaar. We waren heel benieuwd hoe belanghebbenden de 'nieuwe' corporatie JOOST waarderen. Een mooi compliment van de visitatiecommissie is dat zij de meerwaarde van de fusie duidelijk terug ziet. En de commissie is onder de indruk van alle activiteiten van JOOST en ziet een corporatie die dicht bij haar huurders en buren wil staan. Het rapport geeft een goed beeld waar JOOST staat en waardevolle verbeterpunten. Deze sluiten aan op de ontwikkeling die JOOST voor ogen heeft.

Werkwijze

In overleg met de directeur-bestuurder bepaalt de voorzitter van de RvC de agenda en leidt ook de vergaderingen. De voorzitter ziet toe op een transparante en kwalitatief goede besluitvorming en een goede uitoefening van de taken van de raad, op een open, kritische en constructieve discussie tussen directeur-bestuurder en de raad en tussen de leden onderling. Tevens ziet de voorzitter toe op het naleven van de gedragscode en de regels van goed bestuur.

De raad werkt als een team vanuit de specifieke achtergrond van de leden en treedt - wanneer nodig - als eenheid naar buiten. De raad kent drie commissies: Auditcommissie, Commissie Maatschappelijk Presteren en Selectie- en Remuneratiecommissie. Alle drie de commissies zijn voorbereidend en adviserend aan de voltallige RvC. Uiteindelijke besluitvorming vindt plaats in de raad. Alle leden werken op een open en constructieve wijze samen.

De directeur-bestuurder informeert de raad door middel van notities, met toelichting en bijbehorende stukken per agendapunt. In de notities die de raad ter goedkeuring ontvangt, geeft de bestuurder de koppeling met de strategische doelstellingen standaard aan. Daarnaast zijn de fasedocumenten die over nieuwbouw, renovatie of herstructurering gaan, voorzien van een investeringstoets. Tevens zijn de fasedocumenten voorzien van een risicoparagraaf en worden de effecten op kasstromen en liquiditeitspositie inzichtelijk gemaakt.

Alle notities en voorstellen worden voorafgaand aan de behandeling in MT-vergaderingen, c.q. de commissie- en RvC-vergaderingen beoordeeld door de business controller. Investeringen van meer dan € 5 mio. worden tevens voorafgaand beoordeeld door de concern controller.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

2.2 Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) blikt op 2022 terug als een jaar waarin 'ontmoeting' weer kon, maar waarin het vooral ook draaide om 'uitzwaaien' en 'verwelkomen'.

Zo traden in eigen gelederen vier leden af, onder meer door het verlopen van de zittingsperiode. Dit resulteerde ook in een nieuwe voorzitter: per 1 januari 2023 nam Anneke Bode – het enige RvC-lid dat in de RvC bleef – de voorzittershamer over van aftredend voorzitter Giel Janssens. Voor alle andere vertrekkende leden werden vacatures uitgezet die eind 2022 allemaal waren ingevuld. Daarmee kon de RvC op volle kracht het nieuwe jaar in. Het werven van nieuwe commissarissen en het voordragen van kandidaten gebeurde in goed overleg met de Ondernemingsraad van JOOST en huurdersvereniging Huurders van JOOST. Het samen bespreken van 'waar staan we, waar willen we naartoe en welke kandidaten passen daarbij' had als gunstig bij-effect dat de RvC, de JOOST-organisatie en de huurders nog beter op de hoogte raakten van elkaars ideeën en zienswijzen. Zo ontstond er een gezamenlijke visie op het nu en op de toekomst.

Benoeming nieuwe directeur-bestuurder

Het werven van nieuwe mensen gebeurde in 2022 ook op een ander vlak: dat van de directeur-bestuurder. Met het naderende afscheid van Rob Dekker in de zomer van 2022 waren de commissarissen maanden eerder al druk met het opstellen van een profiel voor zijn vervanger. Hiervoor spraken de RvC-leden uitgebreid met de Ondernemingsraad, het managementteam en de Huurdersvereniging. De nieuwe man/vrouw aan het roer gaat immers aan de gehele organisatie leiding geven en vervult een cruciale rol in het realiseren van de opgaves van JOOST. Kandidaat Marieke Vossen bleek het beste te passen in het gezamenlijk opgestelde profiel. De RvC benoemde haar per 1 september 2022 tot directeur-bestuurder.

Resultaten visitatierapport

Een ander belangrijk moment in het verslagjaar 2022 was de oplevering van het rapport van de visitatiecommissie. De goede resultaten kwamen niet als een verrassing voor de RvC. Het was eerder een bevestiging dat JOOST het goed doet. De bevindingen van de visitatiecommissie zijn door de RvC meegenomen in de reflectie op het eigen functioneren. Aandachtspunten daarbij zijn het toezicht houden op basis van 'De Bedoeling' en het contact met belanghouders van JOOST.

Bespreken van de begroting

Vanwege de grote opgaves die er landelijk liggen op het vlak van beschikbaarheid, duurzaamheid en betaalbaarheid zijn er Nationale Prestatieafspraken opgesteld en is de verhuurderheffing afgeschaft. Hierdoor krijgt JOOST financieel meer ruimte om te investeren, al moeten er nog steeds keuzes worden gemaakt. Dit gaf een nieuwe dimensie aan het opstellen van de begroting en de plannen voor de komende jaren. De RvC voerde diverse discussies met MT en medewerkers van JOOST hoe de investeringsruimte die zo ontstond, het beste kon worden aangewend.

De impact van de coronapandemie

2022 was ook een jaar waarin de leden ook weer allerlei bijeenkomsten bezochten, zoals vieringen van het slaan van de eerste paal, de oplevering van complexen en beleids-dagen. Het ontmoeten van mensen en 'erbij zijn' waren na twee coronajaren welkome gebeurtenissen om de binding met JOOST te verstevigen. Deze coronajaren hebben volgens de raad veel impact gehad. En hoewel JOOST daar prima uit is gekomen – getuige de resultaten van de visitatiecommissie – bleef (en blijft) de raad zich ervan bewust dat er ook medewerkers zijn die door long-covid zijn geraakt en dat dat nog grote invloed op hun leven heeft. Het is belangrijk dat JOOST hier als goed werkgever aandacht voor heeft.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Samenstelling Raad van Commissarissen

In 2022 waren er dus verschillende wisselingen binnen de RvC. In juli 2022 nam Thomas Swinkels het besluit zijn positie in de RvC op te geven om een mogelijke schijn van belangenverstrengeling te voorkomen. Dit had alles te maken met zijn persoonlijke zakelijke ontwikkelingen. Voorzitter Giel Janssens nam na 2 periodes afscheid. Anneke Bode werd de nieuwe voorzitter. In 2022 verwelkomden we drie nieuwe leden: Hanneke Wouters, Marcel Frijns en Ephrem Davids. Per 1 januari 2023 is Daan van Opstal gestart. De RvC is nu weer compleet. Het overzicht hieronder geeft de samenstelling van de raad weer, inclusief de taken van de leden binnen de raad, de hoofdfunctie en de nevenfunctie(s) van de commissarissen. Jaarlijks vindt er een update van de nevenfuncties plaats.

Samenstelling RvC JOOST

Naam, functie, rol RvC	Aandachtsgebied/deskundigheid	Beroep	Nevenfuncties
L.J. (Anneke) Bode · Voorzitter RvC · Lid Remuneratiecommissie	Governance & Volkshuisvesting	Interim-manager en (Bege)leider bij AB Management advies	· Lid RvC Woningstichting Maasdriel · Lid RvC Stichting Woonstede · Lid RvT Stichting LuciVer · Lid PatiëntenAdviesRaad (PAR) van de Sint Maartenskliniek
H. (Hanneke) Wouters · Lid RvC · Voorzitter Remuneratie-commissie	Organisatie-ontwikkeling & HR	Directeur HR Bernhoven	
M.M.L.F (Marcel) Frijns · Vice-voorzitter RvC · Voorzitter Auditcommissie	Financiën	Lid Raad van Bestuur Univé Het Groene Hart	· Voorzitter RvC Goed Wonen Gemert · Penningmeester Stichting RSC
E.C. (Ephrem) Davids · Lid RvC · Voorzitter Commissie Maatschappelijk Presteren · Lid Auditcommissie · Governance	Volkshuisvesting & Juridische zaken	Senior adviseur Strategie & Beleid Trudo	· Voorzitter MR Zeelsterhof
D.T. (Daan) van Opstal · Lid RvC · Lid Commissie Maatschappelijk Presteren	Vastgoed	Manager Vastgoed Woonstichting Alwel	· Toezichthouder - Adviseur van Opstal o.g. Beheer B.V.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Rooster van aftreden

Het huidige rooster van aftreden van de commissarissen ziet u in onderstaand schema.

Rooster van aftreden RvC JOOST

Naam, functie, rol RvC	Benoemd op	Herbenoembaar	(Uiterste) datum van aftreden
G.B.J.M. (Giel) Janssens	01-01-2015	31-12-2018	31-12-2022
L.J. (Anneke) Bode	01-06-2020	31-05-2024	31-05-2028
H. (Hanneke) Wouters	15-05-2022	14-05-2026	14-05-2030
M.M.L.F. (Marcel) Frijns	01-06-2022	31-05-2026	31-05-2030
E.C. (Ephrem) Davids	01-10-2022	30-09-2026	30-09-2030

Integriteit

De huidige RvC voldoet qua samenstelling aan de vereisten die aan een evenwichtig en deskundig intern toezicht worden gesteld. Alle leden zijn onafhankelijk ten opzichte van JOOST, van het bestuur en van elkaar volgens de onafhankelijkheidscriteria zoals deze in de Governancecode zijn gesteld.

Kerncommissies

De RvC van Woonstichting JOOST kende in 2022 drie commissies die allemaal een adviserende rol hebben, met dank aan de deskundigheid die elk van de leden meebrengt en hier aan de dag legt:

1. De Auditcommissie;
2. De Commissie Maatschappelijk Presteren;
3. De Selectie- en Remuneratiecommissie.

De drie commissies werkten in 2022 conform de volgende werkafspraken:

- De commissies zijn de plek waar de specialisten – in kleine kring – met elkaar overleggen over een breed scala van onderwerpen. De commissies mogen daarvoor de diepte ingaan (verdieping en analyse). Voor het ophalen van de benodigde informatie overleggen zij, indien nodig, met MT-leden en specialisten uit de JOOST-organisatie;
- De commissies hebben een eigen agenda, bestaande uit de voor hen relevante stukken van de volgende vergadering, aangevuld met onderwerpen ter verduidelijking of verdieping;
- De commissies kanaliseren de enorme hoeveelheid informatie en borgen zo (met steun van de organisatie) dat de gehele raad geïnformeerd wordt over datgene wat in de commissies is uitgewisseld;
- De directeur-bestuurder is altijd aanwezig bij de commissievergaderingen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) adviseert over governance, bedrijfseconomie en finance. De twee leden van de AC beschikken over relevante kennis op deze vlakken. In 2022 is de AC 4 keer bijeen geweest. Vaste onderwerpen op de agenda zijn de stukken die met de bedrijfsvoering en financiële zaken te maken hebben, zoals de begroting, jaarrapportages, interne audits, compliance, fraude & integriteit en risicomanagement.

Auditcommissie	
tot 31-5-2022	
Anneke Bode	Voorzitter Auditcommissie
Harry van de Kerkhof	Lid Auditcommissie
vanaf 1-6-2022	
Marcel Frijns	Voorzitter Auditcommissie
Anneke Bode	Lid Auditcommissie
vanaf 1-10-2022	
Marcel Frijns	Voorzitter Auditcommissie
Ephrem Davids	Lid Auditcommissie

Commissie Maatschappelijk Presteren

De commissie Maatschappelijk Presteren (cMP) bestaat uit twee commissarissen met profielen die beschikken over relevante kennis en ervaring op sociaal maatschappelijk en/of vastgoedgebied. Deze commissie bespreekt onderwerpen die met het volkshuisvestelijk beleid en projecten te maken hebben in de breedste zin van het woord. Zo prijken ook de prestatieafspraken met gemeenten op de gespreksagenda van deze commissie.

De cMP is in 2022 2 keer bijeen geweest. In de jaaragenda 2022 waren 4 cMP-vergaderingen gepland, waarvan er 2 niet zijn doorgegaan. Oorzaak: één vergadering ging niet door in verband met het vertrek van de voorzitter van de cMP, de heer Thomas Swinkels. De andere vergadering ging niet door wegens tijdgebrek: de stukken waren nog niet gereed en de RvC-vergadering stond een korte tijd later gepland.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Commissie Maatschappelijk Presteren	
tot 14-5-2022	
Ankie Hendriks	Lid Commissie Maatschappelijk Presteren
tot 14-7-2022	
Thomas Swinkel	Voorzitter Commissie Maatschappelijk Presteren
vanaf 1-10-2022	
Ephrem Davids	Voorzitter Commissie Maatschappelijk Presteren
Anneke Bode	Lid Commissie Maatschappelijk Presteren

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie adviseert de RvC over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van de directeur-bestuurder en leden van de RvC. Het is vervolgens de voltallige RvC die besluiten neemt.

Remuneratiecommissie	
tot 14-5-2022	
Ankie Hendriks	Voorzitter Remuneratiecommissie
Giel Janssens	Lid Remuneratiecommissie
vanaf 15-5-2022	
Hanneke Wouters	Voorzitter Remuneratiecommissie
Anneke Bode	Lid Remuneratiecommissie

Besproken onderwerpen/besluiten RvC en commissies 2022:

Raad van Commissarissen:

- Benoeming 2 leden Raad van Commissarissen JOOST per 15 mei 2022 en 1 juni 2022;
- Uittreden 1 lid Raad van Commissarissen JOOST in verband met de schijn van mogelijke belangenverstrengeling door een zakelijk veranderde situatie. Dit conform art. 6 van het Reglement Raad van Commissarissen Woonstichting JOOST;
- Benoeming 1 lid Raad van Commissarissen JOOST per 1 oktober 2022;
- Samenstelling Raad van Commissarissen per 15 mei, per 1 juni en per 1 oktober 2022;
- Indeling Commissies en vice-voorzitter per 15 mei, per 1 juni en per 1 oktober 2022;
- Keuze bureau werving & selectie lid Raad van Commissarissen;
- Benoeming 1 lid Raad van Commissarissen JOOST per 1 januari 2023;
- Zelfevaluatie 2022;

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

- Bezoldiging RvC 2022.

Directeur-bestuurder:

- Functioneringsgesprek met directeur-bestuurder;
- Bezoldiging directeur-bestuurder 2022;
- Afscheid directeur-bestuurder in verband met pensionering;
- Benoeming directeur-bestuurder per 1 september 2022;
- Remuneratiegesprek met directeur-bestuurder.

Jaarplannen, verantwoording & financiën:

- Accountantsverslag, Jaarrekening/-verslag 2021 (in aanwezigheid van de accountant);
- Fiscale positie Woonstichting JOOST;
- Rapportage Zorgrating;
- Leidraad aanbesteden;
- Huurverhoging 2022, met aanvulling E-, F-, G-labels;
- Niet-DAEB strategie;
- Fraude-risicoanalyse;
- Regionale KlachtenAdviesCommissie – Jaarverslag 2021;
- ICT-beveiliging Woonstichting JOOST;
- Aanpassing Governancestukken aan de hand van de nieuwe Woningwet 2022;
- Aanpassing Reglement Financieel beleid en beheer;
- Visitatierapport;
- T-rapportages;
- Treasuryrapportage;
- Diverse interne audits;
- Financieringsstrategie;
- Controleplan 2022 en evaluatie accountant;
- Herinrichting functieprofielen Concern controller en Business controller;
- Programma Minister Wonen Hugo de Jonge;
- Begroting 2023-2027;
- Fiscale meerjarenbegroting 2022-2027;
- Bespreking Management Letter (in aanwezigheid van de accountant)
- Treasury Jaarplan 2023;
- Indexatie streefhuurbeleid 2023.

Maatschappelijk presteren, vastgoed, overige:

- Sluiting kantoor Rosmalen;
- Kosten verbouwing kantoor Woonstichting JOOST;
- Prestatieafspraken Gemeente Sint-Michielsgestel – Jaarplan 2022;
- Prestatieafspraken gemeente Den Bosch – Uitvoeringsagenda 2022;
- Brief volkshuisvestelijke bieding gemeente Boxtel;
- Opgaves portefeuille JOOST;
- Initiatiefvoorstel aanvulling EV 2022;
- Dilemma prijzen nieuwbouw;
- Stand van zaken projecten;
- Stand van zaken investeringsbegroting;
- Activiteitenoverzicht 2023 Gemeente Bernheze;
- Uitvoering Sociaal Plan Hertogenstraat;
- Woningruil Mooiland;
- Initiatiefvoorstel projecten DAEB-portefeuille 2023;
- Aanbieding Heem van Selis;
- Initiatieffasedocument DKA 22 appartementen;
- Definitiefase GO 43 woningen Bernheze;
- Definitiefasedocument GO Kasteellaan Boxtel;
- Flexwoningen NOH Groote Wielen;
- Herstelwerkzaamheden, toekomstscenario`s en procesvoorstel Hinthamflats;

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

- Initiatiefvoorstel sloop/nieuwbouw Sassenheimseweg Berlicum;
- Investeringsvoorstel STEK – Rosmalen;
- Investeringsvoorstel GO 55 woningen Rosmalen.

Zelfevaluatie

Met de nieuwe RvC vond de zelfevaluatie met externe begeleiding plaats in januari 2023. RvC-lid Anneke Bode (per 1-1-2023 voorzitter) was de enige die kon terugkijken op 'behaalde resultaten en leerpunten uit het verleden'. Dat nam niet weg dat de hele raad de zelfevaluatie nuttig benutte, vooral door vooruit te kijken en om afspraken te maken over samenwerking binnen de RvC en de bestuurder. Er is gesproken over de invulling van de toezicht-houdende rol, de werkgeversrol ten aanzien van de bestuurder en hoe de RvC als klankbord kan fungeren voor de bestuurder.

Honorering Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de RvC voldoet aan de Honoreringscode van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en het afgegeven advies tot matiging. Woonstichting JOOST is op basis van aantal vhe's ingedeeld in klasse F. In die klasse geldt volgens de beroepsregel van de branche voor leden een honorering van € 14.480 en voor de voorzitter € 21.720. In 2022 was de totale honorering € 79.640.

Hiermee blijven we dus ruim beneden de maximale grens van € 94.120. Aan vergoedingen is in 2022 uiteindelijk een bedrag van € 76.545,88 uitgegeven en aan overige kosten € 72.659,35. Het gaat hierbij onder meer om opleidingskosten om de vereiste Permanente Educatie (PE)-punten te halen, VTW-contributie, aansprakelijk-heidsverzekering deel RvC en kosten Werving & Selectie leden RvC. Hieronder vindt u het totale overzicht van de honorering van de RvC van Woonstichting JOOST.

Woonstichting JOOST 2022 *(bedragen x €1)*	**G.B.J.M. Janssens**	**L.J. Bode**	**A.M.H. Hendriks**	**H.P.M.J. van de Kerkhof**	**T.J.P. Swinkels**	**H. Wouters**	**M.M.L.F. Frijns**	**E.C. Davids**
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functiever-vulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 14/5	1/1 - 31/5	1/1 - 14/7	15/5 - 31/12	1/6 - 31/12	1/10 - 31/12
Bezoldiging 2022								
Bezoldiging	€ 21.720	€ 14.480	€ 5.316	€ 5.990	€ 7.736	€ 9.164	€ 8.490	€ 3.650
Individueel toepasselijk-bezoldigingsmaximum	€ 27.150	€ 18.100	€ 6.645	€ 7.488	€ 9.670	€ 11.455	€ 10.612	€ 4.562
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal bezoldiging	**€ 17.650**	**€ 14.480**	**€ 5.316**	**€ 5.990**	**€ 7.736**	**€ 9.164**	**€ 8.490**	**€ 3.650**
Woonstichting JOOST 2021 *(bedragen x €1)*	**G.B.J.M. Janssens**	**L.J. Bode**	**A.M.H. Hendriks**	**H.P.M.J. van de Kerkhof**	**T.J.P. Swinkels**			
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Aanvang en einde functiever-vulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12			
Bezoldiging 2021								
Bezoldiging	€ 17.650	€ 11.800	€ 11.800	€ 11.800	€ 11.800			
Individueel toepasselijk-bezoldigingsmaximum	€ 26.250	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500	€ 17.500			

Permanente educatie (PE)

In de Governance Code Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. RvC-leden dienen jaarlijks 5 PE-punten te behalen. Hieronder vindt u een overzicht van de behaalde PE-punten van de directeur-bestuurders en de RvC-leden.

Aantal behaalde PE-punten directeur-bestuurder	
Naam	
Rob Dekker (tot 31-8-2022)	105
Marieke Vossen (vanaf 01-09-2022)	22.5

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Naam	Aantal PE-punten	Periode tot / vanaf
G.B.J.M. (Giel) Janssens	25	Jaar 2022
L.J. (Anneke) Bode	17	Jaar 2022
H.P.M.J. (Harry) van de Kerkhof	5	Jaar 2022 tot 31-05-2022
A.M.H. (Ankie) Hendriks	0	Jaar 2022 tot 14-05-2022
T.J.P. (Thomas) Swinkels	0	Jaar 2022 tot 14-07-2022
H. (Hanneke) Wouters	5	Jaar 2022 vanaf 15-05-2022
M.M.L.F. (Marcel) Frijns	6	Jaar 2022 vanaf 01-06-2022
E.C. (Ephrem) Davids	2	Jaar 2022 vanaf 10-01-2022

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Tot slot

JOOST heeft in 2022 zijn goede basis als woningcorporatie verder verstevigd, puur door te doen wat het moet doen. De organisatie is financieel gezond en als iedereen scherp blijft op de doelen die we willen bereiken, dan heeft de RvC er alle vertrouwen in dat JOOST dit ook op de middellange en lange termijn blijft.

De Raad van Commissarissen dankt medewerkers, huurdersvertegenwoordigers, Ondernemingsraad en directeur-bestuurder voor de geleverde prestaties.

De Raad van Commissarissen heeft kennis genomen van de goedkeurende verklaring van de accountant en ondertekent het jaarverslag.

Boxtel, 16 mei 2023

Namens de Raad van Commissarissen,

Anneke (L.J.) Bode
voorzitter Raad van Commissarissen

Marcel (M.M.L.F.) Frijns
vicevoorzitter Raad van Commissarissen

Hanneke (H.) Wouters
lid Raad van Commissarissen

Ephrem (E.C.) Davids
lid Raad van Commissarissen

Daan (D.T.) van Opstal
lid Raad van Commissarissen

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

2.3 Ondernemingsraad

2022 stond voor de OR (net als voor de organisatie) in het teken van personele wisselingen. De voorzitter van de OR en een OR-lid zijn vertrokken en we hebben drie nieuwe OR-leden mogen verwelkomen. Ook de taakverdeling is veranderd: er is een nieuwe voorzitter, een nieuwe vicevoorzitter en een nieuwe secretaris. Inmiddels bestaat de OR uit vijf personen. Zij voeren namens de collega's van JOOST het overleg met de werkgever over het ondernemingsbeleid en de personeelsbelangen.

Het belangrijkste onderwerp waar de OR in het eerste tertiaal bij betrokken is geweest, is de sollicitatieprocedure voor de functie van directeur-bestuurder en diverse RvC-leden. De OR heeft meegeschreven aan het functieprofiel (na informatie bij de collega's te hebben opgehaald) en ze hebben aan de eerste ronde gesprekken deelgenomen.

In 2022 heeft de OR ingestemd met:

- Het verhogen van de maximale vergoeding woonwerkverkeer van 30 kilometer naar 50 kilometer. Dit onderwerp hebben we als OR zelf ingebracht;
- Het wijzigen waarop woonwerkverkeer en zakelijke kilometers kunnen worden gedeclareerd (meer eenduidigheid regels);
- Het aanpassen van de wijze waarop wordt omgegaan met de wettelijke en bovenwettelijke vakantie-uren, verjaardaguren en compensatie-uren.

En de OR heeft positief geadviseerd over:
- De sluiting van het contactpunt Rosmalen en het gebruik van het BIC in Rosmalen als alternatief. We hebben hierover informatie opgehaald bij collega's voordat we een advies hebben gegeven;
- De verkoop van 22 woningen in Nuland aan woningcorporatie Mooiland en de koop van 13 woningen in Loosbroek van dezelfde partij.

Leren en inspireren
De leden van de OR blijven leren. Nieuwe OR-leden krijgen altijd een basiscursus aangeboden. Eén van de nieuwe leden heeft deze reeds afgerond. En de voltallige OR heeft in december het nationaal OR-congres in Bunnik bezocht. Actuele onderwerpen die daar ter sprake kwamen waren o.a. ongewenste omgangsvormen, klokkenluidersregeling, de nieuwe pensioenregels en duurzaamheid.

Arbo
Ook Arbo heeft meer aandacht van de OR gehad. Eén OR-lid heeft een Arbo-cursus gevolgd. De verbeterpunten uit de laatste RI&E zijn uitgevoerd. En er zijn samenwerkingsafspraken met de preventiemedewerkers gemaakt.

Andere actuele onderwerpen die de OR in 2022 met de directeur-bestuurder heeft besproken, zijn het jaarverslag van de vertrouwenspersoon, het agressieprotocol, de personele bezetting (wisselingen en vacatures), de begroting, Insights en het MTO.

Jaarplanning
De OR heeft zijn jaarplanning van 2023 voorgelegd aan de directeur-bestuurd en de RvC en werkt samen met hen aan een gezamenlijke jaaragenda waarin genoemde onderwerpen zijn opgenomen. Ook zijn er samenwerkingsafspraken gemaakt.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

3. Jaar 2022 in vogelvlucht

Sinds 2019 zijn wij Woonstichting JOOST. Met een nieuwe koers die we noemen: (ge)WOON als een goede buurman. Want dat is wat wij willen zijn voor onze bewoners. Een goede buurman die dichtbij is, luistert, meedenkt en een handje helpt waar nodig. Het is ook waar wij aan willen bijdragen. Aan dorpen en buurten, waar mensen als een goede buurman met elkaar (kunnen) samenwonen. Dit vraagt steeds iets anders van ons. Het is maar net wie we voor ons hebben, wat anderen al doen en welk dorp het betreft. Daarom is ons Koersplan geen gedetailleerde route, maar een koers met ruimte. Ruimte voor onze medewerkers, bewoners én partners.

Aan de hand van de thema's uit ons Koersplan stelden we dit Jaarverslag 2022 op.
1. Natuurlijk duurzaam;
2. Meer huishoudens op de juiste plek;
3. Samen voor de buurt;
4. Grip op woonlasten;
5. Oog voor verschil;
6. Netwerkorganisatie met ruimte.

In 2022 hebben we op alle thema's uit ons Koersplan grote stappen gemaakt. En in het bijzonder op de thema's duurzaamheid en nieuwbouw, omdat we hierin extra grote stappen moesten maken. Dat zien we dus ook duidelijk terug in ons jaarverslag.

In de infographics zien we waar we staan in onze doelstellingen in ons Koersplan. We blijven die goede buurman die we graag willen zijn.

Algemeen
Het was een interessant jaar voor JOOST en voor de hele corporatiesector. Voor JOOST omdat we op een mooie manier afscheid hebben genomen van Rob Dekker en het feit dat Marieke Vossen op 1 september begon als directeur-bestuurder van JOOST. Voor de sector omdat met de ondertekening van de Nationale Prestatieafspraken er in 2023 een grote opgave op ons afkomt. Aan corporaties wordt een grote bijdrage gevraagd in het oplossen van de wooncrisis en de stijgende woonlasten van onze huurders. Deze thema's staan voor JOOST hoog op de agenda.

Nationale Prestatieafspraken
In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken tussen het Rijk, Aedes, de Woonbond en VNG ondertekend. Ook zijn zes programma's vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda beschikbaar gekomen. Er is een nieuwe wind gaan waaien binnen de volkshuisvesting en dit gaat behoorlijke gevolgen hebben voor de sector en onze eigen organisatie. Er is eind 2022 door het rijk, de provincie, de gemeentes en de corporaties gewerkt aan een regionale Woondeal. Naar verwachting is deze begin 2023 gereed.

Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij corporaties jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan nu bindende Nationale Prestatieafspraken met daarin opgenomen:

>Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen
Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken moet het bouwtempo van de corporaties flink omhoog de komende jaren: van circa 15.000 per jaar naar bijna 30.000 woningen in 2030. Daarnaast is afgesproken dat corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Via regionale Woondeals wordt de landelijke opgave vertaalt naar de regio. Vervolgens gaan we per gemeente aan de slag om de aantallen te realiseren.

>Verantwoorde huurstijgingen en huurverlaging voor lagere inkomens

In de afspraken over betaalbaarheid is een balans gevonden tussen generieke maatregelen waarvan álle huurders profiteren en specifieke maatregelen waarvan mensen met lagere inkomens profiteren. Corporaties gaan de komende 3 jaar voor alle huurders de huren matigen. Daarbij wordt de koppeling met de inflatie losgelaten en wordt de maximale huursomstijging 0,5% lager dan de CAO-loonontwikkeling. Daardoor stijgen de huren minder hard dan de lonen. Om de huur voor huurders met een laag inkomen te verbeteren, krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% van het sociaal minimum een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging tot € 550. Deze huurverlaging wordt naar verwachting in 2023 doorgevoerd.

>Vergaande verduurzaming woningen

De verduurzaming van het bestaand corporatiebezit is een complexe opgave die tot 2050 veel vraagt van gemeenten, corporaties en huurders. Corporaties gaan de woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. JOOST heeft circa 375 woningen met dit label. Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

>Verbetering van de leefbaarheid

Het verbeteren van de leefbaarheid vraagt van corporaties, naast investeringen in het verbeteren van de woningkwaliteit, ook investeringen in de leefbaarheid van de wijk en het sociaal beheer in de wijk. In totaal trekken corporaties hier tot en met 2030 jaarlijks € 75 miljoen extra voor uit.

>Stijgende bouwprijzen

Net als de hele corporatiesector heeft ook JOOST te maken met sterk stijgende bouwkosten, waarbij de verwachting is dat die nog verder zullen toenemen. Zeker omdat corporaties tempo moeten maken met de nieuwbouw- en verduurzamingsopgave van de woningvoorraad, waardoor de druk op aannemers nog groter wordt. Net als vele andere corporaties merken ook wij dat aannemers willen onderhandelen over de eerder gemaakte prijsafspraken. Daarnaast wordt het steeds lastiger om voor bouwprojecten vooraf een vaste prijs af te spreken, vooral door de sterk stijgende kosten voor energie en schaarste in bouwmaterialen.

>Energiearmoede

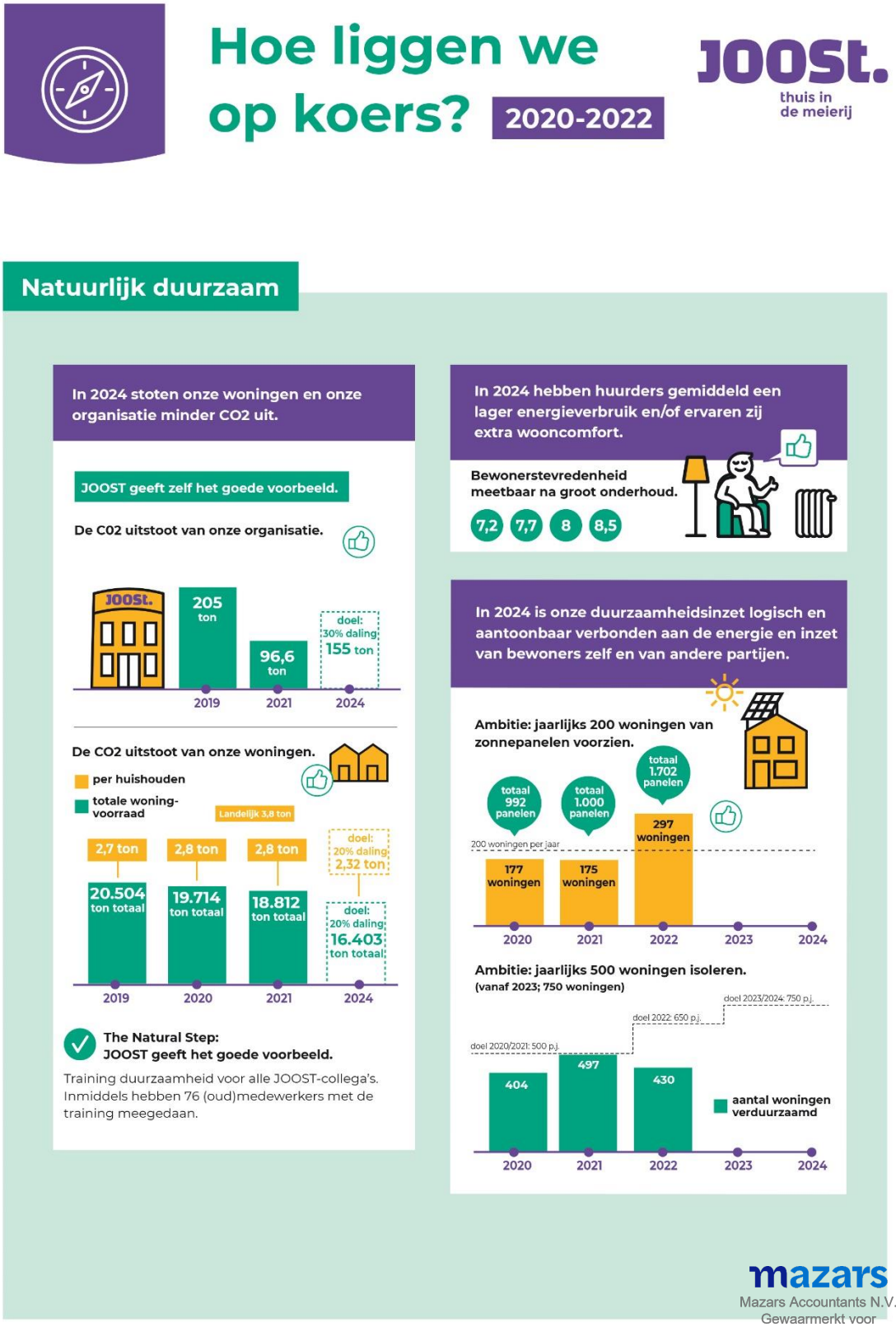
De stijgende energieprijzen houden ons allemaal bezig. Er is vanuit de overheid in de afgelopen maanden al financiële steun geboden aan vooral de lagere inkomensgroepen. Bij JOOST staat dit thema ook op de agenda. Samen met ons netwerk hebben we gezocht naar mogelijkheden om huurders te helpen met het vinden van de juiste weg om in aanmerking te komen voor financiële steun. De energiemarkten die we in november samen met ContourdeTwern in Boxtel hebben georganiseerd en met Stichting Huurdersplatform ’s-Hertogenbosch in ’s-Hertogenbosch, zijn daar een mooi voorbeeld van.

Overal in het land zie je de huurachterstanden oplopen. Op dit moment is dit bij JOOST nog niet het geval. Wel merken we dat huurders vaker contact met ons zoeken om hun zorg te uiten over de stijgende energierekening. We blijven dit volgen en helpen samen met onze partners waar dat nodig is.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

3.1 Natuurlijk duurzaam

JOOST richt zijn vizier op het verhuren van kwalitatief goede woningen. Daar hoort duurzaamheid standaard bij. Duurzaamheidsingrepen staan dan ook op de agenda van onze dagelijkse werkzaamheden, gericht op verlaging van de woonlasten en op verbetering van het wooncomfort. Ook het voorlichten van huurders over 'duurzaam leven' hoort er wat ons betreft bij. Zo maken we van het thema duurzaamheid een vanzelfsprekendheid. Ook intern, door zelf het goede voorbeeld te geven.



mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Onderhoud en duurzaamheid

Resultaten 2022

In 2022 verduurzaamden we 430 woningen, waarvan 65 op verzoek. Op 297 woningen werden in totaal 1.702 zonnepanelen gelegd.

Met name het aantal woningen dat we in projecten verbeterden nam toe. Doordat de energietarieven mede door de oorlog in Oekraïne blijven stijgen, neemt de vraag vanuit huurders toe. We beoordelen telkens of we de verduurzaming individueel uitvoeren of dat de werkzaamheden als project worden gepland. Vooral het aantal aanvragen voor zonnepanelen en elektrisch koken namen flink toe.

Naast het verduurzamen van de woningen willen we ook de verlichting in de algemene ruimten vervangen naar LED. Hierdoor dalen de servicekosten van bewoners flink. We hebben in het tweede tertiaal 2 complexen (139 woningen) afgerond. De verdere structurele uitrol is in voorbereiding.

Om een stijging van de energiearmoede te voorkomen, spraken we begin 2022 met onze RvC af dat we jaarlijks meer woningen gaan isoleren. Onze ambitie om jaarlijks 500 woningen te isoleren, werd verhoogd naar 650 woningen. En we spraken af dat we in 2023 naar 750 woningen gaan. In 2022 hebben we het aantal van 650 woningen echter niet gehaald. Dit heeft meerdere oorzaken. Begin 2022 nam door het vertrek van één van onze projectleiders de capaciteit af, terwijl we juist wilden gaan opschalen. Pas vanaf oktober 2022 is de interne capaciteit op orde. Ook was er een gebrek aan externe capaciteit en namen door tekorten op de materialenmarkt levertijden fors toe, zelfs op glas. Dit heeft ervoor gezorgd dat de uitvoering van een deel van de projecten doorschuift naar 2023.

CO2-uitstoot woningen

Ten opzichte van 2019 (0-meting) hebben we inmiddels 6% CO2-uitstoot gereduceerd. Dit kunnen we berekenen op basis van het gemiddelde elektraverbruik (afgenomen stroom) minus de teruggeleverde stroom. In 2020 hadden we hier geen inzicht in en was de daling daardoor nog minimaal.

De daling op het gasverbruik blijft nog achter op wat we als effect na een project hopen te zien. Deze constatering is al eerder gedaan op basis van projecten die we zijn gestart voor of net na de fusie. In de aanpak van projecten hebben we sindsdien wel een aantal wijzigingen doorgevoerd. Republiq heeft eind 2022 onderzocht welke resultaten we halen bij recente projecten groot onderhoud en energetische verbeteringen. Hieruit blijkt dat we nog meer gasbesparing kunnen behalen door nog meer in te zetten op kierdichting, een ander ventilatiesysteem en het goed inregelen van de cv en radiatoren. Deze bevindingen worden begin 2023 gedeeld met onze aannemers als belangrijke speerpunten in onze aanpak.

Verder is het goed om te beseffen dat een eengezinswoning van JOOST gemiddeld 1200 m3 gas verbruikt en een appartement 800 m3. Het elektraverbruik ligt na aftrek van de terug geleverde elektra gemiddeld op 1870 kWh. Het energieverbruik ligt dus lager dan het landelijk gemiddelde. Het elektraverbruik gaat grotendeels naar de apparatuur van de huurder in de woning. Het gedrag van de bewoner is hierin dus vooral bepalend.

We verwachten dat volgend jaar de CO2-uitstoot toeneemt door de huidige externe omstandigheden. De manier waarop elektra nu weer wordt opgewekt (overgang op kolencentrales) leidt zeker tot een hogere CO2 emissiefactor.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Energielabels

De methodiek achter de energielabels is in het verleden al meerdere keren aangepast. Ook nu is dat weer het geval. De Standaard is gepresenteerd om naast het energielabel te fungeren als belangrijk kompas voor de energieprestatie van woningen. In de Standaard zitten nu geen labeldoelen en Energie-Indexen meer, maar een compleet nieuwe definitie waar woningcorporaties uiterlijk 2050 aan moeten voldoen.
De Standaard houdt de netto warmtevraag per m2 gebruiksoppervlakte in. Met correctiefactoren voor minder compacte woningen waarbij het schiloppervlakte groter is dan het gebruiksoppervlakte. In de Standaard zijn het isolatieniveau van de schil, de kier- en naaddichting en het ventilatiesysteem verwerkt. Het doel is dat de netto warmtevraag zich de komende jaren ontwikkelt richting het niveau van de Standaard. We hebben een eerste beeld bij de woningen van JOOST maar willen dit nog beter analyseren voordat we dit opnemen in de rapportage.

Meerjarenonderhoudsbegroting

We willen ons onderhoud NEN 2767 conditiegestuurd gaan begroten, zodat we voortaan vooraf kunnen bepalen welke hoeveelheden bouwdelen we moeten onderhouden, renoveren of isoleren. Hiermee kunnen we ons voordeel doen bij het opstellen van onze meerjarenonderhoudsprognose en bij het uitbesteden van onderhoud aan onze aannemers. In 2022 zijn we gestart met een pilot voor het inmeten van de buitengevels van ons woningbezit. Na het inmeten kan worden gestart met de conditiemeting volgens NEN 2767. De pilot heeft ons diverse inzichten opgeleverd. Op dit moment bekijken we daarom hoe we verder willen gaan.

Dagelijks en planmatig onderhoud

De overschrijding voor het dagelijks onderhoud (mutaties en reparaties) zijn enorm. Daarvoor zijn verschillende oorzaken. De belangrijkste is dat de bouwkosten afgelopen jaar enorm gestegen zijn. Daarnaast zien we dat we veel meer onderhoud hebben uitgevoerd. Na twee coronajaren (2020 en 2021) is 2022 weer een normaal jaar, waarin het onderhoud dat de jaren daarvoor deels is uitgesteld volledig is uitgevoerd. We kregen veel vaker verzoeken voor keuken-, badkamer- en toiletrenovaties. Met name in het sterk verouderde bezit in Rosmalen, Den Bosch, Berlicum en Heeswijk-Dinther worden in het reparatieonderhoud hoge kosten gemaakt voor keuken-, badkamer- en toiletrenovatie. Meer dan 80% van alle reparaties van meer dan € 10.000 per woning zijn in dit gebied. De totale kosten van alle reparaties boven de € 10.000 waren € 2.134.000.

In de begroting voor 2023 hebben we al rekening gehouden met een hoger budget voor reparatieonderhoud.

Onderhoudslasten x € 1.000

Soort onderhoud	Gerealiseerd	Begroting
Reparatie onderhoud	€ 6.927	€ 4.964
Mutatie onderhoud	€ 3.387	€ 1.450
Planmatig onderhoud	€ 6.497	€ 5.086
	€ 16.813	**€ 11.499**

Ook bij mutatieonderhoud zien we hoge kosten. In 2022 waren er in totaal 485 mutaties. Bij 124 woningen waren de kosten meer dan € 10.000 per woning. Deze 124 woningen waren goed voor 80% van de kosten, gemiddeld bijna € 22.000 per woning. De overige mutaties kosten gemiddeld circa € 1.900 per woning. Ook bij mutaties zien we dat de kosten per mutatie in Rosmalen, Den Bosch, Berlicum en Heeswijk-Dinther per woning fors duurder zijn dan de woningen in Boxtel.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

De gemiddelde kosten per mutatie zijn in Boxtel € 5.300, in Bernheze circa € 8.500, in Sint Michielsgestel bijna € 9.700 en in Den Bosch iets meer dan € 10.400. In Boxtel kost 19% van de 'mutaties meer dan € 10.000', in Den Bosch is dat 39%. Bernheze en Sint Michielsgestel zitten hier tussenin met respectievelijk 31% en 37%.

Een deel van de grote mutaties kunnen we, omdat er ook energetische verbeteringen plaatsvinden, conform de richtlijnen voor investeringen classificeren als ingrijpende verbouwing. Daarmee kunnen we deze grote mutaties geheel ten laste van het budget 'energetische investeringen bij mutatie' laten vallen. Dat betreft een totaalbedrag van € 635.000 voor 11 grote mutaties. Dat is minder dan we hadden ingeschat.

Ook bij het planmatig onderhoud is sprake van een budgetoverschrijding. Dat is met name veroorzaakt door de hoge kosten in verband met de onderhoudswerkzaamheden van de Hinthamflats.

Eigen onderhoudsdienst

Met een eigen onderhoudsdienst, bestaande uit vier vakmensen, kunnen we snel en adequaat kleine reparatieverzoeken afhandelen én staan we dichter bij onze klanten. Uit de KWH-meting blijkt dat de vier collega's hoog scoren in klanttevredenheid, met name door de snelle responstijden en de flexibiliteit die ze bieden. Zo helpt deze ploeg uitstekend mee aan ons credo 'JOOST als een goede buurman'.

Vaste onderhoudspartners

Grotere reparaties en mutaties lieten we ook in 2022 uitvoeren door onze drie vaste onderhoudspartners: de bouwbedrijven Hoedemakers, Jansen Huybregts en KnaapenGroep. Dankzij onze intensieve samenwerking weten we elkaar snel te vinden. Ook bij groot onderhoudsprojecten werken we vaak samen met vaste partners.

Groot onderhoud: de huurder centraal

Groot onderhoud of renovaties hebben veel impact op het dagelijks leven van mensen. Om het ongemak te minimaliseren, hebben we in 2022 opnieuw gebruik gemaakt van de Renovatiemonitor van Centrum voor Woononderzoek. Die biedt al tijdens een project inzicht in de klanttevredenheid en geeft ons en aannemers de gelegenheid bij te sturen op het moment dat het nodig is. Hiervoor legt het Centrum voor Woononderzoek rechtstreeks contact met bewoners, veelal telefonisch. Deze methode past bij ons vanwege de individuele aanpak. We willen altijd dat mensen zich gehoord voelen.
Na afloop van het groot onderhoud aan de Burgemeester Molenaarhoeven kregen we veel positieve reacties. Bewoners gaven aan het dat inmiddels aangenamer is in huis en dat ook het energieverbruik is gedaald. Als rapportcijfer kregen we daar een 8,1. En bij afronding van het groot onderhoud Braakven-Venusstraat in Berlicum kregen we gemiddeld een 7,7.

Inzet projectconsulenten tijdens bouwprojecten

Sinds vorig jaar zetten we projectconsulenten van JOOST in bij uitvoeringsprojecten van de afdeling Vastgoed. Dat heeft te maken met de impact die renovatie-, duurzaamheids-, groot onderhouds- en sloop/nieuwbouwprojecten op bewoners hebben. Onze projectconsulenten hebben een belangrijke rol in de communicatie, ondersteuning en begeleiding van bewoners, zowel vooraf (als plannen nog niet eens heel concreet zijn), tijdens, als na de uitvoering van een project. Door vanaf het prille begin bij onze vastgoedplannen betrokken te zijn, is een goede begeleiding vanuit de projectconsulenten gewaarborgd.

Een overzicht van de projecten waarbij de projectconsulenten in 2022 een belangrijke rol hebben vervuld is te vinden in hoofdstuk 3.3. 'Samen voor de buurt'

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Duurzaamheidsakkoord met verschillende gemeentes

Met de gemeente Sint-Michielsgestel en de twee andere corporaties die in Sint-Michielsgestel actief zijn (BrabantWonen en Woonmeij) en de huurdersorganisatie van Woonmeij ondertekenden we in december het Duurzaamheidsakkoord. Hierin geven de samenwerkende partijen aan waar ze invloed op hebben en welke stappen ze gezamenlijk willen zetten naar een duurzame en groene toekomst in Sint-Michielsgestel.

In de gemeente Bernheze sloten we in oktober 2021 al een Duurzaamheidsakkoord voor de periode 2022-2026 samen met gemeente, Waterschap Aa en Maas, BrabantWonen en Mooiland. Doel van dit akkoord is wijken duurzaam maken, zodat de gemeente in 2050 energieneutraal is. Ook in de gemeente 's-Hertogenbosch hebben we een Duurzaamheidsakkoord gesloten voor de periode 2018-2025. En in de gemeente Boxtel zijn we bezig met de voorbereidingen om te komen tot een Duurzaamheidsakkoord.

Bossche Club van Duurzaam Doen

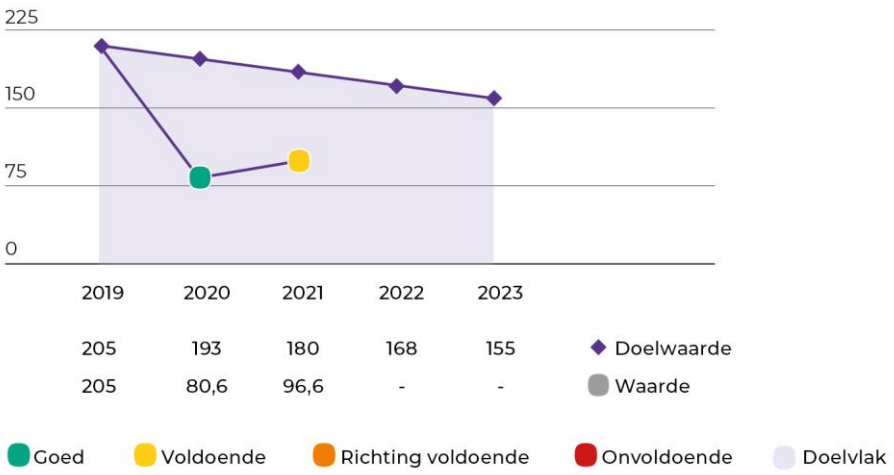
We doen actief mee aan een Duurzaam netwerk in 's-Hertogenbosch onder de naam Bossche Club van Duurzaam Doen. Dit doen we samen met onder meer BrabantWonen, Zayaz en Mooiland. In 2022 hebben we vanuit dit netwerk op de Dag van de Duurzaamheid in oktober het Nature Building Project georganiseerd. Dit is een interactieve installatie geïnspireerd op The Exploded View. Doel van dit project is om mensen te inspireren en de noodzaak te belichten om de switch te maken naar biobased materialen. Het huis stond in die week elke dag op een andere plek om op die manier zoveel mogelijk mensen te bereiken.

Zelf het goede voorbeeld geven: bedrijfsvoering JOOST

JOOST wil als organisatie het goede voorbeeld geven als het gaat om duurzaamheid. We letten bijvoorbeeld op vermindering van papierverbruik en elektriciteit wordt groen ingekocht. Ook is ons wagenpark inmiddels bijna volledig elektrisch. De bussen van de eigen onderhoudsdienst waren na een lange diensttijd aan vervanging toe en werden begin 2022 vervangen door elektrische bedrijfsbussen. Verder is het woon-werkverkeer afgenomen, doordat we vaker thuiswerken.

Doel: 143 Ton CO_2 in 2024

Ton CO_2

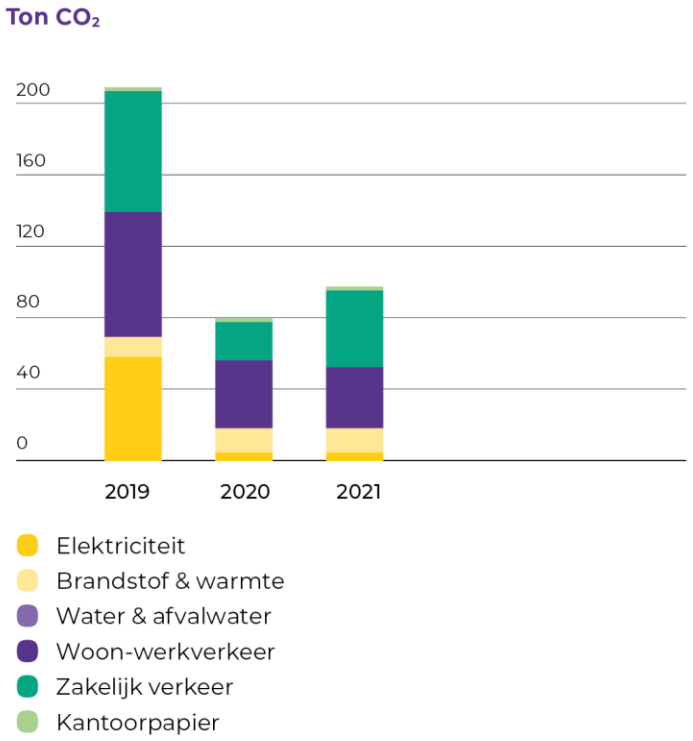


De meting loopt altijd 1 jaar achter. In 2020 lever je de gegevens aan over 2019. Dit eerste jaar is de nulmeting
Doelstelling Koersplan 2020-2024 is dat we als organisatie JOOST 30% minder CO_2 uitstoten.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Zelf het goede voorbeeld geven: The Natural Step

Om binnen JOOST het bewustzijn over duurzaamheid te vergroten en zo ook met kennis van zaken huurders goed te kunnen adviseren, hebben bijna alle medewerkers van JOOST een training Duurzaamheid gevolgd met The Natural Step als uitgangspunt. De trainingen in 2021 waren nog online. Gelukkig werd de training in 2022 weer op een natuurlocatie in Sint-Michielsgestel georganiseerd. Voor alle nieuwe collega's plannen we jaarlijks een nieuwe trainingsronde.



Deze grafiek is een grafische weergave van de CO_2 -footprint in ton CO_2 per jaar. Hoe groter een thema in deze grafiek, des te groter is de bijdrage van dat thema aan de uitstoot van broeikasgassen. Aan afval wordt in de Milieubarometer geen CO_2 -uitstoot toegerekend.

Oog voor de omgeving

Biobased en circulair bouwen

Biobased bouwen is een manier van bouwen die op de natuur is gebaseerd en waarbij gebruik wordt gemaakt van natuurlijke materialen. Hout is daarvan een voorbeeld, maar ook bamboe, vlas- en hennepvezels behoren tot de biobased bouwmaterialen. Circulair bouwen is een vorm van duurzaam bouwen, waarbij de principes van circulariteit worden toegepast en materiaal wordt hergebruikt. Bij verschillende groot onderhoudsprojecten gebruiken we biobased isolatiemateriaal. Maar ook bij nieuwbouw hebben we hier aandacht voor. Bij de Pastorie aan de Markt in Rosmalen, die we in 2022 hebben opgeleverd, hebben we twaalf wooneenheden in de tuin geplaatst die nagenoeg geheel uit hout zijn opgetrokken en daarmee grotendeels biobased en circulair zijn.

Ook werken we samen met Gebruiktebouwmaterialen.com. Materialen die vrijkomen bij onderhoudsprojecten, zoals deuren, panelen, wasbakken of toiletten, worden vakkundig gedemonteerd, gekeurd en vervolgend verkocht voor een kleine prijs aan wie 'onze' materialen kan gebruiken. Zo zorgen we voor minder sloopafval, minder CO2-uitstoot en bevorderen we de circulariteit. In 2022 werden gebruikte materialen geleverd bij de Voedseltuin op het terrein van De Kleine Aarde. Hiervan is een nieuwe stal gemaakt voor opslag van materialen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Ook bij de 2 HR++-projecten Luykershofke en Overlaet hebben we gebruiktebouw-materialen.com ingezet. Hiermee hebben we vanaf 2021 zo'n 20.922 kg CO2 bespaard en 4.142 kg aan primaire grondstoffen. Ook hebben we bespaard op afvalkosten, maar dat is niet in cijfers uit te drukken. In totaal leverde dit ons een bedrag op van € 42.660.

Natuur-inclusief bouwen en stimuleren biodiversiteit

Natuur-inclusief bouwen, onderhouden en renoveren is bij ons vaste prik geworden. We zorgen standaard voor nestkasten in de constructie van een woning of een woongebouw. Zo kunnen beschermde soorten als gierzwaluwen, mussen en vleermuizen ongestoord broeden. Dat is ook goed voor de biodiversiteit. Die stimuleren we nog meer door huurders aan te moedigen hun tuinen te vergroenen. Vogels, vlinders en bijen gedijen immers beter in een groene omgeving dan in een omgeving vol stenen. Om zelf het goede voorbeeld te geven, hebben we bij twee van onze BIC`s duurzame voorbeeldtuinen aangelegd. We deden dat ook bij modelwoningen van enkele groot onderhoudsprojecten. We plaatsten er ook informatiebordjes bij waarop buurtbewoners meer over de toegepaste oplossingen kunnen lezen.

Afkoppelen van hemelwaterafvoeren

Het afkoppelen van hemelwaterafvoeren is bij JOOST onderdeel van ons duurzaamheids-beleid. Want waarom prima water in het riool laten lopen als je er ook de grond mee kunt infiltreren? Daarom kijken we bij het vervangen van daken steeds opnieuw of het afkoppelen van de regenwaterafvoer een optie is. Zo helpen we de natuur een handje, want de planten zijn er blij mee, we voorkomen een te lage grondwaterstand en daarmee verdroging van de bodem. Volgend op de Herculusstraat - waar we in 2021 bij dak-vervanging de hemelwaterafvoeren afkoppelde - hebben we dit in 2022 ook gedaan in de wijk Sparrenburg.

Een fijne buurt is ook een duurzame buurt

Duurzaamheidsinitiatieven waren ook in 2022 volop vertegenwoordigd in ons activiteitenpalet. Een greep:

Afronding inspiratietuin bij het BIC op Hoogheem

We hebben meerdere voorbeeldtuinen aangelegd waar klimaatadaptie en biodiversiteit hoogtij moeten gaan vieren. Waaronder bij een project in de Burgemeester Molenaarshoeven (Rosmalen) en de Nieuwe Nieuwstraat (Boxtel). In 2022 hebben we ook rondom ons BIC bij Hoogheem in Boxtel een duurzame tuin aangelegd. Dit deden we samen met Van Weert Groen & Re-integratie. Ook hier is de duurzame tuin bedoeld om omwonenden en bezoekers te informeren en te inspireren, waarbij ook ontmoeten met huurders en netwerkpartners centraal staat. Een mooie combinatie!

Samenwerking proef Blije Tuinen

De gemeente Boxtel en de WSD hebben ons in 2022 benaderd om samen het project Blije Tuinen op te starten. Het doel is om voor- en achtertuinen van onze huurwoningen te laten vergroenen door mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt. De gemeente en WSD hebben goed zicht op deze doelgroep en door ze te laten proeven aan het werk in tuinen kunnen ze hopelijk snel doorstromen richting regulier werk bijvoorbeeld bij lokale hoveniers.
JOOST levert mutatiewoningen aan waar de voor- en/of achtertuin kan worden opgeknapt en vergroend. Daarmee maken we enerzijds onze straten en wijken klimaatbestendiger en anderzijds inspireren we bewoners moedigen hen aan hun eigen woonomgeving op eenzelfde manier aan te pakken. We zijn in juli 2022 gestart met een pilot van 10 woningen waar een nieuwe ploeg van de WSD aan mee werkt. De WOP wordt hiervoor dus niet ingezet. Voor de zomer van 2023 evalueren we de pilot.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

NK Tegelwippen

Ook JOOST deed in 2022 voor het tweede jaar mee met het NK-Tegelwippen. Samen met onze gemeentes en collega corporaties motiveerden we onze huurders om zoveel mogelijk tegels te wippen en groen terug te plaatsen. Ook keken we zelf naar versteende ruimte in onze wijken en rondom onze woongebouwen. De landelijke actie liep van 21 maart tot en met 31 oktober.

We hebben in dit half jaar enkele acties opgetuigd om zoveel mogelijk tegels te wippen. Zo vroegen bewoners van Kentalis in Berlicum om de parkeerplaats te vergroenen. Een mooi moment voor participatie en vergroening. Samen met Weener XL werd er een plan bedacht voor meer groen en een bankje om elkaar te ontmoeten. In mei werd de beplanting er samen met de bewoners ingezet. Er waren ook verschillende particuliere initiatieven van huurders waarbij wij hielpen met het weghalen van de stenen, samen met de WoonOmgevingsPloeg (WOP) en WeenerXL. In totaal werden er 748 tegels gewipt. Dat is 66 m2 extra groen.

Hergebruik van materialen: oude eik krijgt 2e leven

Naar aanleiding van de vele meldingen die binnengekomen zijn omtrent de grote oude eikenboom in de Sint Willibrordstraat hebben wij als woonstichting JOOST een kapvergunning aangevraagd en verkregen. De boom heeft een heel mooi tweede leven gekregen. Een deel van de boom is geplaatst in de natuurspeelplek verderop in de straat en wordt daar door de kinderen gebruikt als klauterboom. De rest van de boom is opgeslagen voor hergebruik op een later moment.

Kloostertuin

De Kloosterhof is een uitstekend voorbeeld van natuur-inclusief renoveren. Het gebouw kreeg nestkasten voor beschermde diersoorten. We helpen ook graag mee om de woonomgeving prettig te maken. Daarom sloten we in 2021 aan bij het initiatief van stichting BOL (Belangenbehartiging voor Ouderen in Liempde) om de Kloostertuin bij het gebouw natuur-, rolstoel- en dementievriendelijk in te richten. Hierbij waren ook de gemeente Boxtel, Zorggroep Elde Maasduinen en de plaatselijke parochie betrokken. De tuin is in mei feestelijk geopend.
Eerder werd het appartementencomplex Kloosterhof al verbouwd. In april 2022 - een jaar nadat de bewoners van de veertien appartementen voor eenpersoonhuishoudens de sleutel kregen - gingen we met hen in gesprek. Met een kopje thee met een prikkelende tekstlabel. We waren benieuwd hoe zij het wonen ervaren na een jaar. Het leverde niet alleen mooie gesprekken op, maar ook weer goede actie- en verbindingspunten.

Senioren krijgen een groen uitzicht

In de Van Meeuwenstraat in Rosmalen hebben we verschillende seniorenwoningen. Drie benedenwoningen wilden graag een groene tuin, maar konden zelf niet veel doen. Wij pakten deze handschoen in december op, haalden tegels eruit en vergroenden een brede strook, grenzend aan het middenplein.

Binnentuin Duinendaal verder aangepakt

Voorgaande jaren was de helft van de binnentuin door ons aangepakt. Maar enkele bewoners stoorden zich aan de andere helft. Ze vormden zelfs een formele bewoners-commissie en één van hun eerste gezamenlijke acties was ook dit tweede deel aan te pakken. Samen met ons en een architect kreeg dit vorm. Komende zomer vormt dit middendeel een pleintje waar bewoners elkaar kunnen treffen.

Biobloembollenactie

In oktober hebben we samen met bewoners op Stapelen en Ten Breukelen en mede-werkers van groen- en reïntegratiebedrijf Van Weert ruim 2000 biobloembollen geplant. De bloembollen zijn geschonken vanuit een gezamenlijk inkoopproject van Vereniging voor ecologisch leven, koken en tuinieren (Velt) en de provincie Noord Brabant.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Doel van dit project is de sociale cohesie in de wijk te vergroten met het oog op klimaatadaptatie en biodiversiteit. In totaal gingen verspreid over vele locaties in het land meer dan 700.000 biobloembollen de grond in. Een mooi gezond alternatief, want gangbare bloembollen bevatten heel veel pesticiden. Een biobloembollenveld zorgt ook voor meer biodiversiteit. En het is natuurlijk extra gezellig om dit samen met buurtbewoners te doen.

Duurzame herinrichting binnentuin 't Weertje, Heeswijk-Dinther

Achter de seniorenwoningen aan de Hertog Janstraat in Heeswijk-Dinther hebben we de binnentuin van 't Weertje een flinke opknapbeurt gegeven. Zo zijn er nieuwe wandelpaden van natuurlijk materiaal gekomen en is er een grondwaterpomp met besproeiingssysteem geplaatst. Als extra aankleding hebben wij nog 2 houten duurzame banken geplaatst en een boombank die is gemaakt uit een boom die wij op een andere locatie hebben laten kappen. Ook hebben we een bosplantsoen aangelegd en legden enkele actieve bewoners een grote moestuin aan. Er zijn tevens verschillende tuindelen ingezaaid met bloeiende planten voor de bijen en vlinders. De tuin was in het najaar klaar. Dit werd met alle bewoners feestelijk gevierd.

Binnentuin 't Weertje is inmiddels een fijne ontmoetingsplek voor buren, insecten en vogels. Lees ook het interview op de volgende pagina.

Spontane 'tuingroep'

Bij de Burgakker in Boxtel pakten bewoners de gemeenschappelijke tuin aan. Na de renovatie jaren geleden was de tuin al door ons vernieuwd. Deze werd door een groep actieve vrijwilligers bijgehouden. Dit jaar maakten ze er een gemeenschappelijke actie van.

Tuinproject Luyckershofke in Rosmalen

Eind 2022 waren we nog druk bezig met de energetische versnelling bij 57 woningen in het Luyckerhofke in Rosmalen. We constateerden dat de voortuinen er niet best bij lagen. Daarom bezocht het wijkteam in oktober nagenoeg alle bewoners om te kijken of er voldoende animo was om dit samen op te pakken. En dat is er! In het voorjaar gaan de bewoners, samen met het wijkteam en Weener XL de voortuinen aanpakken. Wij regelen containers en plantjes, bewoners steken de handen uit de mouwen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Buurttuin 't Weertje in Heeswijk-Dinther

'Fijne ontmoetings-plek voor buren'

Buurttuin 't Weertje in Heeswijk-Dinther is een bonte verzameling van kleuren, geuren en smaken. Ontelbare bloemen en een moestuin vol groenten en fruit. Het mooie resultaat van de samenwerking tussen JOOST, omwonenden en de groenspecialisten van Weener XL. Het resultaat is een fijne ontmoetingsplek voor buren, insecten en vogels.

't Weertje ligt in hartje Heeswijk-Dinther tussen seniorenwoningen. Lange tijd was het een rommeltje met onkruid en overwoekerde paden. Toen JOOST de tuin wilde aanpakken, reageerde de buurt meteen enthousiast. Bewoonster Carla van Lamoen stelde voor ook een moestuin aan te leggen. Goed idee, vond JOOST. Carla en dochter Elfi onderhouden nu een ruime eetbare tuin.

Trots op het eindresultaat

In de zomer werd de buurttuin officieel geopend tijdens een gezellige en zonovergoten middag. "Het was veel werk om de verwaarloosde buurttuin om te toveren tot deze oase", vertelt Mark Hamers, projectconsulent duurzaamheid van JOOST. "Ik ben eerlijk gezegd verbluft door het eindresultaat. We kunnen er allemaal enorm trots op zijn."

Goed voor elkaar

En dat zijn de buurtbewoners zeker. "Dit is echt een fijne plek om te wonen. Mooi en rustig en toch midden in het dorp, vlakbij winkels en voorzieningen. En sinds kort deze tuin. We hebben het goed voor elkaar hier, met fijne buren en een tuin die je niet overal ziet."

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Onderhoud projecten bestaande voorraad 2022

Om de kwaliteit van onze woningen te verhogen, investeren we flink in onderhoud. Niet alleen groot onderhoud, maar ook energetische verbeteringen, zoals het plaatsen van HR++ glas bij schilderwerk, inclusief de aanleg van een duurzaam ventilatiesysteem (WTW (de)centraal of ventilatiewarmtepomp). Ook voeren we werkzaamheden uit wanneer iemand verhuist en op verzoek.

Een greep uit onderhoudsprojecten van 2022:

Herstelwerkzaamheden flats Hintham

We hebben in 2022 herstelwerkzaamheden moeten uitvoeren aan de flats Hoogveld, De Engstoep, Fort Prins Willem en Herman Moerkerklaan in Hintham. Het beton van de galerij heeft daar onderhoud nodig. De werkzaamheden per flat duren twee tot drie maanden. Omdat de werkzaamheden overlast kunnen veroorzaken, bieden we rustwoningen aan in één van de flats waar niet wordt gewerkt. Bijvoorbeeld voor mensen die nachtdiensten draaien. Zij kunnen in de rustwoning overdag rustig slapen. Onze collega's van het wijkteam zijn ook vaker in de wijk te vinden om vragen te beantwoorden. De werkzaamheden duren nog tot begin 2023.

Overlaat, Kruisherenborch en Luyckershofke in Rosmalen

In de wijk Overlaat hebben in 2022 48 woningen HR++glas en een ventilatiewarmte-pomp gekregen. Verder zijn de woningen geschilderd en hebben bewoners kunnen kiezen voor zonnepanelen. Ook in de wijk Kruisherenborch zijn 31 woningen voorzien van isolerende maatregelen. Er is HR++glas geplaatst en ramen, deuren en gevelpanelen zijn vervangen. Ook zijn in de woningen hybride warmtepompen geplaatst. Bewoners besparen hiermee op hun energiekosten. Aannemer Elk is daarna doorgegaan naar de wijk Luyckershofke.

Braakven, Venusstraat en Kennedystraat in Berlicum

In Berlicum hebben we in 2022 groot onderhoud uitgevoerd aan 16 woningen in de Venusstraat en 5 woningen aan het Braakven. Daar hebben we onder andere de daken vervangen, de gevelkozijnen en het voegwerk. Ook badkamer, keuken en toilet zijn vervangen wanneer dit nodig was.
In de Kennedystraat zijn 6 woningen aangepakt. Voor JOOST was dit een klein project, maar voor de bewoners heel groot. Het dak ging er letterlijk af. Ook zijn de woningen voorzien van spouwisolatie, nieuwe voor- en achterdeuren en overal HR++glas. Het toilet op de begane grond is vergroot en de keuken en badkamer zijn deels vervangen.

Heeswijk-Dinther en Loosbroek

In september zijn in Heeswijk-Dinther 35 woningen in de Kastanje-, Linde-, Lijsterbes- en Beukendreef opgeleverd. Ook in de Willem Alexanderstraat zijn de kozijnen en het glaswerk vervangen.
Aan de Abt Moorstraat in Heeswijk-Dinther hebben we een modelwoning gemaakt voor de 43 woningen die we daar grondig gaan aanpakken. Deze woningen krijgen dak- en gevelisolatie, HR++glas en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Als badkamer, keuken en toilet aan vervanging toe zijn, worden deze ook vernieuwd. De keuken wordt voortaan gasloos opgeleverd. Dit is veel veiliger en hiermee zijn we klaar voor de toekomst.

Kasteellaan Boxtel

Samen met KnaapenGroep zijn we in 2022 gestart met onderhoud aan het woongebouw en de 50 appartementen aan de Kasteellaan in Boxtel. We pakken hier de algemene ruimtes aan, de entree, het dak en de gevel en de woningen zelf. In september hielden we een opruimdag, zodat bewoners overtollige spullen konden opruimen. Hiervan werd volop gebruik gemaakt.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Burgemeester Molenaarhoeven Rosmalen

In mei 2022 werden de woningen in de Burgemeester Molenaarhoeven in Rosmalen opgeleverd. We hebben daar 91 woningen opgeknapt van energielabel D naar A. Als afronding organiseerden we samen met KnaapenGroep een eindfeest met een plantjesmarkt. De woningen staan in een wijk die in 2019 door de gemeente is aangewezen voor de pilot buurt Aardgasvrij. Het groot onderhoud is de eerste stap naar het verlagen van de woonlasten en uiteindelijk het aardgasvrij maken van de woningen.

Het groot onderhoudsproject in de Burgemeester verliep door veel direct contact op rolletjes. Lees ook het interview op de volgende pagina: 'Door veel direct contact vertrouwen opbouwen.'

Voorbereiding projecten 2023

In 2023 starten we met verschillende groot onderhoudsprojecten in Rosmalen. Onder andere de seniorenwoningen in de Tulpstraat en de woningen in de Burgemeester van Erpstraat, Burgemeester van de Meijdenstraat, Wethouder Noppenlaan en Wethouder Tiboschplein. Voordat we daar van start gaan, halen we allereerst de woonwensen op bij de bewoners en omwonenden. In deze straten staan namelijk ook veel koopwoningen. Deze kopers kunnen waarschijnlijk ook met onze groot onderhoudsplannen meedoen. Wellicht met wat financiële hulp van de gemeente.

Duurzame nieuwbouw in 2022

Ook bij nieuwbouw bouwen we uiteraard energiezuinige woningen. We passen hierbij oplossingen toe die bewezen effectief zijn in duurzaamheid en comfort. Daar horen ook innovaties bij, zoals een methode om gebouwen te verwarmen met ijs. We hebben deze methode toegepast bij de bouw van een appartementencomplex aan de Raadhuisstraat in Rosmalen.

Een overzicht van al onze nieuwbouwprojecten vindt u in hoofdstuk 3.2 'Meer huishoudens op de juiste plek'.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Woningen in Rosmalen van energielabel D naar A

‘Door veel direct contact vertrouwen opbouwen’

Op de foto van links naar rechts: uitvoerder KnaapenGroep Maurice de Groot, projectconsulent JOOST Marieke de Cort en werkvoorbereider KnaapenGroep Bram van Hurk.

In Rosmalen aan de Burgemeester Molenaarhoeven werden vorig jaar 91 woningen gerenoveerd van energielabel D naar A. We deden dat samen met aannemer KnaapenGroep. Door veel direct contact liep het op rolletjes.

Vertrouwen opbouwen

Voordat het werk begon, sprak uitvoerder Maurice de Groot van KnaapenGroep alle bewoners. Maar liefst 91 gesprekken van twee uur. “Die tijd en energie winnen we terug tijdens het werk. Dan kennen we elke woning, hebben vertrouwen opgebouwd en angst weggenomen.”

Overlast voorkomen

Maurice werkt veel samen met onze projectconsulent Marieke, onze projectopzichter Guus en bewonersbegeleider Ellen van KnaapenGroep. Zij zijn bekend in de wijk en aanspreekbaar voor bewoners en de klankbordgroep. Samen proberen ze overlast te voorkomen. “Ook de werklui passen zich aan en beseffen dat bewoners ’over hun schouder’ meekijken. Dat betekent netjes werken, rommel opruimen, geduld hebben en een praatje maken als daar behoefte aan is.”

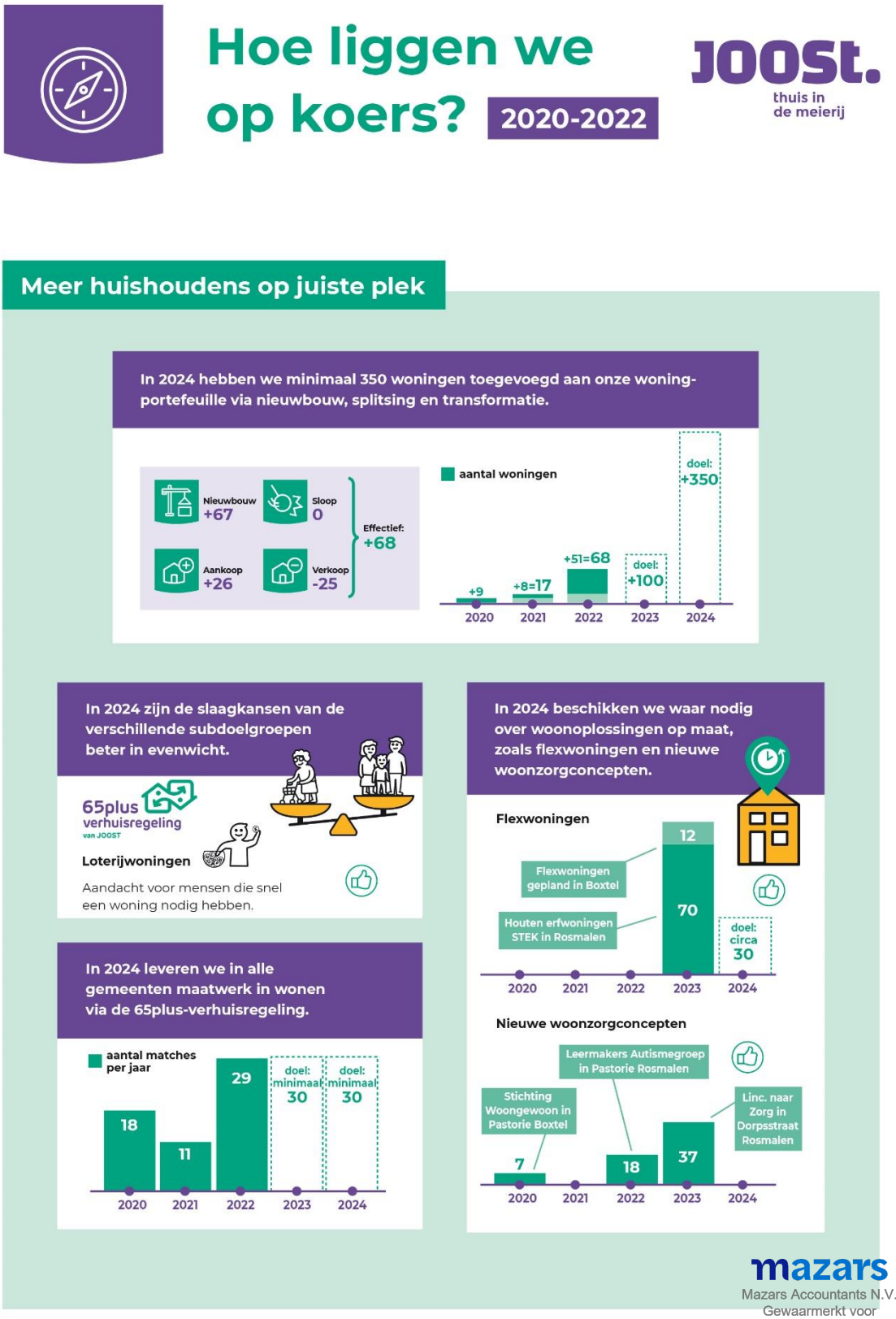
Een goede samenwerking belangrijk

“Alle neuzen één kant op was vooraf een puzzel”, constateert Maurice. “Sommige adressen verdienen extra aandacht. Dan merk je hoe belangrijk de samenwerking is met JOOST. Toen het eerste blokje woningen klaar was, zagen de bewoners dat het mooi werd en dat we netjes werkten. Dat zorgde voor vertrouwen. Veel gaat hier goed, maar natuurlijk maken ook wij fouten tijdens zo’n groot project. Die geven we toe en en lossen we netjes op. Dat werkt het beste.”

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

3.2 Meer huishoudens op de juiste plek

Bij JOOST hebben we diverse initiatieven genomen om de doorstroming te bevorderen en slaagkansen te vergroten, onder meer via de 65plus-verhuisregeling. Daar gaan we ook in 2021 mee door. Om meer én sneller resultaat te boeken, bewandelen we ook nieuwe wegen. Zo willen we een grotere variatie aan woonoplossingen bieden, van nieuwbouwwoningen tot tijdelijke woningen, gesplitste woningen en nieuwe woonzorgconcepten. We gaan voor een breed inzetbaar en betaalbaar woonaanbod. Indien nodig verzorgen we woonoplossingen op maat.



mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Slaagkansen van woningzoekenden meer in evenwicht

Sommige woningzoekenden moeten lang wachten op een sociale huurwoning. Alleen nieuwbouw is niet voldoende om dit probleem op te lossen. Daarom hanteren we enkele regelingen die de doorstroming moeten bevorderen.

65plus-verhuisregeling

Met onze 65plus-verhuisregeling bieden we senioren de mogelijkheid om op een meer passende plek langer zelfstandig te kunnen wonen. Senioren die hun huurwoning verlaten om kleiner te gaan wonen, krijgen voorrang op een woning met het 65plus-label. Met deze regeling dragen we er dus aan bij om meer mensen op de juiste plek te huisvesten én de doorstroom op gang te krijgen.

Halverwege 2022 hebben we de 65plus-verhuisregeling geëvalueerd met de andere deelnemende corporaties onder WoonService Regionaal. Dit zijn BrabantWonen, Zayaz en Mooiland. Hieruit bleek dat de regeling effect heeft. Veel senioren geven aan zonder de regeling waarschijnlijk de stap niet te hebben genomen. Ook was er van klanten veel lof voor onze woonmakelaars. Verder werd vanuit de evaluatie aan de deelnemende corporaties de aanbeveling gedaan om de capaciteit in uren uit te breiden. Daarmee krijgt de regeling een groter bereik en uiteindelijk meer effect. Gezien het aantal 65plus-verhuizingen in 2022 was vanuit JOOST niet de behoefte om het aantal uren uit te breiden. In het nieuwe jaar beoordelen we opnieuw of dit voor ons wenselijk is.

Riky van de Langenberg verhuisde met de 65plus-verhuisregeling van een eengezinswoning naar een appartement in Heem van Selis. 'Het was spannen, maar ik ben blij dat ik het gedaan heb.' Lees het interview met haar op de volgende pagina.

In 2022 hebben 29 huishoudens van de 65plus-verhuisregeling gebruik gemaakt. Binnen Boxtel is het animo groot, evenals het woningaanbod waar senioren naar toe kunnen verhuizen. In 2022 zijn er binnen Boxtel 22 verhuizingen geweest. In de overige dorpen is doorstroom echter moeilijk. In Heeswijk Dinther zijn er 4 verhuizingen geweest, in Rosmalen 2 en in Den Bosch 1. We zien in de praktijk dat senioren graag binnen hun eigen dorp willen verhuizen, maar dat er daar niet altijd voldoende aanbod is. Er zijn zelfs al verhuizingen buiten de eigen gemeente geweest. In Rosmalen is veel animo voor de complexen Annenborch en de nieuwbouw aan de Raadhuisstraat. In Nuland en Berlicum is er nauwelijks aanbod voor senioren beschikbaar. Hierdoor kunnen huurders binnen hun eigen dorp erg slecht doorstromen.

Aantal verhuizingen 65plus-verhuisregeling

	Totalen
Aantal nieuwe deelnemers 65plus-verhuisregeling	49
Aantal verhuizingen	29
Inzet verhuiscoach (aantallen en €'s)	16 € 1.654
Verhuizingen tussen corporaties	3 *(2 van Zayaz naar JOOST en 1 van JOOST naar Zayaz)*

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Riky van de Langenberg verhuisde met de 65plus-verhuisregeling:

‘Ik ben blij dat ik het gedaan heb’

Riky van de Langenberg (69) verhuisde onlangs van een grote eengezinswoning naar een splinternieuw appartement in Heem van Selis, de nieuwe woonwijk in Boxtel. De verhuizing was spannend, weet ze nog. “Na dertig jaar je vertrouwde woning verlaten, is niet niks. Maar ik ben blij dat ik het heb gedaan.”

Via de 65plus-verhuisregeling

Haar echtgenoot Willy overleed acht jaar geleden. Toen werd het huis echt te groot en wilde ze op zoek naar wat kleiners en gelijkvloers. Ze schreef zich in voor het appartement in Heem van Selis. Deze woning viel onder de 65plus-verhuisregeling van JOOST. Dat betekende dat Riky, als bijna zeventiger, voorrang kreeg op andere geïnteresseerden. Uiteindelijk was ze dé gelukkige en ontzettend blij.

Met hulp van familie

Tegelijkertijd sloeg ook de twijfel toe. Want ‘verhuizen’ betekende ook dat ze moest opruimen. Dingen moest wegdoen waar ze mooie herinneringen aan had. Gelukkig stond haar familie voor haar klaar. “Mijn kinderen, broers en schoonzussen. Ze boden hulp waar ze konden, moedigden me aan en namen twijfels weg. Zonder hen had ik het misschien toch niet aangedurfd. Nu ik hier zo zit, denk ik: ‘ik heb er goed aan gedaan.’”

Verhuiscoach gaf rust

Ze woont er nog maar kort, maar het is al echt haar huis. Uit haar oude woning nam ze haar meest praktische en dierbare spullen mee. Voor de administratie schakelde Riky via JOOST een verhuiscoach in. “Die gaf me rust. Want probeer zelf maar eens inzicht te krijgen in al je contracten en abonnementen. Nu was alles in een paar uur geregeld, inclusief adreswijzigingen.”

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Woningen aanbieden via loting

We streven er jaarlijks naar om een derde van de vrijgekomen woningen te verloten. Zo krijgen ook mensen met een korte inschrijfduur de kans om een woning bij ons te huren. In 2022 konden 25% van onze woningen via loting aanbieden. In 2021 was dit 26,3% De lotingrespons was groot en dat laat zien hoeveel mensen op zoek zijn naar een huurwoning. Dit zijn vooral jongeren. Deze ontwikkeling zal voorlopig blijven. Ons lotingsysteem blijven we dan ook voortzetten.

Streefhuurbeleid

Ook in 2022 hebben we ons streefhuurbeleid voortgezet. Met dit beleid willen we de huren laag houden, zodat minimaal 71% van onze woningen een huurprijs heeft onder de tweede aftoppingsgrens en daarmee toegankelijk blijft voor onze doelgroep die afhankelijk is van huurtoeslag. Als gevolg van het tweehuurprijzenbeleid (zie de paragraaf verderop) kan dit percentage oplopen tot 83%. We bepalen de streefhuur door te kijken naar de WOZ-waarde van een woning, de kwaliteit van de woning of het complex) en het energieverbruik.

Tweehuurprijzenbeleid

In 2022 hebben we ook ons tweehuurprijzenbeleid in ons hele werkgebied voortgezet. Dit houdt in dat we de huurprijs van sommige eengezinswoningen verlagen tot de huurtoeslag-grens wanneer het huishoudinkomen van een gezin laag is. Is dat niet het geval, dan handhaven we de originele huurprijs. Het gaat in 2022 om eengezinswoningen met een huurprijs tussen de € 678,66 en € 725,00 per maand. Op deze manier willen we het aanbod voor gezinnen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens vergroten. Dit brengt de doorstroom verder op gang. In 2022 hebben we het beleid 15 keer toegepast.

Bijzondere woonvormen

Omdat we willen dat iedereen zich thuis voelt bij JOOST faciliteren we graag bij de huisvesting en woonvormen die ze daarvoor nodig hebben. Enkele initiatieven die we in 2021 hebben afgerond of zijn opgestart:

Sociaal Pension

In 2021 zijn we gaan samenwerken met Maatschappelijke Opvang (MO) Den Bosch. We spraken af om als pilot een jaar lang zes wooneenheden in ons Sociaal Pension in Boxtel verhuren aan MO Den Bosch. Ook de gemeenten Boxtel en Sint-Michielsgestel zijn hierbij betrokken. De wooneenheden zijn bedoeld voor mensen uit Boxtel en Sint-Michielsgestel die tijdelijk dak- of thuisloos zijn geraakt. Met het Sociaal Pension bieden we hen de gelegenheid om – onder begeleiding van MO Den Bosch – weer op te krabbelen in hun eigen omgeving. Lokale maatschappelijke opvang dus. En daar is zeker behoefte aan, want vanaf de start zijn alle wooneenheden bezet. De pilot is inmiddels positief geëvalueerd. Het aantal wooneenheden dat wordt verhuurd aan MO is in 2022 uitgebreid van zes naar negen. Hiermee voldoet de gemeente aan een verplichting vanuit de regio, die weer geld ontvangt van het Rijk. Het contract met MO loopt tot 30 juni 2024. We gaan het pand in 2024 namelijk slopen en opnieuw opbouwen. Ook dan komen er waarschijnlijk kleine zelfstandige eenheden voor terug. Omdat de samenwerking met MO goed bevalt, kijken we in 2023 hoe we hen de komende jaren structureel kunnen blijven steunen.

Woonstudio's in de Pastorie in Rosmalen voor de Leermakers Autismegroep

In februari 2022 hebben we twaalf zelfstandige en zes onzelfstandige eenheden in de pastorie-met-tuin aan de Markt in Rosmalen opgeleverd aan de Leermakers Autismegroep. Bouw & Vastgoed heeft daar in onze opdracht het huidige gebouw verbouwd tot een woongroep.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

In december 2021 werden daar in de achtertuin woonstudio's geplaatst. Het gaat hierbij om jongeren met een hulpvraag, die bij hun weg naar zelfstandigheid 24 uur zorg en aandacht krijgen. Nadat de nieuwe bewoners aan hun nieuwe omgeving waren gewend, organiseerden we – zoals je van een goede buurman mag verwachten – in april nog een gezamenlijk feestje.

Nieuwbouw Dorpsstraat Rosmalen, 37 studio's voor Linc naar Zorg

We gaan ons oude kantoor in Rosmalen aan de Dorpsstraat 58 herontwikkelen tot een maatschappelijke bestemming. Hier komt een woongebouw met 37 studio's voor Linc naar Zorg die huisvesting biedt aan jongeren met een zorgvraag. De jongeren gaan hier op tijdelijke basis zelfstandig wonen en krijgen vanuit Linc naar Zorg ondersteuning op hun weg naar zelfstandig wonen. Er komt een gezamenlijke ruimte waar de jongeren, als zij dat willen, samen kunnen koken en eten. Linc naar Zorg streeft ernaar verbinding te maken met de buurt(genoten). Wij blijven eigenaar van het gebouw. Linc naar Zorg gaat de studio's van JOOST huren.
Het plan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met gemeente. Ook voerden we verschillende overleggen met omwonenden. Desondanks zijn er vanuit bewoners toch bezwaren gekomen. De omgevingsvergunning die we in juni al hebben aangevraagd is daarom nog niet onherroepelijk. We kunnen dus nog niet van start met sloop van het gebouw. We gaan wel door met de voorbereidingen.

Statushouders

In 2022 besteedden we extra aandacht aan het huisvesten van statushouders. We voorzagen een mogelijke verhoogde toestroom van aantallen te huisvesten verblijfsgerechtigden die vanuit het Rijk komen. Gezien de problemen in 2022 rondom AZC's was het wenselijk dat mensen die beschikten over een verblijfsvergunning zo snel en duurzaam mogelijk werden gehuisvest. JOOST heeft de taakstelling 2022 voor alle vier gemeenten behaald. In drie gemeenten leverden we extra woningen voor statushouders bovenop de taakstelling. Daarmee dragen we bij aan de doorstroming vanuit de AZC's. In de gemeente Den Bosch zijn ook veel statushouders gehuisvest vanuit gezinshereniging. Daardoor hoefden we vanuit JOOST geen extra woning geleverd te hebben

In de gemeente Den Bosch vindt de verdeling van statushouders plaats naar aantal woningen. De reden hiervoor is dat sommige Bossche corporaties beperkt beschikken over grote eengezinswoningen. Deze corporaties zouden in verhouding veel meer woningen moeten leveren ten opzichte van andere corporaties om aan de taakstelling te voldoen.

Stand van zaken huisvesting statushouders 2022

Werkgebied	Den Bosch	St. Michielsgestel	Bernheze	Boxtel
Taakstelling	in woningen	in personen	in personen	in personen
stavaza per 1 jan 2022	0	0		-3
taakst. 1e helft 2022	2	5	4	19
taakst. 2e helft 2022	3	7	5	25
correctie	1	-1	2	
totaal te huisvesten in 2022	**6**	**11**	**11**	**41**
waarvan in 2022 gerealiseerd	6	13	12	62
	0	+2	+1	+21

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Oekraïense vluchtelingen

Naar aanleiding van de komst van de Oekraïense vluchtelingen hebben we samen met gemeentes ’s-Hertogenbosch en Boxtel gekeken naar mogelijke locaties voor tijdelijke opvang. Ook aan Aedes is toen een overzicht gestuurd met mogelijke locaties voor deze doelgroep. Op basis daarvan heeft Aedes een aanbod gedaan richting het Rijk voor de bijdrage van de corporaties. Uiteindelijk is alleen in Boxtel de locatie De Munselse Hoeve aan Oekraïense vluchtelingen verhuurd.

Nieuwbouw

Ook met nieuwbouw zorgen we voor meer huishoudens op de juiste plek. In 2022 leverden we eindelijk weer eens woningen op, waren we volop bezig met de bouw in Rosmalen en zijn we gestart met een nieuw project.

Opgeleverd: nieuwbouw Heem van Selis in Boxtel – 24 huurappartementen

De eerste 24 huurappartementen in de nieuwe Boxtelse wijk Heem van Selis werden op donderdag 10 maart opgeleverd aan de bewoners. Een mix van starters en senioren zijn gaan wonen bij het Heem van Selis. Doordat de appartementen twee slaapkamers hebben zijn ze uitermate geschikt voor deze doelgroep. Circa 75% van de woningen zijn verhuurd aan kandidaten uit Boxtel. De appartementen zijn energiezuinig én gasloos. Daarnaast wordt de wijk duurzaam ingericht. Zo worden er nestkastjes ingebouwd, gemengde hagen geplaatst voor de vogels, krijgen de parkeerplaatsen een open bestrating en komen er groene greppels (wadi’s) waar hemelwater lokaal kan infiltreren.

Van start: nieuwbouw Heem van Selis in Boxtel – 31 sociale huurwoningen

In december 2022 is in Heem van Selis de bouw gestart van nog eens 31 sociale huurwoningen. Deze eengezinswoningen zijn een mooie uitbreiding op het woningaanbod in Boxtel. Later in dit plan volgen nog eens 16 eengezinswoningen. De 31 woningen zijn volledig energieneutraal. Dit scheelt de toekomstige bewoners met de huidige energieprijzen honderden euro’s per maand. Dit is te danken aan de zeer goede isolatie met onder andere triple-glas, een warmtepomp met bodembron, warmteterugwinning op de balansventilatie en zonnepanelen. De bouw van de eengezinswoningen start in december 2022. De woningen worden medio 2024 opgeleverd.

Van start: nieuwbouw woonzorgappartementen Seringenstraat/Raadhuisstraat in Rosmalen – 37 woonzorgappartementen

In september 2021 startte aannemer Hoedemakers met de bouw van 37 woonzorgappartementen aan de Seringenstraat/Raadhuisstraat in Rosmalen. Het gebouw staat op de plek van de voormalige basisschool ’t Ven. De start werd gemarkeerd door de plaatsing van een ijsbuffersysteem in de grond. Bijzonder, want met dit systeem gaan de bewoners straks hun woningen koelen en verwarmen. Het systeem benut de energie die vrijkomt op de overgang van water naar ijs. Om de energie om te kunnen zetten in warmte of koelte krijgt elk appartement zijn eigen warmtepomp. Met deze oplossing zijn fossiele brandstoffen dus verleden tijd. Het is de eerste keer dat dit concept op deze manier in Nederland wordt toegepast. JOOST ontving hiervoor een Europese subsidie.

De woonzorgappartementen zijn in eerste instantie bedoeld voor mensen met een lichte zorgindicatie. We werken hierbij samen met Annenborch - als zorgverlener voor de thuiszorg - en overbuurman Ouderenvereniging HEVO. Zij gaan hun activiteiten op het gebied van bewegen en ontmoeten ook in ons gebouw organiseren, voor zowel de bewoners in het gebouw, als de senioren uit de wijk.
Met deze nieuwbouw spelen we in op de dubbele vergrijzing; het aantal ouderen groeit en ouderen worden steeds ouder. De 37 woonzorgappartementen maken het mogelijk dat ouderen zo lang mogelijk verzorgd zelfstandig kunnen wonen. En door het aanbieden van een faciliterende openbare ruimte, organiseren we een locatie die bijdraagt aan het zo prettig mogelijk zelfstandig wonen in een ‘beschuttere’ omgeving.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

In september en oktober hebben we de appartementen geadverteerd via Woonservice Regionaal. We hanteren voor de appartementen een leeftijdsgrens van minimaal 65 jaar, met een (lichte) zorgvraag als aanvullende voorwaarde. De oplevering staat gepland voor 1 maart 2023.

Overige ontwikkelingen

Andere actuele nieuwbouwprojecten die op het punt van beginnen staan, of waarover we nog in gesprek zijn met de buurt:

In voorbereiding: nieuwbouw 27 appartementen Albinonistraat, Boxtel

Sinds de verhuizing van basisschool De Beemden, staat het voormalige schoolgebouw op de Albinonistraat in Boxtel leeg. Al in 2017 presenteerden wij een plan aan de buurt voor de bouw van een appartementencomplex op deze locatie. Een mooi ontwerp, maar te duur voor sociale woningbouw, zo bleek. Een nieuw plan, bestaande uit vier woonlagen, stuitte vanwege de hoogte vervolgens op bezwaren vanuit de buurt. Niet alleen gemeente, maar ook JOOST wilde graag aan deze bezwaren tegemoet komen. Het woongebouw wordt nu drie woonlagen en er komen meerdere appartementen per woonlaag. In totaal komen er 27 appartementen. In het eerdere plan waren er 28 appartementen gepland.

In november werd nog een 'Addendum' getekend op de koopovereenkomst, die al van 4 november 2020 dateerde. Dit was nodig om tot concrete uitvoering over te kunnen gaan om, zowel de woningen te ontwikkelen, als de openbare buitenruimte te herinrichten. Eind 2022 hebben we samen met gemeente nog enkele inloopbijeenkomsten georganiseerd om het inrichtingsplan voor de openbare buitenruimte vast te stellen. We verwachten zomer 2023 te kunnen starten met de bouw. De sloop van de voormalige school staat in het eerste kwartaal van 2023 gepland.

In voorbereiding: wijkvernieuwing Breukelen, Boxtel

In de wijk Breukelen in Boxtel willen we 38 woningen slopen en vervangen voor nieuwbouw. Het gaat om dertig woningen in de Hertogenstraat, zes woningen in de Jan van Brabantstraat en twee woningen in de Van Hornstraat. Al deze woningen zijn zo verouderd, dat renovatie of groot onderhoud ze niet meer op het niveau kan brengen dat vandaag de dag gewenst en nodig is.
Begin 2022 hebben we samen met de klankbordgroep (met hierin een afvaardiging van bewoners) en met de Huurdersraad 'Huurders van JOOST' gewerkt aan een Sociaal Plan. De klankbordgroep is hierin bijgestaan door de Woonbond. Het plan was in april gereed. De huidige bewoners hebben recht op terugkeer. Met huurders die hiervoor interesse hebben, hadden wij begin juli een eerste bijeenkomst om woonwensen op te halen. Ook presenteerden we de voorlopige nieuwbouwplannen. We krijgen hierop al fijne positieve reacties. Die kregen we ook van omwonenden die we in juli informeerden.

De nieuwbouw op deze locatie wordt waarschijnlijk een mix van eengezinswoningen en appartementen. Deze plannen zijn nog niet definitief. We willen deze graag samen met de huidige bewoners verder uitwerken. Zij krijgen immers straks ook de mogelijkheid om terug te keren in hun oude buurt. Het worden in elk geval sociale huurwoningen.
In 2022 is bijna de helft van alle bewoners al verhuisd. Deze woningen willen we niet leeg laten staat totdat we gaan slopen. We verwachten dat dit pas eind 2024 zal zijn. Dat duurt dus nog even. De woningen die nu al leeg komen, verhuren we daarom tijdelijk via Leegstandbeheerder Gapph.

Ook hebben we plannen voor renovatie en groot onderhoud van 30 woningen in de Jan van Brabantstraat, Van Ranststraat en de Ridder van Cuijkstraat. De voorbereiding hiervan moeten we nog opstarten.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

In voorbereiding: nieuwbouw Ronduutje, Boxtel

Op de voormalige locatie van de Molenwijkschool op het Ronduutje in Boxtel gaan wij samen met Janssen de Jong Projectontwikkeling een kleine, nieuwe wijk bouwen. Hier is ruimte voor twaalf sociale huurwoningen en acht koopwoningen. De huurwoningen worden eigendom van JOOST. We hopen in 2024 te kunnen starten met de bouw.

In voorbereiding: wijkvernieuwing Van Coothstraat

In de Van Coothstraat en Prins Hendrikstraat in Boxtel hebben we plannen om twaalf woningen te slopen en vervangen voor nieuwbouw. De woningen zijn technisch verouderd. Om een weloverwogen besluit te kunnen nemen, hebben we eerst input opgehaald bij bewoners. En we hebben een uitgebreid onafhankelijk bouwkundig onderzoek laten doen. De resultaten hiervan gaven een duidelijk beeld. We konden op basis daarvan maar één conclusie trekken. De woningen zijn technisch zo sterk verouderd, dat renovatie financieel geen haalbare optie is. We geven daarom de voorkeur aan nieuwbouw. Hierover zijn we in gesprek met bewoners. Zij worden uiteraard nauw betrokken bij het verdere proces, kunnen terugkeren in de nieuwbouw en krijgen verhuiskostenvergoeding.

In voorbereiding: nieuwbouw De Kleine Aarde, Boxtel

In onze plannen voor 22 sociale huurappartementen naast de Van Coothhoeve op De Kleine Aarde in Boxtel zit minder beweging dan we wilden. Ons plan is om hier een volledig circulair wooncomplex te bouwen. Ondanks de goedkeuring van de gemeenteraad zorgden bezwaren van omwonenden opnieuw voor vertraging. De bezwaarmakers zijn een gang naar de Raad van State gestart. Het wachten is op de uitspraak. Wel tekenden we een bouwteamovereenkomst met Heijmans.

In voorbereiding: veel projecten in de kleine kernen

Naast bovenstaande benoemde projecten zijn we in bijna alle kernen waar we actief zijn ook bezig met de voorbereiding van zo’n 16 projecten met in totaal 300 woningen. Niet alleen in Boxtel en Rosmalen, maar ook in Berlicum, Heeswijk-Dinther, Liempde en Loosbroek.

Nieuwe woonoplossingen

Tijdelijke huisvesting: Flexwoningen Boxtel

De druk op de woningmarkt is ook in de gemeente Boxtel erg hoog. Er zijn meer mensen op zoek naar een betaalbare huurwoning, dan dat er woningen beschikbaar zijn. Uit het woningmarktonderzoek dat onlangs door gemeente werd gehouden, blijkt dat er tot en met 2030 in de gemeente Boxtel zo’n 1.480 nieuwe woningen nodig zijn. Samen met gemeente Boxtel werken wij daarom aan oplossingen. Eén van die oplossingen is de bouw van flexwoningen. Uit het woningmarktonderzoek, blijkt dat er zeker vraag is naar kleine flexwoningen. Niet alleen vanuit starters, maar onder alle leeftijdsgroepen is er interesse in zo’n duurzame en energieneutrale woning.

Flexwoningen zijn verplaatsbare woningen die tijdelijk, voor de duur van maximaal 15 jaar, op een locatie staan. De te doorlopen procedures voor deze woningen zijn zorgvuldig, maar zijn korter dan bij normale woningbouw. Ook gaat de bouw van de woningen veel sneller. Met deze tijdelijke woningen kunnen we dus op kortere termijn een kleine bijdrage leveren aan de oplossing voor de krapte op de woningmarkt.
De eerste flexwoningen in Boxtel zijn nu gepland bij Hoogheem. We willen hier 12 flexwoningen gaan plaatsen. We hebben de wens om in Boxtel meer flexwoningen te gaan plaatsen. We zijn hiervoor nog op zoek naar meerdere locaties.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

De woningen zijn geschikt om hier op een goede manier met maximaal twee volwassenen en in totaal met drie personen te wonen. De woningen worden via JOOST verhuurd. De toewijzing gebeurt op dezelfde manier als voor het overige bezit van JOOST geldt. Een deel van de woningen wordt toegewezen via inschrijfduur, een deel via loting en een deel aan urgent woningzoekenden. Omwonenden zijn begin november persoonlijk over onze plannen geïnformeerd. Er waren toen vooral zorgen over de verkeersveiligheid en de parkeerdruk die nu al erg hoog is.

Tijdelijke en permanente huisvesting: houten woningen Noordoosthoek De Groote Wielen

Samen met Zayaz gaan we 205 houten woningen plaatsen op de locatie Noordoosthoek in De Groote Wielen. Het project heeft de naam STEK. Een bijzonere buurt waar geen rijtjeshuizen komen, maar twaalf erven. De bewoners mogen elk een erf invullen, bijvoorbeeld met een moestuin. Het plan is dat de erven die geplaats worden in fase één en twee na 8 tot 15 jaar verhuizen naar een andere plek in De Groote Wielen of Den Bosch. Alle bewoners kunnen meeverhuizen. De circa 80 erfwoningen die in fase drie geplaatst worden staan op een permanente locatie. Wat STEK nog meer kenmerkt is veel groen en weinig parkeerplaatsen. Daarnaast wordt van bewoners verwacht dat ze hun handen uit de mouwen steken en spullen delen.

Zayaz werkt al twee jaar aan de ontwikkeling van deze locatie. Wij zijn in 2022 ingestapt en hebben een overeenkomst getekend om 70 erfwoningen af te nemen. Dit betreffen 44 erfwoningen in fase twee (oplevering eind 2023/begin 2024) en 26 woningen in fase drie (oplevering begin 2024). De eerste dertig woningen zijn van Zayaz. In april 2023 krijgen de bewoners de sleutel. In de tussentijd krijgen ze nog alle ruimte om te ontdekken of STEK echt bij ze past.

Actuele marktontwikkelingen

Druk op de bouwmarkt

In 2022 hadden we in de bouw geen last meer van corona. Maar veel meer dan in 2021 werden we geconfronteerd met enorme prijsstijgingen van materialen door oplopende energieprijzen en de oorlog in Oekraïne. Dit heeft een grote impact op de bouwkosten bij zowel onderhoud, renovatie als nieuwbouw. Daarnaast speelt het oplopende tekort aan technisch personeel.

Droge afbouw

Door een tekort aan met name vakkundige tegelzetters, kregen we in 2022 te maken met langere doorlooptijden voor keuken- badkamer en toiletrenovaties. Bij het groot onderhoudsproject aan de Burgemeester Molenaarshoeven kozen we daarom voor droge afbouw. Daarbij worden panelen toegepast, in plaats van het traditionele tegelwerk. Het voordeel hiervan is dat we zo sneller en met minder overlast de renovaties kunnen doen. Daarnaast zijn deze panelen voor bewoners makkelijker in onderhoud in vergelijking met tegelwerk met voegen.

Zoektocht naar geschikte bouwlocaties

Het tekort aan betaalbare bouwlocaties is één van de grootste knelpunten bij het bouwen van nieuwe huurwoningen. Daarom zijn we onder andere samen met ontwikkelaar Hendriks Coppelmans actief op zoek naar geschikte bouwlocaties voor sociale woningbouw in Boxtel, Sint Michielsgestel en Den Bosch. Hiervoor ondertekenden we in oktober 2021 een intentieverklaring. Voor ons is deze samenwerking waardevol, omdat een ontwikkelende bouwer met een andere, creatieve blik naar de mogelijkheden in ons werkgebied kijkt. Ook op andere gebieden zoeken we samenwerking om projecten te versnellen. Dat doen we onder andere samen met SMT Bouw en Vastgoed.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Portefeuillestrategie

In de portefeuillestrategie is aandacht voor de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid (kwaliteit). We geven bijvoorbeeld aan hoeveel woningen we willen toevoegen en waar, voor welke doelgroepen we woningen nodig hebben, met welke huurprijs en wat het gewenste kwaliteitsniveau is. Deze strategische informatie biedt kaders voor investeringsbeslissingen, de begroting en keuzes op complexniveau. Door de integrale blik bekijken we projecten meer in samenhang met elkaar en met oog voor de doelen die we ons hebben gesteld.

De portefeuillestrategie is onderdeel van onze vastgoedsturing. Voor het inrichten van de vastgoedsturing binnen de organisatie gebruiken we de beleidsachtbaan van RIGO. Onze portefeuillestrategie uit 2021 hebben we in 2022 voortgezet. Deze is doorvertaald naar al onze complexen en biedt ook kaders voor aanvullend beleid, zoals het huurbeleid en verkoopbeleid.

Verkoop woningen

In 2022 hebben we 5 woningen uit ons woningbezit verkocht. Deze woningen pasten niet meer in onze portefeuille.

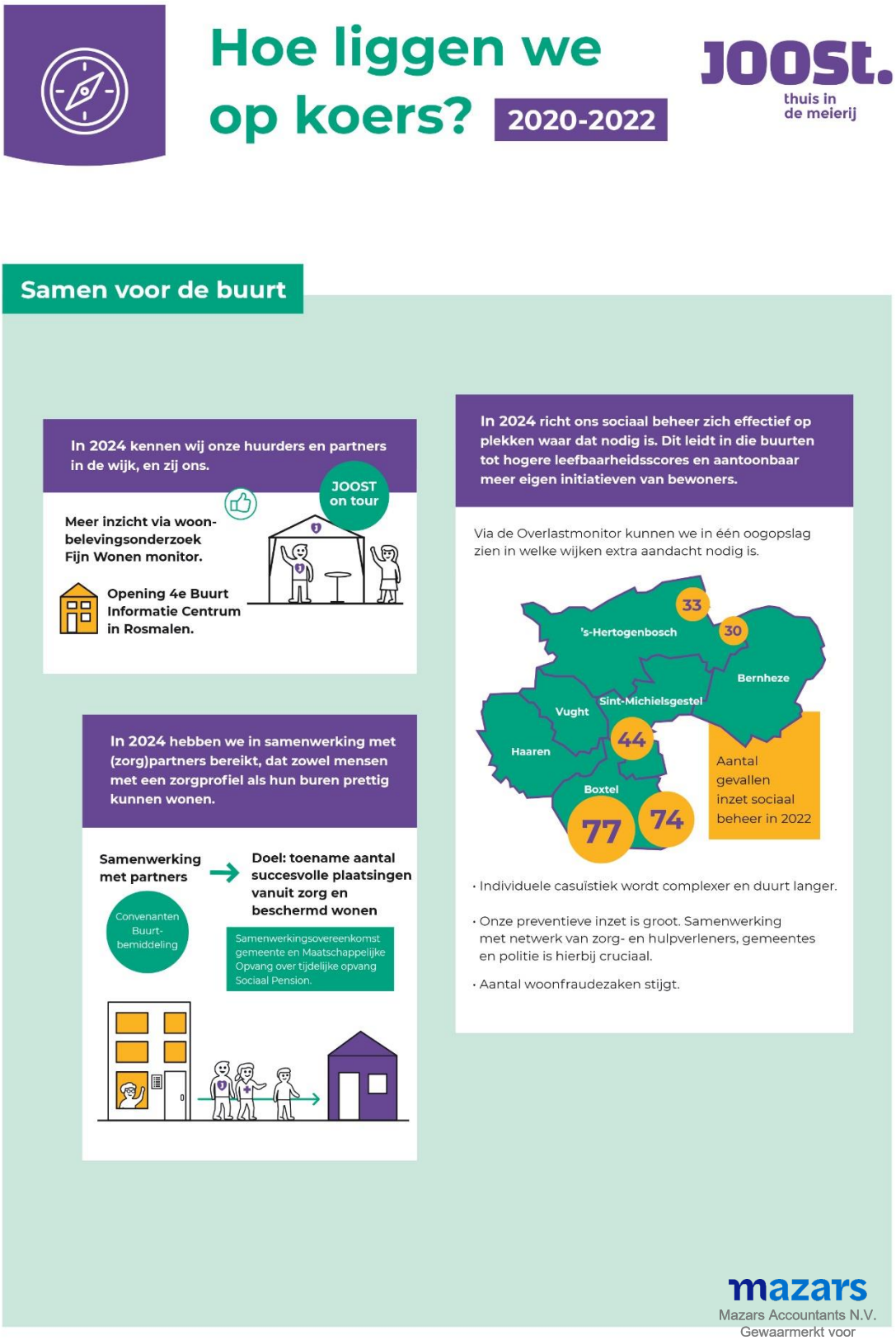
Communicatieboodschappen voor onze vastgoedstrategieën

Huurders hebben behoefte aan duidelijkheid. Wanneer is mijn woning aan de beurt? In 2022 hebben we voor onze verschillende vastgoedstrategieën duidelijke communicatieboodschappen gemaakt. Deze gaan we in 2023 nog verder uitrollen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

3.3 Samen voor de buurt

Bekend maakt bemind. Daarom staat JOOST dicht bij haar huurders en netwerkpartners. Zodat wij hen kennen en zij ons. We zoeken verbindingen in buurten, wijken en dorpskernen, bij voorkeur persoonlijk. We prikkelen, motiveren en faciliteren bewoners om zelf werk te maken van een prettige woonomgeving. Hierbij gaan we niet voorbij aan maatschappelijke problemen, want ook daar besteden we – samen met bewoners en netwerkpartners – veel aandacht aan. Dankzij nauwe banden en samenwerking ontstaan woonomgevingen waar het voor iedereen fijn wonen is.



mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Eerste doelstelling:
Wij kennen onze huurders en partners en zij ons

Verbinding met bewoners

Onze vijf wijkteams hebben een grote mate van zelfstandigheid met een budget dat ze naar eigen inzicht kunnen besteden aan initiatieven die hun wijk ten goede komen. Ook afgelopen jaar waren er vele projecten en initiatieven die de leefbaarheid ten goede komen.

Een greep uit de vele initiatieven die bewoners zelf organiseerden en die wij faciliteerden vind je verderop.

Opening Buurt Informatie Centrum Rosmalen

In de zomer sloten we ons kantoor aan de Driesprong in Rosmalen. Maar we wilden onze huurders in die gemeente - als een goede buurman - wel de mogelijkheid bieden om ons te blijven bezoeken Daarom openden we aan de Wethouder Noppenlaan een Buurt Informatie Centrum. Deze werd op 1 september feestelijk geopend. Ook startten we als pilot in september met een inloopspreekuur. Hier kwamen vooral 65plus-huurders met persoonlijke vragen.

In 2023 laten we bij alle BIC's de vaste inloopmomenten los. We willen niet vasthouden aan één of twee vaste spreekuren. We vinden juist dat huurders veel vaker moeten kunnen binnenlopen. Wanneer ze vooraf even bellen, is er zeker een medewerker aanwezig. De collega's van het wijkteam werken vaak vanaf deze locaties.

Opening Buurtkamer op Hoogveld 1 (Hintham)

Op het adres Hoogveld 1 hebben we in november een Buurtkamer geopend. Een initiatief van bewoners, JOOST en Farent. We willen graag zo dicht mogelijk in de buurt zichtbaar zijn én buurtbewoners de ruimte geven om elkaar te ontmoeten. De Buurtkamer moet een échte huiskamer worden. Een plek waar allerlei leuke activiteiten voor de buurt worden georganiseerd.

De Buurtkamer is een mooi gezamenlijk initiatief van bewoners, Farent en JOOST. In een interview op de volgende pagina vertelt opbouwwerker Jorri Roosen: "Als een goede buurman helpen we waar we kunnen."

JOOST on tour

In 2022 gingen we weer de wijken in om bewoners beter te leren kennen. Zo stonden we eind september met het gehele wijkteam in Berlicum (Stallinge/Smitse). En in oktober waren we te gast bij de bewoners uit de Hinthamerstaete (Jan Heijmanslaan, Hintham) om te horen wat er zoal leeft. De wijkbezoeken leveren vaak verbeterpunten op. Die worden dan door de wijkteams opgepakt.

Naast de wijkbezoeken organiseerden we diverse malen activiteiten om het woonbelevingsonderzoek te promoten en hiermee de respons te verhogen.
Meer over dit Woonbelevingsonderzoek lees je bij: 4.5 Monitoring - werken aan onze klanttevredenheid.

Kletshuis in Selissen Boxtel-Noord

Achter ons buurtcentrum in Boxtel-Noord staat inmiddels een nieuwe 'locatie', het Kletshuis. Hier kunnen de bewoners een praatje maken met vrijwilligers van Contourdetwern, het platform Selissen of met iemand van JOOST.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

JOOST en Farent werken samen voor de buurt

‘Als een goede buurman helpen we waar we kunnen’

Wij werken nauw samen de welzijnsorganisaties in ons werkgebied. In Hintham doen we dat samen met Farent. Jorri Roosen is daar opbouwwerker. “Je merkt dat er best veel mensen zijn die graag iets met een groepje buurtgenoten willen doen. Zo lang het goed is voor de buurt, kijken wij of we ze daarbij kunnen helpen.”

Bewoners kennen en weten wat er leeft

De samenwerking met JOOST is volgens Jorri heel fijn. “Wijkconsulent Bert en wijkbeheerder Patrick van JOOST zijn goed thuis in Hintham. Zij kennen de bewoners en weten wat er leeft. Als één van ons vragen krijgt of er iets te organiseren valt, gaan we samen op onderzoek uit, als collega’s.”

Samen met bewoners

Die krachtenbundeling levert mooie resultaten op. Zoals de gemeenschappelijke Huiskamer in Hoogveld. Bewoners uit de wijk kunnen hier zelf activiteiten organiseren en dat gebeurt al volop. Inmiddels is er een goedlopend koffie-uurtje, worden er taallessen gegeven en ook Farent en JOOST houden er wekelijks spreekuur.

Anderen blij maken

Nog zo’n goed idee dat met de hulp van Farent en JOOST van de grond kwam: Buurtkasten. Sinds juni staan er twee in de centrale hal van Hoogveld. “Bewoonster Joyca kwam met dit idee”, vertelt Jorri. “Iedereen kan in de Buurtkasten houdbare levensmiddelen achterlaten die ze zelf niet gebruiken. Nu kunnen ze er anderen blij mee maken.” Met deze goede ideeën leren bewoners elkaar kennen én kijken ze wat meer naar elkaar om. “Dat is wat een fijne buurt nodig heeft. Daar dragen we samen met JOOST graag een steentje aan bij.”

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Naast de activiteiten die we inzetten op verbinding, waren er ook enkele thema's die dit jaar extra aandacht vroegen:

Woonfraude

In 2022 is door enkele wijkteams extra tijd gestoken in het achterhalen van woonfraude. Door de nauwe samenwerking met onze netwerkpartners. zoals de wijkagent en maatschappelijk werk, komen adressen in beeld waar mogelijk woonfraude speelt. Binnen ons bezit zijn diverse adressen waar de beoogde bewoner niet zijn/haar hoofdverblijfplaats heeft. Door gezamenlijke inzet, hebben de wijkteams bijna tien woningen opnieuw kunnen verhuren. In 2023 staat er een kennissessie gepland met onze huisadvocaat om ons mee te nemen wat we juridisch kunnen.

Vervuiling

Steeds meer bewoners krijgen ambulante hulp omdat ze het zelf niet redden. Een nauwe samenwerking tussen onze wijkconsulenten en deze hulpverleners zorgt ervoor dat er snel kan worden geschakeld als het op een adres mis dreigt te gaan.

Verbinding met netwerkpartners

We kennen onze netwerkpartners. Dat is één van onze doelen in het Koersplan. We kunnen niet zonder hen. Wijkagenten, welzijnsmedewerkers, gemeentes en zorgpartijen helpen ons in ons werk om huurders fijn te laten wonen. Dagelijks heeft het team Sociaal Beheer contact met hen. De ene keer om een situatie te beheersen, de andere keer om een buurt leefbaarder te maken. Onze rol is veelal verbindend en we komen makkelijk bij mensen achter de voordeur. Als we wat signaleren, stellen we ons netwerk op de hoogte. Want we laten de expertise waar die hoort.

Om onze huurders goed te helpen, is kennis van het netwerk van wezenlijk belang. Daarom is ook in 2022 ingestoken op 'bekend maakt bemind'. Dit heeft tot doel dat alle mensen in het sociaal domein elkaar echt kennen en weten te vinden. De collega's van Sociaal Beheer bellen dus niet naar een instantie, maar naar een contactpersoon die graag voor hen klaarstaat en meedenkt.

Een greep uit de acties die we in 2022 ondernamen om dat doel te bereiken:

Bijeenkomst Sociaal Domein in Boxtel

Samen met de gemeente Boxtel en ContourdeTwern organiseerden we in november een bijeenkomst voor alle vrijwilligers en professionals uit het sociaal domein. Welzijnsorganisaties, zorg, gemeente en bijvoorbeeld ook de Voedselbank waren aanwezig. Door corona merkten we dat mensen elkaar uit het oog waren verloren en elkaar minder snel wisten te vinden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de eerste persoonlijke verbindingen weer gelegd. Ook in 2023 krijgt deze bijeenkomst een vervolg!

Stichting Maatschappelijke Opvang Den Bosch

Het team Sociaal Beheer bezocht twee ochtenden in mei het inloopschip van Maatschappelijke Opvang (MO) Den Bosch. Dit is de laatste uitvalsbasis voor mensen die dak- of thuisloos zijn. Om nader kennis te maken met de professionals, maar ook om zelf te ervaren waar je terecht komt als je geen dak meer boven je hoofd hebt. Hierdoor krijg je meer respect voor elkaars werk en een beter inzicht in de levenswereld van de mensen waar we het voor doen. In juni organiseerde MO een kennismakingsbijeenkomst in Boxtel met alle partijen die met de lokale opvang te maken hebben. Deze bijeenkomst was informeel, laagdrempelig en goed voor de verbintenis.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Buurtbemiddeling Sint-Michielsgestel

We hebben met Buurtbemiddeling in alle gemeenten in ons werkgebied inmiddels een convenant. Hiermee hebben we de weg naar buurtbemiddeling voor al onze huurders versimpelt. Ook afspraken rondom de aanpak van overlast, inclusief de financiering daarvan door de gemeenten en woningcorporaties, is daarin vastgelegd. In juni tekenden we eindelijk het samenwerkingsconvenant Buurtbemiddeling met welzijnsorganisatie BINT, alle betrokken corporaties, de gemeente Sint-Michielsgestel en de politie Brabant-Oost. In alle andere gemeentes lopen al overeenkomsten op dit thema. In de gemeente Bernheze en 's-Hertogenbosch is tussentijds ook ingezet op kennismaking tussen de vrijwilligers en onze wijkteams om leerpunten te verzamelen en het proces te verbeteren.

Verlenging contract Stichting Broodnodig

Wij hebben onze samenwerking met Stichting Broodnodig en hun coördinator die zij bij ons detacheren in 2022, met een jaar verlengd. Daarmee zijn bewoners van en rondom Elisabethsdael in Boxtel weer een jaar verzekerd van een gezonde maaltijdservice en gezellige gestructureerde activiteiten. Coördinator Marijke Romijnders regelt alle activiteiten en het eten binnen Elisabethsdael.

WoonOmgevingsPloeg (WOP) samen met WSD

Al jaren werken we samen met de WoonOmgevingsPloeg (WOP) van WSD. De WOP helpt met name onze wijkbeheerders bij het groenbeheer en opruimwerkzaamheden. In 2022 was de bezetting weer op orde. Deze bus is zes dagdelen per week voor JOOST beschikbaar voor (groen)klussen in de openbare ruimte. Een mooie samenwerking tussen WSD, gemeente Boxtel en JOOST.

Nieuw initiatief: Klusteam FIXIT

Tijdens ons eerste Luisterpanel (in oktober 2021) kwam naar voren dat senioren graag iemand in hun woongebouw willen die kleine klusjes voor hen uitvoert. JOOST ging daarmee de boer op en kwam terecht bij twee vrijwilligers uit Boxtel die deze opdracht graag wilden oppakken. In april maakten zij hun introductie bij woongebouw Rentmeester. Wekelijks waren deze enthousiaste gepensioneerde heren op dinsdagochtend aanwezig om klusjes uit te voeren. Bewoners betaalden alleen voor materiaalkosten. Er werden veel klusjes uitgevoerd, maar op den duur waren alle zaken wel opgepakt. Inmiddels is het klusteam inzetbaar bij Elisabethsdael in Boxtel en vanuit daar gaan ze verder opereren. De heren hebben inmiddels een website opgetuigd, zodat ook meer mensen uit Boxtel van hen gebruik kunnen maken. Speciaal voor huurders van JOOST met een kleine beurs. In 2022 zijn bijna vijftig huurders door hen geholpen.

Actieteam Selissen Boxtel-Noord

In de wijk Selissen in Boxtel Noord werken we met een Actieteam. Ook onze wijkconsulent en -beheerder nemen hieraan deel samen met gemeente en ContourdeTwern. De wijkrondes die we samen lopen zijn een mooi middel om te zien wat er in de wijk speelt in de wijk. Daarop kunnen we vervolgens anticiperen.

Afvalproblematiek Boxtel-Noord

Al jaren is de afvalproblematiek in Boxtel-Noord de grootste ergernis in de wijk. Met gemeente Boxtel, ContourdeTwern en JOOST sloegen we de handen ineen om dit aan te pakken. Begin 2022 is een campagne gestart die bewoners bewust moet maken. Een poster helpt in de communicatie. Daarnaast blijft de maandelijkse vrijwillige opruimactie FOETSIE een mooi bindmiddel om het afval in de wijk op een leuke en gezellige manier te ruimen. Het biedt onze nieuwe wijkbeheerder daar ook de kans om met veel bewoners kennis te maken.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Een kleine greep uit de vele initiatieven die bewoners zelf organiseerden en die JOOST faciliteerde.

MAART

Op 19 maart was het landelijke schoonmaakdag. Samen met gemeente en ContourdeTwern hielpen wij bewoners op deze dag.

JUNI

In juni kreeg de entreehal bij Duinendaal op verzoek van bewoners een opknapbeurt. Stichting Tunnel Vision maakte een prachtige graffiti tekening.

JULI

Op zaterdag 2 juli opende de bewonerscommissie de overkapping bij de Witte School in Liempde, mede dankzij gezamenlijke inspanning en bijdragen.

2022

Ook in 2022 draaide de Huiskamer in Hoogheem op volle toeren dankzij de inzet van vele vrijwilligers.

APRIL

Op Stapelen vond op 23 april de tuindag plaats. Meer dan 25 vrijwilligers onderhouden het park om hun gebouw. Wij leveren materialen en handgereedschap.

JUNI

Flat Hoogveld (Hintham) is sinds juni een 'buurtkast' rijker: een kast waarin bewoners houdbaar eten kunnen plaatsen bestemd voor mensen die het minder breed hebben.

AUGUSTUS

Op zaterdag 27 augustus organiseerde de bewonerscommissie van Smalwaterhof (Boxtel) een samenzijn voor alle bewoners.

2022

De Huiskamer op Stapelen krijgt eindelijk vorm zoals het bedoeld is: de agenda is wekelijks gevuld met leuke activiteiten voor de bewoners.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Seniorenhulp
Ook in 2022 waren de twee Seniorenhulpen bij onze Boxtelse seniorencomplexen Molenhof, rondom Elisabethsdael en Smalwaterhof/Ten Brueckelen actief. Zij hielpen bij allerhande praktische zaken en kunnen rekenen op grote tevredenheid. De Senioren-hulpen zijn een initiatief van JOOST, Zorggroep Elde-Maasduinen en de gemeente Boxtel. Ook in 2023 blijven de Seniorenhulpen actief en kijken we hoe we de financiering anders kunnen inrichten.

Thuis in Zuid Oost (TiZO)
In 's-Hertogenbosch organiseren professionals zich rond mensen met een acute zorgnood of verward gedrag. Bijna wekelijks komen professionals samen om casuïstiek te bespreken en aan te pakken. Hierbij wordt steeds over organisatiegrenzen heen gekeken onder het motto 'maar wat kan er wel!'.

Kennismaking met Housing First
Eind 2022 maakten we kennis met het team van Housing First: een organisatie die daklozen huisvest en daarna pas zaken als financiën en dagbesteding oppakt. Als JOOST hebben we al enkele mensen via deze organisatie gehuisvest.

Seniorenvervoer Boxtel
In 2021 is Seniorenvervoer Boxtel van start gegaan. Deze vrijwilligersorganisatie vervoert ouderen uit Boxtel, Lennisheuvel, Liempde en Esch die zelfstandig wonen, in een woonvorm verblijven of gebruik maken van voorzieningen als dagbesteding of dagbehandeling. Het initiatief is een groot succes. Om onze huurders kennis te laten maken met deze service deden wij in december een leuke winactie waarbij huurders een gratis rittenkaart konden krijgen. Eenzelfde actie deden wij ook al in 2021.

Tweede doelstelling:
ons sociaal beheer richt zich op plekken waar dat nodig is

Inzicht in sociaal beheer
Naast de zorg voor leefbaarheid in onze wijken en de aanpak van overlast zijn er nog andere thema's die aandacht krijgen.

Bewonersbegeleiding bij projecten
JOOST heeft een grote ambitie en pakt jaarlijks veel woningen aan. Een zorgvuldige begeleiding van bewoners vinden wij daarbij een groot goed. In 2022 zijn mooie stappen gezet.

>Opruimdagen
Voordat we starten met groot onderhoud organiseren we altijd één of meerdere opruimdagen. We regelen dan samen met de aannemer een container, waarin bewoners hun overtollige spullen kunnen afvoeren. En uiteraard helpen wij ook een handje mee en zorgen we voor iets lekkers voor bij de koffie voor het harde werk. Dus het is vaak ook gezellig met bewoners onder elkaar. En voor de aannemer is het fijn dat ze bij de werkzaamheden overal beter bij kunnen. De opruimdagen organiseren we vaak samen met tweedehands winkels, zodat de nog goede spullen een tweede leven krijgen.

>Herstructureringsproject Hertogenstraat e.o.
De herstructurering van de Hertogenstraat e.o. in Boxtel loopt op volle toeren. Het Sociaal Plan kreeg samen met huurders, de Woonbond en de Stichting Huurders van JOOST inhoud en kreeg eind april de definitieve handtekening. Bijna de helft van de bewoners zijn in 2022 al verhuisd. We organiseerden ook diverse opruimdagen om de verhuizingen zo soepel mogelijk te laten verlopen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

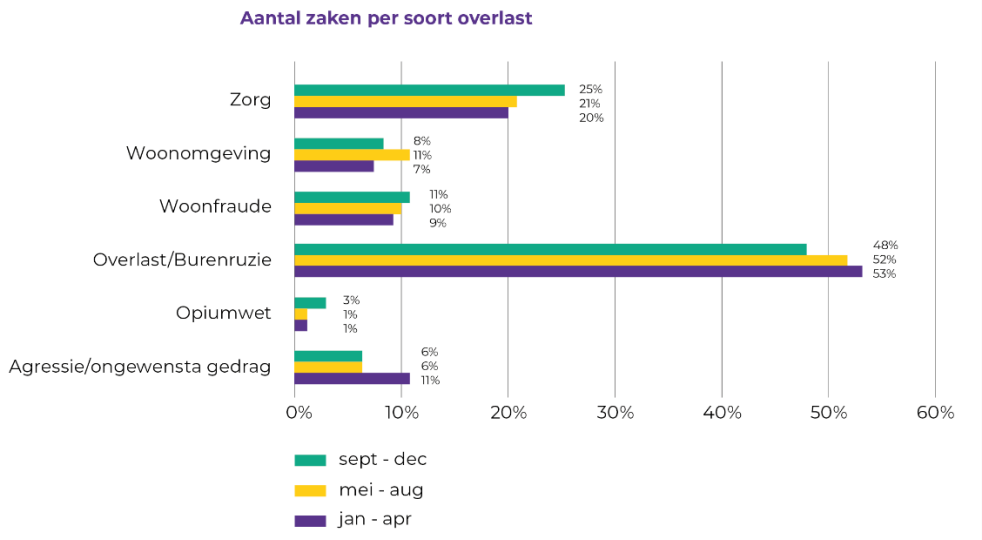
>Herstructureringsproject Van Coothstraat/Prins Hendrikstraat
Begin december 2021 vertelden we de bewoners in een bijeenkomst over het genomen besluit vanuit JOOST tot sloop-nieuwbouw. Dit heeft voor een aantal bewoners grote impact. Vanaf april zijn de persoonlijke gesprekken bij de bewoners thuis gestart. In 2023 gaan we samen met bewoners en de Woonbond een Sociaal Plan optuigen.

>Groot Onderhoud project Burgemeester Molenaarhoeven
Het groot onderhoud aan 91 woningen in de Burgemeester Molenaarhoeven in Rosmalen was eind mei klaar. Een intensief traject met in april een bloemetjesmarkt als eindfeest. Bewoners kregen gratis planten en potgrond in het kader van biodiversiteit. Tussendoor waren er geregeld opruimdagen om bewoners te helpen bij het opruimen.

>Herstelwerkzaamheden flats Hintham
Begin april werd ons duidelijk dat we bij de flats in Hintham op hele korte termijn herstelwerkzaamheden moesten gaan uitvoeren aan de galerijvloeren. Nog voor de zomer werden alle vier de flats gestempeld. Om bewoners goed te informeren, stonden we wekelijks bij de flats om vragen te beantwoorden. Hiervan werd weinig gebruik gemaakt. Het wijkteam besteedt veel aandacht aan de begeleiding van bewoners en blijft dat doen tot de werkzaamheden gereed zijn.

Overlastmonitor
In 2021 zijn we gestart met de overlastmonitor. Hierin worden alle casussen rondom agressie, drugs, overlast, woonfraude en zorg opgeslagen en bijgehouden. In 2021 sloten we het jaar af met in totaal 130 casussen in ons werkgebied. Eind december 2022 hadden we 118 adressen actief in beeld. Over het hele verslagjaar 324 adressen. Het merendeel viel in de categorie overlast/burenruzie. Dit is vergelijkbaar met het percentage uit 2021. We zien wel dat het aantal woonfraudezaken in 2022 stijgt t.o.v. het jaar ervoor. En de individuele casuïstiek wordt complexer en duurt langer. Onze (preventieve) inzet is groot. Samenwerking met het netwerk van zorg- en hulpverleners, gemeentes en politie is hierbij cruciaal. Op het gebied van de Opiumwet is dit jaar gelukkig geen enkele woning gesloten en hebben we geen huurcontract hoeven te ontbinden. Wel is 1 huurder ontruimd op basis van overlast.
Meer info vind je bij 4.2 Verantwoording verhuur – Huurincasso.

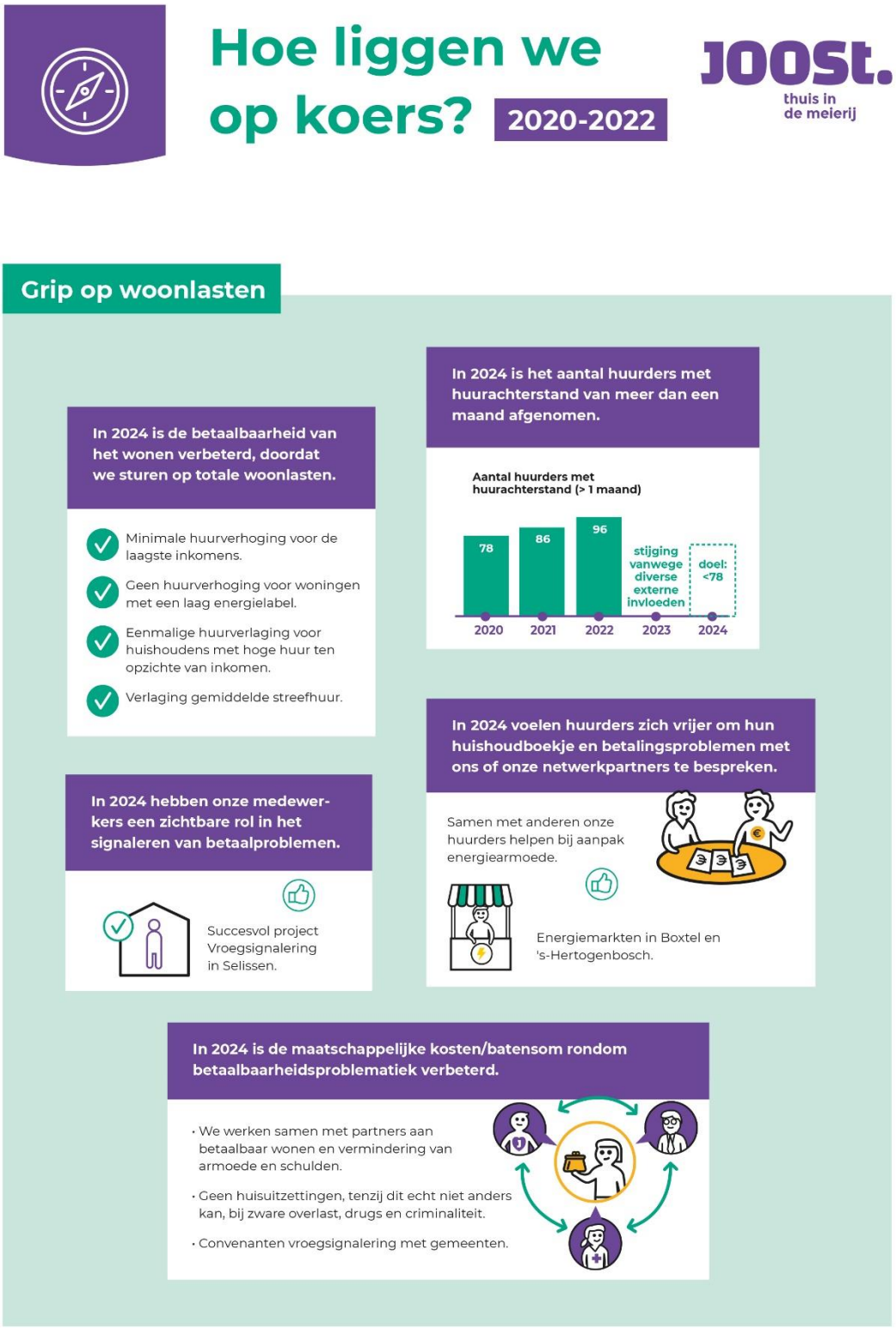
In onderstaande tabel een overzicht van het aantal casussen naar soort.



mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

3.4 Grip op woonlasten

JOOST gaat de komende jaren nog actiever aan de slag met het thema 'woonlasten'. Met als doel: zorgen voor kwalitatief goede woningen die passen bij iemands inkomen en proactief inspelen op signalen dat er financiële problemen zijn. We willen dus niet achteraf betalingsproblemen oplossen, maar tijdig grip krijgen op woonlasten. Dat is ons motto.



mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Inzetten op betaalbaarheid en verlaging woonlasten

Energiearmoede

Vanwege de almaar stijgende energieprijzen stijgt ook de energierekening van onze huurders. Dit kan leiden tot energiearmoede. Dat wil zeggen dat een te hoog aandeel van het inkomen opgaat aan energiekosten. Dit raakt vooral huishoudens met een laag inkomen. We krijgen hierover ook steeds meer telefoontjes van verontruste huurders. We kunnen de stijgende prijzen niet beïnvloeden, maar wij doen er alles aan om de huren betaalbaar te houden. En we gaan door met het energiezuinig maken van onze woningen.

Ook huurders kunnen zelf actie ondernemen. Door energie te besparen of de energietoeslag aan te vragen. Veel van onze huurders hebben hier recht op, maar veel huurders hadden deze nog niet aangevraagd. Om hen hierbij te helpen, hebben wij in ons huurdersmagazine van november veel tips gegevens hoe deze aan te vragen en ook hoe energie te besparen.

In december hebben we op verschillende locaties in Boxtel en 's-Hertogenbosch informatiemarkten georganiseerd. In Boxtel organiseerden we samen met ContourdeTwern en de gemeente het Financieel Café. Hier konden inwoners terecht met vragen over administratie, formulieren of geldzaken. In 's-Hertogenbosch organiseerde het Stedelijk Huurdersplatform samen met Bossche corporaties, gemeente en onder andere de Woonbond, Farent, Essent en Rabobank een informatiemarkt om de vele vragen van huurders te bespreken. De opkomst in 's-Hertogenbosch was groot, die in Boxtel iets minder. We gaan kijken in welke vorm we deze Energiemarkten in 2023 opnieuw kunnen organiseren.

Convenant Vroegsignalering met gemeenten

Sinds 1 januari 2021 is het landelijke Convenant Vroegsignalering in werking. Dat betekent dat ook gemeenten voortaan contact zoeken met mensen die dertig tot honderd dagen te laat zijn met een betaling aan de woningcorporatie (maar ook aan energieleverancier, zorgverzekeraar of drinkwaterbedrijf). JOOST geeft dergelijke achterstanden conform landelijke afspraken door aan gemeenten, zodat mensen tijdig geholpen kunnen worden. Vanwege AVG-regelgeving hebben we geen zicht op het aantal huurders. Wel waarderen we deze samenwerking, want alle hulp en begeleiding bij financiële problemen bij onze huurders is welkom.

Pilot om betalingsachterstanden te voorkomen

Er zijn steeds meer huurders met een betalingsachterstand ten opzichte van een jaar geleden. De financiële problemen zijn soms zelfs zo groot, dat huurders hun woning dreigen te verliezen. Uiteraard willen we dat voorkomen. Liefst nog voordat mensen hun eerste herinnering ontvangen. Daarom zijn we in Boxtel begonnen met een proef. Onze wijkconsulent en incassomedewerker gaan in Boxtel zelf bij mensen langs om ze te op weg te helpen. Op een laagdrempelige manier het contact met onze huurders zoeken die de steun nodig hebben. Zo hielpen ze al diverse huishoudens hun dreigende betalingsproblemen aan te pakken.

In een interview op de volgende pagina vertellen wijkconsulent Raimondo Buijsen en incassomedewerker Peter van den Bogaard: "Op deze manier hebben we inmiddels 4 dreigende ontruimingen weten te voorkomen. Maar nog veel vaker helpen we mensen door met hen aan de deur in gesprek te gaan. Op die manier geven we net dat kleine zetje in de goede richting. En dan zijn er nog huurders die in eerste instantie wat terughoudend zijn, maar later toch gaan bellen met gemeente of welzijn."

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Pilot om betalingsachterstanden te voorkomen

‘Door samenwerken nóg vroeger signaleren’

Steeds meer mensen in Nederland hebben moeite met het betalen van hun huur. JOOST merkt dat ook. Er zijn meer huurders met een betalingsachterstand dan een jaar geleden. De financiële problemen zijn soms zelfs zo groot, dat huurders hun woning dreigen te verliezen. Wijkconsulent Raimondo Buijsen en incassomedewerker Peter van den Bogaard willen dat voorkomen. Liefst nog voordat mensen hun eerste herinnering ontvangen. Ze zijn daarom in april 2022 begonnen met een proef: ze gaan in Boxtel zelf bij mensen langs om ze op weg te helpen. Zo hielpen ze in enkele maanden tijd al diverse huishoudens hun dreigende betalingsprobleem aan te pakken.

Raimondo vertelt: “Voor dit project is een nauwe samenwerking nodig tussen wijkconsulent en incasso-afdeling. We vangen immers beiden signalen op. Met dit project leggen we die letterlijk naast elkaar om patronen te ontdekken, bijvoorbeeld in betalings- of ‘woon’gedrag. Als we inschatten dat er ‘iets’ aan de hand is, komen we meteen in actie.”

Persoonlijk contact

Peter vult aan: “Dat in actie komen bestaat uit persoonlijk contact leggen. We sturen een appje, bellen of gaan langs. Ons geluk is dat huurders ons kennen, dat er bij de meesten wel vertrouwen is in wat we te zeggen hebben. Daar maken we hier gebruik van. Want áls we iemand in de benen krijgen, zorgen we enerzijds dat de huren bij ons binnenkomen en voorkomen we anderzijds dat de huurder een schuld opbouwt.”

We pakken de regie om iemand op weg te helpen

In de afgelopen maanden hebben we zo diverse huishoudens kunnen helpen. Raimondo: “We zijn realistisch genoeg om te beseffen dat een flinke huurachterstand niet ineens is betaald als wij langsgaan. Want hadden ze dat geld, dan hadden ze allang betaald. Wat we wel doen: ze aanmoedigen écht nu, vandaag nog, die telefoon te pakken en te bellen met schuldhulpverlening van de gemeente of een andere instantie. We pakken dus heel even de regie om iemand op weg te helpen. Maar daarna schalen we af, we zijn immers geen zorg- of schuldhulpverlener. Als mensen hierdoor hun situatie weer in de grip krijgen, is onze missie geslaagd.”

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Duurzaamheid en woonlasten
Door in te zetten op woningkwaliteit en duurzaamheid willen we de woonlasten van huurders verlagen. We verduurzaamden in het verslagjaar opnieuw 430 woningen, zodat huurders op energie en daarmee op woonlasten besparen.

Budgetcoaches
We werken in de regio samen met welzijnspartners ContourdeTwern (Boxtel) en Bint (Sint-Michielsgestel) aan het werven en opleiden van budgetcoaches. Het gaat om vrijwilligers die huurders helpen hun huishoudboekje op orde te krijgen. Hiermee hopen we de kans op schulden te verkleinen en het aantal schulden te minimaliseren.

Armoedenetwerk Boxtel
In 2021 hebben we samen met de gemeente Boxtel, ContourdeTwern en diverse vrijwilligersorganisaties de krachten gebundeld in een Armoedenetwerk. Doel is een betere afstemming als het gaat om mensen die in financiële problemen dreigen te raken en ook om dit sneller te signaleren. Inmiddels hebben we de eerste stappen gezet. In 2023 gaan we onze communicatie bundelen om zo de juiste mensen te bereiken.

'Carte blanche' in schulddienstverlening voor gemeente Den Bosch
Ook in Den Bosch spannen we ons, samen met de gemeente, in om de woonlasten voor huurders in de grip te houden. Hierover hebben we afspraken gemaakt die erop neerkomen dat de gemeente, zodra ze problemen signaleert, namens JOOST mag handelen bij het aanbieden van een schuldenregeling. Dit gebeurt volgens de aanpak 'Collectief Schuldregelen'. Het bevordert de snelheid waarmee een huurder uit de financiële problemen kan komen. Deze 'carte blanche' die de we gemeente gaven, is in het verslagjaar zes keer in de praktijk gebracht.

Samenwerking Energiearmoede Gelden in de steigers: inzet Energiehulp
Vanuit de Regionale Energie Strategie Noordoost-Brabant hebben tien gemeentes het initiatief opgepakt voor de inzet van een Energiehulp. Deze wordt bekostigd uit Energiearmoede Gelden van het rijk. Deze hulp is er voor mensen met een laag inkomen en een woning met een laag energielabel en wordt onder andere ingezet in Boxtel, Bernheze, Den Bosch, Sint-Michielsgestel en Vught. Door al deze gemeenten zijn vanaf eind 2022 diverse klusbussen gaan rijden met hierop energiemakers. Zij brengen direct kleine energiebesparende maatregelen aan in de huizen, zoals radiatorfolie en tochtstrips. Hiermee gaan de huishoudens direct energie besparen. De actie loopt ook in 2023 door.

Streefhuurbeleid en tweehuurprijzenbeleid
Om woningen betaalbaar te houden, pasten we in 2022 ons streefhuurbeleid en het tweehuurprijzenbeleid toe. *Zie hiervoor ook 3.2 Meer huishoudens op de juiste plek.*

Verlaging woonlasten
Voor het merendeel van onze huurder steeg de huurprijs dit jaar met 2%. Dit was destijds de hoogte van de inflatie. Alleen huurders met een hoger inkomen kregen meer huurverhoging. De hoogte van dit bedrag was afhankelijk van huishoudgrootte en inkomen. Alleen huurders die wonen in een woning met een laag energielabel kregen geen huurverhoging.

Meer informatie hierover vindt u bij 4.1 Huurbeleid.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

3.5 Oog voor verschil

JOOST durft het verschil te maken door verschil te maken. Dat doen we omdat niet iedereen hetzelfde is en niet iedereen dezelfde woonwensen en -behoeften heeft. Vandaar dat we maatwerk bieden in wonen. Maar bijvoorbeeld ook in de wijze waarop we voor huurders bereikbaar zijn en in hoe we bij bepaalde gelegenheden wat extra's voor ze doen. Ook vragen we huurders vaak om met ons mee te denken en mee te doen, uiteraard op een manier die bij ze past. Ook dat is ons 'oog voor verschil'.

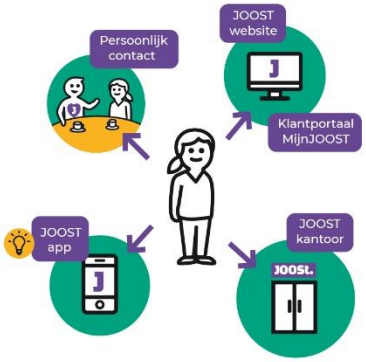
Hoe liggen we op koers? 2020-2022

JOOST. thuis in de meierij

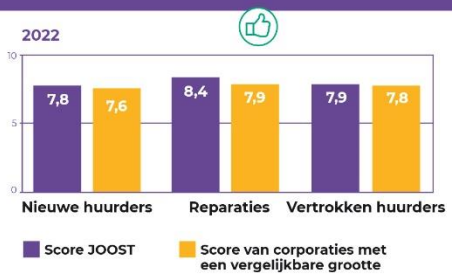
Oog voor verschil

In 2024 bepaalt de bewoner zelf hoe en wanneer hij diensten van JOOST wil afnemen en zijn onze processen transparant .

2023: lancering nieuw social intranet, kennisbank, website, klantportaal, klantvolgsysteem.



In 2024 scoren we bovengemiddeld op klanttevredenheid t.o.v. corporaties met een vergelijkbare grootte.



In 2024 denken en doen onze huurders met ons mee als het gaat om thema's die er voor hen toe doen en op een manier die hen het beste past.

- Nieuwe huurdersraad Stichting Huurders van JOOST
- Oprichting Meedenkgroep
- Luisterpanels 2x per jaar
- Jongerenbijeenkomsten in Den Bosch

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Overleg met bewoners

Wij prijzen ons rijk met de vele bewonerscontacten die we hebben. Zowel formeel conform de Overlegwet, als informeel.

Huurders van JOOST

Stichting Huurders van JOOST behartigt de belangen van alle JOOST-huurders, of ze nu in Berlicum, Heeswijk-Dinther, Boxtel of Rosmalen wonen, in een andere gemeente, of kern 'van' JOOST. In 2022 waren er verschillende wisselingen. Er traden enkele leden af. Maar na een wervingscampagne via ons huurdersmagazine en via onze eigen social media kanalen reageerden maar liefst negen geïnteresseerden. We bekijken in 2023 samen met hen hoe we het bestuur verder vormgeven.

Huurders van JOOST heeft een eigen website www.huurdersvanjoost.nl en houdt zelf met regelmaat inloopmomenten voor huurders in Boxtel en sinds augustus 2022 ook in Rosmalen. We overlegden in 2022 vijf keer. Onderwerpen die we bespraken waren de visitatie, stand van zaken regionale woonruimteverdeling & marktmonitor, opvang van Oekraïners, sluiting van het contactpunt in Rosmalen, nieuw lid Raad van Commissarissen op voordracht van de huurders, de jaarlijkse huurverhoging, de prestatieafspraken met gemeentes, de begroting van JOOST, evaluatie 65plus-verhuisregeling en update serviceabonnement. Ook was een aantal leden nauw betrokken bij diverse projecten die wij in 2022 uitvoerden, zoals het groot onderhoud aan de Burgemeester Molenaarhoeven in Rosmalen en het herstructureringsproject aan de Hertogenstraat in Boxtel.

Stichting Huurdersplatform 's-Hertogenbosch

In 's-Hertogenbosch worden de belangen van huurders vertegenwoordigd door het Stedelijk Huurdersplatform 's-Hertogenbosch, afgekort SHP. Samen met hen, de gemeente en de andere Bossche corporaties voeren we het Drie Partijen Overleg (DPO). Thema's die aan bod komen zijn natuurlijk de prestatieafspraken, maar ook het huurbeleid.

Om te laten zien wat de SHP allemaal doet en waar zij voor staan hebben zij in 2022 een promotiefilm laten maken. Ook organiseerden zij in maart een rondleiding langs verschillende Bossche projecten van collega corporaties. Niet alleen om te horen wat goed gaat, maar ook om verbeterpunten aan te geven. Er waren veel geïnteresseerden vanuit Brabant Wonen, Zayaz, Mooiland, JOOST en natuurlijk veel huurdersvertegen-woordigers. Een prettige informele manier om (het werk van) elkaar beter te leren kennen.

In december organiseerde de SHP in 's-Hertogenbosch samen met alle Bossche corporaties, gemeente en onder andere de Woonbond, Farent, Essent en Rabobank een informatiemarkt om huurders te informeren over de vele vragen en zorgen die er zijn rondom energiearmoede. De markt was druk bezocht.

Bewonerscommissies

De wijkteams spreken een aantal keer per jaar op locatie met alle bewonerscommissies over zaken die in hun wooncomplex gebeuren en wellicht kunnen verbeteren. We kregen dit jaar uitbreiding. Na lang wikken en wegen besloten enkele bewoners van complex Duinendaal e.o. in Boxtel om zich toch te verenigen tot een bewonerscommissie. Verder is de informele bewonerscommissie aan de Meester Broerenlaan in Hintham nieuw leven ingeblazen. Dankzij het onderhoudsproject aan de Kasteellaan in Boxtel, ontstond ook daar een bewonerscommissie die structureel onze gesprekspartner blijft. En bij ons nieuwbouwcomplex Heem van Selis aan het Vuurijzer is sinds kort een formele bewonerscommissie actief.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

>Middag voor alle bewonerscommissies

Vaak krijgen we de vraag of we stoelen, tafels of parasols te leen hebben voor commissies. Sommige commissies hebben dit zelf aangeschaft en bieden dit graag te leen aan. Voor ons een signaal om alle commissies eens aan elkaar voor te stellen. Wat leeft er bij jullie? Hoe pakken jullie het aan? Wij organiseerden een jeu-de-boules middag waarbij alle bewoners verdeeld werden en zo makkelijk met elkaar in contact kwamen. Het was een succes en daarmee ontstond het idee om dit jaarlijks terug te laten keren.

Bewonerscommissie De Ontmoeting, een woongebouw in de Tulpstraat in Rosmalen, bestaat uit drie bewoners. In een interview op de volgende pagina vertellen ze wat ze allemaal doen en waarom: "Lid zijn van een bewonerscommissie is echt niet veel werk. Maar wel genoeg om wat om handen te hebben. Zo blijf je lekker bezig, dicht bij huis."

>Mijlpalen

Voor enkele commissies was 2022 een bijzonder moment. Het gebouw Molenhof bestond dit jaar twintig jaar en het pand aan de Maria van Dieststraat vierde een 25-jarig jubileum. Uiteraard werd dit samen met bewoners gevierd.

Hieronder vind je een overzicht van alle bewonerscommissies in ons werkgebied. In Hintham, Sint-Michielsgestel en Bernheze hebben we nog geen formele bewonersgroepen. Gelukkig hebben we hier wel verschillende activiteitencommissies en vrijwilligers die voor ons de ogen en de oren van de buurt zijn. In de gemeente Boxtel is maar liefst 25 procent van alle huishoudens vertegenwoordigd in een bewonerscommissie.

Overzicht bewonerscommissies		
Wijkteam Boxtel-Noord, Sint-Michielsgestel		
Bewonerscommissie Rentmeester	84	huishoudens
Bewonerscommissie Baanderronde	21	huishoudens
Bewonerscommissie Baandervrouwenlaan	120	huishoudens
Wijkteam Boxtel Centrum, Breukelen		
Huurdersbelangenvereniging Stapelen	86	huishoudens
Bewonerscommissie Molenhof	59	huishoudens
Bewonerscommissie Smalwaterhof	43	huishoudens
Bewonerscommissie Ten Brueckelen	56	huishoudens
Bewonerscommissie Maria van Dieststraat	36	huishoudens
Bewonerscommissie Vuurijzer	24	huishoudens
Bewonerscommissie Duinendaal	97	huishoudens
Bewonerscommissie Kasteellaan	52	huishoudens
Wijkteam Boxtel-Oost, Liempde		
Bewonerscommissie Hoogheem	466	huishoudens
Bewonerscommissie Witte school	25	huishoudens
Bewonerscommissie Cronenborg	17	huishoudens
Wijkteam Rosmalen, Groote Wielen, Nuland		
Bewonerscommissie Residence De Ontmoeting	22	huishoudens
Bewonerscommissie Weth. Van der Valkstraat	45	huishoudens

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Bewonerscommissie
De Ontmoeting in Rosmalen

‘Fijn om lekker samen bezig te zijn’

Bewonerscommissie De Ontmoeting. Van links naar rechts: Ad Schippers, Coby Vos en Harrie van Geffen.

Coby Vos (68), Ad Schippers (74) en Harrie van Geffen (85) vormen met z’n drieën de bewonerscommissie van De Ontmoeting, een woongebouw in de Tulpstraat in Rosmalen. Het trio staat graag voor de andere bewoners klaar. Bijvoorbeeld om een technisch probleem op te (laten) lossen en om nieuwe bewoners wegwijs te maken. En af en toe organiseren ze een leuke activiteit. “Iedereen beslist zelf of hij meedoet of niet. Vrijheid, blijheid”, aldus Coby.

Verbondenheid tussen bewoners

Coby vindt het vooral leuk dat ze met haar commissiewerk de bewoners in het woongebouw beter leert kennen. Dat er wat verbondenheid tussen bewoners ontstaat. Daarnaast vindt ze het ook prima om van alles te regelen. “Als er iets mis is met de lift of de verlichting in de hal trekken we bij JOOST aan de bel”, vertelt ze. “En zijn er belangrijke mededelingen die alle bewoners moeten weten, dan hangen we die op in een kastje in de entreehal.”

Lekker bezig

De wijkconsulent van JOOST komt volgens Harrie regelmatig ‘binnenwaaien’ om te horen hoe het gaat. Prettig, vinden ze.
De bewonerscommissie is heel praktisch ingesteld. Ad (die ook de voorzitter is) is vooral lid van de commissie geworden om een luisterend oor te bieden. “Hebben bewoners vragen, of willen ze hun verhaal kwijt, dan kunnen ze bij ons terecht. Wij kijken dan of we iets kunnen doen om te helpen. Je moet het niet ingewikkelder maken dan het is. Dan kost zo’n bewonerscommissie weinig tijd of moeite. En je bent toch lekker bezig.” Want dat vinden ze alle drie belangrijk: onder de mensen blijven komen, zeker nu ze ouder zijn. “Pluk de dag”, vat Coby samen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Een grote groep vrijwilligers

Naast de formele commissies hebben de wijkteams verschillende actieve bewoners waarmee we contact houden. Het aantal vrijwilligers dat voor JOOST in touw is, is inmiddels gegroeid naar bijna 200 mensen. Deze vrijwilligers zijn voor ons van onschatbare waarde, omdat zij ons helpen bij het vervangen van lampen, het schoonhouden van bijvoorbeeld algemene ruimtes in woongebouwen en het verzorgen van tuinonderhoud. Dankzij al die vrijwilligers weten we ook wat er in wijken en buurten speelt, of wat daar kan worden verbeterd. Om ze voor hun inzet te bedanken, gaven we alle vrijwilligers eind 2022 een kerstpakket. In Boxtel organiseerden we op twee locaties een bijeenkomst in kerstsfeer. Gewoon als een goede buurman.

JOOST heeft ook diverse 'lampenisten'. Dit zijn bewoners die voor ons de algemene verlichting in de gaten houden. Is er een lamp stuk? Dan draaien zij een nieuwe erin. Om hen te bedanken organiseerden we elk jaar een gezamenlijk uitstapje.

Gouden Huurders in het zonnetje

JOOST heeft in 2022 in totaal 29 Gouden Huurders in het zonnetje gezet. Dit zijn huurders die al vijftig jaar bij ons huren. Tijdens corona deden we dat met een persoonlijk huisbezoek. Toen het weer kon, organiseerden we bijeenkomsten op locatie. In het voorjaar organiseerden we een middag in Berlicum. In juni deden we dat in Boxtel in de Spiegeltent die op Stapelen stond. Uiteraard kwamen we niet met lege handen: we brachten bloemen en wat lekkers mee.

Meedenkgroep

In 2021 zijn we gestart met een Meedenkgroep. Als een goede buurman willen we graag weten wat er bij onze huurders speelt. Dan kunnen wij hen nog beter helpen en adviseren. Daarom deden wij de oproep: laat van je horen en meld je aan voor de Meedenkgroep van JOOST. De Meedenkgroep wordt regelmatig om advies gevraagd. Verschillende leden hebben ook al meerdere keren meegedaan aan ons Luisterpanel. In 2023 gaan we bekijken hoe we en in welke vorm we deze groep nog meer kunnen betrekken.

Woonbelevingsonderzoek Fijn Wonen Monitor

Naast de persoonlijke gesprekken die we jaarlijks voeren met onze bewoners, vroegen we al onze huurders via een enquête naar hun woonbeleving. Begin 2023 maken we de balans op en kijken we welke actiepunten hieruit volgen. Huurders die een bijzondere aanvulling op de enquête gaven, zijn al benaderd.

Meer over onze Luisterpanels en het woonbelevingsonderzoek in paragraaf 4.5 'Monitoring, werken aan onze klanttevredenheid'.

Jongerenparticipatie

In 2022 organiseerden we samen met de andere Bossche corporaties Zayaz, BrabantWonen en Mooiland en de gemeente 's-Hertogenbosch twee bijeenkomsten voor jongeren met als thema Wonen. Beide bijeenkomsten hadden we een hele goede opkomst met wel veertig jongeren uit de gemeente 's-Hertogenbosch. De bijeenkomsten waren informeel, gezellig en leverden heel veel op. Jongeren maken zich oprecht zorgen over hun woonsituatie. Wanneer ze zijn afgestudeerd, moeten zij hun woning verlaten, maar waar moeten ze heen? We gaan deze groep zeker betrekken bij de ontwikkelingen van nieuwe woonconcepten.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Klantcontactcenter (KCC): nieuw klantvolgsysteem en kennisbank

JOOST vindt het belangrijk dat huurders meer regie kunnen nemen hoe zij met ons in contact staan en diensten kunnen afnemen. Om hier invulling aan te geven, startten we in 2021 met een intern traject voor de doorontwikkeling van onze eerstelijnsdienstverlening. Daarnaast willen we huurders ook in staat stellen om zelfstandig diensten van ons af te nemen. Met een klantvolgsysteem, kennisbank en nieuwe website hebben we hieraan dit jaar invulling gegeven.

Begin dit jaar begonnen we met de voorbereidings- en uitvoeringsfase van het implementatietraject. Begin juni maakte we de eerste stap voor de gehele organisatie: de introductie van een nieuw social intranet. Om een betere dienstverlening te bieden, is het belangrijk om goed samen te werken en elkaar makkelijker te kunnen informeren. Het voordeel van het vernieuwde social intranet is dat de kennisbank hierin geïntegreerd is. Hierdoor hebben alle medewerkers toegang tot de laatste informatie en kunnen we elkaar beter informeren.

De nieuwe website, inclusief klantportaal en klantvolgsysteem, werd in september opgeleverd. In het klantportaal kunnen huurders zelf een aantal zaken regelen. Denk hierbij aan reparatieverzoeken indienen, huur opzeggen, medehuurderschap aanvragen en huur betalen.

We blijven met Embrace doorontwikkelen. Uitbreiding van functionaliteiten in het klantportaal en de introductie van een JOOST-app staan gepland in 2023. Daarnaast is het klantvolgsysteem nauw verbonden aan de nieuwe infrastructuur van Microsoft 365 dat we in 2023 in gebruik gaan nemen.
In de paragraaf 'Bedrijfsvoering en ICT-innovatie' meer hierover.

Marketing en Communicatie

JOOST wordt herkend als die goede buurman die we graag willen zijn. Niet alleen in de sector, maar ook door andere belanghebbenden. Zo blijkt ook uit onze visitatie. Op het onderdeel 'openbare verantwoording' scoren we zelfs een 9. Uit het juryrapport: "Woonstichting JOOST is erg transparant over wat ze doet en met wie ze dat doet. De corporatie communiceert helder en met een aanstekelijk enthousiasme."
We hebben een sterk en duidelijk verhaal. Ook in 2022 hebben we geïnvesteerd in het laden van het merk JOOST. We durven anders te zijn, zijn actief op social media, zichtbaar in de lokale media en zorgen voor relevante content.

Nieuw social intranet en nieuwe website

Dit jaar hebben we een nieuwe website met kennisbank en een nieuw social intranet opgeleverd. Vanuit communicatie & marketing is gefocust op de look & feel en de tone of voice van JOOST. En of de digitale dienstverlening aansluit op de wensen en behoeften van onze huurders. De website wordt nog verder uitgebreid, zodat huurders steeds meer zaken online regelen.

Ontwikkeling klantreis

Verder hebben we stappen gezet in een heldere eenduidige communicatieaanpak als het gaat om het verduurzamen van onze woningen. Via een klantreis hebben we alle contactmomenten tijdens het proces rondom groot onderhoud in beeld hebben gebracht met de daarbij behorende communicatiemiddelen. We hebben deze eind 2022 uitgerold en gaan in 2023 deze strategie ook toepassen voor herstructurering- en nieuwbouw-projecten. Communicatie is kartrekker voor het ontwerp en implementatie van de strategie.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Employer branding

Op het gebied van employer branding kunnen we met JOOST zeker nog stappen zetten. Vanwege de krapte op de arbeidsmarkt wordt dit ook steeds belangrijker. We willen ons echter niet alleen onderscheiden in de sector, maar breder. Hierin gaan we in 2023 nog verdere stappen zetten. Maar het begint met een sterk merk, je onderscheiden en zichtbaar zijn.

Bedrijfsvoering en ICT-innovatie

We blijven ons op het gebied van ICT en digitale applicaties doorontwikkelen. Enerzijds omdat het hybride werken een blijvertje is, anderzijds om de dienstverlening aan huurders verder te professionaliseren.

Office 365

Het nieuwe klantvolgsysteem met een nieuwe website met een klantportaal en ons nieuwe social intranet gaan een prominente rol spelen in de introductie van de oplossingen van Microsoft 365. Dit vanwege de koppeling met die omgeving. In de komende maanden gaan we ook live met Office 365.

Ontwikkelingen Postex

We werken sinds 2021 met Postex, een digitale oplossing voor het versturen van post naar huurders. Daarmee kunnen we onder andere onze jaarlijkse huurverhogingsbrief voortaan digitaal versturen, net zoals de afrekeningen van de servicekosten. Postex voegt hiervoor automatisch functies samen en zorgt voor integrale uitwisseling van gegevens. In 2022 hebben we de voorbereidingen getroffen voor nieuwe ontwikkelingen binnen Postex die we in 2023 gaan uitrollen. Er komen nieuwe verbeterde koppelingen met ViewPoint. Ook kunnen collega’s straks nog eenvoudiger bestanden klaarzetten om te kunnen verwerken.

Doorontwikkeling en uitbreiding ViewPoint

In 2021 hebben we ons ERP-pakket ViewPoint doorontwikkeld met de implementatie van een nieuwe systeemversie en hebben we het pakket uitgebreid met een Mutatiemonitor. Deze hebben we in 2022 in gebruik genomen. Het zijn twee toevoegingen aan de Monitors die we al in ViewPoint hadden: de Overlastmonitor en de Werkopdrachten-monitor.
Verder hebben we gesprekken gevoerd met de Rabobank om gebruik te gaan maken van de koppeling tussen ViewPoint en Rabobank-toepassingen, zoals de Rabobank Scanner. Hiermee worden handelingen automatisch uitgevoerd. Denk hierbij aan het downloaden en importeren van bankafschriften. Dit bespaart doorlooptijd en onnodige handelingen. De Rabobank Adapter wordt begin 2023 geïmplementeerd.

ICT-platform Zuid-Oost-Brabant

JOOST is aangesloten bij het ICT-platform Zuid-Oost-Brabant; een samenwerkings-verband van 9 Brabantse corporaties die op ICT-gebied hun krachten bundelen. Kennis en ervaring delen is hierbij troef. Voor JOOST zeer waardevol vanwege alle ontwikkelingen.
In het 2e tertiaal is de verlenging van het contract met Itris getekend, inclusief de daarbij behorende afspraken. Itris is de leverancier van ons primair systeem ViewPoint. De verlenging van dit contract was een gezamenlijk traject van de corporaties van het ICT platform Zuid-Oost-Brabant. Daarnaast heeft het ICT platform in samenwerking met Chaptr2 een samenwerkingsovereenkomst opgesteld, waarmee we binnen het platform een verdere professionaliseringsslag kunnen gaan maken.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

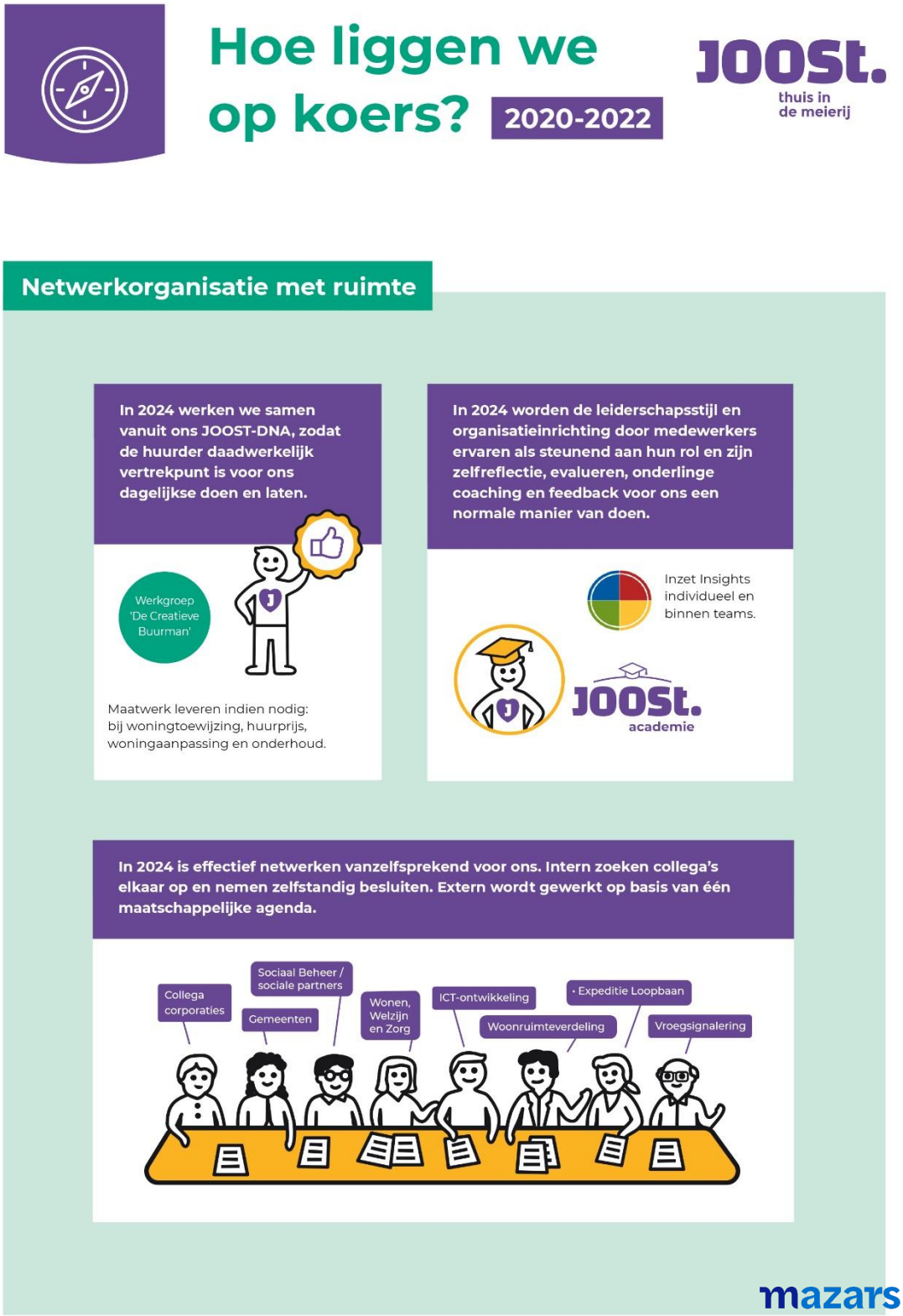
Bescherming van persoonsgegevens

We vinden het vanzelfsprekend en van groot belang dat goed wordt omgegaan met persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden. Om op een veilige manier persoonsgegevens te verwerken, werken we daarom in lijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming ('AVG').
We hanteren een privacy volwassenheidsmodel met 5 niveaus en hebben ons ten doel gesteld om 'niveau 3' te handhaven. Dit doel is behaald. We baseren ons daarbij op onze privacy- en securityadministratie. Deze geeft inzicht in alle verwerkingen van persoonsgegevens, contractuele verplichtingen, ingerichte privacy managementprocessen, beveiligingsmaatregelen en het uitgevoerde privacybeleid over 2022. Onze onafhankelijke functionaris Gegevensbescherming houdt toezicht op gegevensbescherming en privacy en rapporteert hierover in het Jaarverslag Privacy.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

3.6 Een netwerkorganisatie met ruimte

JOOST biedt huurders ruimte om te wonen. Maar we interpreteren 'ruimte' veel breder. We bieden ook medewerkers ruimte, bijvoorbeeld om zich te ontwikkelen in hun doen en laten, professioneel en persoonlijk. Daarnaast is er ruimte om binnen en buiten te netwerken. Dankzij de combinatie van betrokken JOOST-medewerkers die actief bijdragen aan een krachtig netwerk kunnen wij het maatwerk leveren dat huurders van ons verwachten. Onze processen, systemen en structuren voor overleg en besluitvorming faciliteren daarbij.



mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Samenwerken met externe partijen

Samenwerking met externe partijen leidt op beleidsmatig gebied tot een krachtig netwerk met andere corporaties en gemeenten. De uitvoering van ons Koersplan, waarmee we diverse grote thema's 'raken' waarmee ook netwerkpartners te maken hebben, resulteerde in 2022 in diverse overleggen, fysiek en online. Een greep uit de samenwerkingen:

Samenwerking met gemeenten met Prestatieafspraken

JOOST is actief in de gemeenten Boxtel, Den Bosch, Sint-Michielsgestel en Bernheze. Ook hebben we enkele woningen in Haaren en Vught. In de gemeenten Boxtel, Den Bosch en Sint-Michielsgestel hebben we sinds 2021 meerjarige prestatieafspraken. In 2022 hebben voor deze gemeentes de jaarschijf/uitvoeringsagenda 2022 vastgesteld. In de gemeente Bernheze hebben we in 2022 gewerkt aan meerjarige prestatieafspraken. Deze worden naar verwachting begin 2023 vastgesteld.

In de gemeenten Boxtel, Den Bosch, Sint-Michielsgestel zijn diverse werkgroepen actief om de voortgang op de prestatieafspraken te verzorgen en te bewaken op onder andere de thema's nieuwbouw, duurzaamheid en wonen, welzijn en zorg. In 2022 zijn de themagroepen 'Wonen, welzijn en zorg' en 'Sociale woningbouw' opgestart in de gemeenten Boxtel en Sint-Michielsgestel.

Naast de reguliere overleggen over de prestatieafspraken zijn in de eerste helft van 2022 ook de monitoringrapportages van de prestatieafspraken in de gemeenten Boxtel, 's-Hertogenbosch en Sint-Michielsgestel opgesteld. Daarnaast zijn verschillende overleggen geweest in de gemeenten Boxtel en Sint-Michielsgestel over het armoedebeleid en het tijdig signaleren van betalingsproblemen..

Meer hierover lees je in hoofdstuk 3.4 'Grip op woonlasten'.

Om te laten zien waar we staan met het behalen van de gemaakte Prestatieafspraken in 2022 hebben we een infographic laten maken. Zie pagina 84.

Samenwerking met collega-corporaties

Vaste partners in ons JOOST-netwerk zijn onze collega-corporaties Zayaz, BrabantWonen, Mooiland, Charlotte van Beuningen, Woonveste, Woonmeij en Area. We stemmen plannen en initiatieven af en maken gebruik van elkaars kennis en expertise, onder meer bij de woonruimteverdeling en in de ICT.

Klachtenadviescommissie

We hebben samen met Woonmeij (Schijndel en Sint-Oedenrode), Woonveste (Drunen), Charlotte van Beuningen (Vught) en Area (Uden en Veghel) een onafhankelijke Klachtenadviescommissie, waar huurders terecht kunnen met een geschil.
Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.4. Verhuurcijfers.

Kennis delen in control en risicomanagement

Samenwerken is ook: kennis delen. Onze fulltime concern controller, die in onze organisatie een onafhankelijke positie bekleedt in control en risicomanagement, werkte in 2022 ook voor Zayaz en De Kernen. Zo brengen wij kennis in bij collega-corporaties en halen we daar andere kennis op. Synergie dus, zodat we als corporaties niet steeds zelf het wiel hoeven uit te vinden.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Samenwerken bij het verdelen van woonruimte

Eén woonruimtevindsysteem in Noordoost-Brabant

In de regio Noordoost-Brabant willen we samen met Area, BrabantWonen, Charlotte van Beuningen, Mooiland, Woonmeij, Woonveste en Zayaz gaan samenwerken in één regionaal woonruimtevindsysteem (WVS). Hiermee willen we woningzoekenden in de regio de mogelijkheid bieden om zich één keer in te schrijven en vervolgens een huurwoning te kunnen vinden in de hele regio Noordoost Brabant. Nu moeten woningzoekenden zich nog bij meerdere corporaties inschrijven, inclusief daarbij behorende administratieve en financiële last. We gaan dus drempels wegnemen om individuele woonwensen te realiseren.

Vooraf hebben de corporaties een aantal kernwaarden meegegeven, die de uitgangspunten vormen voor het regionale systeem:

- transparantie en duidelijkheid voor de woningzoekende;
- zoveel als mogelijk gelijke behandeling van woningzoekenden;
- de klant (de woningzoekende) staat centraal.

Het afgelopen jaar zijn collega's in verschillende werkgroepen actief geweest om tot een programma van eisen (PvE) te komen. Er is al afgesproken dat er voldoende ruimte voor maatwerk moet blijven, alleen al omdat sommige zaken – zoals loting – afhangen van het beleid van gemeenten of afspraken die de corporaties met hen hebben. Ook is al besloten om geen inschrijfgeld meer te vragen. Dat doen we binnen Woonservice Regionaal nog wel. De selectieprocedure voor de keuze van de leverancier wordt begin 2023 afgerond. Het nieuwe woonruimtevindsysteem wordt vervolgens in 2023 geïmplementeerd. We streven naar livegang januari 2024.

Marktmonitor, dashboard vól marktinformatie

In april is de Marktmonitor 2021 opgesteld in samenwerking met de andere deelnemende corporaties aan Woonservice Regionaal. Een instrument dat we samen met de andere corporaties in ons werkgebied (die aangesloten zijn bij WoonService Regionaal) in 2021 hebben ontwikkeld voor betere marktinformatie. Door alle woonwensen en verhuisbewegingen nauwgezet te monitoren, hebben we nu voor het tweede jaar een schat aan informatie met de belangrijkste ontwikkelingen op de regionale en lokale woningmarkt. Hierop kunnen we beleid maken en nog beter sturing geven aan het verdelen van woningen, met elkaar en met de gemeenten waar we werken.

Woonbehoefteonderzoek

In de gemeentes Boxtel en Sint-Michielsgestel hebben we in 2022 in samenwerking met de gemeente een woningbehoefteonderzoek met een woonzorganalyse laten opstellen. Het onderzoek vormt input voor nieuwe/herijkte woon(zorg)visies. In de gemeente 's-Hertogenbosch zijn we ook aangesloten bij het traject dat moet leiden tot een woonzorg-visie. Gemeentes zijn verplicht om op 1 januari 2024 een woonzorgvisie te hebben.

Urgentie-aanvragen en kansadviesgesprekken

In 2022 zijn in totaal 45 urgenties aangevraagd en 12 urgenties toegekend. Dat is een toename ten opzichte van 2021. Toen ging het om 29 aanvragen en 8 toekenningen. Tijdens de kansadviesgesprekken adviseren we woningzoekenden over het vinden van een woning, leggen we de urgentievoorwaarden duidelijk uit en maken we verwachtingen helder. Ook geven we tips over mogelijke andere opties om woonruimte te vinden.

Urgentieplusregeling uitgebreid in hele werkgebied

In de gemeente 's-Hertogenbosch werkten we al met een urgentieplusregeling. In 2022 hebben we in samenwerking met de gemeenten in Boxtel, Sint-Michielsgestel en Bernheze ook in die gemeenten een urgentieplusregeling opgesteld. Dat betekent dat we nu in alle gemeenten waar we werkzaam zijn de uitstroom uit zorg via een urgentieplusregeling hebben georganiseerd.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

De urgentieplusregeling is speciaal voor mensen die in een woonvoorziening of instelling wonen en (weer) klaar zijn om op zichzelf te gaan wonen. Of voor mensen waarbij ondersteuning in het wonen nodig is om prettig in de buurt te kunnen wonen. Met de partners in ons netwerk hebben we afspraken gemaakt over de voorwaarden waaronder de corporaties woningen beschikbaar mogen stellen. Onder de vlag van urgentieplus stelden we binnen ons werkgebied het afgelopen jaar 29 woningen aan deze groep beschikbaar.

In 2022 hebben we ook een werkgroep gevormd voor de doorontwikkeling van de regionale urgentieregeling waar we sinds oktober 2020 mee werken. Aan de hand van de ervaringen voeren we zowel op inhoud als proces verbeteringen door. Tot slot hebben we in 2022 met de samenwerkende Woonservice Regionaal corporaties het nieuwe sanctiebeleid gevormd. Dit beleid voldoet inhoudelijk en op het gebied van gegevensbescherming aan het Aedes-protocol.

Interne ontwikkelingen

Effectief netwerken doen we buiten én binnen onze organisatie, met medewerkers en teams die elkaar onderling goed weten te vinden.

De Bedoeling

De Bedoeling, de methode die is gebaseerd op de gedachte dat teruggaan naar de kern van je bestaansrecht precies blootlegt 'waar we het allemaal voor doen', is ook in 2022 ons anker gebleven: (ge)Woon als een goede buurman. Een groep van elf enthousiaste medewerkers uit de hele organisatie heeft zich als 'werkgroep De Creatieve Buurman' als doel gesteld om De Bedoeling te blijven 'laden'. Zij bedenken onder de vlag van deze methode leuke acties.

In het voorjaar organiseerden de werkgroep 'De Creatieve Buurman' een bijeenkomst voor alle collega's. Thema van deze bijeenkomst was: 'Hoe ben je een goede buurman?'. Zie ook het artikel op de volgende pagina.

Inmiddels is met de nieuwe bestuurder afgesproken dat we De Bedoeling niet fragmentarisch gaan oppakken, maar starten vanuit de besturingsfilosofie. Dit gaan we in 2023 verder invullen.

De Maatwerkplaats

In het voorjaar gingen we van start met de Maatwerkplaats. Een idee uit de koker van 'De Creatieve Buurman'. De Maatwerkplaats helpt ons om steeds meer te werken als een goede buurman, voor bewoners én voor elkaar. Medewerkers die op zoek zijn naar een maatwerkoplossing voor een lastige casus, kunnen deze inbrengen. Doordat collega's van verschillende disciplines worden betrokken, krijg je een breder perspectief en mogelijk een betere oplossing. En we willen hiermee ook stimuleren dat collega's meer samenwerken en minder in eilandjes.

De eerste case die werkt ingebracht was naar aanleiding van een klacht over de zonwering bij de verschillende complexen. Met financiën, wijkbeheer, opzichters en de wijkconsulent hebben we vanuit verschillende invalshoeken deze casus bekeken en zijn we samen tot korte en langere termijnoplossingen gekomen. De volgende stap bij de Maatwerkplaats is dat het voor medewerkers een automatisme gaat worden om complexe dossiers via de Maatwerkplaats in te brengen en op te lossen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

In gesprek met medewerkers

‘Hoe ben je een goede buurman?’

Impressie van bijeenkomst ‘De creatieve buurman’.

Binnen JOOST werken we volgens De Bedoeling. Daarbij staat de huurder centraal en proberen we zoveel als mogelijk maatwerk te leveren. We willen als een goede buurman zijn voor onze bewoners. Maar hoe doe je dat als medewerker? Mag je zomaar afwijken van de regels en gemaakte afspraken? En hoe zorg je ervoor dat er geen willekeur ontstaat of dat collega’s last hebben van de besluiten die jij neemt?

De Maatwerkplaats van JOOST

Dit voorjaar gingen we van start met de Maatwerkplaats van JOOST. Deze helpt ons om steeds meer te werken als een goede buurman, voor bewoners én voor elkaar. Medewerkers die op zoek zijn naar een maatwerkoplossing voor een lastige casus, kunnen deze inbrengen bij de Maatwerkplaats. Vervolgens ga je met een groepje collega’s op zoek naar een passende oplossing. Doordat collega’s van verschillende disciplines worden betrokken, krijg je een breder perspectief en mogelijk een betere oplossing. En we willen hiermee ook stimuleren dat collega’s minder in eilandjes werken, en meer samenwerken.

Aanpassing beleid Zelf Aangebrachte Voorzieningen

Een onderwerp dat al aan bod is gekomen is onze werkwijze rondom de Zelf Aangebrachte Voorzieningen, ingebracht door één van onze onderhoudsmedewerkers. Ons beleid en onze brochure zijn hierop inmiddels aangepast. Ook wordt er op dit moment nieuw beleid ontwikkeld rondom het plaatsen van zonweringen.

In april organiseerde de projectgroep ‘De creatieve buurman’ een medewerkersbijeenkomst. Via interactief theater (zie foto) kregen collega’s inzicht in hoe de besluiten die jij neemt, niet alleen invloed hebben op je relatie met de huurder maar ook in de relatie met je collega’s. Goed om hierover samen in gesprek te blijven.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Ruimte voor leren en ontwikkelen

Via de Corporatie Academie en de JOOST Academie bieden we medewerkers de ruimte om vanuit eigen verantwoordelijkheid aan de slag te gaan met een ontwikkelplan. Dankzij dit leermanagementsysteem heeft elke medewerker een rijk aanbod aan klassikale en online trainingen tot zijn beschikking. Ook video's, podcasts, blogs en boeken zijn hier te vinden over een veelheid aan onderwerpen. Of het nu over persoonlijke ontwikkeling gaat, of over vakinhoudelijke cursussen over bijvoorbeeld de wetten en regels rondom het verwijderen van asbest. De Corporatie Academie ondersteunt de ontwikkeltrajecten voor alle functies.

Naast een opleidingsbudget gericht op ontwikkelingen binnen de huidige functie heeft elke medewerker ook de beschikking over een individueel loopbaanbudget. Dit is in 2022 door 15 medewerkers ingezet voor een opleiding gericht op loopbaanontwikkeling. Vanuit JOOST wordt dit ook gestimuleerd.

Strategische personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid

Vanuit het plan Strategische Personeelsplanning en duurzame inzetbaarheid is in januari gestart met de implementatie van de HR cyclus bij JOOST. Het doel hiervan is dat medewerkers inzicht krijgen en verantwoordelijk worden voor hun eigen duurzame inzetbaarheid. Zie ook hieronder de paragraaf In gesprek zijn en blijven'.

In 2022 zijn veel acties uit het plan Strategische Personeelsplanning opgepakt. In 2023 gaan het MT en HR een vervolgsessie plannen om de kwalitatieve en kwalitatieve formatie weer meer af te stemmen op de toekomstige ontwikkelingen.

In gesprek zijn en blijven

Jezelf en de organisatie ontwikkelen en bouwen aan ons JOOST-DNA gaat vooral ook over 'in gesprek zijn en blijven met elkaar'. Ter ondersteuning hiervan hebben we in 2022 een nieuwe HR-gesprekscyclus geïmplementeerd. Alle instrumenten die door Corporatie Academie, Flow en Expeditie Loopbaan worden ingezet voor de ontwikkeling van medewerkers zijn aangeboden in een speciaal ontwikkelde toolkit. De medewerkers zijn vanuit eigenaarschap en eigen verantwoordelijkheid gestart met het opstellen van hun ontwikkelplan. Dit hebben zij ook met hun leidinggevende besproken.

Aan het begin van het jaar wordt op initiatief van de medewerker een ontwikkelgesprek met de leidinggevende gevoerd. Aan het einde van het jaar voeren medewerker en leidinggevende samen een evaluatiegesprek. Door het jaar heen zijn er vele tussentijdse contactmomenten. Er is sprake van een doorlopende dialoog en voortdurende feedback, waarbij de manager fungeert als coach en de ontwikkeling van de medewerker faciliteert.

Expeditie Loopbaan

JOOST is aangesloten bij Expeditie Loopbaan, een samenwerkingsverband van 28 woningcorporaties in Brabant. Expeditie Loopbaan maakt medewerkers bewust van hun talenten en op welke wijze zij deze vanuit persoonlijk leiderschap/eigenaarschap kunnen inzetten. Dit doet Expeditie Loopbaan onder andere via de coachpool, loopbaanspreekuur en verschillende ontwikkelprogramma's zoals HBO-talentenprogramma, programma Durf en Lef en traineeprogramma. Door deze programma's aan te bieden zijn we een aantrekkelijke werkgever. Dit moet leiden tot behoud van onze talenten en het aantrekken en behouden van jong talent.

In het verslagjaar is vanuit Expeditie Loopbaan een start gemaakt met een gezamenlijke arbeidsmarktcampagne voor Brabant waarin de corporatie als aantrekkelijke werkgever wordt gepositioneerd. De branding vanuit JOOST om ons als aantrekkelijke werkgever te profileren sluit hier vanzelfsprekend op aan.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Trainee traject Expeditie Loopbaan

Eind 2021 is JOOST samen met 13 andere corporaties en Expeditie Loopbaan mee gaan doen met het traineeprogramma, waarbij we in twee jaar tijd kennismaken met drie trainees die met inhoudelijke opdrachten aan de slag gaan. De eerste trainee voerde een opdracht uit bij Sociaal Beheer. Inmiddels is de tweede trainee gestart bij de afdeling assetmanagement bij Vastgoed voor een periode van acht maanden. De volgende opdracht voor de derde trainee wordt ter ondersteuning van strategische beleidsontwikkeling bij bedrijfsvoering. Op deze manier zijn we gezamenlijk verantwoordelijk voor het aantrekken en ontwikkelen van jonge talenten.

Teamontwikkeling

Teamontwikkeling en open communiceren blijft ook in 2022 één van onze grootste prioriteiten. We gebruiken daarvoor al enkele jaren Insights Discovery. Deze methode helpt teamleden elkaar te leren kennen en effectief op elkaar te reageren. In 2021 heeft iedere medewerker van JOOST zijn eigen Insights Profiel gekregen en is er online gesproken over de teamdynamiek. In 2022 heeft iedere nieuwe medewerker ook een Insights profiel gemaakt en uitleg gekregen over de uitkomst en de werking van het profiel in de teamdynamiek. In 2023 krijgt teamontwikkeling een vervolg afgestemd op de behoefte van de verschillende teams.

Inclusieve organisatie

Bij JOOST is er ruimte voor iedereen. We werken aan een inclusieve organisatie vanuit onze eigen overtuiging, omdat het bij ons past en iedereen hiermee aan de slag wil. Het medewerkersbestand is een afspiegeling van de samenleving. Hierdoor herkennen huurders zich beter in onze organisatie en kunnen wij ons nog beter inleven in onze huurders. Als ‘goede buurman’ wil JOOST een inclusieve organisatie zijn. Begin 2022 heeft een stagiaire bij HR een onderzoek afgerond over ‘Welke stappen Woonstichting JOOST dient te zetten m.b.t. een meer inclusievere organisatie, zodanig dat JOOST een afspiegeling wordt van de (regionale) samenleving’. In een medewerkerssessie is er voor dit thema meer bewustwording gekomen. Binnen ons intersectorale netwerk doet JOOST actief mee met verschillende regionale projecten, waaronder bij JINC. Verdere implementatie van de aanbevelingen wordt in 2023 opgepakt.

Ziekteverzuim en vitaliteitsbeleid

Het jaar 2022 starten we met een hoog verzuimpercentage van ruim 11 procent. Onevenredig hard getroffen door corona hebben we samen met de bedrijfsarts, medewerkers en leidinggevenden plannen van aanpak opgesteld. We hebben daar waar nodig andere interventies ingezet om medewerkers goed te begeleiden en het verzuimcijfer daarmee te verlagen. JOOST kent een laag verzuimfrequentie van 0,88. Uiteindelijk is het verzuimpercentage over 2022 gemiddeld 7,8%, waarvan 6,76% bestaat uit langdurig verzuim.

We sluiten het jaar af met een verzuimpercentage van 6,52%. De dalende lijn is ingezet, echter verzuimbegeleiding heeft altijd veel aandacht nodig. Hiervoor werken we bij JOOST onder andere met een Sociaal Medisch Team (SMT). Hierin bespreken manager, HR-adviseur en de bedrijfsarts de individuele verzuimcasuïstiek en maken zij afspraken over de verzuimaanpak. We bieden workshops aan om medewerkers bewust te maken van het belang van gezond zijn en blijven, ook op je werk. Een arbodeskundige biedt in het kader van preventie voor alle (nieuwe) medewerkers een workshop aan over ergonomie en een gezonde, comfortabele werkhouding. Ook hebben we in 2022 stoelmassage aangeboden. Dit krijgt in 2023 een vervolg.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E)

Het aantal BHV-ers is in 2022 uitgebreid. Op die manier voldoen we aan de minimale norm van aanwezigheid nu we flexibeler zijn gaan werken. De BHV-ers en preventiemedewerkers doen jaarlijks (opfris)cursussen. Collega's in de buitendienst volgden asbesttrainingen en VCA-opleidingen. Allemaal om de risico's in de werkomgeving te minimaliseren. Ook zijn er agressietrainingen gevolgd en verplichte Arbo-opleidingen zoals 'werken op hoogte', VCA en BMI (Beheer Brandmeld Installaties) en VOP (voldoende onderricht persoon NEN-3140).

Omdat we meer hybride zijn gaan werken (deels thuis, deels op kantoor) fungeert het kantoor in Boxtel vooral als plaats waar collega's elkaar ontmoeten, overleggen en bijpraten. We hebben in 2022 het kantoor hierop aangepast met kleinere overleg- en ontmoetingsplekken. Verder beschikken alle medewerkers over een eigen laptop met toebehoren en heeft JOOST een regeling dat medewerkers ook thuis een arbo verantwoorde werkplek kunnen richten.

Arbo beleidsplan

In 2022 hebben we ons Arbobeleid opnieuw herzien en met de Ondernemingsraad vastgesteld. Ook in 2022 ondersteunde ArboNed ons bij verzuim en verantwoord thuiswerken.

Vertrouwenspersoon

We hebben via Arboned een externe vertrouwenspersoon. Bij deze persoon kunnen alle medewerkers van JOOST anoniem terecht om gevoelige zaken te bespreken die te maken hebben met stress op het werk. Hieronder vallen grensoverschrijdend gedrag zoals pesten, discriminatie, agressie en seksuele intimidatie door klanten of collega's. Ook met integriteitskwesties of een vermoeden van een 'misstand' kunnen medewerkers bij de vertrouwenspersoon terecht. In eerste instantie is de vertrouwenspersoon voor een goede opvang van de medewerker. Soms geeft alleen al het vertellen van een situatie opluchting en ruimte. De vertrouwenspersoon probeert door advisering, bemiddeling of verwijzing de melding op te lossen.

Er zijn in de eerste helft van 2022 7 meldingen geweest. Hierop zijn de nodige acties uitgezet. Daarna zijn er geen nieuwe meldingen meer geweest. Alle meldingen zijn anoniem, tenzij de betrokkene dat zelf anders wil. Jaarlijks geeft de vertrouwenspersoon een kwantitatieve terugkoppeling. Deze wordt gedeeld met het managementteam en de ondernemingsraad.

Arbeidsmarkt

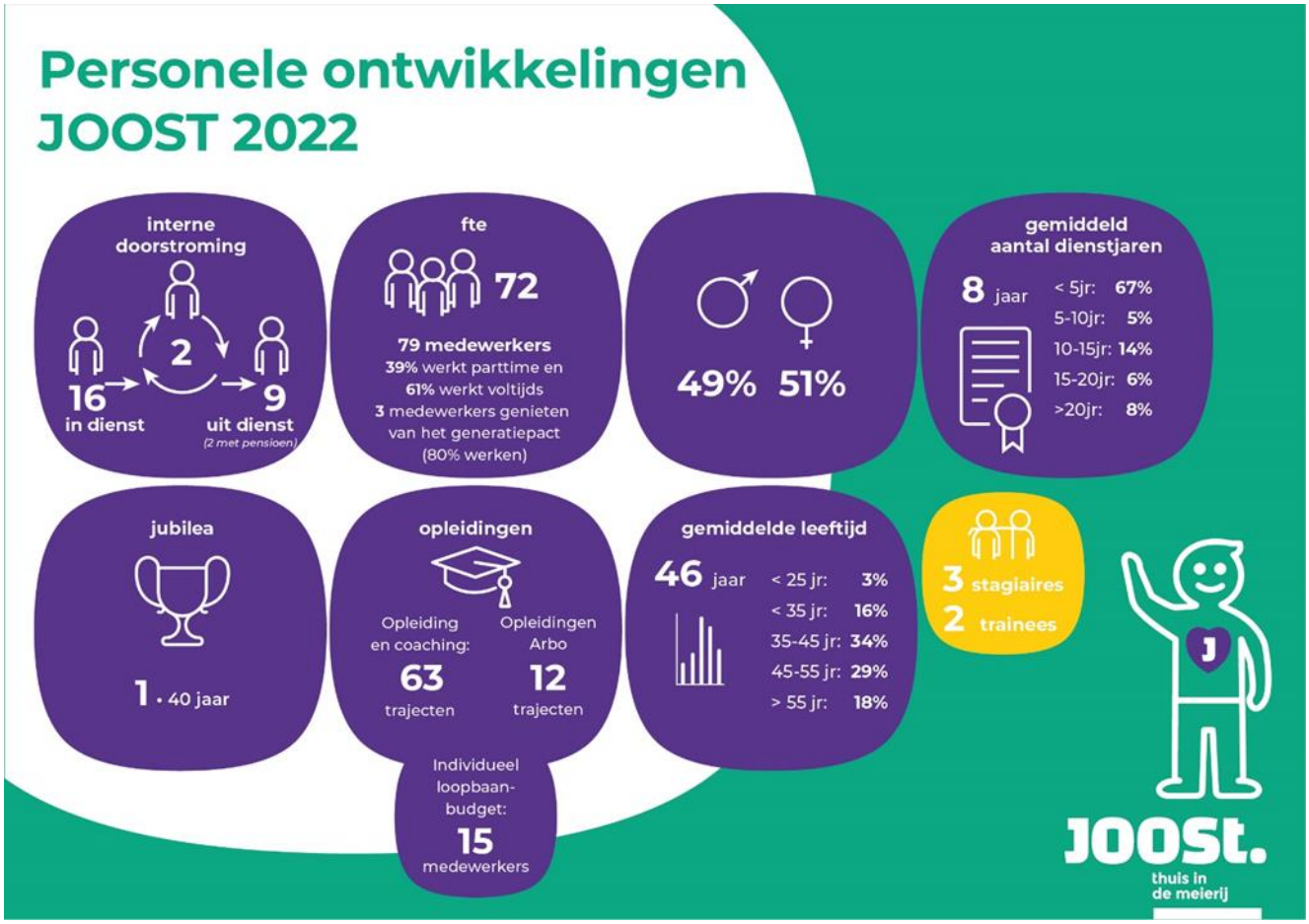
Het oplopende tekort aan technisch personeel zien we ook bij JOOST. In 2022 hadden we verschillende vacatures die we lastig konden invullen. Gezien de schaarste op de markt is daarbij de inzet van bemiddelingsbureaus en de inhuur van tijdelijk personeel bittere noodzaak. Eind 2022 waren alle op dat moment openstaande vacatures ingevuld. Mede doordat we ons binnen de sector onderscheiden, profiteren we hiervan ook bij onze werving en selectie van nieuw personeel.

Personele ontwikkelingen

Op de volgende pagina vind je een totaaloverzicht van alle personele ontwikkelingen binnen JOOST over 2022. Inmiddels werken we met 79 collega's (72fte). De verhouding man-vrouw is 51% man en 49% vrouw. De gemiddelde leeftijd bij JOOST is 46 jaar. Het landelijk gemiddelde bij corporaties is 47 jaar (bron: Flow arbeidsmarktonderzoek woningcorporatie). Medewerkers zijn gemiddeld 8 jaar bij JOOST in dienst. In 2022 zijn 16 nieuwe collega's gestart, hebben we 3 stagiaires begeleid, 2 traineetrajecten gestart en zijn er 2 medewerkers doorgestroomd naar een andere functie.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Hieronder een overzicht van alle personele ontwikkelingen binnen Woonstichting JOOST over het verslagjaar 2022.



mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

4. Verantwoording verhuur 2022

In dit hoofdstuk vindt u de resultaten van onze activiteiten op het gebied van huren, huurincasso, het aanbieden en toewijzen van vrijgekomen woningen en de verantwoording van alle verhuurde woningen in 2022.

4.1 Huurbeleid

Betaalbaarheid

Betaalbaar wonen is voor JOOST een belangrijk uitgangspunt. Het passend toewijzen zorgt ervoor dat huurders met een laag inkomen een woning huren die past bij hun inkomen. Hierdoor worden de woonlasten betaalbaar.

Huurverhoging

Ieder jaar passen wij op 1 juli de huurprijzen aan. Voor het merendeel van onze huurders steeg de huurprijs dit jaar met 2%. Wettelijk gezien mochten we de huurprijs laten stijgen met gemiddeld 2,3%. Alleen huurders met een hoger inkomen kregen meer huurverhoging. De hoogte van dit bedrag was afhankelijk van huishoudgrootte en inkomen. De huishoudens met een hoog inkomen kregen een huurverhoging van € 50 per maand en de huishoudens met een hoog middenkomen kregen een huurverhoging van € 25 per maand. Dit was de helft van de wettelijk toegestane inkomensafhankelijke huurverhoging. Huurders met een laag energielabel kregen een huurbevriezing.

4.2 Huurincasso

Wij proberen huurachterstanden zo goed mogelijk te voorkomen. Als dan toch een achterstand ontstaat, proberen wij daar samen met de huurder een oplossing voor te vinden, bijvoorbeeld in de vorm van een betalingsregeling. Wij zijn snel met onze aanmaningen, het voeren van telefonische gesprekken en eventuele huisbezoeken. Met als doel het voorkomen van een grote huurachterstand. Namelijk: hoe groter de huurachterstand, hoe moeilijker het wordt om deze te betalen.

Al enige jaren werken we op het gebied van incasso samen met Corp Support. Zij hebben veel ervaring met het innen van (huur)achterstanden, ook bij andere corporaties. Het voordeel is dat dit bureau systematisch werkt en direct in actie komt als zich een storno voordoet. Zijn persoonlijke contacten met de huurder nodig? Dan doen onze medewerkers dat. Zowel Corp Support, als onze deurwaarder Bazuin & Partners werken volgens het beleid van JOOST.

De huurachterstand eind 2022 is 0,41%. De jaardoelstelling van 2022 is vastgesteld op 0,5%. We merken wel dat er steeds meer contact gezocht met JOOST, omdat huurders zich zorgen maken over de hoge energiekosten. De verwachting is dat als gevolg van de hoge energielasten de huurachterstanden in de komende maanden gaan toenemen.

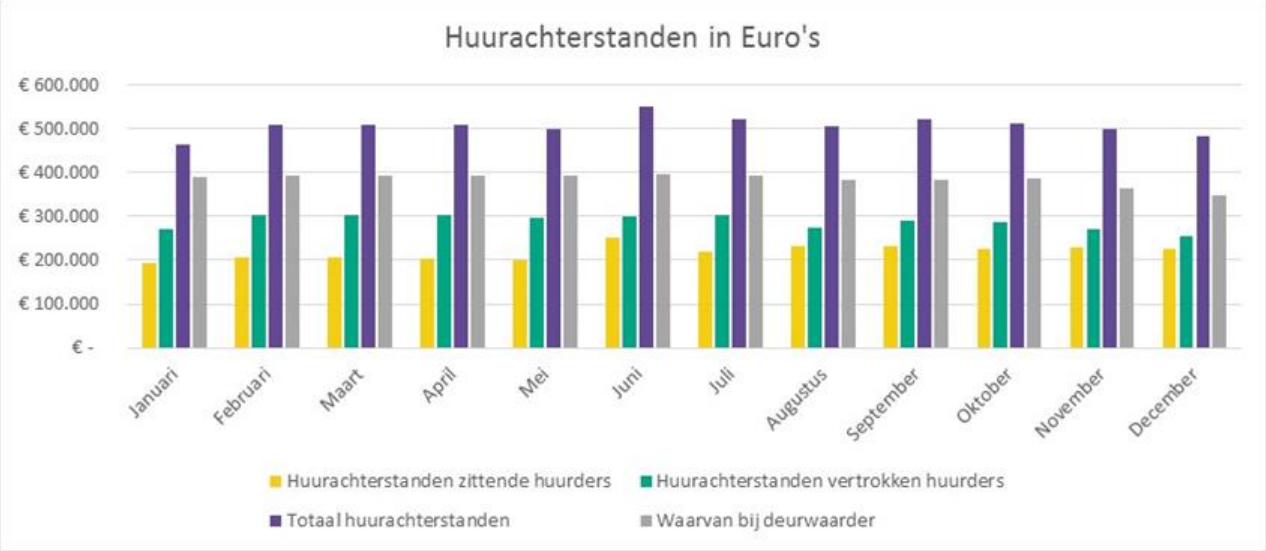
Overdrachten naar de deurwaarder

In 2022 heeft JOOST 56 huurders overdragen aan de deurwaarder. In totaal is er op dit moment sprake van 195 deurwaardersdossiers bij 4 verschillende deurwaarders. In 2021 droegen we 58 huurders over aan de deurwaarder. Het aantal nieuwe overgedragen dossiers in 2022 is dus nagenoeg gelijk gebleven.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Bij deurwaarder Bazuin & Partners - waar de nieuwe zaken aan worden overgedragen - zien we wel een stijging in het aantal actieve dossiers. Eind 2021 waren dit er 124, in 2022 ging het om 143 dossiers.

Onderstaande tabel geeft een totaaloverzicht van onze huurachterstanden.



Ontruimingen

Onze doelstelling is om een ontruiming als gevolg van enkel huurachterstand te voorkomen. Dat lukt helaas niet altijd. In 2022 hadden we 18 aanzeggingen. Dat zijn er meer dan in 2021. Toen ging het om 13 aanzeggingen.

In 2022 hebben we 4 keer een woning moeten ontruimen, waarvan 3 keer op basis van huurachterstand en 1 keer op basis van overlast. Daarnaast hebben 2 huurders na een ontruimingsvonnis zelf hun sleutel ingeleverd. We hadden geen vonnis op basis van overlast en/of hennep.

Een huisuitzetting doen we alleen als het echt niet anders kan, bijvoorbeeld bij zware overlast, drugs en criminaliteit. Dus dit zijn echt uitzonderingen. En we activeren altijd ons netwerk om mensen een dak boven het hoofd te bieden.

Jaar	Aantal ontruimingen	Aantal aangezegd
2022	4	18
2021	3	13
2020	3	16

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

4.3 Ontwikkeling van onze woningvoorraad

Onze woningvoorraad ziet er per 31-12-2023 als volgt uit:

Type	31-12-2021	31-12-2022
Zelfstandige woningen	6.957	6.980
Onzelfstandige woningen	61	60
Intramuraal	469	487
Parkeervoorziening	620	579
MOG	27	28
BOG	10	10
Totaal	**8.144**	**8.144**

We verkochten 5 zelfstandige woningen en voegden met nieuwbouw (huurappartementen in Heem van Selis in Boxtel) en terugkoop in totaal 29 zelfstandige woningen toe. Intramuraal voegden we vanuit de nieuwbouw 18 intramurale eenheden toe (voormalige Pastorie aan de Markt in Rosmalen). Verder namen we een aantal parkeervoorzieningen uit exploitatie en voegden deze toe bij de woningwaardering van woningen.

De verdeling van verhuureenheden naar prijsklasse is per 31 december 2022 als volgt:

	Kwaliteits kortingsgrens *€ 442,46*	betaalbaar *van €442,47 tot €678,66*	tot liberalisatiegrens *van €678,67 tot € 763,47*	boven liberalisatiegrens *boven €763,47*	Totaal
31-12-2022	902	5.009	766	360	7.037

In 2021 is er geen jaarlijkse huurverhoging doorgevoerd, maar zijn de huurprijscategorieën vanuit de overheid wel geïndexeerd. Daardoor behoorden in 2021 meer woningen die een huur dicht bij de huurgrenzen hebben tot de categorie ‘betaalbaar’ en ‘kwaliteitskortingsgrens’.

In 2022 is wel weer een huurverhoging doorgevoerd. Daardoor is het aandeel woningen in de lagere prijscategorieën weer wat lager.

Om effecten vanuit het verschuiven van huurprijsgrenzen uit te sluiten, maken we een vergelijking met 2020. We zien dan dat het aantal woningen in de categorie ‘betaalbaar’ is toegenomen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

4.4 Verhuurcijfers

Het aantal nieuwe verhuringen bedroeg in 2022:

Nieuwe verhuringen	2022
Zelfstandige woningen	466
Kamers	25
Overig	39
BOG en MOG	24
Totaal	**554**

Mutatiegraad

De mutatiegraad over 2022 bedroeg voor zelfstandige woningen 6,78%. Dat zijn 466 woningen. Er werden 25 onzelfstandige woningen verhuurd. In vergelijking tot voorgaande jaren (2021: 7,3%) is de mutatiegraad gedaald. Een mogelijke oorzaak hiervan is de gestegen energieprijs en de inflatie. Het overzicht hieronder heeft inzicht in het aantal advertenties dat is geadverteerd via Woonservice Regionaal.

Woningen via Woonservice	2022	2021
Advertenties	429	441
Aantal verhuringen	491	516
Aantal reacties	85.212	75.844
Aantal actief woningzoekenden*	22.421	17.987
Gemiddeld aantal reacties per woning	198,63	172
Gemiddeld aantal aanbiedingen per woning	1,14	2,57
Gemiddeld aantal weigeringen per woning	1,1	1,2

** actief woningzoekenden die hebben gereageerd op een woning in één van de 4 gemeenten waar JOOST het meeste bezit heeft*

Toewijzingen via Woonservice Regionaal per gemeente

Onderstaande tabel geeft inzicht in de woningen die via Woonservice Regionaal verantwoord zijn.

Verdeelsysteem	Absoluut	Relatief	Den Bosch	Boxtel	St. Michielsgestel	Bernheze	Oisterwijk
Aanbod	229	47%	56	151	11	10	1
Loting	120	25%	27	81	3	9	0
Directe bemiddeling	141	29%	35	89	13	4	0
Totaal	**490**	**100%**	**118**	**321**	**27**	**23**	**1**

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Aanbod- en lotingwoningen

In onze prestatieafspraken met gemeenten (uitgezonderd Oisterwijk) spraken we af dat we 30% van de vrijkomende huurwoningen verloten. In 's-Hertogenbosch zelfs 33%. Daarmee spelen we in op de wens van een grote groep woningzoekenden die met spoed een woning zoekt. Kwaliteit van de woning en leefbaarheidsvraagstukken zorgen ervoor dat niet iedere woning voor loting geschikt is.

We hebben in 2022 extra aandacht besteed aan de huisvesting van statushouders. De directe bemiddeling van woningen is gestegen met 5% t.o.v. 2021. Dit heeft als gevolg dat we minder woningen via loting hebben aangeboden. In 2022 adverteerden we 120 woningen via het lotingsmodel en 229 woningen via het aanbodmodel.

Rechtstreekse verhuur

In 2022 zijn 141 woningen verhuurd via directe bemiddeling. Deze woningen zijn niet geadverteerd via Woonservice Regionaal, maar toegewezen aan urgenten en statushouders. Daarnaast is een aantal woningen geadverteerd in 2022, maar vindt de feitelijk verhuring in 2023 plaats. Dit verklaart het verschil tussen het aantal advertenties via Woonservice Regionaal en het totaal aantal verhuurde woningen.

Urgentie

Vanaf 2020 werken we met de gemeenten 's-Hertogenbosch, Boxtel, Sint-Michielsgestel, Bernheze en Oss met een regionale urgentieregeling. Een onafhankelijke toetsingscommissie beoordeelt de aanvragen. Vanuit JOOST zijn afgelopen jaar 45 urgentieaanvragen ingediend, inclusief medische urgentie. De urgentiecommissie heeft 12 aanvragen toegekend. Daarnaast bieden we ook huisvesting aan personen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of een andere instantie (urgentieplus). Voor 2022 zijn dit 29 personen.

Passend toewijzen

Met ingang van 1 januari 2016 is het passend toewijzen van kracht. Het passend toewijzen is een onderdeel uit de Woningwet. Het zorgt ervoor dat woningzoekenden met een huurtoeslaginkomen geen te dure huurwoning kunnen huren. De overheid begrenst hiermee de hoogte van de huurtoeslag.
In 2022 wezen we 491 woningen toe, waarvan 12 keer een woning die boven de wettelijke toegestane huurprijs lag. Hierdoor keert de overheid meer huurtoeslag uit dan gewenst. Wettelijk is het toegestaan om in 5% van de woningtoewijzingen een duurdere huurwoning toe te wijzen aan een woningzoekende met een huurtoeslaginkomen. Met 12 toewijzingen (3,3%) bleven we in 2022 dus ruim binnen de toegestane marge. Omgekeerd kunnen we stellen, dat we in 2022 bij nieuwe toewijzingen 96,7% van de huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens een woning hebben toegewezen met een huur lager dan de aftoppingsgrens.

EU toewijzingscriteria

Naast het passend toewijzen moeten we ook rekening houden met de EU toewijzings-criteria bij het toewijzen van huurwoningen tot de liberalisatiegrens van € 763,47 (sociale huurwoningen). In 2022 is vanuit de overheid bepaald dat we in 92,5% van de gevallen een sociale huurwoning toewijzen aan woningzoekenden met een inkomen tot en met € 40.765 voor eenpersoonshuishoudens en € 45.014 voor meer persoonshuishoudens. De overige 7,5% van de toewijzingen van de sociale huurwoningen mag worden toegewezen aan de hogere inkomens.

De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van hoe we de woningen in 2022 hebben toegewezen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

	Norm	Gerealiseerd	
	%	Aantal	%
Totaal aantal nieuwe contracten		508	
Passend toewijzen			
Passend	95	351	96,7
Niet passend		12	3,3
Totaal passend toewijzen		**363**	**100,0**
Toewijzingen sociale verhuringen volgens EU-norm			
Primair	**92,5**	**460**	**96,8**
Eenpersoonshuishoudens (tot €40.765)		292	61,5
Meerpersoonshuishoudens (tot €45.014)		168	35,4
Vrij toewijsbaar	**7,5**	**15**	**3,2**
Eenpersoonshuishoudens (tot €40.765)		2	0,4
Meerpersoonshuishoudens (tot €45.014)		13	2,7
Totaal volgens EU norm		**475**	**100,0**
Overige toewijzingen buiten EU-norm			
Intermediaire verhuur		17	
Boven huurtoeslaggrens		16	
Totaal overige toewijzigingen buiten EU-norm		33	
Totaal		**508**	

Klachtenadviescommissie

Samen met Woonmeij (Schijndel en Sint-Oedenrode), Area (Uden en Veghel), Charlotte van Beuningen (Vught) en Woonveste (Drunen) hebben we een gezamenlijke onafhankelijke Klachtenadviescommissie. Hier kunnen huurders terecht bij een geschil. De commissie bestaat uit vijf leden met deskundigheid op het gebied van recht, bouwkunde, organisatiekunde, bestuursrecht en de woningmarkt. Het secretariaat is werkzaam vanuit Woonstichting JOOST.

Klachten via Klachtenadviescommissie

	2018	2019	2020	2021	2022
Totaal	5	3	5	18	6
Gegrond	2	0	1	1	0

De commissie boog zich in 2022 over in totaal 13 klachten, waarvan 6 klachten door JOOST-huurders. Deze waren technisch van aard (3), of hadden te maken met de huurverhoging (1), een niet ontvangen compensatie (1) en te hoge plafonds (1). Al deze klachten werden niet ontvankelijk verklaard. Dat wil zeggen dat de klacht door de Klachtenadviescommissie niet in behandeling kon worden genomen, bijvoorbeeld vanwege beleidsmatige zaken en/of geen standpunt vanuit de corporatie. We zien dit jaar dus een afname van het aantal klachten.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Prestatieafspraken

Met de gemeenten in ons werkgebied hebben we prestatieafspraken gemaakt. Het overzicht op de volgende pagina geeft een goed overzicht van de gemaakte afspraken en of we deze hebben behaald. In 2022 hebben we geen prestatieafspraken gemaakt met gemeente Bernheze. De genoemde aantallen zijn dus gebaseerd op de bieding die we hebben gedaan.

Op de volgende pagina staat een infographic met een totaaloverzicht van alle gemaakte prestatieafspraken per gemeente op de onderdelen 'aandeel verhuringen per verhuurmethode', 'ontwikkeling woningvoorraad' en 'energetische maatregelen'. Hieronder staat een toelichting op enkele onderdelen.

>Aandeel verhuringen per verhuurmethode

In de gemeenten Boxtel en 's-Hertogenbosch hebben we minder woningen via loting verhuurd dan we hebben afgesproken. In de gemeenten Boxtel en Sint-Michielsgestel hebben we wel meer woningen verhuurd via directe bemiddeling.

>Ontwikkeling woningvoorraad

In alle gemeenten zijn we over de verkoop van de woningen binnen de afspraken gebleven. In de gemeente Boxtel hebben we de afspraak om 24 nieuwe woningen te realiseren behaald. Het is nog niet gelukt om flexwoningen te realiseren. De locatie is wel al bepaald. In de gemeente Bernheze is het niet gelukt om het afgesproken aantal nieuwbouwwoningen op te leveren.

>Energetische maatregelen

In de gemeenten Boxtel, Sint-Michielsgestel en Bernheze hebben we het afgesproken aantal woningen waar we energiebesparende maatregelen zouden treffen niet gehaald. In de gemeenten Boxtel en Sint-Michielsgestel hebben we juist wel op meer woningen zonnepanelen gelegd dan we hebben afgesproken. In Bernheze juist minder.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Prestatieafspraken
Januari t/m december 2022

JOOSt. thuis in de meierij

Aandeel verhuringen per verhuurmethode
Per gemeente, % van totaal aantal verhuringen

Via loting

	PRESTATIE AFSPRAKEN 2022	GEREALISEERD IN 2022
Boxtel	30%	25%
's-Hertogenbosch	33,3%	24%
Sint-Michielsgestel	Beleid JOOST: 30%	11%
Bernheze	30%	39%

Via directe bemiddeling

	PRESTATIE AFSPRAKEN 2022	GEREALISEERD IN 2022	OVERIG VIA INSCHRIJFTIJD
Boxtel	Max 25%	28%	47%
's-Hertogenbosch	33,3%	31%	46%
Sint-Michielsgestel	Max 25%	48%	41%
Bernheze	Max 25%	17%	43%

Ontwikkeling woningvoorraad
Per gemeente, aantal woningen

Onttrekkingen: sloop en verkoop

	PRESTATIE AFSPRAKEN VERKOOP 2022	VERKOOP IN 2022	SLOOP IN 2022
Boxtel	Max 5 per jaar	1	0
's-Hertogenbosch	Richtlijn: max 10 per jaar	4	0
Sint-Michielsgestel	Per saldo geen afname van de voorraad	0	0
Bernheze	Geen verkopen*	0	0

*m.u.v. zeer uitzonderlijke situaties (verkoopvijver van circa 20 woningen)

Toevoegingen: nieuwbouw en aankoop

	PRESTATIE AFSPRAKEN NIEUWBOUW 2022	NIEUWBOUW IN 2022	AANKOOP IN 2022
Boxtel	24 nieuwbouw en 10 tot 15 flexwoningen	24	4
's-Hertogenbosch	Alle corporaties samen: 500	0	0
Sint-Michielsgestel	Volgt in nieuwe Woonvisie	0	0
Bernheze	16	0	0

Energetische maatregelen
Per gemeente, aantal woningen

Energiebesparende maatregelen aan de schil

	PRESTATIE AFSPRAKEN 2022	GEREALISEERD IN 2022
Boxtel	100	85
's-Hertogenbosch	Alle corporaties samen: 1.095	265
Sint-Michielsgestel	50	44
Bernheze	50	11

Plaatsing zonnepanelen

	PRESTATIE AFSPRAKEN 2022	GEREALISEERD IN 2022
Boxtel	50	103
's-Hertogenbosch	Alle corporaties samen: 1.295	139
Sint-Michielsgestel	25	44
Bernheze	30	11

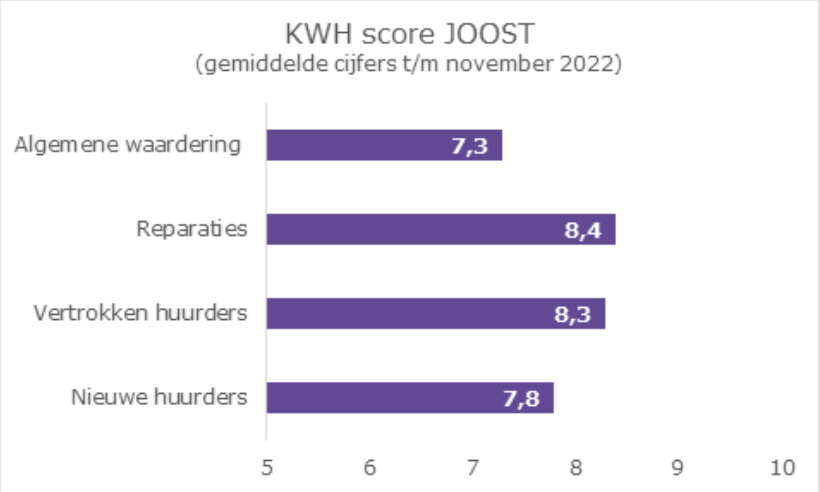
mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

4.5 Monitoring - werken aan onze klanttevredenheid

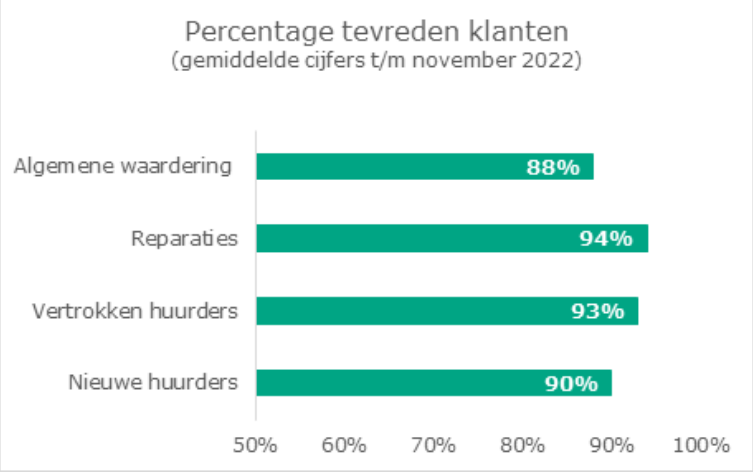
KWH: kwaliteit van onze dienstverlening

We vinden het belangrijk om te weten wat huurders van onze dienstverlening vinden. Buiten het feit dat we zelf de ervaringen van huurders ophalen, laten we daarom ook onafhankelijke metingen uitvoeren. Deze worden uitgevoerd door KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). Maandelijks meten zij de klanttevredenheid van nieuwe en vertrekkende huurders, huurders met een reparatieverzoek, of huurders die op een andere manier met ons in contact zijn geweest.

De continue klanttevredenheidsmetingen geven inzicht in de ervaringen van onze huurders en vormen daarmee input voor verbeteringen in onze processen.



Het percentage tevreden klanten geeft het aandeel huurders weer dat onze dienstverlening beoordeelt met een rapportcijfer 6 of hoger. Op alle onderstaande onderdelen is dat percentage ruim 90%.

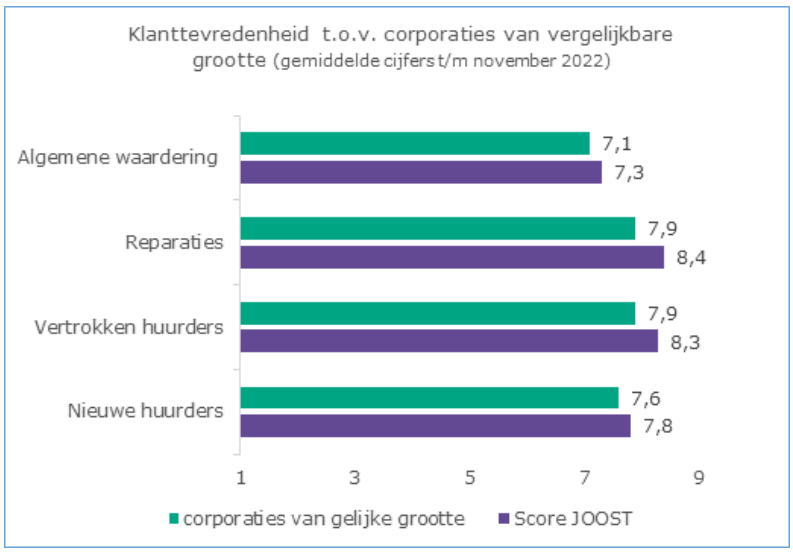


Verlenging KWH-huurlabel

Voor toekenning of verlenging van het keurmerk KWH-Huurlabel geldt: minimaal een cijfer 7,0 voor de onderdelen Algemene dienstverlening, Woning zoeken, Nieuwe woning, Huur opzeggen, Reparaties en Onderhoud en minimaal 85% tevreden huurders per onderdeel. Een huurder is tevreden als hij gemiddeld een 6 (afgerond 5,5) of hoger geeft. Met JOOST scoren we dus ruim boven deze gemiddeldes.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Vanuit JOOST streven we er niet alleen naar om het KWH-huurlabel te behouden, maar we willen ook een bovengemiddelde score ten opzichte van corporaties van gelijke omvang. Dat laatste hebben we als doel gesteld in ons Koersplan. In de figuur hieronder is te zien dat we op alle onderdelen bovengemiddeld scoren.



Werken aan onze klanttevredenheid

Onze klantadviseurs bellen doorlopend huurders die hun ontevredenheid via KWH kenbaar maakten. Doel is om in algemene zin te leren wat we beter kunnen doen in vergelijkbare gevallen én het opvolgen van acties die nog niet zijn afgerond. Daarnaast monitoren we ook signalen van tevreden huurders. Zo kunnen we organisatiebreed leren van wat er goed gaat**.**

Aedes Benchmark

De Aedes benchmark biedt gemeenten, huurders en andere belanghebbenden inzicht in hoe corporaties hun middelen besteden en hoe ze presteren ten opzichte van andere corporaties. De benchmark bestaat uit vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering en Beschikbaarheid & betaalbaarheid. En de verdieping Nieuwbouw (geen prestatieveld). Er worden in de benchmark letters toegekend. Een A-score betekent een bovengemiddelde prestatie, een B-score gemiddeld en een C-score is onder gemiddeld. Aedes heeft de benchmark in 2022 voor het negende achtereenvolgende jaar uitgevoerd en wederom was de deelname hoog.

Positieve waardering van onze huurders voor onze dienstverlening

Op het prestatieveld Huurdersoordeel worden we beoordeeld met gemiddeld een A. Een mooie verbetering ten opzichte van vorig jaar. Toen scoorden we een B. We krijgen mooie rapportcijfers. Huurders die bij ons een reparatieverzoek hebben gemeld, waarderen ons gemiddeld met een 8,3. Onze vertrekkende huurders beoordelen onze dienstverlening met een 8,0 en onze nieuwe huurders met gemiddeld een 7,8.

We investeren veel in de kwaliteit van onze woningen

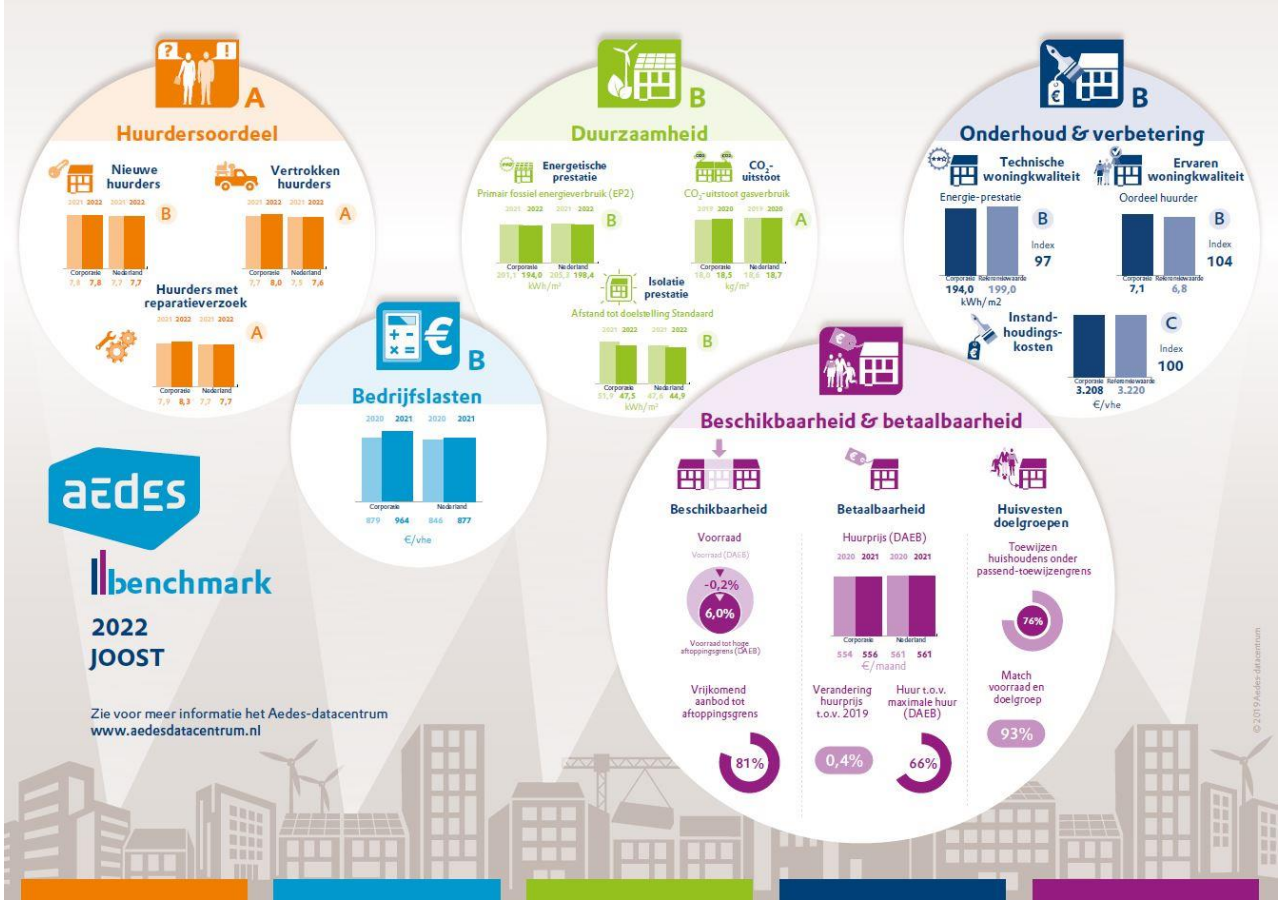
Op het onderdeel Onderhoud & Verbetering valt op dat wij veel investeren in de kwaliteit van onze woningen. Per woning investeren wij gemiddeld € 4.045. Dat is veel meer dan het gemiddelde in de sector. Dat is namelijk gemiddeld € 3.484 per woning. Dat is ook goed te verklaren. We investeren flink in onderhoud en het verduurzamen van onze woningen. We isoleerden al 500 woningen per jaar. En dat aantal verhogen we naar 700 woningen per jaar. Belangrijk voor onze huurders. Want in een goed geïsoleerd huis hoef je niet zo hard te stoken. En we leveren hiermee een belangrijke bijdrage in het terugdringen van de CO2-uitstoot. De woningkwaliteit wordt door onze huurders beoordeeld met een 7,1. Ook dat is iets hoger dan gemiddeld in de sector.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Beschikbaarheid en betaalbaarheid

Op het onderdeel 'Beschikbaarheid & Betaalbaarheid' zien we een lichte daling (van B-B-A naar C-B-B). Deze onderdelen zijn echter lastig te beïnvloeden. Beschikbaarheid is bijvoorbeeld deels afhankelijk van het aantal en type woningen dat vrij komt. Wanneer vooral woningen met een hoge huurprijs muteren, heb je een lagere beschikbaarheid in woningen tot de aftoppingsgrens. Op de andere onderdelen 'Bedrijfslasten' en 'Duurzaamheid' scoren we opnieuw een mooie B-score.

Hieronder staan alle resultaten.



Woonbelevingsonderzoek Fijn Wonen Monitor

Naast de meting via KWH, zijn we begin 2022 ook gestart met een woonbelevings-onderzoek via de Fijn Wonen Monitor van Forum Research. Hiermee willen we onze huurders (nog) beter leren kennen en ons sociaal beheer (nog) beter richten op de plekken waar dat nodig is en hebben we meer zicht op de actuele druk op onze wijken. Daarnaast hopen we meer inzicht te krijgen in de tevredenheid van de huurders over de kwaliteit van de woning en de woonomgeving.

Het belevingsonderzoek bestaat uit een aantal korte vragen die te maken hebben met algemene woonbeleving, woonomgeving en de woning zelf. Begin 2022 ontvingen de huurders van de flats in Hintham en Hoogheem de vragenlijst. Halverwege en eind 2022 werd de vragenlijst toegestuurd naar alle overige huurders. De vragenlijst is digitaal. Om in Hintham, Hoogheem en bij Princenlant ook bewoners te bereiken die digitaal minder vaardig zijn - en hiermee ook meteen de respons te verhogen - gingen de medewerkers van onze wijkteams samen met de lokale buurtondersteuners van ContourdeTwern en Farent de wijk in om mensen te helpen bij het invullen. We deden dat op een ludieke manier met 'Frietje van JOOST' en eind 2022 met 'Poffertjes van JOOST'.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

In totaal hebben 1.993 huurders de enquête ingevuld. Dat is een respons van 29%. Dat is een hele mooie score, want deze is bij andere woonbelevingsonderzoeken via de Fijn Wonen Monitor gemiddeld zo'n 20 tot 25%. De fysieke bijeenkomsten hebben hier dus zeker aan bijdragen.

Luisterpanels

In 2021 zijn we gestart met Luisterpanels. Hiermee krijgen we kwalitatieve informatie over hoe we onze dienstverlening op specifieke thema's kunnen verbeteren. De Luisterpanels organiseren we samen met KWH en Luisterpunt, een organisatie die voor veel woningcorporaties in touw is met dit soort bijeenkomsten. Een professionele gespreksleider gaat met een groep huurders in gesprek over een bepaald thema. Collega's van JOOST luisteren mee in een andere ruimte. Zij kunnen dus geen vragen stellen, alleen luisteren. Dit levert hele waardevolle informatie op.

We hebben inmiddels drie Luisterpanels georganiseerd. Het thema van het eerste Luisterpanel eind 2021 was 'Hoe kunnen we onze dienstverlening voor senioren verbeteren?'. Met veel tips die we toen hoorden en suggesties die we kregen, zijn we meteen mee aan de slag gegaan. Zoals de proef met klusjesmannen bij Rentemeester. In 2022 organiseerde we twee Luisterpanels. In april rondom het thema: 'Hoe kunnen we onze digitale dienstverlening verbeteren?'. Dit ter voorbereiding op onze nieuwe website en het nieuwe klantportaal. Het antwoord was toen volgende deelnemers simpel: 'Keep is safe and simple'.

In december kozen we voor het thema 'Energiearmoede en verduurzaming'. Niet verrassend, want dagelijks zijn wij hier volop mee bezig. Maar doen we de juiste dingen? De dingen die huurders van ons verwachten en waar zij behoefte aan hebben? En ook: wat doen we goed en wat kunnen we beter doen? Om een goed beeld te krijgen, nodigden we een diverse groep huurders uit. De conclusie van de avond: blijven communiceren met onze huurders, ook als we geen nieuws of niet het gewenste nieuws hebben. Want duidelijkheid is waar men naar op zoek is in deze onzekere tijden. Maar ook: mensen helpen bij het krijgen van inzicht in hun energieverbruik. Nu voelt de energierekening soms als een gok die goed of slecht kan uitpakken. Hele mooie input waar we zeker iets mee kunnen.

Ook in 2023 gaan we weer twee Luisterpanels organiseren. Afhankelijk van het thema worden hiervoor ook deelnemers van de Meedenkgroep uitgenodigd. De Meedenkgroep is een groep actieve huurders die regelmatig om advies wordt gevraagd. Verschillende leden hebben ook al meerdere keren meegedaan aan ons Luisterpanel.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

5. Maatschappelijke inbedding / financiën

In dit hoofdstuk verantwoorden wij de financiële gang van zaken in 2022. Eerst op algemeen en daarna op beheerniveau. Daarna volgt een kort financieel verslag met tabellen, waaronder de balans en de kengetallen.

5.1 Algemeen

In 2021 veranderden we onze rapportagestructuur. We zijn overgegaan naar 4-maandsrapportages, onze T-Rapportages. Het doel hiervan is dat we een betere spreiding van de rapportages over het jaar krijgen.

Ook stelden we in oktober de meerjarenbegroting op van JOOST waarin we de plannen van alle afdelingen meenamen. Het resulteerde in een formeel document waarmee we een doorrekening maakten van alle financiële kengetallen. De financiële kengetallen die gehanteerd worden, sluiten aan met kengetallen en normen die ook het WSW hanteert bij haar financiële beoordeling van woningcorporaties. Periodiek bekijken we de ontwikkeling van deze kengetallen en meten we de effecten van onze beleidskeuzes.

Naast de meerjarenbegroting is ook de jaarrekening een meetmoment. In de jaarrekening maken we ook een doorkijk in de ontwikkeling van de kengetallen die onze financiële positie tot uiting brengen.

De beoordeling door het WSW is opgebouwd uit 5 niveaus. We noemen dit samen ‘het WSW-huis’. In onze meerjarenbegroting toetsen wij de uitkomsten van onze meerjarenbegroting 2023-2027 aan de normen van het WSW. Op de volgende pagina ziet u de uitkomsten hiervan.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Het WSW huis van JOOST

Op basis van de begroting 2023-2027 zijn de kengetallen (gemiddeld over 5 jaar) voor de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten als volgt.

Financial Risk (niet-DAEB)

	KPI	JOOST	Norm
Solvabiliteitsratio	Solvabiliteitsratio (marktwaarde)	63%	> 40%
Loan to value	Loan to value (marktwaarde)	35%	< 75%
Interest Coverage ratio	Interest Coverage Ratio (gewogen gemiddelde)	3,40	> 1,8
Dekkingsratio	Dekkingsratio (marktwaarde)	25%	< 70%

Financial Risk (DAEB)

	KPI	JOOST	Norm	
Solvabiliteitsratio	Solvabiliteitsratio (beleidswaarde)	32%	> 15%	continuïteits-ratio
Loan to value	Loan to value (beleidswaarde)	69%	< 85%	continuïteits-ratio
Interest Coverage ratio	Interest Coverage Ratio (gewogen gemiddelde)	2,92	> 1,4	continuïteits-ratio
Dekkingsratio	Dekkingsratio (marktwaarde)	32%	< 70%	discontinuïteits-ratio
	Onderpandratio (marktwaarde)	31%	< 70%	discontinuïteits-ratio

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Naast deze financiële toets doet het WSW ook een kwalitatieve toets middels een interview en bureauonderzoek. Ook in 2022 hebben we samen met het WSW de plannen van JOOST besproken. Dit gesprek in combinatie met de financiële toets zorgen voor de afgifte van een borgingsplafond.

Toelichting bij WSW-huis:

- *Interest Coverage Ratio*: geeft aan hoeveel keer de rente betaals kan worden uit de operationele kasstroom;
- *Debt Service Coverage Ratio*: laat zien in welke mate een corporatie aan haar eigen rente- en aflossingsverplichtingen kan voldoen;
- *Loan to Value*: geeft de verdiencapaciteit van de woningvoorraad op lange termijn aan;
- *Solvabiliteit*: meet de omvang van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen met als basis de bedrijfswaarde;
- *Dekkingsratio*: geeft aan wat het schuldrestant van leningen is;
- *Onderpandsratio*: bepaalt of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

5.1.1 Kasstromen

Het denken in termen van kasstromen is in onze bedrijfsvoering, als onderdeel van de planning-en-controlcyclus, niet meer weg te denken. Het is van groot belang om de ingaande en uitgaande kasstromen in evenwicht te hebben en te houden. Immers, bij onevenwichtigheid komt op den duur de financiële continuïteit in gevaar. Wat wij uitgeven, moeten we eerst verdienen. Wanneer onevenwichtigheid op langere termijn dreigt, moeten wij bijsturen om het evenwicht te herstellen. Sinds enige jaren drukt de verhuurdersheffing zwaar op uitgaande kasstroom. Voor de kasstromen is het een positieve ontwikkeling dat de verhuurdersheffing in 2022 is afgebouwd en naar de toekomst toe verdwijnt. Met verdergaande digitalisering, professionalisering en efficiencyslagen proberen wij de uitgaande kasstroom te beperken.

Op korte termijn zijn de belangrijkste onderdelen van de ingaande kasstroom de huurinkomsten. Tegelijkertijd is ook betaalbaarheid een belangrijk thema, zeker in de huidige tijd van hoge inflatie. We volgen hier het landelijk beleid waarbij we als JOOST in 2022 een lagere huurverhoging doorrekende dan vanuit het landelijk beleid toegestaan was.

Het is een bewuste keuze om minder woningen te verkopen. Daarmee houden we voldoende woningen beschikbaar voor onze doelgroep in een tijd waarbij er een grote vraag is naar huurwoningen. In de meerjarenbegroting werken we onder andere de investeringsplannen financieel uit en kijken we kritisch naar de bedrijfslasten.

In euro's (x1000)	2023	2024	2025	2026	2027
Operationele kasstroom	15.524	15.667	16.288	16.844	16.678
Investeringskasstroom	-56.659	-61.187	-56.512	-52.995	-53.800
Financieringskasstroom	40.706	45.342	40.244	35.775	37.089
Mutatie liquide middelen	-429	-178	20	-376	-33

Kasstroomoverzicht uit meerjarenbegroting 2023-2027

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

5.1.2 Borging

JOOST is, zoals alle woningcorporaties, een kapitaalintensieve organisatie. De manier waarop wij omgaan met kapitaal heeft grote invloed op ons financiële resultaat. Daarom sturen wij op kasstromen. In de maandelijkse rapportages is het (directe) kasstroomoverzicht, met daarin de operationele, investerings- en financieringskasstroom, van cruciaal belang. Zo beheersen wij permanent de ingaande en uitgaande liquide middelen en borgen we de financiële positie van JOOST. Het volgen van de kasstromen wordt ook steeds belangrijker voor het aantrekken van financiële middelen.

Het WSW is kritisch op het geven van borging op langlopende leningen. Sinds een aantal jaar hanteren we directe kasstroomsturing, waarbij elke post en elke factuur bij de betaling of ontvangst direct wordt toegewezen aan de betreffende kasstroom. Daardoor is de kasstroomsturing zo optimaal mogelijk.

5.2 Beheer

5.2.1 Instrumenten en rapportages

In onze planning-en-controlcyclus zijn alle rapportages en rapportagemomenten in de organisatie opgenomen, inclusief de medewerkers die daarvoor verantwoordelijk zijn. Wij werken voortdurend aan de kwaliteitsverbetering van onderdelen van de cyclus. Vooral de functie van de maand- en 4-maandsrapportages zijn diep in de organisatie doorgedrongen. De gegevens van de maandrapportages zijn voor elke medewerker beschikbaar, waarbij direct wordt aangeven wanneer een norm wordt overschreden. Dit waarschuwingssignaal wordt voorzien van informatie, waaronder vergelijkingen met voorgaande jaren. Dat maakt het voor budgethouders mogelijk hun controlefunctie goed uit te voeren. Ook de 4-maandsrapportages en de treasuryrapportages worden periodiek besproken in het MT, Auditcommissie en in de Raad van Commissarissen.

Hierna ziet u een overzicht van de instrumenten in onze planning-en-controlcyclus:

Planninginstrumenten

- Koersplan met afgeleide jaarplannen en afdelingsplannen;
- Prestatieafspraken met activiteitenverslag gemeente Boxtel;
- Portfoliobeleid inclusief streefhuurbeleid;
- Onderhoudsbegrotingen;
- Liquiditeitsbegroting;
- Treasury jaarplan.

Controlinstrumenten

- Maandrapportage;
- 4-maandsrapportage;
- Jaarrapportage;
- Treasury-rapportage;
- Investeringsstatuut met een investeringskader;
- Treasurystatuut met bevoegdhedenmatrix en intern normenkader.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

5.2.2 Marktwaarde en beleidswaarde

Het commercieel vastgoed wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (voortvloeiend uit de RJ-645). De waarde bedroeg in 2022 € 43,9 miljoen (in 2021 was het € 42,5 miljoen).

De verschillen ontstaan door wijzigingen in de taxatie als gevolg van marktontwikkelingen en omdat na een woningmutatie een woning van DAEB naar het niet-DAEB-bezit gaat als de nieuwe huurprijs hoger wordt dan de liberalisatiegrens van € 752,33.

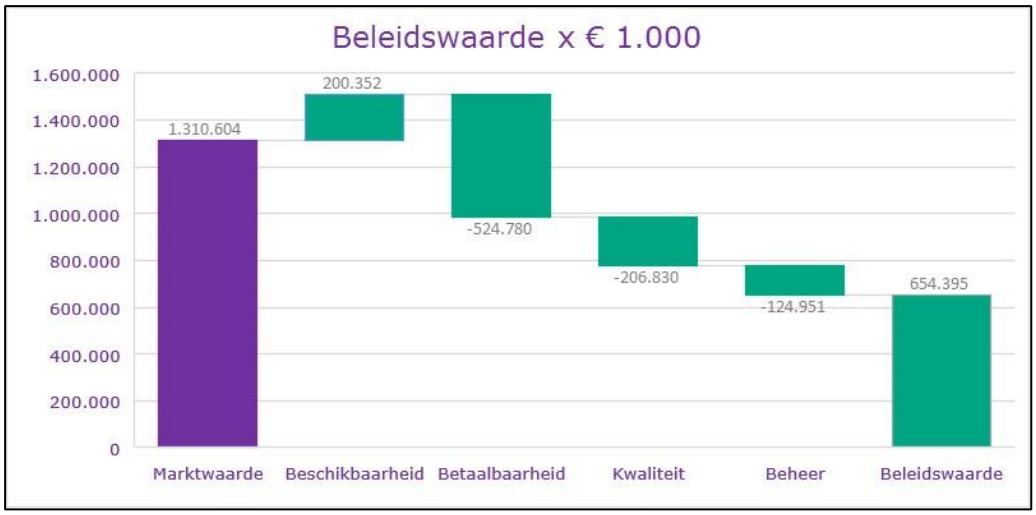
De marktwaarde in verhuurde staat van het sociaal vastgoed in exploitatie bedraagt in 2022 € 1.266,6 miljoen (in 2021 was het € 1.183,5 miljoen). Deze stijging van de marktwaarde in verhuurde staat ontstaat als gevolg van de stijging van de WOZ-waarde en de aanpassingen van de parameters in het handboek.
De beleidswaarde bedroeg in 2022 € 688 miljoen (in 2021 was het € 658 miljoen). De beleidswaarde wijkt af van de marktwaarde onder invloed van voornamelijk het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2022 is in totaal € 822 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2021: € 746 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving..

Het handboek heeft een update gehad in januari waarbij onder andere de disconteringsvoet naar beneden is bijgesteld. Voor de woningportefeuille van Woonstichting JOOST heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met
€ 1.226 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.311 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7%.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023



5.2.3 Treasury

De gemiddelde gewogen looptijd van onze leningportefeuille bedraagt ruim 15 jaar, met een gemiddeld rentepercentage van 3,25% (in 2021: 3,37%). Treasury is onderdeel van de planning-en-controlcyclus, waarbij op basis van de vastgestelde meerjarenbegroting jaarlijks een treasury jaarplan wordt opgesteld. Per half jaar vindt een rapportage van de uitgevoerde activiteiten plaats en een herijking van de activiteiten voor de rest van het jaar.

5.2.4 Schuldpositie

Alle financiële middelen die niet nodig waren voor de financiële continuïteit, zetten wij in 2022 in voor de volkshuisvesting. Dat blijven we ook in de toekomst doen.

De current ratio is in 2022 voldoende om aan de korte termijnverplichtingen (excl. aflossingen aan kredietinstellingen) te kunnen voldoen vanuit de eigen liquide middelen en kortlopende vorderingen.

Netto schuldpositie 2022				
(x €1.000)	Looptijd korter dan vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal	Gewogen rentevoet
Lening kredietinstellingen	25.441	234.784	260.225	3,25%
Terugkoopverplichting VOV	0	7.952	7.952	n.v.t.
Waarborgsommen	0	90	89	n.v.t.
Totaal	**25.441**	**242.825**	**268.266**	

In 2022 trokken we voor € 14 miljoen aan nieuwe financieringen aan. We losten leningen af voor € 5,9 miljoen. Een groot deel van de investeringskasstroom en de aflossingen betaalden we uit de operationele kasstroom. In vergelijking met andere corporaties is de lening portefeuille van JOOST normaal te noemen. Dit vormt de basis voor een gezonde financiële bedrijfsvoering.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningen daalde naar 3,25% door aflossing van leningen met een hoger rentepercentage en het aantrekken van nieuwe leningen met een laag rentepercentage.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

5.2.5 Solvabiliteit

In 2022 steeg de solvabiliteit (eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen) als gevolg van de waardestijging van het vastgoed naar 78,5%. In 2021 bedroeg de solvabiliteit 78,3%.

5.2.6 Investeringen

In 2022 investeerden we ruim € 25 miljoen in nieuwbouwprojecten, aankoop van bestaand vastgoed voor onze sociale doelgroep en in renovatieprojecten.

5.2.7 Verbindingen

In 2022 hebben we geen juridische verbindingen.

5.2.8 Risicobeheersing

Risicomanagement
De wereld om ons heen en dicht bij huis lijkt steeds sneller en heftiger te veranderen. Grote onvoorspelbare ontwikkelingen als Corona, de Oorlog in de Oekraïne en de ongekend hoge inflatie hebben hun weerslag op het realiseren van onze doelen uit het koersplan. Dit jaar hebben we wederom een meerwaarde aan het risicomanagement toegevoegd door het risicomanagement nog beter in de organisatie gedragen te krijgen. Met name op tactisch niveau hebben we onder begeleiding van adviesbureau NARIS risicosessies en gesprekken gevoerd om grip te krijgen op de onderliggende risico's. Voor de tactische uitwerking is het bestaande instrumentarium het uitgangpunt geweest:

- Strategische risico's gekoppeld aan de strategie(kaart) en koersplan van JOOST;
- Beheersmaatregelen op basis van beheerstrategie;
- Riskappetite op doelstellingen vastgesteld door de RvC.

We hebben in 2022 de strategische risico's vertaald naar tactische risico's gericht op:

- Een heldere en scherpe risicodefinitie;
- Vaststellen van zogenaamde risico indicatoren die aangeven of een risico groter, danwel kleiner wordt;
- Op basis van de overall risicobereidheid vaststellen op welke momenten extra beheersing noodzakelijk is.

Met het opstellen van het tactisch risicomanagement krijgt de organisatie beter grip de op risico's en begrip voor de (on)mogelijkheden hierop in te grijpen. Hierbij zijn voor de tactische risico's de volgende onderwerpen benoemd: koersplan, risicodefinitie (oorzaak, gebeurtenis, gevolg), risico indicatoren, huidige beheersing, gewenste beheersing.

Risicobereidheid en risicobewustzijn
We hebben afgesproken in welke mate we bereid zijn bepaalde risico's te dragen. Om medewerkers hierin mee te nemen hebben we een overzichtelijke infographic ontwikkeld met onze risicobereidheid en wat we doen om de impact beperkt te houden. Deze staat op de volgende pagina. Hiermee stimuleren we ook het risicobewustzijn in de organisatie. De boodschap die we hiermee willen aangeven: 'risicomanagement is van ons allemaal'.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Risico bereidheid

Koersplan thema's

JOOSt. thuis in de meierij

Grip op woonlasten

Welk risico nemen we? RISICO BEPERKT

Betaalbaar wonen voor zittende en toekomstige huurders is het uitgangspunt van ons handelen. We investeren in betaalbaarheid door o.a. te investeren in duurzaamheid. We nemen geen risico's waardoor de betaalbaarheid voor onze klanten in het gedrang komt.

Meer huishoudens op hun plek

Welk risico nemen we? RISICO VOORZICHTIG

De woningmarkt zit op slot. Daarom willen we onze woningportefeuille uitbreiden. Dat doen we niet alleen via nieuwbouw, maar ook via splitsing en transformatie, woonoplossingen op maat (zoals tijdelijke woningen) en nieuwe woonzorgconcepten. Innovaties en experimenten zijn nodig om tot oplossingen te komen. We hebben daarbij oog voor de risico's. Denk aan de flexibiliteit die nodig is om de woningen op termijn zonder hoge investeringskosten te kunnen verhuren aan een andere doelgroep.

Natuurlijk duurzaam

Welk risico nemen we? RISICO FLEXIBEL

We staan open voor nieuwe ontwikkelingen en innovatie op het gebied van duurzaamheid. We nemen no regret als uitgangspunt. We nemen dus een beperkt en overzienbaar risico. Waar we kunnen verduurzamen, doen we dat. Ook als de investering niet volledig wordt terugverdiend.

Risico gradaties

AVERSIE
We kiezen altijd voor de optie met het geringste risico.

BEPERKT
We nemen een zeer beperkt risico en doen dat alleen wanneer kans op falen erg klein is.

VOORZICHTIG
We zijn bereid om risico te lopen, wanneer rendement/voordelen groot zijn.

FLEXIBEL
We zijn bereid om risico te lopen, wanneer de impact klein is.

OPEN
We kiezen voor de optie met het hoogste rendement en accepteren mogelijk verlies.

Netwerkorganisatie met ruimte

Welk risico nemen we? RISICO FLEXIBEL

Effectief netwerken is vanzelfsprekend voor ons. We hebben hierin een pro-actieve open houding. Dat is de basis om verbindingen met elkaar aan te gaan en aan te haken bij andere partijen. We zoeken dus actief onze partners en huurders in de wijk op, om zaken samen op te pakken. Ons credo: altijd eerst luisteren en dan pas beoordelen.

Oog voor verschil

Welk risico nemen we? RISICO BEPERKT

We hebben oog voor de individuele huurder. We willen maatwerk leveren. In iedere situatie gaan we op zoek naar de beste denkbare oplossing. Hiervoor moeten we medewerkers de gewenste ruimte geven. Dit kan alleen als we het speelveld goed met elkaar duiden. En de mogelijkheid geven om in de praktijk te leren.

Samen voor de buurt

Welk risico nemen we? RISICO BEPERKT / RISICO VOORZICHTIG

We zijn er voor mensen met een smalle beurs, maar ook voor mensen die enige begeleiding nodig hebben. Kwetsbare huurders of huurders met een zorgvraag bepalen echter in grote mate de leefbaarheid in buurten. Daarom moeten we samen met partners actief op zoek gaan naar een goede woonsituatie voor die groep.

Financiën

Welk risico nemen we? RISICO VOORZICHTIG

Onze maatschappelijke opgave stellen we voorop. Niet het rendement.

Risico bereidheid

Kernwaarden en overige waarden

JOOSt. thuis in de meierij

Bevlogen

Welk risico nemen we? RISICO FLEXIBEL

We werken met passie aan onze missie. Je kunt niet bevlogen zijn, als je te voorzichtig bent.

Betrouwbaar

Welk risico nemen we? RISICO BEPERKT

Ieder van ons voelt zich verantwoordelijk. We zijn duidelijk naar buiten en naar elkaar. Dit is de kern van ons handelen. Betrouwbaar overkomen kan niet als je te veel risico loopt.

Doelgericht

Welk risico nemen we? RISICO FLEXIBEL

We werken effectief, efficiënt en slim. We durven lef te tonen om ons doel te bereiken. Zonder roekeloos te zijn. Dit vraagt wel flexibiliteit.

Risico gradaties

AVERSIE
We kiezen altijd voor de optie met het geringste risico.

BEPERKT
We nemen een zeer beperkt risico en doen dat alleen wanneer kans op falen erg klein is.

VOORZICHTIG
We zijn bereid om risico te lopen, wanneer rendement/voordelen groot zijn.

FLEXIBEL
We zijn bereid om risico te lopen, wanneer de impact klein is.

OPEN
We kiezen voor de optie met het hoogste rendement en accepteren mogelijk verlies.

Klanttevredenheid

Welk risico nemen we? RISICO BEPERKT

Wij vinden het belangrijk dat onze klanten tevreden zijn. Daar doen wij ons best voor. Is de klant niet tevreden, dan proberen we dat op te lossen. We willen hiermee een zeer beperkte risico lopen.

Compliance

Welk risico nemen we? RISICO AVERSIE

We zijn in ons handelen gericht op het voldoen aan wet- en regelgeving.

Imago

Welk risico nemen we? RISICO BEPERKT

Een goed imago is belangrijk. Dit kun je sturen door een sterk en duidelijk verhaal neer te zetten. Je zo goed mogelijk profileren. Hierdoor krijg je ook een positieve band met je relaties. Toch heb je je imago niet geheel in de hand. Er zijn altijd risico's. Die kun je wel zo goed mogelijk vooraf in beeld brengen en monitoren. Dus dat doen we ook.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Frauderisicoanalyse

Woonstichting JOOST is zich bewust van de fraude- en integriteitsrisico's en vindt het belangrijk om deze risico's te kunnen beheersen. Om inzicht te verkrijgen in deze risico's heeft JOOST wederom een frauderisico-analyse uitgevoerd. Deze is in het MT besproken en wordt begin 2023 besproken met de Raad van Commissarissen.

In onze frauderisico-analyse hebben we per proces of activiteit de belangrijkste risico's benoemd en mogelijke beheersmaatregelen aangegeven. Ook de mate van dekking ervan staat erbij. Dit zijn de harde en meetbare controls in onze processen. Daarnaast zijn er ook nog zachte controls, gericht op houding en gedrag. Deze vormen de randvoorwaarden voor een goede beheersingsomgeving. Binnen deze soft controls vallen de integriteit van bestuur, RvC en werknemers, cultuur van de organisatie, de 'tone at the top'. Deze zaken zijn moeilijk meetbaar, maar kunnen we op verschillende manieren faciliteren met beleid en gedragslijnen, zoals een integriteitscode, klokkenluidersregeling, geschenkenregeling etc. Deze regelingen en beleidsdocumenten zijn ook opgesteld en waar nodig geactualiseerd bij JOOST.

Risicodialoog 2023

De ontwikkelingen blijven zich de komende periode waarschijnlijk nog steeds in een versneld tempo wijzigen en de fluctuaties (volatiliteit) zal daarbij groot zijn. Dat betekent dat JOOST goed moet blijven kijken naar de koers en dat wellicht de frequentie van het kijken naar risico's omhoog moet. Dat betekent dat JOOST in 2023 niet alleen de dialoog op het tactisch niveau verder gaat voeren, maar ook nog goed gaat kijken naar de strategische risico's.

Per beschikbaar instrument betekent dit het volgende:

- Strategisch risicoprofiel actualiseren (doorlopend proces) op MT niveau;
- Risicobereidheidsvraag beantwoorden: voldoet de huidige bereidheid nog aan de omstandigheden waarin JOOST zich bevindt?;
- Tactisch risico profiel, continue dialoog in de organisatie voeren;
- Operationele risico's toevoegen aan de bestaande procesbeschrijvingen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

6. De toekomst

Het Koersplan '(ge)Woon als een goede buurman 2020-2024' blijft bij JOOST het kompas. Dat betekent concreet dat we in 2023 en 2024 blijven zorgen voor een goed en betaalbaar (t)huis voor elke huurder. Dat we woningen blijven verduurzamen. Dat we de doorstroming blijven stimuleren en dat we samen met anderen blijven werken aan een fijne woonomgeving. En ook daarna zullen we ons blijven bezighouden met deze thema's. Deze zullen we bundelen in een nieuw Koersplan voor na 2024. De eerste oriënterende gesprekken daarvoor zullen we in 2023 gaan voeren.

Wonen-en-zorg, een onvermijdelijk tweespan

Waar we ook concreet mee aan de slag gaan, zijn de combinaties 'wonen en zorg' en 'wonen en ondersteuning'. Nu al, maar zeker in de (nabije) toekomst is dit in de volkshuisvesting één van de grootste uitdagingen waarmee we te maken krijgen. Gemeenten moeten er al een tijdje voor zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Het gaat hierbij niet alleen om mensen op leeftijd maar bijvoorbeeld ook om mensen met psychische of psychosociale problemen. Hulp en ondersteuning ontvangen zij thuis. Dat betekent dat we als JOOST niet alleen moeten voorzien in genoeg woningen die geschikt zijn voor deze doelgroepen, maar ook dat we nieuwe samenwerkingsverbanden moeten onderzoeken waarbij 'wonen' hand in hand gaat met de zorg en ondersteuning die mensen nodig hebben als ze zelfstandig wonen.

Wij experimenteren daar al mee. Zo is het nieuwe seniorencomplex van JOOST aan de Raadhuisstraat in Rosmalen het resultaat van een nauwe krachtenbundeling met zorgorganisatie Annenborch en ouderenorganisatie Hevo. Ook zijn we gaan samenwerken met Maatschappelijke Opvang (MO) Den Bosch en zorgen we voor lokale maatschappelijke opvang in ons Sociaal Pension in Boxtel. En dat gaat goed.

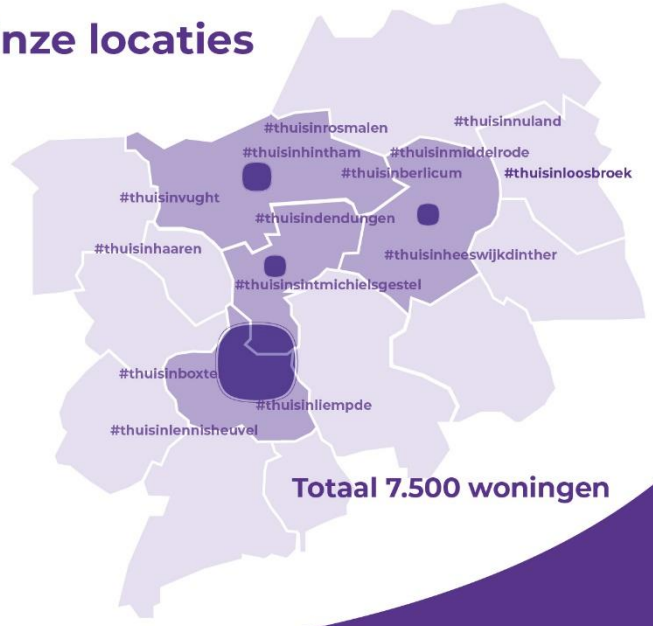
Klein beginnen, groot uitrollen

Het is kleinschalig beginnen, ervaringen opdoen. De leerpunten gebruiken we om te kijken hoe we soortgelijke krachtenbundelingen vaker kunnen aangaan. Hoe we concepten voor zorg-en-wonen of ondersteuning-en-wonen kunnen doorvertalen naar andere delen van ons werkgebied, naar (al bestaande) complexen, misschien zelfs naar complete straten. Deze voorbereiding is nuttig én nodig om voorbereid te zijn op de toekomst die nu eigenlijk al is begonnen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Jaaroverzicht 2022

Onze locaties



Totaal 7.500 woningen

Onze medewerkers

71,6 fte

Onze inkomsten

Huuropbrengsten
€ 53,9 miljoen

Vaste lasten

Belasting en verzekeren van ons bezit
€ 2,3 miljoen

Betalen rentekosten
€ 6,8 miljoen

Sectorheffingen
€ 4,6 miljoen

Eigen organisatie
€ 5,2 miljoen

Onze uitgaven

Groot onderhoud
€ 15,5 miljoen

Nieuwbouw en aankoop
€ 9,9 miljoen

Onderhoud
€ 16,9 miljoen

JOOSt.
thuis in de meierij

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

I. Algemene toelichting

Algemeen
Woonstichting JOOST (KVK 16024825) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noordoost Brabant en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Boxtel. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving
De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB
Woonstichting JOOST heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonstichting JOOST zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;
- Het verhuren van losse parkeergelegenheden;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met de goedgekeurde scheidingsvoorstellen volledig aan de DAEB-, dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend.

Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	**Posten in gescheiden verantwoording**
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB, dan wel niet-DAEB.	<u>Balans</u> - Huurdebiteuren - Verkoop onder voorwaarden (VOV) <u>Winst- en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Onderhoudslasten (reparatie en mutatie) - Verkoopopbrengsten en –lasten <u>Kasstroomoverzicht</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Onderhoudsuitgaven (reparatie en mutatie) - (Des-)Investeringskasstromen - Verkoop onder voorwaarden (VOV)
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Balans:</u> - Vastgoedbeleggingen (excl. VOV) - Vastgoed bestemd voor verkoop - Voorziening onrendabele investeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Onderhoudslasten (planmatig) - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Onderhoudsuitgaven (planmatig) - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/niet-DAEB tak van Woonstichting JOOST op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/niet-DAEB is 97,9% resp. 2,1%	<u>Balans:</u> - Overige voorraden - Overige vorderingen - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overlopende passiva <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten (exclusief VOV) - Toegerekende organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven

Afrondingsverschillen

Als gevolg van het opstellen van de jaarrekening kunnen er afrondingsverschillen zijn ontstaan.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

II. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen en het door de Autoriteit woningcorporaties geaccordeerde scheidingsvoorstel. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens, als DAEB-vastgoed gelabelde woningen en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens, als Niet-DAEB vastgoed gelabelde woningen en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woonstichting JOOST hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woningen en parkeervoorzieningen. Woonstichting JOOST hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. Op grond van nader onderzoek is gebleken dat voor Woonstichting JOOST de waarde ultimo 2021 ca. 8,1% hoger had moeten worden opgenomen. Dit zogenaamde ‘naijleffect’ is opgenomen onder de ongerealiseerde waardeveranderingen over 2022. De waardeontwikkeling over 2022 is vervolgens gebaseerd op de leegwaarde-ontwikkeling voor de betreffende COROP-regio waarin Woonstichting JOOST haar bezit heeft. Deze leegwaarde-ontwikkeling is aangepast om tot een benadering van de ontwikkeling van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat te komen.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Woonstichting JOOST hanteert (voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. Op grond van nader onderzoek is gebleken dat voor Woonstichting JOOST de waarde ultimo 2021 ca. 8,1% hoger had moeten worden opgenomen. Dit zogenaamde 'naijleffect' is opgenomen onder de ongerealiseerde waardeveranderingen over 2022. De waardeontwikkeling over 2022 is vervolgens gebaseerd op de leegwaarde-ontwikkeling voor de betreffende COROP-regio waarin Woonstichting JOOST haar bezit heeft. Deze leegwaarde-ontwikkeling is aangepast om tot een benadering van de ontwikkeling van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat te komen.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde-uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie-uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. De door JOOST gehanteerde complexindeling is voor 2022 ten opzichte van de marktwaardering 2021 ongewijzigd gebleven.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.
Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel en afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.
Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Macro economische parameters

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

Parameters Instandhoudingsonderhoud EGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	*< 1940*	*> = 1940 < 1960*	*>= 1960 < 1975*	*> = 1975 < 1990*	*> = 1990 < 2005*	*> = 2005*
< 40	€ 1.426	€ 1.400	€ 1.405	€ 1.428	€ 1.451	€ 1.538
> = 40 < 60	€ 1.601	€ 1.561	€ 1.557	€ 1.568	€ 1.602	€ 1.703
> = 60 < 80	€ 1.714	€ 1.666	€ 1.665	€ 1.668	€ 1.710	€ 1.820
> = 80 < 100	€ 1.825	€ 1.770	€ 1.778	€ 1.776	€ 1.826	€ 1.944
> = 100 < 120	€ 1.872	€ 1.816	€ 1.834	€ 1.829	€ 1.883	€ 2.005
> = 120	€ 1.920	€ 1.861	€ 1.890	€ 1.883	€ 1.941	€ 2.066

Parameters Instandhoudingsonderhoud MGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	*< 1940*	*> = 1940 < 1960*	*>= 1960 < 1975*	*> = 1975 < 1990*	*> = 1990 < 2005*	*> = 2005*
< 40	€ 1.199	€ 1.256	€ 1.276	€ 1.314	€ 1.410	€ 1.493
> = 40 < 60	€ 1.281	€ 1.328	€ 1.371	€ 1.406	€ 1.501	€ 1.593
> = 60 < 80	€ 1.404	€ 1.437	€ 1.500	€ 1.529	€ 1.625	€ 1.729
> = 80 < 100	€ 1.572	€ 1.589	€ 1.663	€ 1.684	€ 1.784	€ 1.902
> = 100 < 120	€ 1.726	€ 1.728	€ 1.816	€ 1.829	€ 1.933	€ 2.065
> = 120	€ 1.836	€ 1.826	€ 1.932	€ 1.940	€ 2.046	€ 2.189

Parameters woongelegenheden	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028 e.v.*
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	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%
Leegwaardestijging (Noordoost-Noord-Brabant regio)	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten - EGW	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten - MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445
Beheerkosten - zorgeenheid (extramuraal)	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2021)	0,070%					
Gemeentelijke OZB	0,731% - 0,1157%					
Huurindex gereguleerde woningen vóór harmonisatie	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%	2,50%
Grondslag gereguleerde woningen vóór harmonisatie	2,90%	3,70%	3,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindex geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie	3,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Grondslag geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie	2,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%					
Minimale mutatiekans bij zowel doorexploiteren als uitponden	4,00%					
Maximale mutatiekans voor EGW, MGW en extramurale zorgeenheid	50,00%					
Maximale mutatiekans voor studenteneenheden	100,00%					
verkoopkosten bij uitponden, als % van de leegwaarde	1,00%					
Disconteringsvoet referentiewoning	5,53%					
Disconteringsvoet opslag type woning	-0,05% - 0,00%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,16% - 0,11%					
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant regio	0,19%					
Disconteringsvoet opslag krimpgebied	0,00% - 0,86%					
Disconteringsvoet opslag doorexploiteren / uitponden	0,00% - 0,82%					
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant marktontwikkeling	0,20%					
Disconteringsvoet referentiewoning studenten en extramurale zorgeenheden	6,70%					
Disconteringsvoet opslag type woning	0,00% - 0,60%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,50% - 0,13%					

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Parameters Instandhoudingsonderhoud Onzelfstandige studenteneenheden						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 390	€ 391	€ 404	€ 422	€ 465	€ 497
> = 40 < 60	€ 746	€ 723	€ 748	€ 767	€ 864	€ 932
> = 60 < 80	€ 950	€ 918	€ 945	€ 959	€ 1.087	€ 1.170
> = 80 < 100	€ 1.299	€ 1.254	€ 1.278	€ 1.283	€ 1.468	€ 1.573
> = 100 < 120	€ 1.357	€ 1.308	€ 1.338	€ 1.341	€ 1.532	€ 1.644
> = 120	€ 1.385	€ 1.336	€ 1.368	€ 1.370	€ 1.563	€ 1.680

Parameters Instandhoudingsonderhoud Extramurale zorgeenheden doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 1.140	€ 1.216	€ 1.224	€ 1.347	€ 1.567	€ 1.650
> = 40 < 60	€ 1.242	€ 1.305	€ 1.319	€ 1.439	€ 1.657	€ 1.753
> = 60 < 80	€ 1.372	€ 1.419	€ 1.440	€ 1.554	€ 1.772	€ 1.882
> = 80 < 100	€ 1.505	€ 1.535	€ 1.552	€ 1.660	€ 1.880	€ 2.004
> = 100 < 120	€ 1.643	€ 1.657	€ 1.673	€ 1.774	€ 1.996	€ 2.135
> = 120	€ 1.763	€ 1.763	€ 1.782	€ 1.878	€ 2.101	€ 2.253

Parameters Instandhoudingsonderhoud EGW uitpondscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 900	€ 881	€ 834	€ 858	€ 856	€ 939
> = 40 < 60	€ 994	€ 962	€ 911	€ 911	€ 903	€ 1.014
> = 60 < 80	€ 1.058	€ 1.018	€ 960	€ 947	€ 935	€ 1.063
> = 80 < 100	€ 1.123	€ 1.075	€ 1.006	€ 982	€ 967	€ 1.112
> = 100 < 120	€ 1.153	€ 1.103	€ 1.026	€ 998	€ 982	€ 1.133
> = 120	€ 1.184	€ 1.130	€ 1.045	€ 1.013	€ 997	€ 1.155

Parameters Instandhoudingsonderhoud MGW uitpondscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 712	€ 770	€ 774	€ 805	€ 880	€ 963
> = 40 < 60	€ 774	€ 819	€ 834	€ 860	€ 927	€ 1.020
> = 60 < 80	€ 858	€ 890	€ 912	€ 928	€ 986	€ 1.093
> = 80 < 100	€ 968	€ 984	€ 1.006	€ 1.008	€ 1.056	€ 1.182
> = 100 < 120	€ 1.069	€ 1.069	€ 1.094	€ 1.082	€ 1.122	€ 1.266
> = 120	€ 1.145	€ 1.133	€ 1.162	€ 1.143	€ 1.175	€ 1.332

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen tot en met peildatum 31-12-2022 9,0% (vanaf 1-1-2023: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028 e.v.*
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,50 / € 7,90/ € 10,50						
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10,90 / € 13,20 / € 13,20						
Marketing	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten	3,0% / 2,0% / 2,5%						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2021)	BOG/MOG 0,13% ZOG 0,35%						
Disconteringsvoet referentie object	9,20%						
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	- 0,25% - 0,59%						
Disconteringsvoet opslag type contract	0,00% / 0,07% / 0,00%						
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,60% / 0,60% / 0,75 %						

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen tot en met peildatum 31-12-2022 9% (vanaf 1-1-2023: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheid	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028 e.v.*
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	€ 60 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	€ 202 per jaar						
Beheerkosten - Parkeerplaats	€ 30 per jaar						
Beheerkosten - Garagebox	€ 41 per jaar						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2021)	0,23%						
Disconteringsvoet referentie object	6,70%						
Disconteringsvoet opslag type (parkeerplaats/ garagebox)	0,00% / 0,09%						
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,35%						

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 571 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen tot en met peildatum 31-12-2022 9% (vanaf 1-1-2023: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur

Het bedrijfsonroerend goed en onder voorwaarden ook het maatschappelijk- en zorgvastgoed wordt getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wort waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht.
In de tussenliggende jaren vindt jaarlijks een update plaats. Eind 2019 is het bedrijfsonroerend goed en zorgvastgoed volledig getaxeerd. In 2022 heeft er hoofdzakelijk een markttechnische update plaatsgevonden. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Gehanteerde vrijheidsgraden

Bij deze full-versie taxatie zijn door de taxateurs de volgende vrijheidsgraden gebruikt:

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is toegepast waarbij per BOG type inschattingen gemaakt zijn voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Markthuur(stijging)
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database.

Exit yield
Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij ondermeer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leiden. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 + 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.

Disconteringsvoet
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie, onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans
Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.

Vrijheidsgraad	*Laagste*	*Hoogste*
Markthuur(stijging) prijs per m2 vvo	€ 55	€ 213
Exit yield	6,00%	12,00%
Disconteringsvoet	5,40%	10,31%
Onderhoud	basis handboek	basis handboek

Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering
Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen). Er wordt geen rekening gehouden met latente belastingverplichtingen.

Beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting JOOST en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie 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;

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
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 beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de 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.

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

Vastgoed verkocht onder voorwaarden

Voor vastgoed in exploitatie dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Het vastgoed blijft gewaardeerd op basis van het marktwaardemodel, echter de reële waardebasis wijzigt in de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting. Het nadelig verschil tussen de boekwaarde van het (oorspronkelijk) vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting, wordt op dat moment in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde per balansdatum na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De marktwaarde wordt jaarlijks opnieuw bepaald.

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

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer.

De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. De waardeveranderingen van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden".

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie ter zake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

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

Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De opgenomen latentie in de jaarrekening van 2022 heeft betrekking op:

1. *Fiscale verliesverrekening:* er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. Op basis van de fiscale positie in de jaarrekening 2022 is het verrekenbaar verlies van JOOST ultimo 2022 € 5,7 mln., die volledig bestaan uit voorfusieverliezen van fusievoorganger Kleine Meierij.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

2. Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie; voor de te verwachten afschrijvingen die fiscaal nog kunnen worden gedaan. Dit gedeelte van het waarderingsverschil in de activa in exploitatie wordt naar verwachting op korte termijn gerealiseerd en is daarom tot waardering gebracht.

De latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Leningen u/g
De verstrekte leningen u/g worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Vlottende activa

Voorraden
De voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen, onder aftrek van eventuele verliesvoorzieningen.

Voorraad koopwoningen nieuwbouw
De voorraden onderhanden werk (onverkochte woningen uit projectontwikkeling) worden gewaardeerd op vervaardigingsprijs, of lagere opbrengstwaarde.

De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van de onderhoudsafdeling en interne logistiek alsmede toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vorderingen
Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Debiteuren
Een voorziening voor oninbaarheid wordt, voor zover noodzakelijk, in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen
Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito’s met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele top nieuwbouw
Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie 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 marktwaarde in verhuurde staat minus de stichtingskosten van deze investering.

Lang- en kortlopende schulden
Lang- en kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen 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 geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak
Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2019 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel, plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

III. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

Algemeen
Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties, de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bedrijfsopbrengsten

Huren
De betaalbaarheid van onze woningen is één van onze speerpunten in het koersplan.

Woonstichting JOOST beschouwt de doelgroep met een inkomen tot € 43.574 als haar belangrijkste (primaire) doelgroep. Daarom ontziet JOOST deze doelgroep zoveel als mogelijk. Hier staat tegenover dat de hogere inkomens een grotere huurverhoging krijgen. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2021 kregen huurders in de hele sociale sector géén huurverhoging. Wat we bij JOOST aan deze overheidsbepaling toevoegden, is maatwerk in huurprijs voor huurders die in de financiële problemen zijn gekomen als gevolg van covid-19. Daarnaast hebben we in het verslagjaar een wettelijke eenmalige huurverlaging doorgevoerd voor de groep huurders met een laag inkomen en een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens.

Vergoedingen
Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

Verkoop onroerende zaken
De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
De post gerealiseerde opbrengst verkopen betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs uit nieuwbouwprojecten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Bedrijfslasten

Bedrijfslasten – algemeen
Bedrijfslasten worden verantwoord op basis van het historische kostprijs beginsel.

Afschrijvingen op (im) materiële vaste activa en ten dienste van de exploitatie
De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Boekwinsten en -verliezen van de materiële vaste activa ten dienste van exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen
De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking, dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Hieronder worden de positieve en negatieve veranderingen in de reële waarde verantwoord inzake onroerende zaken in exploitatie.

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

Inhuurkrachten
Onder deze posten worden alle kosten geboekt die ontstaan door het tijdelijk inhuren van personeel. De inhuur die gerelateerd kan worden aan een vastgoedproject wordt op het vastgoedproject geboekt.

Pensioenlasten
Woonstichting JOOST heeft de pensioenregeling voor medewerkers ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties SPW. De hoofdregeling betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan het personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegde-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Woonstichting JOOST op verplichte basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Woonstichting JOOST geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Woonstichting JOOST heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

Arbeidsongeschiktheid
Woonstichting JOOST is eigenrisicodrager als het gaat om arbeidsongeschiktheidsrisico's.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Onder deze post worden de personeelskosten en kosten van door derden verrichte werkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden en zijn gericht op de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie.

Lasten onderhoud
Onder deze post 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 uit de balans blijkende 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. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Operational lease
Woonstichting JOOST heeft leasecontracten waarbij het eigendom verbonden niet bij de corporatie ligt. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Leasebetalingen worden op lineaire basis verwerkt in de geconsolideerde winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Overige bedrijfslasten
De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Onder deze post zijn de niet onder bovenstaande posten opgenomen bedrijfslasten verantwoord.

Belastingen
Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingen overeenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering, dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil, dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa, of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten
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 die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing
Binnen het treasurybeleid van Woonstichting JOOST is het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-)risico's niet toegestaan.

Valutarisico
Woonstichting JOOST is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico
Woonstichting JOOST loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonstichting JOOST risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de Woonstichting JOOST risico's over de marktwaarde.

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

Kredietrisico
Woonstichting JOOST heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

IV. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig de van toepassing zijnde regelgeving opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie
Per 31 december 2022 is in totaal € 822 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2021: € 746 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Het handboek heeft een update gehad in januari waarbij onder andere de disconteringsvoet naar beneden is bijgesteld. Voor de woningportefeuille van Woonstichting JOOST heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met
€ 1.226 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.311 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7%.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

Timing en verwerking onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering
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 corporatie 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 corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Belastinglatentie
De belastinglatentie wordt bepaald door het jaarlijkse fiscale resultaat, dat gecompenseerd wordt door de fiscale verliesvoorziening, contant te maken tegen een netto rente. De toekomstige fiscale resultaten zijn ingeschat op basis van de tax-planning die in 2022 opgesteld is voor de jaren 2023 en verder.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

V. Toelichting kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar rechtstreeks vanuit het bank- of kasboek gesplitst naar operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

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

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

VI. Balans

Balans JOOST per 31-12-2022 (vóór resultaatbestemming)

(x € 1.000)

Activa	Ref.	2022	2021
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Automatisering	*9.1*	302	332
Vastgoedbeleggingen	*9.2*		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.266.642	1.183.449
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		43.961	42.450
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		7.729	8.237
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		7.882	8.667
		1.326.214	**1.242.803**
Materiële vaste activa	*9.2*		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		671	575
Financiële vaste activa	*9.3*		
Leningen u/g		50	121
Belastinglatentie		2.667	4.796
Totaal vaste activa		**1.329.904**	**1.248.625**
Vlottende activa			
Vorderingen	*9.4*		
Huurdebiteuren		410	1-
Overige vorderingen		15	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.781	4.091
Overlopende activa		4	11
		2.210	**4.116**
Liquide middelen	*9.5*	4.098	4.335
Totaal vlottende activa		***6.308***	***8.451***
Totaal activa		**1.336.212**	**1.257.076**

Passiva	Ref.	2022	2021
Eigen Vermogen	*9.6*		
Herwaarderingsreserve		822.236	745.559
Overige reserves		161.684	111.120
Resultaat boekjaar		66.286	127.242
Totaal eigen vermogen		***1.050.206***	***983.921***
Voorzieningen	*9.7*		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		8.202	3.411
Voorziening latente belastingverplichting		0	0
Overige voorzieningen		518	543
		8.720	**3.954**
Langlopende schulden	*9.8*		
Leningen kredietinstellingen		247.032	246.225
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		7.952	8.515
Overige schulden		89	90
		255.073	**254.830**
Kortlopende schulden	*9.9*		
Schulden aan kredietinstellingen		16.341	9.170
Schulden aan leveranciers		1.842	2.513
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.710	1.580
Overige schulden en overlopende passiva		2.320	1.107
		22.213	**14.370**
Totaal passiva		**1.336.212**	**1.257.076**

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

VII. Functionele W&V rekening

Functionele W&V rekening (x € 1.000)			
	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	*10.1.1*	53.834	52.759
Opbrengsten servicecontracten	*10.1.2*	1.583	1.787
Lasten servicecontracten	*10.1.3*	1.988-	1.971-
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	*10.1.4*	4.716-	4.874-
Lasten onderhoudsactiviteiten	*10.1.5*	18.776-	15.062-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	*10.1.6*	6.768-	8.752-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	***10.1***	**23.169**	**23.887**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.457	2.214
Toegerekende organisatiekosten	*10.1.4*	59-	58-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		1.617-	915-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	***10.2***	**781**	**1.241**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		16.606-	10.377-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		73.137	127.841
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden		56	118
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	***10.3***	**56.587**	**117.582**
Opbrengsten overige activiteiten		0	0
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten		**0**	**0**
Overige organisatiekosten	*10.1.4*	**1.717-**	**5.352-**
Leefbaarheid		**778-**	**709-**
Waardeverandering financiële vaste activa, effecten en verplichtingen		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6	4
Rentelasten en soortgelijke kosten		6.897-	7.497-
Saldo financiele baten en lasten	***10.4***	**6.891-**	**7.494-**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**71.155**	**129.155**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	***10.5***	4.868-	1.913-
Resultaat na belastingen		**66.286**	**127.242**

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

VIII. Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht JOOST 2022 (directe methode) (x € 1.000)		
Kasstroom uit operationele activiteiten	**2022**	**2021**
Ontvangsten		
Huurontvangsten	53.886	52.714
Vergoedingen	1.664	1.744
Overige bedrijfsontvangsten	61	79
Renteontvangsten	6	4
Saldo ingaande kasstroom	*55.617*	*54.541*
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-5.280	-4.933
Onderhoudsuitgaven	-16.880	-13.761
Overige bedrijfsuitgaven	-8.637	-8.036
Renteuitgaven	-6.759	-7.371
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-160	-182
Verhuurderheffing	-4.409	-6.390
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-563	-541
Vennootschapsbelasting	-429	-4.200
Saldo uitgaande kasstromen	*-43.117*	*-45.414*
Kasstroom uit operationele activiteiten	**12.500**	**9.127**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.497	2.411
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	514	719
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	*5.011*	*3.130*
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.949	-8.047
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-15.524	-17.598
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-997	-445
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-509	-500
Investeringen overig	-290	-120
Externe kosten bij verkoop	0	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	*-26.269*	*-26.710*
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	72	121
Uitgaven overig	0	0
Tussentelling Financiële vaste activa	*72*	*121*
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-21.186**	**-23.459**
Kasstroom uit financieringssactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	14.000	60.470
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.234	-42.105
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-331	-702
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**8.435**	**17.663**
Totaal	**-251**	**3.330**
Liquide middelen per 1-1	4.335	1.005
Mutatie liquide middelen	-252	3.330
Overige mutaties	0	0
Liquide middelen per 31-12	4.083	4.335

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

IX. Algemene kengetallen

Algemene kengetallen jaarrekening Woonstichting JOOST					
	2022	2021		2022	2021
Aantal verhuureenheden			**Financiële kengetallen**		
- Woningen in exploitatie	7.527	7.487	Liquiditeit (current ratio)	0,28	0,59
- Garages en parkeerplaatsen	579	620	Rentabiliteit eigen vermogen	6,31%	12,93%
- Overige objecten (BOG en MOG)	38	37	Rentabiliteit totaal vermogen	4,96%	10,12%
Totaal verhuureenheden	**8.144**	**8.144**	Externe financiering per woning in €	34.572	33.682
			Gemiddelde boekwaarde sociaal vastgoed in €	165.293	154.538
Aantal Daeb bezit	7.663	7.658	Gemiddelde boekwaarde commercieel vastgoed in €	91.395	87.345
Aantal niet-Daeb bezit	481	486	Gemiddelde beleidswaarde per vhe in €	80.353	76.750
			Gemiddelde marktwaarde per vhe in €	160.929	150.528
% Daeb bezit van totale omzet	96,3%	96,2%			
% niet-Daeb bezit van totale omzet	3,7%	3,8%	**Balans en winst- en verliesrekening**		
			Eigen vermogen (x € 1.000)	1.050.206	983.920
Aantal woningen verkocht met Koopgarant	44	48	Totaal vermogen (x € 1.000)	1.336.212	1.257.076
			Jaarresultaat (x € 1.000)	66.286	127.242
Veranderingen in woningbezit			Eigen vermogen per vhe	128.955	120.815
Aantal verkocht	-5	-5			
Aantal gekocht	4	2	**Personeel**		
Aantal nieuwbouw	42	2	Aantal formatieplaatsen (fte's)	67,4	67,4
Overige mutaties	-41	-67	Aantal formatieplaatsen (fte's) per 100 vhe's	0,83	0,83
Kwaliteit per woning					
Reparatie onderhoud per woning	1.028	885			
Mutatie onderhoud per woning	503	541			
Planmatig onderhoud per woning	964	586			

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Ondertekening Raad van Commissarissen

Anneke (L.J.) Bode,
voorzitter Raad van Commissarissen

.....

Marcel (M.M.L.F.) Frijns,
vicevoorzitter Raad van Commissarissen

.....

Hanneke (H.) Wouters,
lid Raad van Commissarissen

.....

Ephrem (E.C.) Davids,
lid Raad van Commissarissen

.....

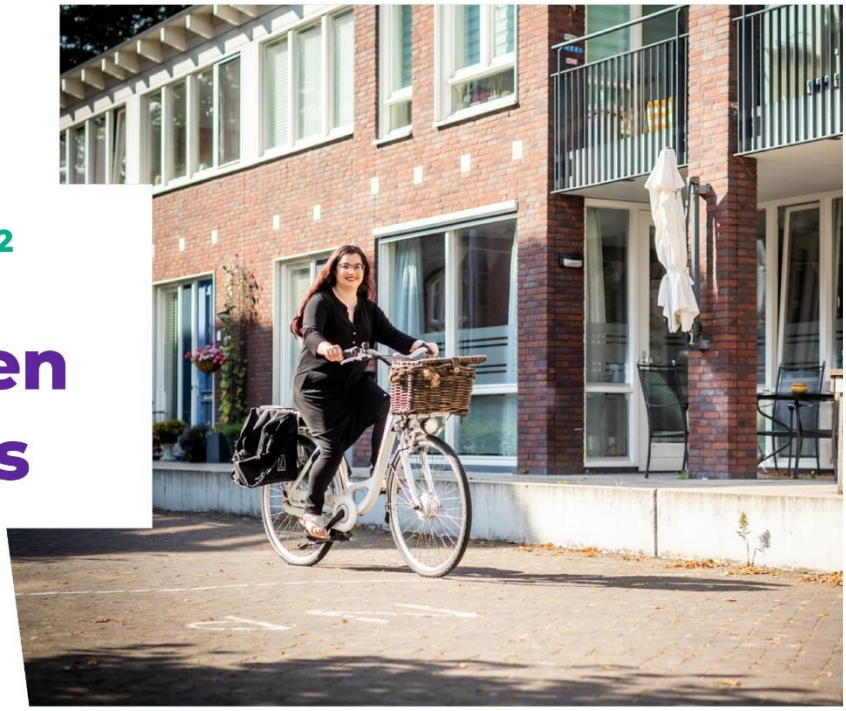
Daan (D.T.) van Opstal,
lid Raad van Commissarissen

.....

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Jaarrekening 2022

We zitten op koers



(ge)Woon als een goede buurman

Thuis in de Wijk

Opgesteld directie op 25 april 2023

Vastgesteld Raad van Commissarissen op 16 mei 2023

JOOSt.
thuis in de meierij

mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Inhoudsopgave

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING 3

2 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022 4

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022 5

4 ALGEMENE TOELICHTING 6

5 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA 8

6 GRONDSLAGEN VOOR BEPALING VAN HET RESULTAAT 20

7 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING 24

8 TOELICHTING KASSTROOMOVERZICHT 26

9 TOELICHTING OP BALANS PER 31 DECEMBER 2022 27

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE INFORMATIE 38

10 TOELICHTING OP WINST- EN VERLIESREKENING 2022 41

11 TOELICHTING DAEB EN NIET-DAEB BALANS PER 31 DECEMBER 2022 49

12 TOELICHTING DAEB EN NIET-DAEB FUNCTIONELE W&V REKENING OVER 2022 50

13 TOELICHTING DAEB EN NIET-DAEB KASSTROOMOVERZICHT 2022 51

14 VASTSTELLING JAARREKENING 53

15 OVERIGE GEGEVENS 54

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT 54

STATUTAIRE BEPALINGEN 55

16 BIJLAGE I SPECIFICATIE LANGLOPENDE LENINGEN 56

17 BIJLAGE II KENGETALLEN JAARREKENING WOONSTICHTING JOOST 57

mazars

Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

1 Balans per 31 december 2022 (vóór resultaatbestemming)

Balans JOOST per 31-12-2022 (vóór resultaatbestemming)

(x € 1.000)

Activa	Ref.	2022	2021
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Automatisering	*9.1*	302	332
Vastgoedbeleggingen	*9.2*		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.266.642	1.183.449
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		43.961	42.450
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		7.729	8.237
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		7.882	8.667
		1.326.214	**1.242.803**
Materiële vaste activa	*9.2*		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		671	575
Financiële vaste activa	*9.3*		
Leningen u/g		50	121
Belastinglatentie		2.667	4.796
Totaal vaste activa		**1.329.904**	**1.248.625**
Vlottende activa			
Vorderingen	*9.4*		
Huurdebiteuren		410	1-
Overige vorderingen		15	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.781	4.091
Overlopende activa		4	11
		2.210	**4.116**
Liquide middelen	*9.5*	4.098	4.335
Totaal vlottende activa		***6.308***	***8.451***
Totaal activa		**1.336.212**	**1.257.076**

Passiva	Ref.	2022	2021
Eigen Vermogen	*9.6*		
Herwaarderingsreserve		822.236	745.559
Overige reserves		161.684	111.120
Resultaat boekjaar		66.286	127.242
Totaal eigen vermogen		***1.050.206***	***983.921***
Voorzieningen	*9.7*		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		8.202	3.411
Voorziening latente belastingverplichting		0	0
Overige voorzieningen		518	543
		8.720	**3.954**
Langlopende schulden	*9.8*		
Leningen kredietinstellingen		247.032	246.225
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		7.952	8.515
Overige schulden		89	90
		255.073	**254.830**
Kortlopende schulden	*9.9*		
Schulden aan kredietinstellingen		16.341	9.170
Schulden aan leveranciers		1.842	2.513
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.710	1.580
Overige schulden en overlopende passiva		2.320	1.107
		22.213	**14.370**
Totaal passiva		**1.336.212**	**1.257.076**

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

2 Winst- en verliesrekening over 2022

Functionele W&V rekening

Functionele W&V rekening (x € 1.000)			
	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	*10.1.1*	53.834	52.759
Opbrengsten servicecontracten	*10.1.2*	1.583	1.787
Lasten servicecontracten	*10.1.3*	1.988-	1.971-
Overheidsbijdragen		0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	*10.1.4*	4.716-	4.874-
Lasten onderhoudsactiviteiten	*10.1.5*	18.776-	15.062-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	*10.1.6*	6.768-	8.752-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	***10.1***	**23.169**	**23.887**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		2.457	2.214
Toegerekende organisatiekosten	*10.1.4*	59-	58-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		1.617-	915-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	***10.2***	**781**	**1.241**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		16.606-	10.377-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		73.137	127.841
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden		56	118
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	***10.3***	**56.587**	**117.582**
Opbrengsten overige activiteiten		0	0
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten		**0**	**0**
Overige organisatiekosten	*10.1.4*	**1.717-**	**5.352-**
Leefbaarheid		**778-**	**709-**
Waardeverandering financiële vaste activa, effecten en verplichtingen		0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		6	4
Rentelasten en soortgelijke kosten		6.897-	7.497-
Saldo financiele baten en lasten	***10.4***	**6.891-**	**7.494-**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		**71.155**	**129.155**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	***10.5***	4.868-	1.913-
Resultaat na belastingen		**66.286**	**127.242**

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

3 Kasstroomoverzicht 2022

Kasstroomoverzicht JOOST 2022 (directe methode) (x € 1.000)		
Kasstroom uit operationele activiteiten	**2022**	**2021**
Ontvangsten		
Huurontvangsten	53.886	52.714
Vergoedingen	1.664	1.744
Overige bedrijfsontvangsten	61	79
Renteontvangsten	6	4
Saldo ingaande kasstroom	*55.617*	*54.541*
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-5.280	-4.933
Onderhoudsuitgaven	-16.880	-13.761
Overige bedrijfsuitgaven	-8.637	-8.036
Renteuitgaven	-6.759	-7.371
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-160	-182
Verhuurderheffing	-4.409	-6.390
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-563	-541
Vennootschapsbelasting	-429	-4.200
Saldo uitgaande kasstromen	*-43.117*	*-45.414*
Kasstroom uit operationele activiteiten	**12.500**	**9.127**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	4.497	2.411
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	514	719
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	*5.011*	*3.130*
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.949	-8.047
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-15.524	-17.598
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-997	-445
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-509	-500
Investeringen overig	-290	-120
Externe kosten bij verkoop	0	0
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	*-26.269*	*-26.710*
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	72	121
Uitgaven overig	0	0
Tussentelling Financiële vaste activa	*72*	*121*
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-21.186**	**-23.459**
Kasstroom uit financieringssactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	14.000	60.470
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.234	-42.105
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-331	-702
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**8.435**	**17.663**
Totaal	**-251**	**3.330**
Liquide middelen per 1-1	4.335	1.005
Mutatie liquide middelen	-252	3.330
Overige mutaties	0	0
Liquide middelen per 31-12	4.083	4.335

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

4 Algemene toelichting

Algemeen
Woonstichting JOOST (KVK 16024825) is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noordoost Brabant en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Boxtel. De activiteiten bestaan voornamelijk uit exploitatie en ontwikkeling van onroerende zaken.

Regelgeving
De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

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

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

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB
Woonstichting JOOST heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonstichting JOOST zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte;
- Het verhuren van losse parkeergelegenheden;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met de goedgekeurde scheidingsvoorstellen volledig aan de DAEB-, dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend.
Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	**Posten in gescheiden verantwoording**
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB, dan wel niet-DAEB.	<u>Balans</u> - Huurdebiteuren - Verkoop onder voorwaarden (VOV) <u>Winst- en-verliesrekening:</u> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Onderhoudslasten (reparatie en mutatie) - Verkoopopbrengsten en –lasten <u>Kasstroomoverzicht</u> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten - Onderhoudsuitgaven (reparatie en mutatie) - (Des-)Investeringskasstromen - Verkoop onder voorwaarden (VOV)
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<u>Balans:</u> - Vastgoedbeleggingen (excl. VOV) - Vastgoed bestemd voor verkoop - Voorziening onrendabele investeringen <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten servicecontracten - Onderhoudslasten (planmatig) - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Uitgaven servicecontracten - Onderhoudsuitgaven (planmatig) - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/niet-DAEB tak van Woonstichting JOOST op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/niet-DAEB is 97,9% resp. 2,1%	<u>Balans:</u> - Overige voorraden - Overige vorderingen - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overlopende passiva <u>Winst-en-verliesrekening:</u> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten (exclusief VOV) - Toegerekende organisatiekosten <u>Kasstroomoverzicht:</u> - Personeelsuitgaven

Afrondingsverschillen

Als gevolg van het opstellen van de jaarrekening kunnen er afrondingsverschillen zijn ontstaan.

5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Immateriële vaste activa
De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Onroerende zaken in exploitatie
Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:
- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken in exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen en het door de Autoriteit woningcorporaties geaccordeerde scheidingsvoorstel. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens, als DAEB-vastgoed gelabelde woningen en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens, als Niet-DAEB vastgoed gelabelde woningen en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

Woonstichting JOOST hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woningen en parkeervoorzieningen. Woonstichting JOOST hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom.

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

Woonstichting JOOST hanteert (voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie) de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. Op grond van nader onderzoek is gebleken dat voor Woonstichting JOOST de waarde ultimo 2021 ca. 8,1% hoger had moeten worden opgenomen. Dit zogenaamde 'naijleffect' is opgenomen onder de ongerealiseerde waardeveranderingen over 2022. De waardeontwikkeling over 2022 is vervolgens gebaseerd op de leegwaarde-ontwikkeling voor de betreffende COROP-regio waarin Woonstichting JOOST haar bezit heeft. Deze leegwaarde-ontwikkeling is aangepast om tot een benadering van de ontwikkeling van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat te komen.

Waardering bij eerste verwerking
Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking
Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of - vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde-uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie-uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Complexindeling
Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. De door JOOST gehanteerde complexindeling is voor 2022 ten opzichte van de marktwaardering 2021 ongewijzigd gebleven.

Doorexploiteer- en uitpondscenario
De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het

Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteerscenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist.

Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel en afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario. In dit scenario wordt ook uitgegaan van een verouderingsopslag, een specificatie is opgenomen op blz. 11 en 12.

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

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	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%
Leegwaardestijging (Noordoost-Noord-Brabant regio)	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten - EGW	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten - MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Beheerkosten - studenteneenheid	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445	€ 445
Beheerkosten - zorgeenheid (extramuraal)	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435	€ 435
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2021)	0,070%					
Gemeentelijke OZB	0,731% - 0,1157%					
Huurindex gereguleerde woningen vóór harmonisatie	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	2,50%	2,50%
Grondslag gereguleerde woningen vóór harmonisatie	2,90%	3,70%	3,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurindex geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie	3,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Grondslag geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie	2,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Huurderving, als % van de huursom	1,00%					
Minimale mutatiekans bij zowel doorexploiteren als uitponden	4,00%					
Maximale mutatiekans voor EGW, MGW en extramurale zorgeenheid	50,00%					
Maximale mutatiekans voor studenteneenheden	100,00%					
verkoopkosten bij uitponden, als % van de leegwaarde	1,00%					
Disconteringsvoet referentiewoning	5,53%					
Disconteringsvoet opslag type woning	-0,05% - 0,00%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,16% - 0,11%					
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant regio	0,19%					
Disconteringsvoet opslag krimpgebied	0,00% - 0,86%					
Disconteringsvoet opslag doorexploiteren / uitponden	0,00% - 0,82%					
Disconteringsvoet opslag COROP gebied Noord-Oost-Noord-Brabant marktontwikkeling	0,20%					
Disconteringsvoet referentiewoning studenten en extramurale zorgeenheden	6,70%					
Disconteringsvoet opslag type woning	0,00% - 0,60%					
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	-0,50% - 0,13%					

Parameters Instandhoudingsonderhoud EGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 1.426	€ 1.400	€ 1.405	€ 1.428	€ 1.451	€ 1.538
> = 40 < 60	€ 1.601	€ 1.561	€ 1.557	€ 1.568	€ 1.602	€ 1.703
> = 60 < 80	€ 1.714	€ 1.666	€ 1.665	€ 1.668	€ 1.710	€ 1.820
> = 80 < 100	€ 1.825	€ 1.770	€ 1.778	€ 1.776	€ 1.826	€ 1.944
> = 100 < 120	€ 1.872	€ 1.816	€ 1.834	€ 1.829	€ 1.883	€ 2.005
> = 120	€ 1.920	€ 1.861	€ 1.890	€ 1.883	€ 1.941	€ 2.066

Parameters Instandhoudingsonderhoud MGW doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 1.199	€ 1.256	€ 1.276	€ 1.314	€ 1.410	€ 1.493
> = 40 < 60	€ 1.281	€ 1.328	€ 1.371	€ 1.406	€ 1.501	€ 1.593
> = 60 < 80	€ 1.404	€ 1.437	€ 1.500	€ 1.529	€ 1.625	€ 1.729
> = 80 < 100	€ 1.572	€ 1.589	€ 1.663	€ 1.684	€ 1.784	€ 1.902
> = 100 < 120	€ 1.726	€ 1.728	€ 1.816	€ 1.829	€ 1.933	€ 2.065
> = 120	€ 1.836	€ 1.826	€ 1.932	€ 1.940	€ 2.046	€ 2.189

Parameters Instandhoudingsonderhoud Onzelfstandige studenteneenheden						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 390	€ 391	€ 404	€ 422	€ 465	€ 497
> = 40 < 60	€ 746	€ 723	€ 748	€ 767	€ 864	€ 932
> = 60 < 80	€ 950	€ 918	€ 945	€ 959	€ 1.087	€ 1.170
> = 80 < 100	€ 1.299	€ 1.254	€ 1.278	€ 1.283	€ 1.468	€ 1.573
> = 100 < 120	€ 1.357	€ 1.308	€ 1.338	€ 1.341	€ 1.532	€ 1.644
> = 120	€ 1.385	€ 1.336	€ 1.368	€ 1.370	€ 1.563	€ 1.680

Parameters Instandhoudingsonderhoud Extramurale zorgeenheden doorexploiteerscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 1.140	€ 1.216	€ 1.224	€ 1.347	€ 1.567	€ 1.650
> = 40 < 60	€ 1.242	€ 1.305	€ 1.319	€ 1.439	€ 1.657	€ 1.753
> = 60 < 80	€ 1.372	€ 1.419	€ 1.440	€ 1.554	€ 1.772	€ 1.882
> = 80 < 100	€ 1.505	€ 1.535	€ 1.552	€ 1.660	€ 1.880	€ 2.004
> = 100 < 120	€ 1.643	€ 1.657	€ 1.673	€ 1.774	€ 1.996	€ 2.135
> = 120	€ 1.763	€ 1.763	€ 1.782	€ 1.878	€ 2.101	€ 2.253

Parameters Instandhoudingsonderhoud EGW uitpondscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 900	€ 881	€ 834	€ 858	€ 856	€ 939
> = 40 < 60	€ 994	€ 962	€ 911	€ 911	€ 903	€ 1.014
> = 60 < 80	€ 1.058	€ 1.018	€ 960	€ 947	€ 935	€ 1.063
> = 80 < 100	€ 1.123	€ 1.075	€ 1.006	€ 982	€ 967	€ 1.112
> = 100 < 120	€ 1.153	€ 1.103	€ 1.026	€ 998	€ 982	€ 1.133
> = 120	€ 1.184	€ 1.130	€ 1.045	€ 1.013	€ 997	€ 1.155

Parameters Instandhoudingsonderhoud MGW uitpondscenario						
Bouwjaarklasse / Grootte	< 1940	> = 1940 < 1960	>= 1960 < 1975	> = 1975 < 1990	> = 1990 < 2005	> = 2005
< 40	€ 712	€ 770	€ 774	€ 805	€ 880	€ 963
> = 40 < 60	€ 774	€ 819	€ 834	€ 860	€ 927	€ 1.020
> = 60 < 80	€ 858	€ 890	€ 912	€ 928	€ 986	€ 1.093
> = 80 < 100	€ 968	€ 984	€ 1.006	€ 1.008	€ 1.056	€ 1.182
> = 100 < 120	€ 1.069	€ 1.069	€ 1.094	€ 1.082	€ 1.122	€ 1.266
> = 120	€ 1.145	€ 1.133	€ 1.162	€ 1.143	€ 1.175	€ 1.332

Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen tot en met peildatum 31-12-2022 9,0% (vanaf 1-1-2023: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028 e.v.*
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€ 6,50 / € 7,90/ € 10,50						
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€ 10,90 / € 13,20 / € 13,20						
Marketing	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten	3,0% / 2,0% / 2,5%						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2021)	BOG/MOG 0,13% ZOG 0,35%						
Disconteringsvoet referentie object	9,20%						
Disconteringsvoet opslag bouwjaar	- 0,25% - 0,59%						
Disconteringsvoet opslag type contract	0,00% / 0,07% / 0,00%						
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,60% / 0,60% / 0,75 %						

De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen tot en met peildatum 31-12-2022 9% (vanaf 1-1-2023: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters parkeergelegenheid	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*	*2028 e.v.*
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud - Parkeerplaats	€ 60 per jaar						
Instandhoudingsonderhoud - Garagebox	€ 202 per jaar						
Beheerkosten - Parkeerplaats	€ 30 per jaar						
Beheerkosten - Garagebox	€ 41 per jaar						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, als % van de WOZ (peildatum 01-01-2021)	0,23%						
Disconteringsvoet referentie object	6,70%						
Disconteringsvoet opslag type (parkeerplaats/ garagebox)	0,00% / 0,09%						
Disconteringsvoet opslag regio zuid	0,35%						

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 571 per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen tot en met peildatum 31-12-2022 9% (vanaf 1-1-2023: 11,4%) van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Inschakeling taxateur
Het bedrijfsonroerend goed en onder voorwaarden ook het maatschappelijk- en zorgvastgoed wordt getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wort waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht.
In de tussenliggende jaren vindt jaarlijks een update plaats. Eind 2019 is het bedrijfsonroerend goed en zorgvastgoed volledig getaxeerd. In 2022 heeft er hoofdzakelijk een markttechnische update plaatsgevonden. Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Gehanteerde vrijheidsgraden
Bij deze full-versie taxatie zijn door de taxateurs de volgende vrijheidsgraden gebruikt:

Schematische vrijheid
Deze vrijheidsgraad is toegepast waarbij per BOG type inschattingen gemaakt zijn voor re/spectievelijk de looptijd bij herziening en mutatiekans.

Markthuur(stijging)
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit o.a. de NVM-database.

Exit yield
Deze vrijheidsgraad is incidenteel toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd), beter passend en tot meer marktconforme waarderingsuitkomsten leiden. Voorts is taxateur van mening dat de inschatting van het rendement per heden in hoge mate afhankelijk is van de restantduur van het huurcontract. Het netto aanvangsrendement (NAR) wordt hier dan ook ingeschat alsof er sprake is van een contract van 5 + 5 jaar. Achterliggende gedachte is dat een object in principe alleen zal worden verkocht in een dergelijke situatie.

Disconteringsvoet
Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie, onvoldoende recht doet aan de afwijkende complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans
Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.

Vrijheidsgraad	*Laagste*	*Hoogste*
Markthuur(stijging) prijs per m2 vvo	€ 55	€ 213
Exit yield	6,00%	12,00%
Disconteringsvoet	5,40%	10,31%
Onderhoud	basis handboek	basis handboek

Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering
Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening.
Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen). Er wordt, bij het bepalen van de herwaarderingsreserve, geen rekening gehouden met latente belastingverplichtingen.

Beleidswaarde
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonstichting JOOST en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- 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;
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de 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. Woonstichting JOOST heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed verkocht onder voorwaarden
Voor vastgoed in exploitatie dat in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden, waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Het vastgoed blijft gewaardeerd op basis van het marktwaardemodel, echter de reële waardebasis wijzigt in de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting. Het nadelig verschil tussen de boekwaarde van het (oorspronkelijk) vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat en de met de koper overeengekomen reële waarde onder aftrek van de contractuele korting, wordt op dat moment in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille".

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde per balansdatum na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De marktwaarde wordt jaarlijks opnieuw bepaald. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht, dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de reële waarde op terugkoopmoment.
Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer.

De terugkoopverplichting wordt aan de creditzijde van de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. De waardeveranderingen van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en van de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden".

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209). Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen. Voor onroerende zaken, waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de rente van deze specifieke financiering gehanteerd. Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder te rekening te houden met waardeverminderingen.

Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie
De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van aanwijzingen vooreen bijzondere waardevermindering.

Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)
Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente en hebben overwegend een langlopend karakter. De opgenomen latentie in de jaarrekening van 2022 heeft betrekking op:

1. *Fiscale verliesverrekening:* er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. Op basis van de fiscale positie in de jaarrekening 2022 is het verrekenbaar verlies van JOOST ultimo 2022 € 5,7 mln., die volledig bestaan uit voorfusieverliezen van fusievoorganger Kleine Meierij.;
2. *Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie:* voor de te verwachten afschrijvingen die fiscaal nog kunnen worden gedaan. Dit gedeelte van het waarderingsverschil in de activa in exploitatie wordt naar verwachting op korte termijn gerealiseerd en is daarom tot waardering gebracht;

De latente belastingvorderingen en –verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

Leningen u/g
De verstrekte leningen u/g worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Vlottende activa

Voorraden
De voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen, onder aftrek van eventuele verliesvoorzieningen.

Vorderingen
Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Debiteuren
Een voorziening voor oninbaarheid wordt, voor zover noodzakelijk, in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen
Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorzieningen

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

Voorziening onrendabele top nieuwbouw
Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw en renovatie 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 marktwaarde in verhuurde staat minus de stichtingskosten van deze investering.

Lang- en kortlopende schulden

Lang- en kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen 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 geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2019 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel, plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak, geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden.
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden.

6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

Algemeen
Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bedrijfsopbrengsten

Huren
De betaalbaarheid van onze woningen is één van onze speerpunten in het koersplan. Bij de jaarlijkse huurverhoging ontziet JOOST de (primaire) doelgroep daarom zoveel als mogelijk. Hier staat tegenover dat de hoge (midden)inkomens een grotere huurverhoging hebben gekregen. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum, zijnde de inflatie plus 1 procent (3,3% voor een individuele woning in 2022). Voor het verslagjaar 2022 kreeg het merendeel van de huurders van JOOST een huurverhoging van 2%. Daarnaast heeft JOOST gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een inkomensafhankelijke huurverhoging te vragen. Dit betekent een verhoging van € 25 voor de huurders met een hoog middeninkomen en een huurverhoging van € 50 voor de huurders met een hoog inkomen. Dit ligt op de helft van de maximaal toegestane bedragen. Wat we bij JOOST aan deze overheidsbepaling toevoegden is maatwerk in huurprijs voor huurders die in de financiële problemen zijn gekomen als gevolg van covid-19.

Vergoedingen
Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de overige bedrijfslasten.

Verkoop onroerende zaken
De post verkoop onroerende zaken betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst, minus de boekwaarde van het bestaand bezit. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
De post gerealiseerde opbrengst verkopen betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst, minus de vervaardigingsprijs uit nieuwbouwprojecten. Winsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden worden niet verantwoord als verkoopopbrengst, daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt opgenomen onder de post langlopende schulden, terugkoopverplichting VOV-woningen en wordt jaarlijks met inachtneming van de contractvoorwaarden gewaardeerd.

Bedrijfslasten

Bedrijfslasten - algemeen
Bedrijfslasten worden verantwoord op basis van het historische kostprijs beginsel.

Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa en ten dienste van de exploitatie
De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt geen rekening gehouden.

Boekwinsten en -verliezen van de materiële vaste activa ten dienste van exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Overige waardeveranderingen
De overige waardeveranderingen worden gebaseerd op de waardering van de betreffende activaposten. De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op een afboeking, dan wel terugneming van een bijzondere waardevermindering. Deze bijzondere waardevermindering ontstaat door een jaarlijkse toets van de reële waarde ten opzichte van de waarde gebaseerd op boekwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Hieronder worden de positieve en negatieve veranderingen in de reële waarde verantwoord inzake onroerende zaken in exploitatie.

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

Inhuurkrachten
Onder deze posten worden alle kosten geboekt die ontstaan door het tijdelijk inhuren van personeel. De inhuur die gerelateerd kan worden aan een vastgoedproject wordt op het vastgoedproject geboekt.

Pensioenlasten
Woonstichting JOOST heeft de pensioenregeling voor medewerkers ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor Woningcorporaties SPW. De hoofdregeling betreft een toegezegd-pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds. Hierbij is een pensioen toegezegd aan het personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Deze toegezegd-pensioenregeling is verwerkt als zou sprake zijn van een toegezegde-bijdrageregeling.

Voor de pensioenregelingen betaalt Woonstichting JOOST op verplichte basis premies aan het pensioenfonds. Behalve de betaling van premies heeft Woonstichting JOOST geen verdere verplichtingen uit hoofde van deze pensioenregelingen. Woonstichting JOOST heeft in geval van een tekort bij het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan hogere toekomstige premies. De premies worden verantwoord als personeelskosten als deze verschuldigd zijn.

Arbeidsongeschiktheid
Woonstichting JOOST is eigenrisicodrager als het gaat om arbeidsongeschiktheidsrisico’s.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Onder deze post worden de personeelskosten en kosten van door derden verrichte werkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden en zijn gericht op de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie.

Lasten onderhoud
Onder deze post 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 uit de balans blijkende 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. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige bedrijfslasten
De overige bedrijfslasten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. Onder deze post zijn de niet onder bovenstaande posten opgenomen bedrijfslasten verantwoord.

Operational lease
Woonstichting JOOST heeft leasecontracten waarbij het eigendom verbonden niet bij de corporatie ligt. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Leasebetalingen worden op lineaire basis verwerkt in de winst en verliesrekening over de looptijd van het contract.

Belastingen
Belastingen over de resultaten omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de vaststellingen overeenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Voor latente belastingen wordt een vordering, dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil, dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.
Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa, of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Saldering van latenties vindt plaats indien en voor zover

de corporatie bevoegd is tot saldering, simultane afwikkeling en tevens het stellige voornemen heeft om dit te doen.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten
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, die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren rentelasten

Activeren van rentelasten
Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. De opbrengst komt ten gunste van de lasten verhuur, beheeractiviteiten en orgisantiekosten.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Binnen het treasurybeleid van Woonstichting JOOST is het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico’s niet toegestaan.

Valutarisico
Woonstichting JOOST is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico
Woonstichting JOOST loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonstichting JOOST risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de Woonstichting JOOST risico’s over de marktwaarde.

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

Kredietrisico
Woonstichting JOOST heeft geen significante concentraties van kredietrisico. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteit.

7 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

De jaarrekening wordt overeenkomstig de van toepassing zijnde regelgeving opgesteld. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie
Per 31 december 2022 is in totaal € 822 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen opgenomen (2021: € 746 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriele besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Het handboek heeft een update gehad in januari waarbij onder andere de disconteringsvoet naar beneden is bijgesteld. Voor de woningportefeuille van Woonstichting JOOST heeft dit tot een stijging van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 1.226 miljoen gegroeid naar een waarde van € 1.311 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 7%.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

Timing en verwerking onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering
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 corporatie 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 corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.
De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Belastinglatentie
De belastinglatentie wordt bepaald door het jaarlijkse fiscale resultaat, dat gecompenseerd wordt door de fiscale verliesvoorziening, contant te maken tegen een netto rente. De toekomstige fiscale resultaten zijn ingeschat op basis van de tax-planning die in 2022 opgesteld is voor de jaren 2023 en verder.

8 Toelichting kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode worden ontvangsten en uitgaven in het verslagjaar rechtstreeks vanuit het bank- of kasboek gesplitst naar operationele-, investerings- en financieringsactiviteiten.

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

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

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

9 Toelichting op balans per 31 december 2022

9.1 Immateriële vaste activa

Toelichting Immateriële vaste activa (x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	**Automatisering**
Boekwaarde	842
Afschrijvingen	-511
Boekwaarde per 01-01-2022	**331**
Mutaties 2022	
Investeringen	87
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-116
Saldo per 31-12-2022	
Boekwaarde	929
Afschrijvingen	-626
Boekwaarde per 31-12-2022	**302**

In 2015 implementeerde de rechtsvoorganger van Woonstichting JOOST een nieuw primair systeem. De totale implementatiekosten activeerden we onder de immateriële vaste activa. De looptijd van de beide investeringen bedraagt 7 jaar.

9.2 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

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

Verloopoverzicht onroerende zaken in exploitatie (x € 1.000)	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Totaal per 01-01-2022			
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie	1.183.449	42.450	1.225.899
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie	625.051	33.440	658.491
Mutaties boekjaar:			
Investeringen	5.203	997	6.200
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	6.923	0	6.923
Herclassificatie van en naar onroerende zaken VOV en voorraden	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-972	-583	-1.555
Winsten en verliezen als gevolg van aanpassing van de marktwaarde	72.626	511	73.137
Mutaties tussen DAEB en Niet-DAEB	-586	586	0
Overige mutaties	0	0	0
Totaal per 31-12-2022			
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie	1.266.642	43.961	1.310.604
Beleidswaarde onroerende zaken in exploitatie	620.861	33.534	654.395

De som van de herwaardering van de onroerende zaken in exploitatie per balansdatum bedraagt € 822 mln. (in 2021 € 746 mln.).

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Beleidswaarde

Specificatie beleidswaarde (x € 1.000)	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaarde	1.266.639	43.965	1.310.604
Beschikbaarheid	195.600	4.752	200.352
Betaalbaarheid	-515.168	-9.612	-524.780
Kwaliteit	-203.347	-3.483	-206.830
Beheer	-122.863	-2.088	-124.951
Beleidswaarde per 31-12-2022	**620.861**	**33.534**	**654.395**

Specificatie beleidswaarde (x € 1.000)	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaarde	1.183.451	42.450	1.225.901
Beschikbaarheid	51.035	1.372	52.407
Betaalbaarheid	-431.378	-7.798	-439.176
Kwaliteit	-65.428	-640	-66.069
Beheer	-112.629	-1.943	-114.572
Beleidswaarde per 31-12-2021	**625.051**	**33.440**	**658.491**

De beleidswaarde is ten opzichte van voorgaand jaar met circa € 4 mln. afgenomen. Er is, net als vorig jaar, een opslag op "beschikbaarheid". Dit komt door de overdrachtskosten die in het handboek voor de marktwaarde 9% zijn. In de beleidswaarde vervallen deze.

De onderhoudskosten in de begroting zijn fors gestegen. Hierdoor is de onderhoudsnorm in de beleidswaarde is in 2022 gestegen naar € 2.515 (2021; € 1.817). Het effect hiervan is € 197 mln. meer aan afslag op kwaliteit.

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

Uitgangspunt voor:		2022
Streefhuur per maand	€	648
Lasten onderhoud per jaar	€	2.515
Lasten beheer per jaar	€	1.272

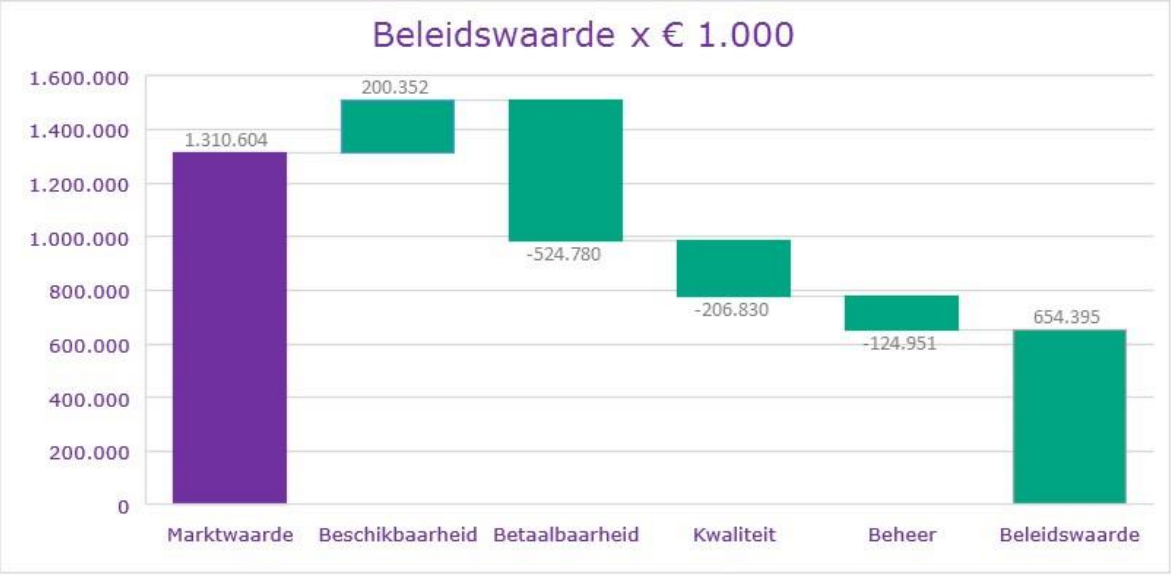
De disconteringsvoet is gelijk aan de disconteringsvoet in de marktwaarde. Voor de bepaling van de onderhouds- en beheernorm is aangesloten bij het handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde x € 1.000
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	34.502
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 per norm hoger	-65.925

Grafische weergave van marktwaarde naar beleidswaarde



Schattingen
Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van het bedrijfsonroerend goed, het zorg-onroerend goed en het maatschappelijk onroerend goed is gebruik gemaakt van meerdere macro-economische parameters en/of schattingen.
Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

BOG/ MOG/ ZOG

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde in € 1.000	Effect op marktwaarde in %
Huurverhoging	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Mutatiegraad	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Onderhoud	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet		0,5%	-3.549	-4,6%
Disconteringsvoet		-0,5%	3.786	4,9%

Woningen

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde in € 1.000	Effect op marktwaarde in %
Huurverhoging	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Mutatiegraad	N.v.t.	10%	€ 118.385	9,0%
Mutatiegraad	N.v.t.	-10%	€ -56.343	-4,3%
Onderhoud	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Disconteringsvoet		0,5%	€ -138.556	-10,5%
Disconteringsvoet		-0,5%	€ 206.093	15,6%

Indien alle disconteringsvoeten worden opgehoogd met 0,5%, daalt de marktwaarde met 10,5%. Indien de mutatiegraad met 10% wordt verhoogd, stijgt de marktwaarde met 9%. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen die door het CBS wordt berekend. Het onroerend goed is in belangrijke mate gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-borging.

De WOZ-waarde van het bezit is € 1.523 mln. (peildatum 01-01-2022).

Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor exploitatie

Verloopoverzicht onroerende zaken in ontwikkeling voor exploitatie (x € 1.000)	2022
Totaal per 01-01-2022	
Boekwaarde onroerende zaken in ontwikkeling voor exploitatie	8.667
Mutaties boekjaar:	
Investeringen	22.983
Overboeking van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	-13.104
Afwaardering naar lagere waarde	-155
Investeringen ten laste van voorziening onrendabele top	-10.509
Totaal per 31-12-2022	**7.882**

Verloopoverzicht materiële vaste activa ten dienste van exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Toelichting Materiële vaste activa (x € 1.000)		
Saldo per 1 januari 2022	**Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**	**Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie**
Boekwaarde waarde	7.041	7.916
Cumulatieve afschrijvingen	-281	-7.341
Cumulatieve waardeverandering bdw/mw	1.477	0
Boekwaarde per 01 januari 2022	**8.237**	**575**
Mutaties 2022		
Investeringen	0	232
Desinvesteringen	-744	0
Afschrijvingen	0	-136
Waardeveranderingen marktwaarde	236	0
Saldo per 31-12		
Boekwaarde waarde	6.297	8.148
Cumulatieve afschrijvingen	-281	-7.477
Cumulatieve waardeverandering bdw/mw	1.713	0
Boekwaarde per 31 december 2022	**7.729**	**671**

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek voor bovenstaande posten luiden als volgt:

– Materiële vaste activa ten dienste van lineair 5-10 jaar

9.3 Financiële vaste activa

Leningen u/g

Verloopoverzicht startersrentelening (x € 1.000)	2022
Startersrentelening	*121*
Mutatie startersrentelening	71
Startersrentelening per 31 december	**50**

Als verkoopstimulans is in 2011 de Starters Renteregeling aangeboden aan kopers. In totaal hebben 23 kopers hier gebruik van gemaakt. Met deze regeling wordt 10 jaar lang 20% van de maandelijks te betalen hypotheekrente voorgeschoten (via Social Finance).
Ter nadere zekerheid verstrekken kopers hiervoor een tweede hypotheek. Wanneer de woning wederom wordt verkocht, of na 30 jaar, dient de lening terugbetaald te worden. Ultimo boekjaar 2022 zijn er 3 actieve dossiers.

Latente belastingvordering

Verloopoverzicht latente belastingvordering (x € 1.000)	2022
Latente belastingvordering	*4.796*
Toename belastingvordering	0
Afname belasting vordering	2.129
Latente belastingvordering per 31 december	**2.667**

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder is sprake van fiscaal compensabele verliezen. De hieruit voortvloeiende latente belastingposities worden hierna toegelicht:

1. Fiscale verliesverrekening: er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering tegen de contante waarde verantwoord. Op basis van de fiscale positie in de jaarrekening 2022 is het verrekenbaar verlies van JOOST ultimo 2022 € 5,7 mln., die volledig bestaan uit voorfusieverliezen van fusievoorganger Kleine Meierij. De nominale waardering van de latentie bedraagt € 1,5 mln. en de contante waarde van de latentie voor verliesverrekening bedraagt € 1,4 mln;
2. Afschrijvingspotentieel: voor de te verwachten afschrijvingen die fiscaal nog kunnen worden gedaan. Dit gedeelte van het waarderingsverschil in de activa in exploitatie wordt naar verwachting op korte termijn gerealiseerd en daarom tot waardering gebracht. Het totale afschrijvingspotentieel van eenheden waarvan de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde bedraagt € 5,1 mln. De nominale waardering van de latentie bedraagt € 1,3 mln. en de contante waarde van de latentie voor het afschrijvingspotentieel bedraagt € 1,2 mln;

Gezien de naar verwachting realisatie op overwegend lange termijn, heeft waardering overeenkomstig de waarderingsgrondslagen voor latente belastingen plaatsgevonden tegen contante waarde.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Voor het vastgoed in exploitatie dat beleidsmatig is aangewezen voor verkoop worden de tijdelijke verschillen deels gerealiseerd binnen een overzienbare periode. Uitgangspunt is dat alle woningen de komende 5 jaar worden verkocht waarbij de verwachte verkoopopbrengst van deze woningen hoger is dan de fiscale boekwaarde. Aangezien JOOST gebruik maakt van de fiscale faciliteit van de herinvesteringsreserve, vindt bij verkoop geen afwikkeling van het verschil plaats. Afwikkeling van het waarderingsverschil op dit vastgoed ligt (oneindig) ver in de toekomst waardoor de contante waarde van de latentie naar nihil tendeert.

De latenties zijn contant gemaakt met een disconteringsvoet van 2,41%.

9.4 Vorderingen

Toelichting Debiteuren (x € 1.000)	**2022**	**2021**
Huurdebiteuren	750	294
Overige vorderingen	15	15
Voorziening wegens oninbaarheid	-340	-295
Totaal	**425**	**14**

Toelichting Voorziening oninbaarheid debiteuren (x € 1.000)	
Stand per 01-01-2022	**295**
Mutaties 2022	
Dotatie	45
Afboeking	0
Stand per 31-12-2022	**340**

Toelichting Vorderingen (x € 1.000)	**2022**	**2021**
Huurdebiteuren	425	14
Te vorderen vennootschapsbelasting	1.781	4.091
Overlopende activa	4	11
Totaal	**2.210**	**4.116**

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

9.5 Liquide middelen

Het eigen middelen beleid van WSW staat een liquide middelen positie toe van 10% van de jaarhuur. In 2022 is de liquide middelen positie hiermee in lijn.

Toelichting Liquide middelen (x € 1.000)	**2022**	**2021**
Direct opvraagbaar	4.098	4.335
Totaal	**4.098**	**4.335**

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

De liquide middelen staan ter vrije beschikking. € 15.000 van dit saldo betreft de rekening van het Personeelsfonds van Woonstichting JOOST.

9.6 Algemene reserve

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve

Verloopoverzicht herwaarderingsreserve 2022 (x € 1.000)	**Onroerende zaken in exploitatie**
Herwaarderingsreserve per 1 januari	**745.559**
Realisatie herwaardering	-963
Mutatie door herwaardering	77.640
Herwaarderingsreserve per 31 december	**822.236**

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag. Voorgesteld wordt het resultaat over het boekjaar 2022 ad. € 66,3 mln. aan de overige reserves toe te voegen. Dit is nog niet verwerkt in de balans op 31-12-2022.

Verloopoverzicht overige reserves

Verloopoverzicht overige reserves (x € 1.000)	**2022**	**2021**
Overige reserves per 1 januari	**111.119**	**144.044**
Resultaatbestemming vorig boekjaar	127.242	81.301
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-77.640	-115.027
Realisatie herwaardering	963	801
Overige reserves per 31 december	**161.684**	**111.119**

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 66,3 mln. toe te voegen aan de overige reserves.

Het gerealiseerde resultaat is nog niet verwerkt in de balans op 31 december 2022.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

9.7 Voorzieningen

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen:

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen (x € 1.000)	2022	2021
Voorziening onrendabele investeringen	20.397	13.788
Herrubricering	16.986	4.101
Voorziening onrendabele investeringen per 1 januari	***3.411***	***9.687***
Dotaties	18.021	10.710
Vrijval	-1.718	-333
Onttrekkingen	-1.002	0
Investeringen ten laste van voorziening	-10.509	-16.653
Voorziening onrendabele investeringen per 31 decembe	***8.202***	***3.411***

Van de projecten die opgenomen zijn in de voorziening onrendabele investeringen is voor ca. € 8,5 mln. aan juridische verplichtingen aangegaan.

Voorziening pensioenen
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 € 520.000 (2021: € 464.000).

De pensioenregeling van Woonstichting JOOST wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Woonstichting JOOST valt.
De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het betreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon, minus een franchise (ad € 17.488, peildatum 01-01-2023). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 128.810). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2022 volgens opgave van het fonds 133,7%. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Woonstichting JOOST bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan door hogere toekomstige premies.

Verloopoverzicht overige voorzieningen (x € 1.000)	***2022***	***2021***
Overige voorzieningen per 1 januari	***543***	***455***
Dotaties	3	519
Onttrekkingen	28	181
Vrijval	0	250
Overige voorzieningen per 31 december	**518**	**543**

Betreft een voorziening uit hoofde van vaststellingsovereenkomsten.

9.8 Langlopende schulden

Toelichting Langlopende schulden (x € 1.000)	2022				2021	
	Looptijd korter dan vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal	Gewogen rentevoet	Totaal	Gewogen rentevoet
Lening kredietinstellingen	25.441	234.784	260.225	3,25%	252.178	3,37%
Terugkoopverplichting woningen VOV*	0	7.952	7.952	n.v.t.	8.515	n.v.t.
Totaal	**25.441**	**242.736**	**268.177**		**260.694**	

Schuldpositie 2022 (x € 1.000)	Looptijd korter dan vijf jaar	Looptijd langer dan vijf jaar	Totaal	Gewogen rentevoet
Lening kredietinstellingen	25.441	234.784	260.225	3,25%
Terugkoopverplichting VOV*	0	7.952	7.952	n.v.t.
Waarborgsommen	0	89	89	n.v.t.
Totaal	**25.441**	**242.825**	**268.266**	

** Verkocht onder voorwaarden, looptijd niet betrouwbaar vast te stellen derhalve gehele saldo opgenomen als looptijd > 5 jaar.*

De aflossingsverplichting binnen 12 maanden na afloop van het kalenderjaar is opgenomen onder de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting 2022 bedraagt € 13,1 mln. (2021: € 5,9 mln.).

Van het saldo leningen overheid en kredietinstellingen ad € 260,2 mln. (inclusief € 3,7 mln. agio uit hoofde van de Vestia-lening), is voor een bedrag van € 257,3 mln. borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw verstrekt. Het geborgde bedrag is lager dan het actuele leningsaldo, omdat er sprake is van ongeborgde leningen voor een bedrag van € 2,9 mln. De gemeentes Bernheze, Boxtel, 's-Hertogenbosch en St. Michielsgestel hebben een generieke achtervang. De gemeente Vught heeft een limiet op naam.

De marktwaarde van de leningen (excl. renteopslag) bedraagt € 260,9 mln. negatief. De marktwaarde is berekend tegen de 6-maands Euribor-curve.

Leningen kredietinstellingen
De mutaties in 2022 van de langlopende schulden kunnen als volgt worden toegelicht:

Toelichting Leningen kredietinstellingen (x € 1.000)	2022	2021
Stand per 1 januari	252.178	230.806
Aangetrokken leningen	14.000	60.470
Aflossingen boekjaar	-5.867	-42.935
Mutatie Agio Vestia lening	-86	3.838
Aflossingsverplichting korte termijn	-13.193	-5.954
Stand per 31 december	**247.032**	**246.225**

Een kortlopend deel van de langlopende leningen is opgenomen onder de vlottende passiva.

Leningruil Vestia
Het borgstelsel in de woningcorporatiesector is gebaseerd op een grote mate van solidariteit. Door deze solidariteit komt het voor dat toegelaten instellingen elkaar steunen in de vorm van een bijdrage. Een dergelijke bijdrage heeft in 2021 plaatsgevonden in de vorm van een leningruil, waarbij JOOST een lening met een relatief lage contractuele rente heeft geruild voor

een lening met een relatief hoge contractuele rente van Vestia. Deze lening is bij eerste verwerking tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen.
Ten opzichte van de ontvangen nominale hoofdsom treedt daarbij een verlies op in de vorm van een agio. Dit verlies bedraagt de contante waarde van de jaarlijkse bijdrage gedurende de looptijd van 40 jaar, met de marktrente van 40 jaar fixe als disconteringsvoet. Het verlies is in 2021, conform RJ 645, als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de 'Overige organisatiekosten'. Na eerste verwerking is de lening gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De Vestia lening is opgenomen tegen een hoofdsom van € 2,5 mln. met een looptijd van 40 jaar en een effectieve rente (marktrente op moment van verkrijgen) van 0,535%. De rentelening Vestia is 4,86%. Het agio kent ultimo 2022 een hoogte van € 3,7 mln., waarvan € 86.760 is verantwoord als zijnde kortlopend.

Terugkoopverplichting VOV
Ultimo 2022 zijn 44 woningen verkocht onder voorwaarden. Hiervan zijn 12 woningen verkocht met 15% korting en een waardedeling voor de koper van 77,5%. Daarnaast is er één woning met 15% korting verkocht en een waardedeling voor de koper van 15% en zijn er 21 woningen verkocht met een korting van 10% en een waardedeling voor de koper van 85%. 4 woningen zijn verkocht met een korting van 20% en een waardedeling voor de koper van 20%.
De overige 6 woningen zijn verkocht met een korting van 50% waarbij de waarde mutatie voor de koper varieert van 15%-33%.

Gedurende 2021 zijn er 4 koopgarantwoningen teruggekocht waarvan er 3 inmiddels in exploitatie zijn genomen. Er zijn 2 koopgarantwoningen teruggekocht en opnieuw verkocht in 2022.

Waarborgsommen
Het verloop van de waarborgsommen is als volgt:

Toelichting Waarborgsommen		
(x € 1.000)	**2022**	**2021**
Stand per 1 januari	90	90
Mutatie waarborgsommen	-1	0
Stand per 31 december	**89**	**90**

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders (met name studenten) ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur- en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

In 2018 is er een waarborgsom gestort door Kentalis uit hoofde van de verhuurovereenkomst van complex Nieuw Beekvliet. In 2020 is er een bankgarantie afgegeven voor het nieuw gehuurde kantoorpand in Rosmalen.

9.9 Kortlopende schulden

Toelichting Kortlopende schulden (x € 1.000)		
	2022	**2021**
Transistorische rente	3.149	3.218
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	13.106	5.867
Kortlopend deel agio Vestia lening	86	86
Schulden aan kredietinstellingen	*16.341*	*9.171*
Schulden aan leveranciers	1.842	2.513
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.710	1.580
Overige schulden	0	0
Overlopende passiva	2.320	1.107
Totaal	**22.213**	**14.371**

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De te betalen belastingen betreft de aan Woonstichting JOOST verlegde btw die ieder kwartaal aan de belastingdienst betaald wordt en de vennootschapsbelasting.

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Niet uit de balans blijkende informatie

Investeringsverplichtingen
Een aantal projecten zijn in voorbereiding en in uitvoering. Voor de projecten die in uitvoering zijn, of begin 2023 in uitvoering gaan, zijn verplichtingen aangegaan met aannemers. De openstaande verplichting per balansdatum die niet op de balans is opgenomen, bedraagt € 8,5 mln. betreft de projecten Heem van Selis fase 2 (€ 7,3 mln.) en de Kasteellaan (1,2 mln.).

Onderhoudsverplichtingen
Op balansdatum zijn er overeenkomsten afgesloten met uitvoerders voor dagelijks- en mutatieonderhoud aan woningen. De contracten hebben een looptijd van 1 januari 2020 t/m 31 december 2024. Het saldo van de verplichtingen bedraagt € 1,7 mln. exclusief BTW op jaarbasis.

Garantieverplichtingen
Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd, zodat WSW de inning van het obligo meer zeker kan stellen en meer mogelijkheden heeft om te herstellen. Er is sprake van een jaarlijks obligo en een gecommitteerd obligo. Het obligo geldt als een heffing die jaarlijks wordt geïnd en kent een hoogte van maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar. De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te kunnen vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen van het WSW aan te vullen. Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommitteerd obligo. Het gecommitteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een obligolening. De obligolening is een lening met een variabele hoofdsom van € 6.095.000 waarop in beginsel niet getrokken wordt. Zolang er niet getrokken wordt op de obligolening, betalen corporaties over het niet opgenomen deel een bereidstellingsvergoeding aan de bank. De niet opgenomen obligolening telt niet mee in de Loan To Value, maar is wel onderdeel van de onderpandratio. Het WSW doet alleen beroep op het gecommitteerd obligo wanneer dat noodzakelijk is om middelen in liquide vorm beschikbaar te hebben, voortvloeiend uit het risicovermogen in relatie tot geborgde verplichtingen.

Verplichtingen/rechten grondposities
- Berlicumseweg: Woonstichting JOOST bezit over een grondpositie het economische eigendom voor 50% en een derde partij bezit het volledige juridische eigendom;
- Kapelstraat: betreft een grondpositie met een agrarische bestemming. Op deze grond rust bij ontwikkeling een nabetalingsverplichting van circa € 1 mln.
- Rondom een verkochte grondpositie loopt een procedure waarbij JOOST financieel aansprakelijk gesteld kan worden.

Overige verplichtingen
Op balansdatum bestaan de volgende verplichtingen:

- Leaseverplichting:
  - € 10.000 per jaar voor een auto tot en met juni 2024;
  - € 15.000 per jaar voor drie auto's tot en met september 2024;
  - € 16.000 per jaar voor een auto tot en met december 2024;
  - € 11.000 per jaar voor een auto tot en met december 2025;
  - € 13.000 per jaar voor een auto tot en met oktober 2025;
  - € 14.000 per jaar voor een auto tot en met mei 2026;
  - € 13.000 per jaar voor twee auto's tot en met oktober 2027;
  - € 7.000 per jaar voor een auto tot en met april 2028;
  - € 58.000 per jaar voor vier bedrijfsbussen tot en met januari 2030;
- Jaarlijkse bijdrage van € 8.200 per jaar tot 2041 als aanvulling op een bestaand contract met Hydreco voor het doen van vervangingsinvesteringen om de bedrijfszekerheid van de KWO-installaties te garanderen;
- Een beheerovereenkomst van € 200.000 per jaar voor het beheer en onderhoud van de ICT omgeving. De overeenkomst is afgesloten voor een periode van 5 jaar, beginnend op 1 juni 2019 en eindigend op 31 december 2023. Na het vijfde jaar wordt de overeenkomst jaarlijks stilzwijgend verlengd met een opzegperiode van 3 maanden;
- Een mantelovereenkomst en bijbehorende deelopdracht van circa € 300.000 per jaar met betrekking tot levering, implementatie, support en onderhoud van het ERP-systeem. De mantelovereenkomst is aangegaan voor bepaalde tijd, namelijk tot en met 31 december 2027. Na afloop van deze initiële looptijd eindigt de mantelovereenkomst (en de daarbij behorende deelopdrachten) van rechtswege. Opdrachtgever heeft de mogelijkheid de mantelovereenkomst en de daarbij behorende deelopdrachten tussentijds te beëindigen en wel per 31-12-2025, indien leverancier niet heeft voldaan aan de gezamenlijk bepaalde prestatie afspraken;
- Jaarlijkse licentiekosten voor het klantvolgsysteem/klantportaal van circa € 55.000 excl. BTW;
- Huurovereenkomst kantoorpand en parkeerplaatsen Boxtel circa € 134.000 per jaar, met een looptijd van 3 jaar met de mogelijkheid tot verlenging van nog eens 5 jaar. De huurovereenkomst is ingegaan in april 2015. Woonstichting JOOST heeft in 2019 niet opgezegd waardoor het contract automatisch verlengd is met 5 jaar;
- Huurovereenkomst kantoorpand Rosmalen circa € 30.000 per jaar. Deze huurovereenkomst is opgezegd per 31 mei 2023.
- Kredietfaciliteit van € 4,4 mln. bij de Rabobank.
  Voorwaarden:
  - Onherroepelijke volmacht tot vestiging van hypotheek op de door het WSW vrij te geven registergoederen;
  - Voldoen aan norm Interest Coverage Ratio (ICR);
  - Voldoen aan norm Loan To Value (LTV);
- Per 31-12-2022 hebben de medewerkers van Woonstichting JOOST ca. € 167.000 aan rechten voor loopbaanbudget opgebouwd, waarvan in de toekomst gebruik gemaakt kan worden.

Verbonden partijen
Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de toegelaten instelling en een natuurlijk persoon, of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de toegelaten instelling en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders, de RvC-leden en de functionarissen in sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Alle transacties met verbonden partijen in het boekjaar zijn zakelijk geweest en is een toelichting op deze transacties niet noodzakelijk.

Volmacht WSW
Om de risico's in het borgstelsel te kunnen beheersen, heeft WSW een notariële 'overeenkomst tot lastgeving met privatieve werking/onherroepelijke volmacht' gevraagd. Op grond van artikel 23 van het Reglement van Deelneming verplichten deelnemende corporaties zich op eerste verzoek van WSW een dergelijke volmacht te verstrekken.
Deze volmacht maakt het mogelijk voor het WSW om bij een slechte financiële situatie de zekerheden te vestigen op het onderpand. Wanneer wetgeving wijzigt of een eerder verstrekte volmacht niet meer toereikend is, kan WSW haar deelnemers vragen een nieuwe volmacht te verstrekken. Op 3 mei 2021 ontving JOOST als deelnemende corporatie een brief waarin het WSW heeft aangegeven dat de volmacht moet worden vernieuwd. Het WSW heeft daartoe een DAEB-volmacht gevraagd van Woonstichting JOOST. Deze is afgegeven voor een bedrag van € 750 mln. Deze hoofdsom wordt verhoogd met een opslag van 20%. Deze opslag wordt door het WSW gehanteerd als marge voor achterstallige rente, boete en kosten in geval van uitwinning. Dit biedt enkel extra zekerheid voor het WSW dat zij ingeval van uitwinning de gehele schuld, zijnde de € 750 mln., plus eventuele gemaakte kosten, achterstallige rente en dergelijke kunnen verhalen op de deelnemer.

10 Toelichting op winst- en verliesrekening 2022

10.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

10.1.1 Huuropbrengsten

Toelichting Huren (x € 1.000)	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	50.883	49.914
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	1.613	1.558
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.329	1.317
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	415	454
Af: Huurderving wegens leegstand	-406	-484
Totaal	**53.834**	**52.759**

De te ontvangen huur is gemuteerd als gevolg van:
- Verhoging van de huren wegens algemene huurverhoging;
- Verhoging van de huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging;
- Huurverhoging wegens huurharmonisatie;
- Huurverhoging wegens woningverbetering;
- In exploitatie nemen van projecten en aankoop van bestaand vastgoed.

De geografische verdeling van de netto huurontvangsten kan als volgt worden weergegeven:

Toelichting Huren (x € 1.000)	2022	2021
Gemeente Boxtel	28.518	28.039
Gemeente Oisterwijk	149	148
Gemeente St. Michielsgestel	4.515	4.428
Gemeente 's-Hertogenbosch	17.750	17.262
Gemeente Bernheze	2.715	2.695
Gemeente Vught	187	186
Totaal	**53.834**	**52.759**

10.1.2 Opbrengsten servicecontracten

Toelichting Vergoedingen (x € 1.000)	2022	2021
Levering en diensten	1.653	1.729
Derving levering en diensten	-70	58
Totaal	**1.583**	**1.787**

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

10.1.3 Lasten servicecontracten

Toelichting Lasten servicecontracten (x € 1.000)	2022	2021
Stookkosten	28	28
Elektra	964	948
Schoonmaakkosten	399	392
Overig	597	603
Totaal	**1.988**	**1.971**

10.1.4 Lasten verhuur, beheeractiviteiten en organisatiekosten

Toelichting lasten verhuur en beheeractiviteiten (x € 1.000)	Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	Onderhoud	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	Overige organisatiekosten	Totaal 2022
Overige opbrengsten	-75	-29	-1	-18	-123
Geactiveerde kosten eigen bedrijf	-816	0	0	0	-816
Personeelskosten	3.727	1.426	43	902	6.098
Huisvestingskosten	235	90	3	57	385
Automatisering	603	231	7	146	987
Communicatiekosten	108	41	1	26	176
Advieskosten	150	57	2	36	245
Accountantskosten	0	0	0	167	167
Kantoorkosten	87	33	1	21	142
Contributies en lidmaatschappen	63	24	1	15	103
Verhuurkosten	104	0	0	0	104
Incassokosten	297	0	0	0	297
Overige kosten	134	51	2	33	220
Beheer- en bestuurskosten	0	0	0	149	149
Duurzaamheid	78	30	1	19	128
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia-Lening	0	0	0	0	0
Overige heffingen en (volkshuisvestelijke) bijdragen	0	0	0	160	160
Afschrijving kantoorinrichting	21	8	0	5	34
Totaal	**4.716**	**1.963**	**59**	**1.717**	**8.455**

Accountantskosten

Toelichting Accountantskosten (x € 1.000)	2022	2021
Controle jaarrekening Mazars	142	0
Controle jaarrekening BDO	0	119
Overloopkosten controle vorige boekjaar BDO	-4	-2
Andere controlewerkzaamheden	0	1
Fiscale advisering	0	0
Andere niet controle diensten	0	0
Totaal	**138**	**118**

Op grond van artikel 2:382a lid 1 BW vermeldt de rechtspersoon de in het boekjaar ten laste van de rechtspersoon gebrachte totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening, totale honoraria voor andere controleopdrachten, totale honoraria voor adviesdiensten op fiscaal terrein en totale honoraria voor andere niet-controlediensten, uitgevoerd door de externe accountant en de accountantsorganisatie, zoals genoemd in artikel 1, eerste lid , onder a van de Wet toezicht accountantsorganisaties.

Personeelskosten; lonen en salarissen

Toelichting lonen en salarissen (x € 1.000)	**2022**	**2021**
Lonen en salarissen	3.846	3.578
Inhuurkrachten	393	586
Sociale lasten	768	555
Pensioenlasten	521	464
Overige personeelskosten	569	570
Totaal	**6.097**	**5.753**

Deze kosten zijn verantwoord onder lasten verhuur (€ 4,2 mln.) en beheer en onderhoud (€ 1,54 mln.). Per 31 december 2022 had Woonstichting JOOST 70,0 fte in dienst. Per 31 december 2021 was dit 67,4 fte. Er zijn geen werknemers werkzaam buiten Nederland. Voor een specificatie van de fte's verwijzen we naar ons jaarverslag.

WNT-verantwoording 2022 Woonstichting JOOST

De WNT is van toepassing op Woonstichting JOOST. Het voor Woonstichting JOOST toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse F).

Bezoldiging topfunctionarissen
Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling, alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2022 bedragen x € 1	**R. Dekker**
Functie	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/08
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging 2022	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	107.357
Beloningen betaalbaar op termijn	13.138
Subtotaal	***120.495***
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	120.501
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	**120.495**
Gegevens 2021 bedragen x € 1	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging 2021	
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	151.305
Beloningen betaalbaar op termijn	18.702
Totaal bezoldiging 2021	**170.008**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	175.000

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Gegevens 2022 bedragen x € 1	M. Vossen
Functie	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/09 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging 2022	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	46.509
Beloningen betaalbaar op termijn	6.472
Subtotaal	***52.981***
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	60.499
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	**52.981**
Gegevens 2021 bedragen x € 1	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	N.v.t.
Omvang dienstverband (in fte)	
Dienstbetrekking?	
Bezoldiging 2021	
Beloning + belastbare onkostenvergoedingen	
Beloningen betaalbaar op termijn	
Totaal bezoldiging 2021	**0**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	

Toezichthoudende topfunctionarissen

Woonstichting JOOST 2022 bedragen x € 1	*G.B.J.M. Janssens*	*L.J. Bode*	*A.M.H. Hendriks*	*H.P.M.J. van de Kerkhof*	*T.J.P. Swinkels*	*H. Wouters*	*M.L.F. Frijns*	*E.C. Davids*
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 14/05	1/1 - 31/05	1/1 - 14/07	15/5 - 31/12	1/6 - 31/12	1/10 - 31/12
Bezoldiging 2022								
Bezoldiging	21.720	14.480	5.316	5.990	7.736	9.164	8.490	3.650
Individueel toepasselijkbezoldigingsmaximum	27.150	18.100	6.645	7.488	9.670	11.455	10.612	4.562
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-	-	-
Totaal bezoldiging	**21.720**	**14.480**	**5.316**	**5.990**	**7.736**	**9.164**	**8.490**	**3.650**
Woonstichting JOOST 2021 bedragen x € 1								
Functie(s)	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC			
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging 2021								
Bezoldiging	17.650	11.800	11.800	11.800	11.800			
Individueel toepasselijkbezoldigingsmaximum	26.250	17.500	17.500	17.500	17.500			

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT
Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

10.1.5 Onderhoudslasten

Toelichting Onderhoudslasten (x € 1.000)	**2022**	**2021**
Reparatie onderhoud	7.737	6.625
Mutatie onderhoud	3.783	4.049
Planmatig onderhoud	7.256	4.388
Totaal	**18.776**	**15.062**

De lasten voor planmatig onderhoud zijn cyclisch, de overige onderhoudslasten zijn niet cyclisch. De in de onderhoudslasten inbegrepen personeelskosten bedragen € 1,2 mln.

10.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Toelichting Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (x € 1.000)	2022	2021
Sectorspecifieke heffingen	4.409	6.407
Zakelijke lasten	2.359	2.345
Totaal	**6.768**	**8.752**

10.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

10.2.1 Verkoop onroerende zaken

Toelichting Verkoop onroerende zaken (x € 1.000)	2022	2021
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.457	2.102
Af: Boekwaarde en bijkomende kosten	-1.617	-803
Verkoopresultaat bestaand bezit	**840**	**1.299**
Af: Toegerekende organisatiekosten	-59	-58
Af: Directe toerekenbare verkoopkosten	0	0
Totaal	**781**	**1.241**

In 2022 zijn uit het bezit 5 woningen verkocht.

10.3 Gerealiseerde en niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Gerealiseerde en niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (x € 1.000)	*2022*	*2021*
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie Daeb	73.209	125.444
Niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken in exploitatie Niet-Daeb	-72	2.397
Waardeveranderingen onroerende zaken in ontwikkeling	-16.606	-10.377
Waardeveranderingen vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen onroerende zaken VOV	-508	221
Waardeveranderingen verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV	564	-103
Totaal overige waardeveranderingen	**56.587**	**117.582**

10.4 Saldo financiële baten en lasten

Toelichting Rentelasten (x € 1.000)	2022	2021
Rente langlopende schulden		
- Leningen kredietinstellingen	6.897	7.496
Rente kortlopende schulden		
- Overige schulden	0	1
- Rekening-courant	0	0
- Overige	0	0
Totaal	**6.897**	**7.497**

De gemiddelde rentevoet is 3,25%.

Toelichting Rentebaten (x € 1.000)		
	2022	**2021**
Rente liquide middelen	0	0
Rente leningen u/g	0	0
Overige rentebaten	6	4
Totaal	**6**	**4**

10.5 Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belasting op de winst kan als volgt worden gespecificeerd:

Fiscale positie

Toelichting Belastingen (x € 1.000)		
Mutatie latente belastingen		
Latente belastingvordering	**2022**	**2021**
Latente belastingen per 1 januari	4.795	5.744
Mutatie latente belastingen gedurende het jaar	-2.129	-948
Totaal latente belastingvordering per 31 december	**2.667**	**4.796**

Belastbaar bedrag 2022			
	Commercieel	**Mutatie**	**Fiscaal**
Bedrijfsopbrengsten:			
- Huren	53.834	0	53.834
- Vergoedingen	1.583	0	1.583
- Verkoop onroerende zaken	840	353	1.193
- Overige bedrijfsopbrengsten	938	0	938
Som der bedrijfsopbrengsten	**57.196**		**57.548**
Bedrijfslasten:			
- Afschrijvingen op materiële vaste activa	252	1.453	1.705
- Mutatie a.g.v. afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	-4.160	-4.160
- Waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	32.733	-32.733	0
- Lonen en salarissen	4.239	0	4.239
- Sociale lasten	768	0	768
- Pensioenlasten	521	0	521
- Dotatie (onderhouds-)voorziening	0	25	25
- Lasten onderhoud	16.813	4.600	21.413
- Leefbaarheid	778	0	778
- Aanwending HIR	0	1.221	1.221
- Overige bedrijfslasten	12.370	-64	12.306
Som der bedrijfslasten	**68.473**		**38.815**
Bedrijfsresultaat:	**-11.277**		**18.733**
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**89.320**	**-89.320**	**0**
Financiële resultaten:			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	323	0	323
Volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal	0	-1.919	1.919
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.213	22	7.235
Som der financiële resultaten	**-6.890**		**-8.831**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	**71.153**		**9.902**
Belastingen	4.868	-2.128	2.740
Resultaat na belastingen	**66.286**		**7.162**
Extracomptabele correcties:			
Generieke renteaftrekbeperking			4.416
Dotatie HIR			-1.221
Onttrekking HIR			1.221
Acute VPB			2.740
			7.155
Belastbaar bedrag voor verliesverrekening			**14.318**
Verliesverrekening			-4.679
Belastbaar bedrag na verliesverrekening			**9.639**
Verschuldigde vennootschapsbelasting			**2.445**

Vennootschapsbelasting last W&V rekening (x € 1.000)		**2022**
VPB voorgaande jaren	€	295
VPB boekjaar	€	2.445
Mutatie latente belastingvordering	€	2.128
Totaal	**€**	**4.868**

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

De acute vpb-last voor het jaar 2022 bedraagt € 2,4 mln. De compensabele verliezen van Woningstichting Kleine Meierij zijn vanuit het verleden nog niet volledig verrekend.

Op 26 juli 2022 hebben we een teruggave gehad van € 2,6 mln. Deze heeft betrekking op de aangifte VPB 2020. Deze is zichtbaar in het kasstroomoverzicht.

De vorming van een latente belastingvordering vindt plaats voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijk verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere balansdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Voor de jaren 2023 en verder is conform de opgestelde tax-planning sprake van verrekening van fiscale winsten in de komende jaren. Verliesverdamping zal derhalve niet optreden. Daarom is er in de jaarrekening een belastinglatentie opgenomen.
De vorming van een latente belastingvoorziening vindt plaats voor zover de marktwaarde in verhuurde staat van een complex hoger is dan de fiscale waarde van het complex.

De jaarlijkse waarderingsverschillen van de latenties worden ten laste of te gunste van de W&V rekening verwerkt.

Het fiscaal compensabel verlies bedraagt nominaal ultimo 2022 nog € 5,7 mln. (in 2021 € 10,2 mln.).

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief
In 2022 bedraagt het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief 25,8% (vanaf een fiscaal resultaat van € 395.000). Bij een fiscaal resultaat van minder dan € 395.000 bedraagt het wettelijk belastingtarief 15%.

Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als een percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt in 2022: 2,9% (in 2021: 1,5%).

	2022	**2021**
Toepasselijk belastingtarief 1e schijf	15,0%	15,0%
Toepasselijk belastingtarief 2e schijf	25,8%	25%
Effectief belastingtarief:	2,9%	1,5%

Vanwege de mutatie van de actieve latentie ontstaat er een belastingresultaat uit gewone bedrijfsvoering van € 4,9 mln. Dit leidt tot een effectief belastingtarief van 2,93% veroorzaakt door het niet geheel waarderen van alle aanwezige verschillen.

11 Toelichting Daeb en Niet-Daeb balans per 31 december 2022

Enkelvoudige balans 31-12-2022 gesplitst

(x € 1.000)

Activa		Daeb		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
	Ref.	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Vaste activa									
Immateriële vaste activa									
Automatisering	*9.1*	297	326	5	5			302	331
Vastgoedbeleggingen	*9.2*								
DAEB vastgoed in exploitatie		1.266.642	1.183.449	0	0			1.266.643	1.183.449
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		0	0	43.961	42.450			43.961	42.450
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		5.919	5.824	1.809	2.413			7.729	8.237
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		7.871	8.667	11	0			7.882	8.667
		1.280.433	**1.197.940**	**45.781**	**44.863**	**0**	**0**	**1.326.215**	**1.242.803**
Materiële vaste activa	*9.2*								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		665	569	6	6			670	575
Financiële vaste activa	*9.3*								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		33.729	32.667	0	0	33.729-	32.667-	0	0
Leningen u/g		50	121	0	0			50	121
Vorderingen op groepsmaatschappijen		11.880	12.660	0	0	11.880-	12.660-	0	0
Belastinglatentie		2.667	4.796	0	0			2.667	4.796
Totaal vaste activa		**1.329.720**	**1.249.078**	**45.792**	**44.874**	**45.609-**	**45.327-**	**1.329.904**	**1.248.625**
Vlottende activa									
Vorderingen	*9.4*								
Huurdebiteuren		327	73-	84	71			411	1-
Overige vorderingen		15	15	0	0			15	15
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.781	4.091	0	0			1.781	4.091
Overlopende activa		4	11	0	0			4	11
		2.127	**4.044**	**84**	**71**	**0**	**0**	**2.210**	**4.116**
Liquide middelen									
Liquide middelen	*9.5*	2.792	1.800	1.306	2.535	0	0	4.098	4.335
		2.792	**1.800**	**1.306**	**2.535**	**0**	**0**	**4.098**	**4.335**
Totaal vlottende activa		***4.918***	***5.845***	***1.390***	***2.606***	***0***	***0***	***6.308***	***8.451***
Totaal activa		**1.334.639**	**1.254.923**	**47.182**	**47.480**	**45.609-**	**45.327-**	**1.336.212**	**1.257.076**

Enkelvoudige balans 31-12-2022 gesplitst

(x € 1.000)

Passiva		Daeb		Niet-DAEB		Eliminaties		Totaal	
	Ref.	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Eigen Vermogen	*9.6*								
Herwaarderingsreserve		822.236	745.559	16.651	15.367	16.651-	15.367-	822.235	745.559
Overige reserves		161.685	111.120	16.016	14.361	16.016-	14.361-	161.685	111.120
Resultaat boekjaar		66.286	127.242	1.062	2.939	1.062-	2.939-	66.286	127.242
Totaal eigen vermogen		**1.050.206**	**983.920**	**33.729**	**32.667**	**33.729-**	**32.667-**	**1.050.206**	**983.921**
Voorzieningen	*9.7*								
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		8.202	3.411	0	0			8.202	3.411
Overige voorzieningen		510	535	8	8			518	543
		8.712	**3.946**	**8**	**8**	**0**	**0**	**8.720**	**3.954**
Langlopende schulden	*9.8*								
Leningen kredietinstellingen		247.032	246.225	0	0			247.032	246.225
Schulden aan groepsmaatschappijen		0	0	11.880	12.660	11.880-	12.660-	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV		6.548	6.460	1.403	2.055			7.952	8.515
Overige schulden		89	90	0	0			89	90
		253.670	**252.775**	**13.284**	**14.715**	**11.880-**	**12.660-**	**255.073**	**254.830**
Kortlopende schulden	*9.9*								
Schulden aan kredietinstellingen		16.341	9.170	0	0			16.341	9.170
Schulden aan leveranciers		1.811	2.483	31	31			1.842	2.513
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.701	1.571	9	9			1.710	1.580
Overige schulden en overlopende passiva		2.198	1.057	122	50			2.320	1.107
		22.051	**14.281**	**162**	**90**	**0**	**0**	**22.213**	**14.371**
Totaal passiva		**1.334.639**	**1.254.923**	**47.182**	**47.480**	**45.609-**	**45.327-**	**1.336.212**	**1.257.076**

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

12 Toelichting Daeb en Niet-Daeb functionele W&V rekening over 2022

Functionele W&V rekening (x € 1.000)	2022			2021		
	Daeb	Niet -Daeb	Totaal	Daeb	Niet -Daeb	Totaal
Huuropbrengsten	51.831	2.003	53.834	50.797	1.962	52.759
Opbrengsten servicecontracten	1.481	102	1.583	1.656	131	1.787
Lasten servicecontracten	1.795-	193-	1.987-	1.827-	144-	1.971-
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.617-	99-	4.716-	4.682-	191-	4.873-
Lasten onderhoudsactiviteiten	18.307-	469-	18.776-	14.750-	312-	15.062-
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	6.718-	49-	6.767-	8.695-	57-	8.752-
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**21.876**	**1.295**	**23.169**	**22.499**	**1.389**	**23.887**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.607	850	2.457	2.214	0	2.214
Toegerekende organisatiekosten	58-	1-	59-	56-	2-	58-
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.010-	607-	1.617-	873-	42-	915-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**539**	**242**	**781**	**1.285**	**44-**	**1.241**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	16.606-	0	16.606-	10.377-	0	10.377-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	73.209	72-	73.137	125.539	2.301	127.840
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	8	48	56	70	49	119
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**56.611**	**24-**	**56.587**	**115.232**	**2.350**	**117.583**
Opbrengsten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Overige organisatiekosten	**1.687-**	**30-**	**1.717-**	**5.306-**	**46-**	**5.352-**
Leefbaarheid	**763-**	**15-**	**778-**	**696-**	**13-**	**709-**
Waardeverandering financiële vaste activa, effecten en verplichtingen	0	0	0	0	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6	0	6	4	0	4
Rentelasten en soortgelijke kosten	6.581-	316-	6.896-	7.162-	336-	7.498-
Saldo financiele baten en lasten	**6.574-**	**316-**	**6.890-**	**7.158-**	**336-**	**7.494-**
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	**70.004**	**1.152**	**71.156**	**125.855**	**3.300**	**129.156**
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	4.776-	92-	4.868-	1.554-	360-	1.914-
Resultaat deelneming	1.062	0	0	2.940	0	0
Resultaat na belastingen	**66.286**	**1.062**	**66.286**	**127.242**	**2.940**	**127.242**

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

13 Toelichting Daeb en Niet-Daeb kasstroomoverzicht 2022

Kasstroomoverzicht DAEB 2022 (directe methode) **(x € 1.000)**		
Kasstroom uit operationele activiteiten	**2022**	**2021**
Ontvangsten		
Huurontvangsten	51.875	50.731
Vergoedingen	1.511	1.661
Overige bedrijfsontvangsten	56	71
Renteontvangsten	323	340
Saldo ingaande kasstroom	*53.765*	*52.803*
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-5.173	-4.820
Onderhoudsuitgaven	-16.573	-13.506
Overige bedrijfsuitgaven	-8.299	-7.617
Renteuitgaven	-6.759	-7.371
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-160	-182
Verhuurderheffing	-4.409	-6.390
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-552	-527
Vennootschapsbelasting	-260	-4.177
Saldo uitgaande kasstromen	*-42.185*	*-44.590*
Kasstroom uit operationele activiteiten	**11.580**	**8.213**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	3.647	2.214
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	514	719
Verkoopontvangsten verschuiving woningen tussen DAEB en Niet-DAEB	997	1.361
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	*5.158*	*4.294*
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-8.949	-8.047
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-15.455	-17.591
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-509	-500
Investeringen overig	-290	-120
Externe kosten bij verkoop	0	0
Aankoop woningen tussen DAEB en Niet-DAEB	-411	-292
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	*-25.614*	*-26.550*
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	852	901
Uitgaven overig	0	0
Tussentelling Financiële vaste activa	852	901
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-20.384**	**-22.136**
Kasstroom uit financieringssactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	14.000	60.470
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-5.234	-42.105
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	-331	-702
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Aflossing Niet-Daeb lening	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**9.215**	**18.443**
Totaal	**409**	**4.520**
Liquide middelen per 1-1	1.800	-2.720
Mutatie liquide middelen	409	4.520
Overige mutaties	0	0
Liquide middelen per 31-12	2.209	1.800

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB 2022 (directe methode)
(x € 1.000)

Kasstroom uit operationele activiteiten	2022	2021
Ontvangsten		
Huurontvangsten	2.011	1.983
Vergoedingen	153	83
Overige bedrijfsontvangsten	5	8
Renteontvangsten	0	0
Saldo ingaande kasstroom	*2.169*	*2.074*
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-106	-113
Onderhoudsuitgaven	-307	-255
Overige bedrijfsuitgaven	-338	-419
Renteuitgaven	-317	-336
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	0	-0
Verhuurderheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-11	-14
Vennootschapsbelasting	-155	-23
Saldo uitgaande kasstromen	*-1.234*	*-1.160*
Kasstroom uit operationele activiteiten	**935**	**913**
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	850	197
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten verschuiving woningen tussen DAEB en Niet-DAEB	411	292
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	*1.261*	*489*
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-69	-7
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-997	-445
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0
Investeringen overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	0	0
Aankoop woningen tussen DAEB en Niet-DAEB	-997	-1.361
Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	*-2.063*	*-1.813*
Financiële vaste activa		
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	0	0
Tussentelling Financiële vaste activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	**-802**	**-1.324**
Kasstroom uit financieringssactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen Daeb-investeringen	0	0
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-Daeb-investeringen	0	0
Aflossing Niet-Daeb lening	-780	-780
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**-780**	**-780**
Totaal	**-646**	**-1.190**
Liquide middelen per 1-1	2.535	3.725
Mutatie liquide middelen	-646	-1.190
Overige mutaties	0	0
Liquide middelen per 31-12	1.889	2.535

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

14 Vaststelling jaarrekening

Opgesteld door:

Origineel getekend door:

M. Vossen
Directeur-bestuurder
16 mei 2023

Vastgesteld door:

Origineel getekend door:

L.J. Bode
Voorzitter Raad van Commissarissen
16 mei 2023

Origineel getekend door:

D. van Opstal
Lid Raad van Commissarissen
16 mei 2023

Origineel getekend door:

H. Wouters
Lid Raad van Commissarissen
16 mei 2023

Origineel getekend door:

E.C. Davids
Lid Raad van Commissarissen
16 mei 2023

Origineel getekend door:

M. Frijns
Lid Raad van Commissarissen
16 mei 2023

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023

15 Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende pagina’s.

Christiaan Geurtsweg 8
Postbus 1180
7301 BK Apeldoorn
T: 088 277 22 00
apeldoorn@mazars.nl

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woonstichting JOOST

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woonstichting JOOST te Boxtel gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting JOOST zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

mazars

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 20,0 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,5% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1.157.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van de vaste inkomensstroom (huuropbrengsten, verkoopopbrengsten en opbrengsten servicecontracten).

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 601.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan hen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico’s en niet naleving van wet- en regelgeving

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico’s op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Woonstichting JOOST en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Woonstichting JOOST inspeelt op frauderisico’s.

Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Woonstichting JOOST;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van de mensen binnen de organisatie in relatie tot het opstellen van de jaarrekening en het aangaan van contractuele verplichtingen met leveranciers en andere partijen;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de onafhankelijke controller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Risico dat het bestuur de interne beheersmaatregelen doorbreekt. Bij al onze controles besteden wij aandacht aan de risico's van het doorbreken van interne beheersing door het bestuur. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen die wij op basis van professional judgement selecteren gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening en van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een onjuiste berekening van de beleidswaarde zouden kunnen leiden.
- Risico dat het bestuur en/of medewerkers van Woonstichting JOOST contractuele verplichtingen of andere feitelijke verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities.

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's onderkend. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van contractuele verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht.

Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie;
	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalboekingen en andere aanpassingen;
	Wij hebben een selectie gemaakt van journaalboekingen en andere aanpassingen die zijn aangebracht en hebben deze gecontroleerd aan de hand van de onderliggende controledocumentatie.
Aangaan (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woonstichting JOOST én van de door Woonstichting JOOST gehanteerde selectiecriteria en voorkeurslijsten voor de selectie van leveranciers en andere partijen;
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet reguliere inkoopstromen bestaan;

	Wij hebben aangegane (contractuele) verplichtingen middels deelwaarneming in detail gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen principe;
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen doorgenomen;
	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Woonstichting JOOST mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Niet naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Woonstichting JOOST. Wij hebben de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die een indirecte impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen) om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het management dat alle bekende aangelegenheden van (vermoede) non-compliance aan ons zijn gemeld.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Woonstichting JOOST om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste twaalf maanden na balansdatum beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Woonstichting JOOST voldoende mogelijkheden zal hebben om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de beoordeling van het bestuur van Woonstichting JOOST dat zij over voldoende mogelijkheden beschikt om aan al haar verplichtingen op balansdatum te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1.3 miljard hetgeen neerkomt op 98% van het balanstotaal van Woonstichting JOOST.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Woonstichting JOOST past hierbij voor een deel van het bezit ad. € 1,2 miljard de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen toe als toegelicht op pagina 8 van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebepaling zonder directe betrokkenheid van een taxateur.

Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG), maatschappelijk onroerend goed (MOG) en het zorgonroerendgoed (ZOG) ad € 81,1 miljoen past Woonstichting JOOST de full-versie toe. Voor de bepaling van de waarde van dit deel van het bezit is door Woonstichting JOOST een taxateur ingeschakeld. Deze is aangesteld door het bestuur van Woonstichting JOOST en voert zijn werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde, exit yield en de markthuur belangrijke uitgangspunten die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

In de waardering van het vastgoed in exploitatie zijn belangrijke schattingen begrepen. De daarbij gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities. De door Woonstichting JOOST gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Woonstichting JOOST heeft in haar jaarrekening de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij vastgesteld dat het rekenmodel tot een betrouwbare uitkomst leidt en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (output) geëvalueerd. Meer specifiek hebben wij stilgestaan bij de waardeverandering die het gevolg is van de modelmatige berekening volgens de basisversie. Woonstichting JOOST heeft op pagina 9 in de toelichting op de jaarrekening uiteengezet dat de waardeverandering 2022 deels wordt beïnvloed door een inhaaleffect uit voorgaand verslagjaar als gevolg van de validatie van het Handboek. Wij hebben deze toelichting gecontroleerd en vastgesteld dat deze in overeenstemming is met de berekening in de achterliggende software.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, alsmede de waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woonstichting JOOST gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven, die significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

In onze controle hebben wij de door het management gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling, zoals toegelicht in de jaarrekening, getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde normatieve uitgangspunten voor de onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Woonstichting JOOST gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening. Woonstichting JOOST heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Woonstichting JOOST vanaf de controle van het boekjaar 2022 en zijn sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

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

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Woonstichting JOOST;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten.

  Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 22 mei 2023

Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA

Statutaire bepalingen

Vaststelling van deze jaarrekening vindt plaats conform artikel 25 van de statuten van JOOST.

16 Bijlage I Specificatie langlopende leningen

Toelichting Langlopende schulden
(x € 1.000)

Geldgever	Afl. wijze	Startdatum	Einddatum	Stand per 01-01-2022	Aflossing 2022	Aangetrokken 2022	Stand per 31-12-2022	Rente %
BNG BANK	Annuïtair	01-02-2004	01-02-2024	1.069	340		729	4,62%
BNG BANK	Annuïtair	01-02-2004	01-02-2024	195	62		133	4,62%
NWB BANK	Annuïtair	01-03-2007	01-03-2023	270	132		138	4,32%
NWB BANK	Annuïtair	01-04-2008	01-04-2024	395	126		269	4,51%
NWB BANK	Annuïtair	16-06-2002	16-06-2032	1.157	79		1.078	5,63%
NWB BANK	Annuïtair	01-08-2002	01-08-2032	293	20		273	5,71%
NWB BANK	Annuïtair	01-08-2002	01-08-2032	747	51		696	5,71%
NWB BANK	Annuïtair	01-12-2003	01-12-2033	748	47		701	4,97%
BNG BANK	Annuïtair	01-12-2001	01-12-2031	1.894	146		1.748	5,53%
BNG BANK	Annuïtair	30-12-2001	30-12-2031	1.894	146		1.748	5,53%
BNG BANK	Annuïtair	02-06-2003	02-06-2033	2.824	181		2.643	4,65%
BNG BANK	Annuïtair	01-10-2004	01-10-2034	3.602	208		3.394	4,68%
BNG BANK	Annuïtair	03-09-2007	03-09-2047	6.660	133		6.527	4,85%
BNG BANK	Annuïtair	03-09-2007	03-09-2047	1.415	28		1.387	4,85%
BNG BANK	Annuïtair	03-09-2007	03-09-2047	11.656	233		11.423	4,85%
BNG BANK	Annuïtair	01-10-2007	01-10-2047	1.335	27		1.308	4,86%
BNG BANK	Annuïtair	02-07-2008	02-07-2048	21.160	399		20.761	4,87%
BNG BANK	Annuïtair	02-06-2008	02-06-2038	15.607	649		14.959	4,57%
NWB BANK	Annuïtair	07-01-2004	07-01-2034	912	52		860	4,90%
NWB BANK	Annuïtair	10-05-2004	10-05-2034	1.408	80		1.328	4,87%
BNG BANK	Annuïtair	01-07-2003	01-07-2033	677	43		634	4,67%
BNG BANK	Annuïtair	01-07-2003	01-07-2033	351	22		329	4,67%
GEM_MICHIE	Annuïtair	01-10-2002	01-10-2032	444	31		413	5,19%
GEM_MICHIE	Annuïtair	01-07-2003	01-07-2023	35	17		18	4,39%
GEM_MICHIE	Annuïtair	01-07-2003	01-07-2033	371	24		347	4,68%
GEM_BOXTEL	Annuïtair	01-06-2012	01-06-2022	2.857	211		2.646	4,11%
GEM_BOXTEL	Annuïtair	01-06-2022	01-06-2032	0	0		0	0,88%
GEM_BOXTEL	Annuïtair	30-12-2012	30-12-2022	34	34		0	4,37%
STADROT	Annuïtair	02-02-1998	02-02-2022	418	418		0	6,25%
STADROT	Annuïtair	02-02-1998	02-02-2023	865	419		446	6,28%
BNG BANK	Annuïtair	01-11-2002	01-11-2032	2.049	144		1.905	5,02%
BNG BANK	Annuïtair	01-09-2013	01-09-2035	2.970	180		2.790	2,49%
GEM_BOXTEL	Annuïtair	01-05-2013	01-05-2033	373	27		346	2,75%
GEM_BOXTEL	Annuïtair	01-05-2013	01-05-2023	17	8		9	1,79%
DEPFA	Fixe	01-04-2005	02-04-2035	4.000	0		4.000	4,35%
BNG BANK	Fixe	21-01-2005	22-01-2035	6.000	0		6.000	4,35%
DEPFA	Fixe	30-06-2006	30-06-2036	7.500	0		7.500	3,96%
BNG BANK	Fixe	16-09-2013	15-09-2033	6.000	0		6.000	2,70%
NWB BANK	Fixe	16-09-2013	15-09-2043	12.200	0		12.200	3,64%
BNG BANK	Fixe	04-01-2016	04-01-2024	4.000	0		4.000	1,15%
BNG BANK	Fixe	26-01-2017	01-04-2026	6.000	0		6.000	0,97%
BNG BANK	Fixe	02-08-2017	02-08-2022	7.000	0		7.000	3,43%
BNG BANK	Fixe	02-08-2017	02-08-2050	0	0		0	3,45%
BNG BANK	Fixe	01-08-2017	02-08-2027	5.000	0		5.000	1,04%
BNG BANK	Fixe	03-01-2018	03-01-2061	6.000	0		6.000	2,97%
BNG BANK	Fixe	01-08-2018	01-08-2033	5.000	0		5.000	1,52%
NWB BANK	Fixe	14-12-2018	14-12-2023	7.500	0		7.500	0,40%
BNG BANK	Fixe	10-10-2019	10-10-2028	10.000	0		10.000	0,03%
BNG BANK	Fixe	15-11-2019	15-11-2056	7.000	0		7.000	3,10%
NWB BANK	roll over	20-07-2020	20-06-2025	1.000	0	0	1.000	2,15%
NWB BANK	Fixe	02-09-2020	02-09-2030	8.000	0		8.000	-0,01%
BNG BANK	Fixe	04-01-2021	03-05-2032	10.000	0		10.000	-0,07%
NWB BANK	Fixe	08-02-2021	08-02-2034	8.000	0		8.000	0,03%
BNG BANK	Fixe	15-04-2021	01-03-2039	10.000	0		10.000	0,44%
NWB BANK	Fixe	10-06-2021	02-05-2031	10.000	0		10.000	-0,02%
BNG BANK	roll over	12-04-2021	10-04-2029	1.000	0	4.000	5.000	1,57%
BNG BANK	Fixe	15-09-2021	01-10-2041	7.000	0		7.000	0,56%
NWB BANK	Lineair	01-12-2000	01-12-2022	52	52		0	5,97%
NWB BANK	Lineair	02-07-2001	02-07-2031	1.210	121		1.089	5,72%
NWB BANK	Lineair	31-05-1999	01-05-2029	726	91		635	4,80%
NWB BANK	Lineair	02-04-2002	01-04-2032	366	33		333	5,41%
BNG BANK	Lineair	27-12-2002	27-12-2032	1.466	133		1.333	4,84%
NN	Lineair	01-07-2001	01-07-2031	507	51		456	5,64%
RVS_(ING)	Lineair	01-07-2001	01-07-2031	263	26		237	5,64%
GEM_DEN_BO	Lineair	01-06-2001	01-06-2031	2.815	296		2.519	5,76%
GEM_MICHIE	Lineair	01-03-2001	01-03-2031	182	18		164	5,70%
GEM_MICHIE	Lineair	02-12-2001	02-12-2031	124	12		112	5,12%
GEM_BERNHE	Lineair	01-02-2001	01-02-2031	180	18		162	5,82%
GEM_BERNHE	Lineair	02-12-2001	02-12-2031	239	24		215	5,04%
GEM_BERNHE	Lineair	01-04-2002	01-04-2032	254	23		231	5,39%
GEM_BERNHE	Lineair	02-01-2003	02-01-2033	843	70		773	5,54%
BNG BANK	Lineair	01-10-1999	01-10-2024	300	100		200	5,60%
BNG BANK	Lineair	02-06-2014	01-06-2039	1.440	80		1.360	2,18%
NWB BANK	Fixe	21-12-2021	21-12-2061	2.470	0		2.470	4,86%
BNG BANK	Lineair	31-03-2022	03-03-2042	0	0	10.000	10.000	1,15%
				248.342	**5.867**	**14.000**	**256.475**	
Aflossingsverplichting 2023 opgenomen als kortlopende schuld							13.106	
Totaal langlopende schuld per 31-12-2022							**243.369**	
Gewogen gemiddelde rentepercentage langlopende leningen							**243.369**	**3,25%**

17 Bijlage II Kengetallen jaarrekening Woonstichting JOOST

Algemene kengetallen jaarrekening Woonstichting JOOST					
	2022	2021		2022	2021
Aantal verhuureenheden			**Financiële kengetallen**		
- Woningen in exploitatie	7.527	7.487	Liquiditeit (current ratio)	0,28	0,59
- Garages en parkeerplaatsen	579	620	Rentabiliteit eigen vermogen	6,31%	12,93%
- Overige objecten (BOG en MOG)	38	37	Rentabiliteit totaal vermogen	4,96%	10,12%
Totaal verhuureenheden	**8.144**	**8.144**	Externe financiering per woning in €	34.572	33.682
			Gemiddelde boekwaarde sociaal vastgoed in €	165.369	154.538
Aantal Daeb bezit	7.663	7.658	Gemiddelde boekwaarde commercieel vastgoed in €	90.184	87.345
Aantal niet-Daeb bezit	481	486	Gemiddelde beleidswaarde per vhe in €	80.353	76.750
			Gemiddelde marktwaarde per vhe in €	160.929	150.528
% Daeb bezit van totale omzet	96,3%	96,2%			
% niet-Daeb bezit van totale omzet	3,7%	3,8%	**Balans en winst- en verliesrekening**		
			Eigen vermogen (x € 1.000)	1.050.206	983.920
Aantal woningen verkocht met Koopgarant	44	48	Totaal vermogen (x € 1.000)	1.336.212	1.257.076
			Jaarresultaat (x € 1.000)	66.286	127.242
Veranderingen in woningbezit			Eigen vermogen per vhe	128.955	120.815
Aantal verkocht	-5	-5			
Aantal gekocht	4	2	**Personeel**		
Aantal nieuwbouw	42	2	Aantal formatieplaatsen (fte's)	67,4	67,4
Overige mutaties	-41	-67	Aantal formatieplaatsen (fte's) per 100 vhe's	0,83	0,83
Kwaliteit per woning					
Reparatie onderhoud per woning	1.028	885			
Mutatie onderhoud per woning	503	541			
Planmatig onderhoud per woning	964	586			

mazars
Mazars Accountants N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
FM | 22-05-2023