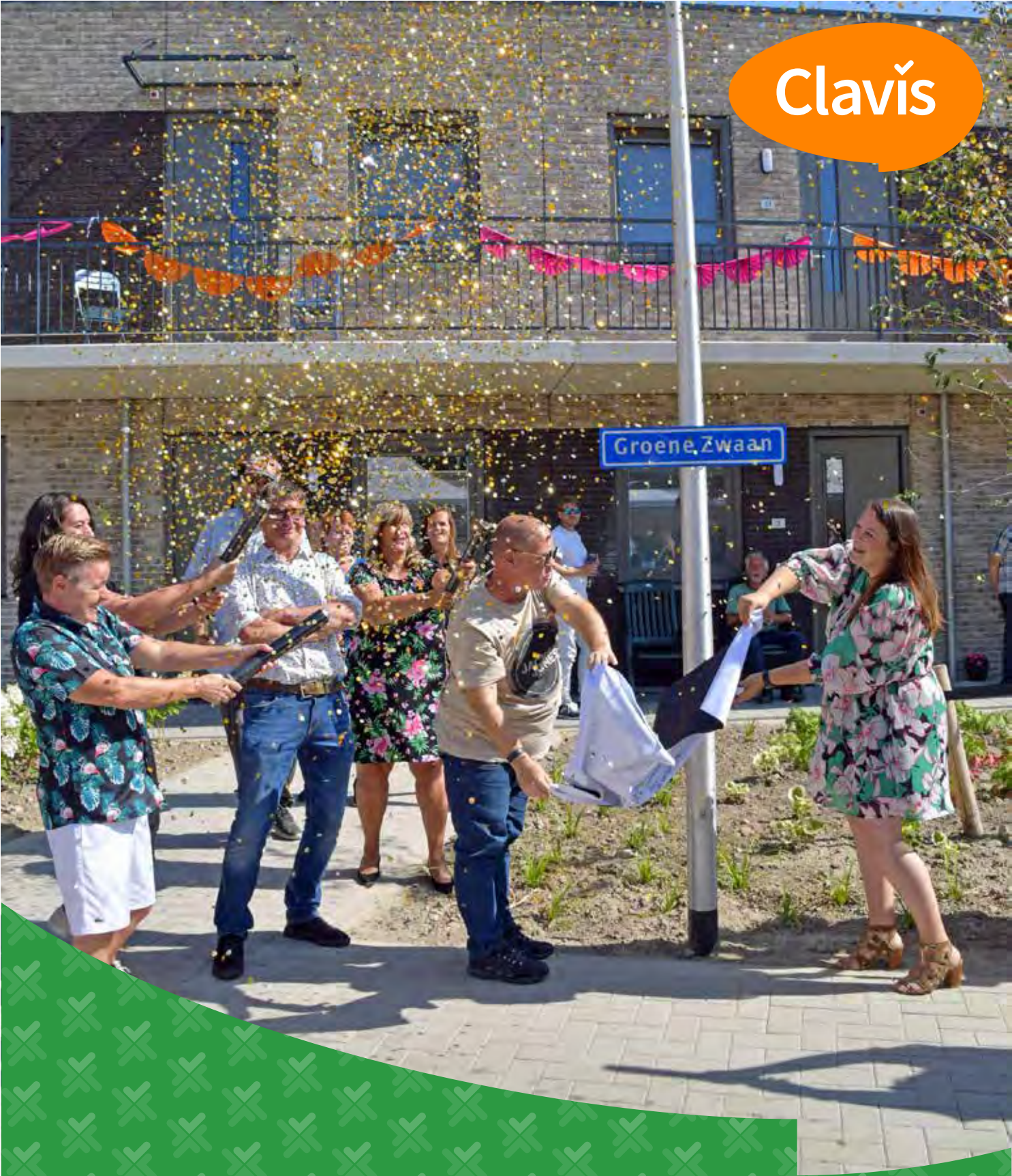


A group of people are gathered outside a modern building with a brick facade and large windows. They are celebrating, with many people holding confetti cannons that are spraying yellow and gold confetti into the air. A woman on the right is pulling a white cloth over a black object, possibly a statue or a piece of art. A blue street sign on a white pole reads "Groene Zwaan". The scene is festive and celebratory.

Clavis

Clavis werkt aan woongeluk.

Jaarverslag 2022
Stichting Clavis





Clavis

Clavis werkt aan woongeluk.

Jaarverslag 2022
Stichting Clavis



INHOUDSOPGAVE

A. Volkshuisvestingsverslag / bestuursverslag

1. Voorwoord	6
2. Verslag van het bestuur	8
2.1 Ondernemingsplan 2020-2024	
2.2 Bod op de woonvisie	
2.3 Corona en de gevolgen hiervan	
2.4 Marktwaaarde	
2.5 Beleidswaarde	
2.6 Verschil tussen marktwaaarde en beleidswaarde	
2.7 Bijzonderheden jaarrekening	
3. Investeren in een toekomstbestendige woningvoorraad	13
3.1 Portefeuilleplan	
3.2 Woningbezit	
3.3 Onderhoud	
3.4 Herstructurering	
3.5 Projecten	
4. Investeren in leefbare wijken	19
4.1 Woonruimteverdeling	
4.2 Wijkbeheer, woon-/leefklimaat	
4.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen	
4.4 Wonen en zorg	
4.5 Klantbetrokkenheid en klanttevredenheid	
4.6 Sponsoring	
5. Investeren in samenwerking	28
5.1 Samenwerking met belanghouders	3
5.2 Samenwerking met gemeente Terneuzen en andere partijen	
5.3 Samenwerking met Bewonersraad	
5.4 Samenwerking met collega-corporaties	
6. Investeren in personeel en organisatie	31
6.1 Organisatiestructuur	
7. Investeren in een gezonde financiële positie	33
7.1 Financieel beleid	
7.2 Verbindingen met andere rechtspersonen	
8. Investeren in risicomanagement	36
9. Investeren in governance en toezicht	38
9.1 Governance	
9.2 Toezicht en het Verslag van de Raad van Commissarissen	

B. Jaarrekening

10. Geconsolideerde jaarrekening 2022	45
11. Enkelvoudige jaarrekening 2022	97
Verklaring van het bestuur	128
Verklaring Raad van Commissarissen	129

C. Overige gegevens

Controleverklaring	131
--------------------	-----

1. VOORWOORD

De wereld is in het afgelopen jaar sterk veranderd. We hadden net een moeilijke periode achter de rug met het coronavirus, waarbij er al veel werd gevraagd van ons als maatschappij. Nu zitten we weer midden in een periode van veel verandering en onrust. Het woord 'crisis' komt nu veelvuldig voor in het nieuws, is het niet een wooncrisis, dan is het wel een energiecrisis of een stikstofcrisis. Daarnaast zijn er diverse internationale spanningen, hoge energieprijzen en een ongekend hoge inflatie.

Daar ondervinden wij allemaal dagelijks de gevolgen van. We zien steeds meer en meer dat ook onze huurders worden geraakt en hier mee te maken hebben. Clavis neemt hierin haar verantwoordelijkheid. We blijven ons inzetten om huren betaalbaar te houden, om zoveel mogelijk woningen te (ver)bouwen, te verduurzamen en wijken en buurten leefbaar te houden. Door de stijgende energieprijzen in combinatie met een laag inkomen kan energiearmoede ontstaan. Clavis werkt hard aan een versnelling van de verduurzamingsopgave, zodat de woonlasten dalen. Daarnaast werken wij nauw samen met de gemeente en andere partners om te zorgen dat wij tijdig kunnen helpen. Zodat een achterstand geen schuld wordt en een betalingsprobleem op tijd wordt opgelost.

Ook de komende jaren blijft verduurzaming van de woningen centraal staan. In 2020 behaalden wij een gemiddeld energielabel B, vijf jaar eerder dan oorspronkelijk voorzien. Ook de komende jaren blijven we volop inzetten op verduurzaming van ons woningbezit. Daarmee bestrijden we ook op deze wijze de energiearmoede, en blijven we ons inzetten voor een duurzame energietransitie. Wat dat betreft is het goed, dat vanaf 2023 de verhuurderheffing definitief is afgeschaft. Dit geeft ook Clavis meer ruimte om te investeren en te blijven werken aan passende en duurzame woningen. Dit hebben wij gezamenlijk afgesproken in de Nationale Prestatie Afspraken samen met minister Hugo de Jonge, dat wij blijven investeren en vernieuwen in onze woningen.

In 2022 is Clavis meerdere keren positief beoordeeld. De Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw waren gunstig in hun oordeel. De accountant deelde onze conclusie dat onze interne beheersing in control is en de geplande resultaten grotendeels behaald zijn.

Over ons presteren en de behaalde doelstellingen in het jaar 2022 zijn we tevreden. Wat we ons hebben voorgenomen, is op veel vlakken ook gerealiseerd. Waar we nog achterblijven bij onze doelstellingen zien we dat veel stappen in de goede richting zijn gezet. Die resultaten en de positieve beoordelingen zijn geen reden om achterover te leunen. Ook voor komend jaar liggen er grote opdrachten op ons te wachten.

Onze opgave

Onze kernopgave blijft het zorgen voor goed en betaalbaar wonen voor mensen die om wat voor reden dan ook een steuntje in de rug nodig hebben. Mensen die een plek vinden op de woningmarkt dankzij onze woningen en inspanningen. Dit zijn bijna altijd huishoudens met een bescheiden inkomen. Daartoe rekenen wij mensen die een huurtoeslag ontvangen en lagere middeninkomens. We hebben bijzondere aandacht voor mensen die door een sociale, medische of psychische oorzaak zelf geen woonruimte kunnen vinden en voor vergunninghouders. In afstemming met de gemeente en/of zorg- en welzijnsorganisaties dragen wij zorg dat deze mensen een passende woning wordt aangeboden. Tevens dragen wij bij aan preventie en tijdige signalering van onder andere misstanden en/of schuldproblematiek.

Een goede woning voor een betaalbare prijs

Clavis staat voor betaalbaarheid en een marktconform huurbeleid met een heldere relatie tussen prijs en kwaliteit. We zorgen ervoor dat onze woningen van goede kwaliteit zijn. Wij zetten onze middelen in om onze woningvoorraad aan te passen op de toekomstige ontwikkelingen in de markt. Ons woningbezit moet blijven aansluiten op de wensen en behoeften van de huidige, maar ook toekomstige doelgroepen. Wij doen dit hoofdzakelijk door renovaties in combinatie met verduurzaming. En kijken waar kansen liggen voor nieuwe ontwikkelingen of door eigen sloop-nieuwbouw te realiseren. Uiteraard ligt hier een gedegen portefeuilleplan aan ten grondslag, die in het kader van het ondernemingsplan wordt herijkt. Op basis hiervan wordt overwogen welke keuze het best aansluit bij de lange termijn doelstellingen en ontwikkelingen.

Duurzaamheid

Het is één van de grote maatschappelijke uitdagingen: een betaalbare, duurzame en beheersbare energievoorziening. Clavis neemt de handschoen op om hier een belangrijke bijdrage aan te leveren. Clavis bekijkt haar duurzaamheidsopgave altijd met de bril van betaalbaarheid en beschikbaarheid. In 2022 hebben we bij diverse complexen groot onderhoud met energiebesparende maatregelen uitgevoerd, waaronder 244 appartementen De Veste, 24 woningen binnenstad Terneuzen en 15 woningen Jan van Rompuststraat e.o. . Ook de komende jaren zet Clavis in op duurzaamheid als één van de speerpunten van het beleid.

Lokaal betrokken

Wij leggen het aantal woningen met een betaalbare prijs en de gewenste kwaliteit vast in afspraken met de gemeente en onze bewoners. We hebben korte lijnen met onze belanghouders en hebben een pragmatische aanpak. Om ook in de toekomst deze rol adequaat uit te kunnen voeren zorgen we voor een bestendige en efficiënte organisatie.

Energiearmoede

De gevolgen van de stijgende energieprijzen zijn voor betalingsachterstanden redelijk beperkt gebleven. In enkele gevallen zijn maatwerk betalingsregelingen getroffen voor huurders die door de stijgende energieprijzen betalingsproblemen hebben gekregen.

Tenslotte

Ik wil onze huurders, de Bewonersraad, de gemeente Terneuzen, zorg- en welzijnsinstellingen, ontwikkelaars, bouwers en alle andere personen en organisaties met wie wij in het afgelopen jaar hebben samengewerkt, danken voor de prettige samenwerking. Daarnaast uiteraard een woord van dank aan onze medewerkers voor hun inzet en gerealiseerde prestaties.

R. Karel,
Directeur/bestuurder.
Terneuzen, juni 2023

2. VERSLAG VAN HET BESTUUR

2.1 Ondernemingsplan 2020-2024

Onze strategische opgaven

We gaan voor het woongeluk van onze klanten. Daarvoor willen we dichterbij onze klanten komen. We versterken onze inzet voor leefbare wijken en buurten. Dit doen we door samen met bewoners en partners op te trekken. We hebben een heldere focus op de toekomst van onze woningportefeuille. Deze is betaalbaar, passend en duurzaam. We sturen erop dat we financieel gezond blijven en presteren naar vermogen. We zetten in op vermindering van onze kwetsbaarheid en verhogen de doelmatigheid. Dat doen we door sterker te sturen en onze basis op orde te houden. We versterken de basisprocessen en samenwerking, zowel intern als met onze ketenpartners.

De verhuurderheffing blijft fors drukken op de financiële ruimte die we beschikbaar hebben. In 2022 betaalden we in totaal € 896.000 aan verhuurderheffing. Dat maakt dat we keuzes moeten maken over de bestemmingen van onze maatschappelijke euro's die we immers maar één keer kunnen uitgeven

Uitvoering ondernemingsplan

Ondanks corona hebben we ook dit jaar weer actiepunten uit het ondernemingsplan uitgevoerd. De belangrijkste hieruit zijn:

- ✓ Op basis van het portefeuilleplan en de routekaart duurzaamheid zijn duurzaamheids-investeringen gedaan in bestaand woningbezit, zoals zonnepanelen. De doelstelling gemiddeld energielabel B is behaald en het woningbezit wordt fasegewijs verder verduurzaamd. We hebben energiezuinige nieuwbouw gerealiseerd in de Van Cantfortstraat en Nieuwstraat Zuid.
- ✓ Het ICT-beleidsplan is geïmplementeerd, zodat de systemen, hard- en software weer volledig zijn aangepast en voldoen aan de eisen van nu en de toekomst. Werken in de Cloud vormt hier een belangrijk onderdeel, nu we door corona steeds meer tijd- en plaatsonafhankelijk werken. Ook de komende jaren investeren we in ICT en digitalisering.
- ✓ Op initiatief van Clavis is het actieprogramma Weer Thuis opgestart, voor huisvesting vanuit uitstroom vanuit GGZ met als doel om te komen tot een gezamenlijke regionale aanpak. Dit heeft geleid tot een convenant met werkafspraken over o.a. wijze van uitstroom, spreiding van uitstromers en een uitstroommonitor. Iedere gemeente heeft een Team Thuis ingericht, waarbinnen ook afspraken zijn gemaakt over woonbegeleiding.
- ✓ Het herziene proces huurincasso is geïmplementeerd, waarin o.a. een vaste rol voor de budgetcoach is weggelegd.
- ✓ Het programma Klanthousiasme is – samen met onze ketenpartners - voortgezet met een onverminderde aandacht voor het doel om te komen tot een klanttevredenheidsscore van 8,5 in 2025.
- ✓ Het organisatie-ontwikkelingstraject van Per4mance is voortgezet. Doel is om te komen tot een betere teameffectiviteit en een andere gedragscultuur op basis van de kernwaarden en teamprincipes van Lencioni.

Duurzaamheid

In 2019 is als onderdeel van het ondernemingsplan en het portefeuilleplan een nieuw duurzaamheidskader vastgesteld: "Duurzaamheidskader 2020-2024, Op weg naar een CO²-neutrale voorraad".

Corporaties staan voor een enorme verduurzamingsopgave. Alle woningen in Nederland moeten in 2050 CO²-neutraal zijn en in 2030 moet de helft van de CO² uitstoot verminderd zijn. Met deze maatregelen wordt bijgedragen aan het Klimaatakkoord van 2019. Doelstelling van Clavis was om in 2021 voor de woningvoorraad een gemiddeld label B te hebben, maar dit doel is eind 2020 reeds behaald. Om dit doel te behalen is een stevig investeringsprogramma ingezet vanaf 2018, gebaseerd op de routekaart van Aedes.

Ook is in 2022 de nieuwbouw van 10 moderne energiezuinige appartementen Nieuwstraat Zuid in de binnenstad van Terneuzen opgeleverd. De appartementen zijn gebouwd met duurzame materialen en voorzien van slimme installaties. Een ventilatiewarmtepomp, vloerverwarming, extra isolerende beglazing

en natuurlijk extra goede isolatie zorgen voor comfort en een besparing op energielasten. Op het dak zijn zonnepanelen geplaatst. Daarnaast is ook de nieuwbouw van 16 appartementen Van Cantfortstraat voor huisvesting van cliënten van Zeeuwse Gronden opgeleverd. Ook deze appartementen zijn energiezuinig.

Een belangrijke rol in de verduurzamingsopgave is de warmtevisie, die de lokale overheden moeten opstellen. Deze warmtevisie geeft aan welke toekomstige warmtevoorziening(en) kansrijk zijn per buurt of wijk. Dit helpt Clavis bij het nemen van investeringsbeslissingen op het gebied van duurzaamheid, zodat de juiste investering op de juiste plaats en tijd komt.

Ook in 2022 hebben we op de daken van onze eengezinswoningen zonnepanelen geplaatst. Alleen met technische maatregelen zullen we de opgave niet halen. De bewustwording bij onze huurders in energiemanager van de woning, als ook het gebruik van energiezuinige apparaten en lampen zal Clavis gaan ondersteunen. Het elektrificeren van de kookvoorziening zal komende jaren worden opgepakt.

Ketensamenwerking

Clavis geeft via regisserend opdrachtgeverschap uitvoering aan het reparatie-, mutatie- en planmatig onderhoud van haar woningen. We werken met vier ketenpartners: Aannemingsbedrijf H4A voor het reparatie-onderhoud, Huysmeesters voor het mutatieonderhoud en met De Schrijver Vastgoedonderhoud en Lindhout schilder- en vastgoedonderhoud voor onderhoud aan de buitenschil. Croonwolter&dros is contractant voor warmtelevering bij blokverwarming en contractpartij voor onderhoud van de woning gebonden huisinstallaties.

In 2022 is het project Klanthousiast Samenwerken voortgezet, dat tot doel heeft om de ketensamenwerking en de klanttevredenheid te optimaliseren. Het gezamenlijk doel van het verbetertraject is om betere resultaten te halen, zowel qua klanttevredenheid als qua efficiency (procesmatig en terugbrengen faalkosten). De borging vindt plaats door alle betrokken partijen tijdens het optimalisatietraject actief en intrinsiek te betrekken bij het herontwerp van de besturingssystematiek, de klantprocessen en de implementatie, mede onder de aansturing van en de inzet door veldcoaches. Dit zijn per ketenpartner de vooruitgeschoven personen, die het verbetertraject borgen in de keten. Door een betere inzage in de prestaties door middel van KPI's kan hierop beter worden gestuurd. Als projectdoelstellingen zijn benoemd:

- ✓ voelbare en zichtbare betere samenwerking,
- ✓ verhogen huurdersoordeel naar een 8,2 voor het reparatieproces en nieuwe huurder,
- ✓ realisatie van First Time Fixed van 85% in het reparatieproces en een geoptimaliseerde planning waardoor mutatieleegstand wordt verminderd en overlast voor de nieuwe huurder wordt beperkt.

2.2 Bod op de woonvisie

Met de invoering van de Woningwet dienen corporaties een 'bod' uit te brengen op de woonvisie van de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten. In dit bod beschrijven de corporaties hun bijdrage aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

In het verslagjaar hebben de gemeente Terneuzen, Woongood Zeeuws-Vlaanderen, Clavis en de huurderorganisaties op initiatief van Clavis de nieuwe prestatieafspraken op een andere manier vormgegeven. Bureau Fraey is in de arm genomen om het proces hiervoor te begeleiden. De nieuwe prestatieafspraken (2022 - 2025) zijn in september 2022 door partijen ondertekend. Werkgroepen zijn aan de slag gegaan met de uitwerking op basis van de vier thema's:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid, 2. Woningkwaliteit en duurzaamheid, 3. Maatschappelijke opgaven, wonen en zorg en 4. Vitale en leefbare wijken en kernen. Hierbij wordt aangesloten bij de nieuwe gemeentelijke Woonvisie, Zorgvisie en Warmtevisie.

2.3 Zeeuwse Woondeal

Als onderdeel van de Landelijke Prestatieafspraken hebben in het verslagjaar besprekingen met de provincie en gemeenten plaatsgevonden om te komen tot de Zeeuwse woondeal. Over de planperiode tot en met 2030 worden in Zeeland in totaal 6.765 sociale huurwoningen en 150 middenhuurwoningen

gerealiseerd door woningcorporaties. Hiervan zijn 1.475 woningen voorzien in de gemeente Terneuzen, waarvan 690 woningen voor rekening komen van de corporaties, waarbij Clavis een opgave heeft van ca. 400 woningen. Rekening houdend met de sloop van ca. 190 woningen blijft onder aan de streep een toevoeging aan de woningvoorraad van ca. 210 woningen staan.

2.4 Externe ontwikkelingen

Oekraïne

De politieke en veiligheidssituatie in Europa blijft overspannen door de militaire acties van Rusland in Oekraïne. Rusland is een belangrijke leverancier van gas en de oorlog brengt onzekerheid in de energiemarkt. De lange termijneffecten van de huidige oorlogssituatie zijn nog onzeker. We verwachten echter dat het een tijdelijke situatie is en voor Clavis een tijdelijke impact heeft op gebied van het mogelijk verzorgen van noodopvang. Met betrekking tot de financiële continuïteit heeft Clavis op dit moment geen veronderstelling dat de oorlog zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen voor haar als organisatie. Wel zien we dat vanaf najaar 2022 het rentepercentage voor leningen fors is gestegen in verband met de hoge inflatie. Dit heeft voor de lange termijn invloed op de investeringen die Clavis kan doen. Momenteel is het onduidelijk wat de rente de komende tijd zal doen. In de Meerjarenbegroting 2024 e.v. zullen we uiteraard stilstaan bij de langere termijneffecten en bezien in hoeverre meer generieke bijsturingsmaatregelen noodzakelijk zijn.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2022 en het resultaat over 2022.

2.5 Marktwaaarde

De waardering van het vastgoed in exploitatie is tegen marktwaaarde in verhuurde staat. De marktwaaarde is de verwachte opbrengst van een woning, wanneer deze in verhuurde staat verkocht wordt. Het gaat dus om de theoretische potentiële waarde. De doelstelling van een woningcorporatie is immers niet om woningen tegen een zo hoog mogelijke prijs te verkopen, maar om voor voldoende betaalbare huurwoningen te zorgen (beschikbaarheid). De marktwaaarde wordt bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het waarderingshandboek.

Jaarlijks wordt met een validatie getoetst of de basiswaardering die het handboek voorschrijft leidt tot een aannemelijke marktwaaarde op portefeuilleniveau. Hierbij is de eis dat voor tenminste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en de full-waardering beperkt blijft tot maximaal 10%. Omdat deze validatie achteraf plaats vindt ontstaat er tijdens het verslagleggingstraject onzekerheid of het verschil daadwerkelijk voldoet aan deze 10%-eis.

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 marktwaaarde 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.

In het eerste halfjaar van 2022 heeft op de woningmarkt de trend van voorgaande jaren zich doorgezet. De huizenprijzen zijn in de afgelopen jaren sterk gestegen en de vraag naar woningen bleef groter dan het aanbod. In de tweede helft van 2022 is de groei van de huizenprijzen afgevlakt. Dit voornamelijk door een forse verhoging van de rentetarieven om de hoge inflatie te beteugelen. Voor de vastgoedportefeuille (in jaarrekening: Vastgoedbeleggingen) van Clavis heeft dit tot een lichte daling van de marktwaaarde gezorgd. Wel is de totale waarde van de woningportefeuille is met € 1,1 miljoen gestegen naar een waarde van € 278,5 miljoen. De stijging is vanwege in exploitatie genomen nieuwbouw.

2.5 Beleidswaarde

Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. Deze toezichthouders hebben aangegeven dat de volgende normen worden aangehouden. Voor de LTV 85% en voor de solvabiliteit 15%. De dekkingsratio wordt berekend op basis van de marktwaarde van de leningen. Tevens wordt het "onderpandratio" gerapporteerd. Het onderpand betreft het vastgoed (ongeacht DAEB of niet-DAEB) waarop WSW bij volmacht hypotheek heeft gevestigd).

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en 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.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- ✓ Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door Clavis van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de Bewonersraad over huursomstijging en de huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- ✓ Zoals eerder uiteengezet is de beleidswaarde afgeleid van de marktwaarde, door middel van het doorvoeren van een aantal beleidswaarde specifieke correcties als afslag op de marktwaarde. De disconteringsvoet is gebaseerd op de disconteringsvoet behorend bij het door-exploiteerscenario van de marktwaarde. Een toegesneden disconteringsvoet voor de beleidswaarde kan theoretisch mogelijk lager zijn als gevolg van een lager risicoprofiel (samenhangend met lagere huren en hogere kwaliteit onderhoud) en daarmee een positief effect hebben op de beleidswaarde. Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- ✓ Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- ✓ Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

2.6 Verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde

Er is een inschatting gemaakt dat de marktwaarde van het bezit bij ongewijzigd beleid niet realiseerbaar is. Deze schatting is het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van dit

bezit en bedraagt € 79,0 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

<i>Bedragen x € 1 miljoen</i>	Onderdeel	Totaal	In percentage
Marktwaarde verhuurde staat		€ 278,5	100%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	- € 1,0		- 0%
Betaalbaarheid (huren)	- € 36,4		- 13%
Kwaliteit (onderhoud)	- € 47,9		- 17%
Beheer (beheerkosten)	- € 2,0		- 1%
Subtotaal		- € 87,3	- 31%
Beleidswaarde		€ 191,2	69%

Dit houdt in dat circa 31% van de marktwaarde van het bezit niet realiseerbaar is. De beleidswaarde is door de jaren heen aan fluctuaties onderhevig.

2.7 Bijzonderheden jaarrekening

In de jaarrekening over 2022 zijn ten opzichte van de jaarrekening 2021 een beperkt aantal aanpassingen doorgevoerd. Hierbij heeft Clavis de richtlijnen van de Raad voor de Jaarverslaggeving (RJ) gevolgd.

Door een verandering in de zienswijze van de belastingdienst van de fiscale waardering van embedded derivaten zal de negatieve waarde van de derivaten in de periode 2008-2020 alsnog in mindering worden gebracht op de fiscale winst over 2019 en 2020. Hierdoor ontstaat een compensabel verlies van ongeveer €14 mln. Dit is in deze jaarrekening opgenomen. Dit betekent dat Clavis geen vennootschapsbelasting meer verschuldigd is over de jaren 2019, 2020 en toekomstige jaren, tot de verliesverrekening is afgewikkeld. De vrijval van de derivaten zal gespreid worden over de looptijd van de lening waar het derivaat betrekking op heeft. In de jaren dat de vrijval zowel fiscaal als commercieel zal plaatsvinden, zal dit aan het resultaat worden toegevoegd en zal hierover vennootschapsbelasting moeten worden betaald. Vanwege de sterke stijging van de rente in de tweede helft van 2022 is de waarde van het derivaat wat in mei 2023 afloopt ongeveer € 4,5 mln gunstiger geworden, wat dus in 1 keer is vrijgevallen ten gunste van de winst in 2022. Hierover dient nu dus vennootschapsbelasting te worden betaald. In 2023 zal het restant van de voorziening vrijvallen en zal dit over de resterende looptijd van de lening gespreid worden.

Eind 2021 heeft Clavis deelgenomen aan een leningenruil tussen woningcorporatie Vestia en circa 250 andere corporaties. De leningenruil is onderdeel van het plan om het financiële probleem van Vestia structureel op te lossen, zodat ze haar taken voor huurders en gemeenten weer waar kan maken. De kern van de leningenruil is dat dure bestaande leningen van Vestia zijn geruild met goedkopere nieuwe leningen van andere corporaties. Voor Clavis betekent dit een last van ruim € 30.000 per jaar aan extra rentekosten gedurende 40 jaar. In de jaarrekening van 2021 is ten laste van het resultaat hiervoor een bedrag van € 1,3 mln gebracht als Volkshuisvestelijke bijdrage. Gedurende het restant van de looptijd zal het jaarlijkse rentebedrag dus niet meer ten laste van het resultaat komen. Fiscaal mag de volkshuisvestelijke bijdrage niet in 1 keer ten laste van het resultaat worden gebracht maar dient dit gespreid te worden over de jaren 2021 en 2022. Hierdoor is er in de jaarrekening van 2022 nog een aftrekbaar bedrag van € 650.000 opgenomen.

In 2022 is het percentage van de verhuurderheffing verminderd van 0,526% naar 0,332% van de WOZ waarde van ons bezit. Dit is een vermindering van ongeveer € 450.000 aan af te dragen verhuurderheffing voor Clavis in 2022. Met ingang van 2023 is de verhuurderheffing volledig afgeschaft.

3. INVESTEREN IN EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGVOORRAAD

3.1 Portefeuilleplan

Het 'Portefeuilleplan 2020-2030' geeft inzicht in de wensportefeuille 2030 en de daaruit afgeleide transformatieopgave. Dit vormt het belangrijkste kader om de vastgoedsturing op complexniveau verder uit te werken.

De wensportefeuille geeft inzicht in de gewenste woningvoorraad in aantallen, de samenstelling en de kwaliteit over een aantal jaren. Onder kwaliteit wordt hierbij verstaan; ouderdom, energie index en verhuurbaarheid op de lange termijn. Het verschil tussen de wensportefeuille en de huidige voorraad betreft feitelijk de transformatieopgave voor de komende jaren:

- ✓ Verkoop- en aankoopopgave
- ✓ Sloop
- ✓ Nieuwbouwprogramma
- ✓ Renovaties
- ✓ Duurzaamheidsprogramma's
- ✓ Seniorenhuisvesting en domotica

In het verslagjaar heeft herijking van het portefeuilleplan plaatsgevonden. Dit heeft niet geleid tot grote verschuivingen in het plan.

3.2 Woningbezit

Aantal verhuureenheden Stichting Clavis, in bezit:

Eenheid	Woning zelfstandig	Woning onzelfstandig	Garage/ Parkeerplaats	Overig	Totaal
Saldo per 31-12-2021	2.387	52	95	17	2.551
Opgeleverd/aangekocht	33		11	2	46
Verkocht	-7				-7
Herstructurering	2			-2	0
Saldo per 31-12-2022	2.415	52	106	17	2.590

In 2022 zijn vanuit het vastgestelde verkoopprogramma in totaal 7 woningen verkocht, waarvan 1 woning aan de zittende huurder. Er waren 12 woningen begroot voor de verkoop. Dat aantal was gebaseerd op de gemiddelde mutaties. Mede door de kleinere verkoopvijver zijn er dit jaar minder woningen vrij gekomen met verkooplabel. Bovendien duurde het verkooponderhoud langer vanwege de aanwezigheid van asbest.

Huurklasse zelfstandige woningen	Grond-gebonden	Gestapeld	Totaal	Procentueel
€ 442,46 of minder	19	140	161	7%
Van € 442,47 t/m € 678,66	1.137	1.012	2.149	89%
Van € 678,67 t/m € 763,47	76	29	105	4%
Meer dan € 763,47	1	1	2	0%
Totaal 2022	1.233	1.182	2.415	100%

3.3 Onderhoud en investeringen bestaand bezit

Clavis voert een gedegen onderhoudsbeleid om de waarde van haar vastgoed te behouden. Per complex wordt een meerjaren-onderhoudsbeleid en –begroting opgesteld. Op basis van de meerjarenplanning wordt de jaarlijkse onderhouds- en investeringsbegroting opgemaakt.

In 2022 hebben we € 7,8 miljoen begroot aan onderhouds- en investeringsuitgaven, waarvan € 8,5 miljoen uitgegeven (109%).

Clavis heeft een position paper opgesteld, waarin definities ten aanzien van onderhoud en investeringen zijn vastgelegd.

Onderhouds- en investeringsuitgaven x € 1.000	Begroting 2022	Besteding 2022	Vershil 2022	Vershil in %
Reparatieonderhoud	1.430	1.676	-246	-17%
Mutatieonderhoud	1.606	1.912	-306	-19%
Contractonderhoud	467	468	-1	0%
Planmatig Onderhoud	1.424	1.347	77	5%
Duurzaamheid Complexplannen	1.508	1.377	131	9%
Duurzaamheid Planmatig	1.106	1.127	-21	-2%
Investering bestaand bezit	77	95	-18	-23%
Investering Nieuwbouw	185	478	-293	-158%
Totaal 2022	7.803	8.480	-677	-9%

Onderhoud

Onderhoud omvat alle activiteiten die gericht zijn op de technische instandhouding van onroerend goed conform de vastgestelde kwaliteitseisen.

Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud is onderhoud dat wordt uitgevoerd na een reparatieverzoek van een bewoner of van derden, waarbij de gemelde storing een inbreuk betekent op het woongenot, respectievelijk hinder of gevaar oplevert.

In 2022 zijn de reparatiekosten hoger uitgevallen dan begroot. Eind 2021, toen de begroting al was vastgesteld, is vanwege marktontwikkelingen het afkoopbedrag voor 2022 verhoogd. Dit leidde tot een overschrijding. Ook reparaties buiten dit contract kende een overschrijding. Dit gebeurde vooral in de laatste twee maanden van 2022. Vanwege het stookgedrag van bewoners, veroorzaakt door de gestegen energieprijzen, zijn er veel extra reparaties uitgevoerd op het gebied van vocht, tocht en schimmel.

Onderdeel van het reparatieonderhoud is het vervangen van badkamer, keuken en toilet op verzoek van de huurder. Hiervoor was in 2022 € 700.000 opgenomen en gerealiseerd € 786.000. De overschrijding is hoofdzakelijk te wijten aan extra saneringskosten door asbesthoudende tegellijm.

Mutatie-onderhoud

Mutatie-onderhoud wordt uitgevoerd om de nieuwe bewoner een veilige en gezonde woonomgeving te bieden, die voldoet aan de wet- en regelgeving, (brand) veilig is en over basisfaciliteiten beschikt om woongenot te ervaren.

De netto kosten mutatie-onderhoud zijn in 2022 ruim € 1,9 miljoen voor 242 verhuringen, per mutatie is dit € 7.900. Dit is incl. de badkamer, keuken en toilet vernieuwingen en asbestsaneringen. In 2021 besteedden we € 1,6 miljoen aan mutaties, verdeeld over 181 verhuringen (per mutatie € 9.200). De kosten per mutatie zijn dus ten opzichte van 2021 gedaald.

Het totale mutatiebudget in 2022 wordt echter wel overschreden, met € 306.000. Deze overschrijding wordt grotendeels veroorzaakt door de hoge kosten voor asbestonderzoek en -sanering bij vele mutaties en het groot aantal mutaties in het verslagjaar.

Contract-onderhoud

Contractonderhoud is 'Onderhoud waarvoor contracten zijn afgesloten met specialistische bedrijven'. Bij contractonderhoud kan het gaan om zowel dagelijks onderhoud als planmatig onderhoud. Ook kunnen er werkzaamheden worden uitgevoerd in verband met het waarborgen van veiligheid en gezondheid. Sommige contracten bevatten een combinatie van reparatieonderhoud en planmatig onderhoud (all-in). In oktober is het rioleringsbeheer overgegaan naar Lacor.

De kosten zijn conform begroting.

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud verstaan we het onderhoud dat complexgewijs wordt uitgevoerd op basis van een beheer-/onderhoudsplan, gericht op het corrigeren van prestatieverliezen van bouwdelen en installaties die zijn ontstaan door invloeden van weer en wind en slijtage t.g.v. normaal gebruik'.

Op de totale begroting voor planmatig onderhoud is € 1,3 miljoen besteed (95%). De geplande werken zijn grotendeels uitgevoerd. De post onvoorzien is beperkt gebruikt. Het overige is vervallen en zal niet uitgevoerd worden.

Complexplannen

Deze investeringen zijn 'een ingreep die gericht is op een substantiële verlenging van de levensduur van de woning door middel van transformatie en/of een ingreep die gericht is op de energetisch verbetering van de woning en/of verbetering van de verhuurbaarheid van een complex'.

Bij complexplannen kunnen de uitgaven onder voorwaarden als investering worden beschouwd op basis van de definitie van ingrijpende verbouwing: 'het geheel van werkzaamheden die erop gericht zijn dat bij de verhuurbare eenheid of het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak'. Er is alleen sprake van een ingrijpende verbouwing als aan 3 van de 4 criteria van de Aw/WSW wordt voldaan. E.e.a. conform eerder genoemd position paper. Indien een complexplan niet kwalificeert als ingrijpende verbouwing, worden kosten o.b.v. het position paper verdeeld als kosten en investeringen.

Nagenoeg alle werken zijn uitgevoerd. Op onderdelen zijn deelprojecten hoger uitgevallen en op onderdelen lager. Het totale budget is nagenoeg besteed (96%). Waar eerst gedacht werd dat een overschrijding zou plaats vinden, is dit uiteindelijk niet tot uiting gekomen. Deels komt dit doordat er minder badkamers aangepakt hoefden te worden en doordat bij de reservering voor rookmelders en

zonnepanelen niet alles is uitgenut. Deze overschotten compenseren het tekort bij het liftenproject en bij een project in Oudelandse Hoeve (EGW) waar de koudebruggen zijn ingepakt (fase 2).

Investering nieuwbouw

In 2022 zijn 2 nieuwbouwprojecten opgeleverd. Nieuwstraat en van Cantfortstraat. Een aantal posten hiervan waren begroot in 2021 en zijn in 2022 uitgevoerd. Dit verklaart het verschil ten opzichte van de begroting.

Serviceabonnement huurdersonderhoud

Voor kleine werkzaamheden, die volgens de huurovereenkomst voor rekening van de huurder zijn, kan een serviceabonnement afgesloten worden. De behoefte aan deze service is groot. Ruim 95% neemt deel aan deze voorziening. Een medewerker van Clavis brengt één keer in de 16 maanden een servicebezoek. Naast het servicebezoek bestaat het serviceabonnement ook uit een glas- en rioolfonds en kunnen huurders bellen voor het bijvullen van radiatoren.

De bijdrage is voor 2022 verhoogd en in de komende 3 jaar wordt dit stapsgewijs gedaan om te komen tot een kostenneutrale situatie.

Energiereductie en verduurzaming woningbezit

In ons ondernemingsplan hebben we onze verduurzamingsopgave op hoofdlijnen geformuleerd, die vervolgens verder is uitgewerkt in 'Duurzaamheidskader 2020-2024'.

In 2021 is de methodiek voor energielabels aangepast naar de NTA8800. De aantallen zijn aangepast ten gevolge van oplevering van nieuwbouw, aankoop en verkoop van woningen. In onderstaande tabel is gebruik gemaakt van de energiemonitor van Atriensis.

Labels	Aantal 2021	In %	Aantal 2022	In %
A ⁺⁺⁺	0	0,0	26	1,1
A ⁺⁺	440	18,4	444	18,4
A ⁺	240	10,1	262	10,9
A	236	9,9	207	8,6
B	415	17,4	389	16,1
C	417	17,5	468	19,4
D	564	23,6	535	22,1
E	43	1,8	49	2,0
F	28	1,2	29	1,2
G	4	0,1	5	0,2
Totaal	2.387	100%	2.415	100%
Gemiddeld label:	B		B	

3.4 Projecten

In het verslagjaar zijn de volgende vastgoedprojecten aan de orde geweest:

Projecten in voorbereiding

Amberboomstraat 2

Het flatgebouw aan de Amberboomstraat wordt gesloopt. Aanleiding voor deze plannen is de verduurzamingsambitie van Clavis en de woonwens van cliënten bij Tragel naar uitbreiding van begeleid zelfstandig wonen. De 27 appartementen Amberboomstraat hebben lagere energielabels en voldoen ook niet meer aan de eisen van deze tijd. Denk hierbij aan de technische staat, zoals van de badkamer, keuken en/of toilet, maar ook de plattegronden. Daar komt een nieuw woon-zorgcomplex voor in de plaats, wat in gebruik genomen zal worden door Tragel Zorg. De nieuwe appartementen zijn energiezuinig en hebben label A+. Het huidige woon-zorgcomplex Amberboom 1 van Tragel Zorg omvat 30 appartementen. Met de nieuwbouw van het nieuwe, direct naastgelegen, woon-zorgcomplex komen hier nog eens 28 appartementen bij.

Sloop en vervangende nieuwbouw 29 woningen Ferd.Bolstraat/Tooropstraat

De woningen in de Rembrandtlaan, Tooropstraat en de F.Bolstraat dateren uit de jaren '60 en zijn gedateerd. De woningen hebben een laag energielabel en voldoen niet meer aan het comfort van deze tijd. Diverse scenario's waaronder renovatie zijn onderzocht. Nieuwbouw blijkt uiteindelijk de beste oplossing. De huidige 27 woningen worden gesloopt om plaats te maken voor 29 duurzame en energiezuinige eengezinswoningen en nultredenwoningen.

Opgeleverde projecten

Groot onderhoud en energiebesparende maatregelen 24 woningen binnenstad Terneuzen

Bij de woningen Binnenstad gaat door de energieverbeterende maatregelen het energielabel van de woningen naar gemiddeld label A+. De woningen kregen dak- en spouwmuurisolatie en we vervingen het glas voor HR++ isolatieglas. De meeste bewoners maakten gebruik van de mogelijkheid om zonnepanelen te nemen en om de badkamer, keukens en de toiletten te vernieuwen.

Grootonderhoud en energiebesparende maatregelen 15 woningen Kerkhoflaan/Jan van Rompustraat

We vervingen de asbestdaken van de woningen en de bergingen. Ook troffen we energiebesparende maatregelen, zoals spouwisolatie, HR++ glas en dakisolatie. De 2e verdiepingvloer isoleerden we en we brachten in de badkamer een mechanische ventilatie aan. De bewoners kregen ook de mogelijkheid om zonnepanelen te nemen. De meeste bewoners maakten hier ook gebruik van. Bij de woningen gaat door de energieverbeterende maatregelen het energielabel van de woningen naar gemiddeld label A+.

Grootonderhoud en energiebesparende maatregelen 244 appartementen De Veste

De 244 appartementen van complex De Veste aan het Oostelijk Bolwerk in Terneuzen, gelegen aan de Westerschelde, hebben een ware metamorfose ondergaan. Zowel de binnen- als de buitenkant is geheel gerenoveerd en er is een pakket van energiebesparende maatregelen toegepast. Hierdoor is het energielabel van label D naar A+ gegaan. Dit betekent meer comfort en lagere energielasten voor de bewoners. De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd: renovatie en beveiliging entree's, nieuwe badkamers en keukens in de appartementen, vernieuwing en schilderwerk gangen op verdiepingen, hoogrendementsglas (HR++), spouw- en dakisolatie, een houtpellet-installatie voor centrale verwarming en warm water. De buitenkant is in nieuwe frisse kleuren opgeschilderd en de balkons zijn voorzien van nieuw hekwerk balkons en nieuwe zonweringen (screens).

Nieuwbouw 10 appartementen Nieuwstraat Zuid, Terneuzen

De voormalige horecapanden tussen Nieuwstraat 20 en Nieuwstraat 2/4 (Schoolmuseum) hebben plaatsgemaakt voor een nieuw gebouw. Op deze locatie zijn op de 1e en 2e verdieping 10 huurappartementen gerealiseerd. De begane grond van het gebouw wordt ingevuld met de kantoren en dagbestedingsvoorzieningen van Zeeuwse Gronden. De woningen hebben energielabel A+.

Nieuwbouw 16 appartementen Van Cantfortstraat, Terneuzen

De voormalige schippersschool aan de Van der Peijlstraat, waarin op het laatst de Voedselbank zat, is gesloopt. Het nieuwbouwproject omvat 16 appartementen voor huisvesting van cliënten van Zeeuwse Gronden. De appartementen zijn verdeeld over twee verdiepingen. Beneden bevinden zich een grote woonkamer, leefkeuken, kantoor en spreekkamer. De nieuwbouw vervangt de verouderde woonlocatie van Zeeuwse Gronden aan de Klaassenstraat in de Terneuzense binnenstad. De woningen hebben een energielabel A+.

Woningaankopen

In het verslagjaar zijn in de Nieuwediepstraat Terneuzen zes appartementen overgenomen van Woonzorg Nederland. Deze appartementen voorzien in de doelgroep voor jongeren (geen lift). Clavis bezit een aanzienlijk deel van de woningen in de binnenstad van Terneuzen. De zes sociale huurwoningen in de Nieuwediepstraat vormen hier een mooie aanvulling op, vooral ook omdat de woningen geschikt zijn voor een jongere doelgroep.

Grondaankopen

Er zijn in het verslagjaar geen grondaankopen voor projectontwikkeling gedaan.

Grondverkoop

Er zijn in het verslagjaar geen grondverkoop voor projectontwikkeling gedaan.



4. INVESTEREN IN WONEN EN LEEFBARE WIJKEN

4.1 Woonruimteverdeling

Clavis is aangesloten bij het digitale woningaanbodmodel ZuidWestWonen.nl, een initiatief van Zeeuwse en Brabantse woningcorporaties.

Doelgroepenbeleid

Clavis richt zich specifiek op de volgende doelgroepen: senioren, één- en twee persoonshuishoudens, jongeren onder de 23 jaar, mensen met een verstandelijke, lichamelijke en/of psychische beperking en gezinnen binnen de inkomensgrenzen zoals ze door de overheid bepaald zijn. Bijzondere doelgroepen als statushouders en/of huishoudens die op andere wijze sociaal-maatschappelijke begeleiding nodig hebben, rekenen we ook tot onze doelgroep.

Inkomensgrenzen toewijzing woningcorporaties naar inkomen

In 2022 moeten corporaties minimaal 90% van hun DAEB-woningen toewijzen aan mensen met een inkomen tot en met € 40.765 (1 persoonshuishouden) / € 45.014 (meerpersoonshuishouden) Maximaal 10% mag naar huishoudens met een inkomen vanaf € 40.766 (1 persoonshuishouden) / € 45.015 (meerpersoonshuishouden).

De liberalisatiegrens (de grens die bepaalt of een woning in de sociale of vrije sector valt) is voor 2022 € 763,47.

Toewijzingen cf. EU-norm "90/10":	Gezinsinkomen tot € 40.765,- (1) / € 45.014,- (>1)	Gezinsinkomen vanaf € 40.766,- (1) / € 45.015,- (>1)	Totaal
Totaal 2022	96,3%	3,7%	100%
EU-norm 2022:	min 90%	max 10%	

Passend toewijzen

Ook in 2022 geldt het passend toewijzen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Deze huishoudens moeten een woning toegewezen krijgen met een huur onder de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag (€ 633,25 voor huishoudens van één of twee personen en € 678,66 voor huishoudens van drie of meer personen).

Passend toewijzen 1-01-2022 t/m 31-12-2022 (prijspeil 2022)	Aantal verhuringen	Passend toegewezen	Percentage
Kale huur t/m 633,25	135	135	
Kale huur van € 633,26 t/m € 678,66	12	12	
Kale huur van € 678,67 t/m € 763,47	0	0	
Totaal toewijzingen met recht op huurtoeslag:	147		
Passend toegewezen (t.o.v. 95%-norm):		147	100%
Overige toewijzingen:			
Kale huur t/m € 633,25	46		
Kale huur van € 633,26 t/m € 678,66	9		
Kale huur van € 678,67 t/m € 763,47	17		
Kale huur vanaf € 763,48	0		
Sub-Totaal verhuringen 2022:	219		
Verhuurd aan Coa/Gem.Terneuzen	23		
Totaal verhuringen 2022	242		

Verhuur van woningen

In 2022 werden 219 woningen (2021: 172) opnieuw verhuurd. De verhuringen aan de gemeente Terneuzen inzake opties voor de COA en WMO en de verhuringen aan Zeeuwse Gronden inzake opties voor verhuur aan hun cliënten zijn buiten beschouwing gelaten (totaal 23, in 2021 waren dit er 8). Het aantal opzeggingen ten opzichte van 2021 is eveneens gestegen.

De laatste jaren ziet Clavis een toename van overlast veroorzaakt door verwarde huurders, huurders met psychische problematiek en statushouders. Dit heeft ons doen besluiten om juist bij deze kwetsbare doelgroep meer maatwerk te leveren voorafgaand aan de verhuur van een woning. Er worden intakegesprekken gehouden zodat we een nog betere match kunnen maken.

Wij hebben voor deze doelgroep de mogelijkheid voor een één- of tweejarig tijdelijk huurcontract. Dit tijdelijke huurcontract sluit beter aan op de huidige juridische praktijk. Corporaties mogen, vanuit de overheid, dit tijdelijk contract bij sociale huurwoningen alleen aanbieden aan een huurder in combinatie met woonbegeleiding of in het kader van een tweede- of laatste-kans beleid.

In 2022 zijn er 22 tijdelijke huurcontracten afgesloten tegen 18 in 2021. De 22 contracten in 2022 zijn onderverdeeld in 20 contracten voor 1 jaar en 2 voor 2 jaar. Van deze 22 tijdelijke huurcontracten zijn 16 contracten via "Weer Thuis" aangeboden. Naar verwachting worden alle toekomstige tijdelijke huurcontracten afgesloten vanuit het uitstroomconvenant "Weer Thuis".

Clavis maakt al sinds eind 2017 gebruik van één- of tweejarige tijdelijke huurcontracten als de mogelijke huurder begeleiding heeft van een zorgpartij. Bij goed huurderschap gaat het tijdelijke contract automatisch over naar onbepaalde tijd. In totaal hebben we sinds de start in 2017 per 31 december 2022 in totaal 90 tijdelijke huurcontracten opgesteld. Het grootste gedeelte is reeds overgegaan in onbepaalde tijd.

Naast tijdelijke huurcontracten sluit Clavis ook huurcontracten af op naam van instanties, zogenaamde intermediaire verhuur. In totaal lopen er per 31 december 2022 100 intermediaire huurcontracten. Eind 2021 waren dit er 96:

Gemeente (1), Emergis (0), Leger des Heils (8), Tragel (61), Juvent (16) en Zeeuwse Gronden (14). In 22 zijn er 6 intermediaire huurcontracten afgesloten tegen 5 in 2021.

Van de 242 opnieuw verhuurde woningen is de inkomensverdeling van de nieuwe huurders in onderstaand schema inzichtelijk gemaakt.

Jaarinkomen	Aantal verhuringen	2022
€ 0 * / onbekend	47	19,4 %
➤ € 1 t/m € 24.075	120	49,6 %
➤ € 24.076 t/m € 32.675	44	18,2 %
➤ € 32.676 t/m € 45.014	24	9,9 %
Gezinsinkomen boven max. inkomen	7	2,9 %
Totaal 2022	242	100%

*Betreft merendeel verhuringen aan statushouders, die geen inkomensgegevens hebben over voorgaande jaren.

Per 1 januari 2022 is de maximale inkomensgrens gewijzigd van € 44.655,- naar € 45.014,-

Van de 242 verhuurde woningen is een leeftijdsverdeling van de nieuwe huurders in onderstaand schema inzichtelijk gemaakt.

Leeftijd	Aantal verhuringen	2022
jonger dan 23 jaar	21	8,7%
van 23 tot 35 jaar	52	21,5%
van 35 tot 45 jaar	31	12,8%
van 45 tot 55 jaar	37	15,3%
van 55 tot 65 jaar	38	15,7%
van 65 tot 75 jaar	18	7,4%
75 jaar en ouder	21	8,7%
Onbekend (betreft instantie)	24	9,9%
Totaal 2022	242	100%

Een overzicht naar huishoudgrootte ziet er als volgt uit:

Huishoudgrootte	Aantal verhuringen	2022
1 persoons	149	61,6%
2 persoons	39	16,1%
3 persoons	24	9,9%
Onbekend (betreft instantie)	30	12,4%
Totaal	242	100%

Opzeggingen en mutatiegraad

In 2022 werden 215 huurcontracten van woningen opgezegd tegen 185 opzeggingen in 2021. Het aantal opzeggingen ligt hoger dan het aantal in 2021. Het is aannemelijk dat tijdens de coronacrisis in 2021 het aantal opzeggingen minder was, en dat daarna een inhaalslag is gemaakt. Ook de 4 opzeggingen (2021: 6) op initiatief van Clavis (uitzettingen woningen) vallen onder de opzeggingen. Gerekend over het hele jaar was de mutatiegraad 8,3 %, 0,9% hoger dan in 2021.

Leegstand

Per 31 december 2022 waren in totaal 57 eenheden niet verhuurd. Dit komt neer op 2,4 % van het totale bestand (2021: 61 eenheden, 2,6 %). Het aantal leegstaande woningen is dus teruggelopen, waarbij in 2022 ook nog 9 woningen uit de Amberboom leeg zijn gekomen in verband met sloop. In 2021 was dit niet het geval. Van de 57 eenheden per 31 december 2022 waren 44 zelfstandige woningen en 13 parkeerplaatsen/garages/bergingen.

Betaling en achterstand

Na een daling van de huurachterstand van de huidige huurders in 2019 en 2020 was in 2021 een lichte stijging te zien. In 2022 zien we dat dit is gestabiliseerd. Momenteel zijn nauwelijks effecten te zien vanwege hoge energieprijzen. De huurachterstanden lopen nog niet op. Wel neemt het aantal betalingsregelingen toe.

Op 31 december 2022 bedroeg de achterstand van de huidige huurders € 130.000 (in 2021 € 138.000) excl. vooruitbetalers. Dit komt neer op 0,7% (2021: 0,80 %) van de jaarhuur. We blijven hiermee nog onder onze streefnorm van 1%.

Eind 2022 zijn er 117 betalingsregelingen geregistreerd die nog afgewikkeld moeten worden. Dit betreft 26 betalingsregelingen die nog zijn aangegaan vóór 2022 en 89 betalingsregelingen zijn in 2022 aangegaan. Van deze dossiers zijn er 49 in behandeling bij het incassobureau of deurwaarder.

Overigens is het in bepaalde gevallen zo dat een debiteur maandelijks een bedrag aflost zonder dat er een regeling is overeengekomen (en bevestigd). Dit geldt zowel voor het incassobureau als voor Clavis.

Clavis heeft in het “Samenwerkingsconvenant Schuldhulpverlening” met de gemeente Terneuzen afgesproken om huurders in problematische schuldsituaties te begeleiden. Sinds begin 2022 hebben Clavis, Woongood Zeeuws-Vlaanderen en de gemeente Terneuzen een nieuw convenant (Vroegsignalering) afgesloten. Dit convenant geeft uitvoering aan de in 2021 gewijzigde Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening (WGS). Hiermee heeft elke gemeente de verplichting gekregen om actief hulp te bieden aan inwoners met betaalachterstanden. Woningcorporaties, zorgverzekeraars, energie- en drinkwaterbedrijven zijn vanaf 2021 verplicht om achterstanden van hun klanten te melden bij de gemeente. Wanneer signalen wijzen op schulden of een groter risico op schulden dan heeft de gemeente de plicht om actief hulp te bieden.

Huuraanpassingen

In 2022 is de huur van sociale huurwoningen en garages geïndexeerd met 2,3%. Voor de volgende doelgroepen is hier van afgeweken en is de huur bevroren in 2022:

- ✔ Huurders die woonachtig zijn in een woning met een energielabel E, F of G.
- ✔ Huurders die in 2021 onder de Wet eenmalige huurverlaging vielen (dit ivm de bevroering van de aftoppingsgrenzen in 2022)
- ✔ Huurders die in 2021/2022 een woning hebben gehuurd die passend is toegewezen met een huur gelijke aan de aftoppingsgrens
- ✔ Huurders van sloopwoningen waarbij een Sociaal Plan is overeengekomen (Amberboomflat)

Huurbezwaren

In het verslagjaar zijn er naar aanleiding van de jaarlijkse huurverhoging 6 huurbezwaren bij Clavis ingediend. Vier zijn uiteindelijk ingetrokken door de huurder. Twee bezwaren zijn er doorgestuurd naar de huurcommissie. In beide gevallen is Clavis in het gelijk gesteld.

4.2 Wijkbeheer, woon- en leefklimaat

Clavis wil de leefbaarheid en daarmee de verhuurbaarheid in haar woningbezit bevorderen door intensief wijkbeheer. Om dit te kunnen realiseren, heeft Clavis naast de gebiedscoördinatoren ook 2 gebiedsbeheerders in dienst. De gebiedsbeheerders zijn veelvuldig aanwezig in onze wijken en in de wooncomplexen. Zij spreken bewoners aan op eventueel ongewenst gedrag en wijzen op het belang van naleving van de huisregels, algemene voorwaarden en het onderhouden van de tuin. Daarnaast zoekt Clavis de samenwerking met organisaties die mede in de wijk actief zijn zoals gemeente, politie en andere hulpverlenende (zorg)instanties.

Leefbaarheidsbeleid

In 2021 is een leefbaarheidsenquête gehouden onder onze huurders. Op basis hiervan is in 2022 het nieuwe Leefbaarheidsbeleid opgesteld. Implementatie van het nieuwe beleid krijgt vorm door de ontwikkeling van wijkplannen. In verband met langdurige afwezigheid van 1 van de gebiedscoördinatoren, is aan het opstellen van de wijkplannen nog geen uitvoering gegeven. Zodra het team Gebiedsbeheer weer op volle strekte is, kan dit opgepakt worden.

Leefbaarheidsprojecten

Clavis stelt jaarlijks een leefbaarheidskalender op. Jaarlijks terugkerende activiteiten zijn: inzet van Buurtbemiddeling, inzet Stichting Present, gladheidsbestrijding, verwijderen graffiti, opschoonacties in samenwerking met gemeente, organisatie bewonersbijeenkomsten en – activiteiten. Daarnaast zijn de volgende projecten gerealiseerd in 2022:

- ✓ (her) opening en open dag De Veste;
- ✓ Project visdiefjes in samenwerking met gemeente, de Provincie Zeeland en het Waterschap;
- ✓ Bewonersinitiatief wooncomplex Simon Stevinhof: gezamenlijk koffiemoment;
- ✓ Vervangen schuttingen in de Binnenstad
- ✓ Project "12 straten Groen" in de Binnenstad in samenwerking met KRO/NCRV; Clavis werkt samen met de gemeente Terneuzen mee aan dit project. De straat "Achter de Kerk" wordt getransformeerd van een versteende straat naar een groene straat. Opnames van dit programma worden in T1 van 2023 afgerond in het najaar uitgezonden.
- ✓ Ondergrondse containers flats Oudelandse Hoeve, een project samen met gemeente en Bewonerscommissie flats Oudelandse Hoeve;
- ✓ Project Boogjes Binnenstad, een doorlopend project, samen met gemeente, wijkraad en kunstenaars;
- ✓ Wijkproject Zuiderpark inclusief uitvoeringskalender met wijkactiviteiten, samenwerking met bewoners, gemeente en politie. Activiteiten in 2022 waren onder andere: organisatie rommelmarkt in het kader van burendag, feestelijk (her)opening trapveldje, wijkproject sociaal tuinieren bij 4 woningen in de Da Costastraat.

In totaal is er in 2022 een bedrag van € 281.000 uitgegeven aan leefbaarheidsprojecten. In de begroting was rekening gehouden met een totaalbudget van € 288.000. In 2021 besteedden we € 184.000 aan leefbaarheid.

Sociale meldingen

Er zijn in de verslagperiode 269 (327 in 2021) sociale meldingen geregistreerd bij Clavis. De meldingen betreffen overlast jongeren, burenruzies, drugs/hennep, psychisch verward gedrag, agressie en wangedrag, vervuiling, achterstallig tuinonderhoud/vervuiling en diverse algemene problemen. In de verslagperiode zien we een daling van het aantal sociale meldingen ten opzichte van 2021. De veelvuldige aanwezigheid van de gebiedsbeheerders in de wijk lijken een preventief effect te hebben waardoor problemen veel eerder gesignaleerd en opgelost worden.

Sociaal netwerkoverleg

Eén keer per maand organiseert de gemeente Terneuzen een sociaal netwerkoverleg waar aan deelnemen: Emergis, gemeente Terneuzen, GGD Zeeland, Leger des Heils Zuidwest Nederland, Politie Zeeland- West Brabant, aan-z, Tragel Zorg, ZorgSaam Zorggroep Zeeuws Vlaanderen, Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Clavis, Stichting Wonen en Psychiatrie (Zeeuwse Gronden), Veiligheidshuis en Stichting Zeeuwse Zorgschakels. De gemeente is verantwoordelijk voor het voorzitterschap.

Gezamenlijk worden casuïstieken met sociaal/maatschappelijk problematiek besproken en wordt een dossier opgepakt door een (zorg) instantie die hiermee aan de slag gaat. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt telkens stilzwijgend voor de duur van 1 jaar verlengd.

In 2022 is het OGGZ netwerkoeverleg elke maand bij elkaar gekomen. Door het netwerkoeverleg zijn de lijnen tussen de verschillende instanties kort. In totaal zijn er 42 casuïstieken ingebracht en besproken op het netwerkoeverleg. Clavis bracht in 2022 21 casuïstieken in. In 2021 waren dit er 9.

Buurtbemiddeling

Bemiddeling is een vorm van conflictoplossing, waarbij professionals bemiddelen in geschillen tussen partijen. De buurtbemiddelaars zijn getraind in actief luisteren en bieden een informele, toegankelijke en kosteloze oplossing voor conflictoplossing. De bemiddelaars richten zich vooral op het voorkomen van verder escaleren van het conflict. De meldingen komen van eigenaren van koopwoningen en van huurders.

Buurtbemiddeling is een initiatief van de gemeente Terneuzen, de politie, Woongood Zeeuws-Vlaanderen, Woonstichting Hulst en Clavis, uitgevoerd door Diadeo mediation en advies.

De kosten voor de inzet van Buurtbemiddeling worden gelijk verdeeld over genoemde partijen. Hier ligt een samenwerkingsovereenkomst aan ten grondslag. Hieronder de belangrijkste resultaten uit het verslagjaar:

In 2022 zijn 150 zaken ter bemiddeling aangemeld (in 2021: 146 zaken). Van de 150 zaken zijn tot op heden 107 zaken afgesloten. Vier zaken waren ongeschikt. Er wordt in het verslag niet ingegaan op de reden van ongeschiktheid.

Van het aantal aangemelde zaken gaat het in 2022 om 27 zaken van Clavis. In 2021: 54.

Het aantal betrokken adressen die bemiddeld zijn door Buurtbemiddeling was in 2022: 312 (in 2021: 298). In 10 gevallen ging het om een meerpartijenzaak. Dan zijn er meer dan 2 huishoudens bij een zaak betrokken.

Het percentage van zaken die positief zijn afgerond ligt in 2022 op 77% (in 2021 77%). Het landelijk gemiddelde lag in 2021 op 70%.

De bemiddeling bij koopwoningen is dit jaar weer toegenomen ten opzichte van 2021. In 2022 zijn 114 adressen een koopwoning, tegenover 86 adressen in 2021. Een verklaring hiervoor is niet gegeven.

In 2022 waren er 17 complexe zaken, in 2021 waren dit er 16. Een zaak is complex als er sprake is van multiproblemen en/of psychosociale problemen. Er waren in 2022 2 zaken met een taalprobleem, tegenover 5 in 2021.

Geluidsoverlast is de meest voorkomende overlastvorm. In 2022 gingen 56 zaken over geluidsoverlast van muziek, volwassenen/kinderen, dieren, apparaten/auto. Na geluidsoverlast zijn pesten/lastig vallen (17) en tuin/grondgeschil (20) een veel voorkomende vorm van overlast. Dit was voorgaande jaren ook de top 3.

Het aantal bemiddelingen van Clavis adressen is iets lager dan vorig jaar. In 2022: 83 (in 2021: 99).

Convenant aanpak drugsoverlast Zeeland – West Brabant

Sinds 2011 werken politie, openbaar ministerie, woningcorporaties en gemeenten samen in het project Houdgreep. Dit is geformaliseerd in het "Convenant aanpak drugsoverlast Zeeland – West Brabant" en voorziet in de samenwerking en informatie-uitwisseling ten behoeve van het project Houdgreep Zeeuws-Vlaanderen. Het huidige convenant heeft een looptijd van 4 jaar. Vanaf 1 januari 2019 tot en met 31 december 2022.

Het project Houdgreep is een Zeeuws-Vlaams samenwerkingsverband tussen de gemeenten Terneuzen, Hulst en Sluis, de woningcorporaties (Clavis, Woongood Zeeuws-Vlaanderen en woonstichting Hulst), het politieteam Zeeuws-Vlaanderen en justitie. Het doel van Houdgreep is om overlast, veroorzaakt door de productie en handel in verdovende middelen, terug te dringen en de openbare orde te herstellen. Door uitwisseling van relevante informatie die elke partij afzonderlijk heeft, kan er slagvaardiger opgetreden worden.

In het verslagjaar zijn 18 (2021: 25, 2020 :12) huurwoningen van Clavis besproken en in behandeling genomen. In 11 situaties was er sprake van overlast van drugs, in 3 situaties is er een hennepkwekerij aangetroffen en in 4 gevallen was er sprake van "aangetroffen handelsvoorraad". Uiteindelijk hebben deze casussen geleid tot 6 huuropzeggingen.

Het officiële jaarverslag 2022 van Houdgreep wordt in juni 2023 na goedkeuring aangeboden aan de deelnemende partijen.

Preventieteams

Op initiatief van de GGZ en de basisscholen in de wijken Oudelandse Hoeve, Lievenspolder, Sluiskil en Triniteit zijn er preventieteams. Naast de school uit de wijk nemen ook de gebiedscoördinatoren van Clavis en diverse partners uit de wijk aan het preventieteam deel. Het preventieteam richt zich op school-overstijgende problematiek. Het gaat om het grotere geheel: kind – gezin – buurt. Door deze samenwerking wordt begeleiding voor kind en gezin gebundeld en is er één aanspreekpunt.

Verwarde personen

Clavis zag in 2022 weer een toename van overlast door "verwarde" personen. Onder deze categorie vallen mensen met psychische of psychiatrische aandoeningen, verward en agressief gedrag, verslavingen, verstandelijke beperkingen en psychogeriatrische aandoeningen (zoals dementie).

Clavis heeft zeker een rol bij de aanpak van verwarde personen en acteert hierop met goed eigen gebiedsbeheer en intensivering van de samenwerking met andere partijen waaronder politie, gemeente en zorginstanties. Maar gezien de complexiteit van de problematiek in onze wijken is dit niet voldoende, wij kunnen het niet alleen.

In 2019 is daarom op initiatief van Clavis het landelijke actieprogramma "Weer Thuis" in Zeeuws-Vlaanderen opgestart en in 2021 is dit programma formeel gestart na ondertekening in april 2021 van een bestuurlijk convenant. De Zeeuws-Vlaamse gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen Emergis, Zeeuwse Gronden, Leger des Heils, Prokino en Juvent maken hierin bestuurlijke afspraken over het aantal te reserveren woningen, de spreiding ervan en de begeleiding die nodig is. Doel is om de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, beschermd wonen en de GGZ regionaal te verbeteren. In het verslagjaar zijn er 16 (tijdelijke) huurcontracten via "Weer Thuis" afgesloten (in 2021 waren dit er 11).

De gedragsaanwijzing: een aanvullend instrument tegen woonoverlast

Woonoverlast is een veelvoorkomend probleem. Verhuurders, gemeente en politie zitten vaak met de handen in het haar. Om eerder en meer preventief op te treden bij woonoverlast, is de gedragsaanwijzing ontwikkeld. Een gedragsaanwijzing is een gebod ('verplichting tot het doen van iets') of een verbod ('verplichting tot het nalaten van iets') voor een overlast veroorzakende huurder. Een gedragsaanwijzing wordt gebruikt als het probleem niet meer met informele instrumenten, zoals gesprekken met de verhuurder of Buurtbemiddeling, kan worden opgelost. Het is een minder ingrijpend middel dan het ontbinden van de huurovereenkomst en het ontruimen van een gehuurde woning. In het verslagjaar heeft Clavis 4 gedragsaanwijzingen opgesteld en ondertekend (in 2021 was dit er 1).

4.3 Huisvesting van bijzondere doelgroepen

Clavis hecht veel waarde aan de huisvesting van bijzondere doelgroepen en rekent dit ook tot haar kerntaak. Dit zijn vaak kwetsbare mensen die niet op eigen kracht kunnen voorzien in een woning. Door het landelijke beleid om steeds minder mensen in een instelling te laten wonen en juist vaker in een reguliere woning, neemt de vraag naar woningen voor kwetsbare huishoudens de laatste jaren sterk toe. Clavis werkt hierbij nauw samen met de zorginstellingen.

Maatschappelijk vastgoed

Clavis ontwikkelt maatschappelijk vastgoed (voor huisvesting van cliënten in de zorg, maatschappelijke opvang en welzijn). In het verslagjaar zijn de volgende nieuwbouwprojecten opgeleverd: 16 appartementen Van Cantfortstraat, Terneuzen voor huisvesting van cliënten van Zeeuwse Gronden en het complex Nieuwstraat Zuid, Terneuzen dat op de begane grond kantoorruimte en dagbestedingsvoorzieningen voor Zeeuwse Gronden omvat.

Statushouders

Op verzoek van de gemeente Terneuzen levert Clavis woningen aan deze bijzondere doelgroep. Deze statushouders hebben met voorrang recht op huisvesting. Dit is ook bepaald door wet- en regelgeving.

Voor 2022 was de taakstelling voor de gemeente Terneuzen 86 statushouders, die wordt gedeeld door de in dit werkgebied werkzame corporaties. Deze taakstelling is behaald. Clavis heeft in het verslagjaar 7 woningen aan 23 statushouders verhuurd.

Voor 2021 was de taakstelling voor de gemeente Terneuzen 76 statushouders. Clavis heeft in 2021 14 woningen aan 25 statushouders verhuurd.

4.4 Wonen en zorg

Zorg aan Ouderen

Het Rijksbeleid is er op gericht dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen in plaats van verhuizen naar intramurale voorzieningen. Wij verwachten dat door de vergrijzing en extramuralisering in 2025 circa 300 meer ouderen met behoefte aan zorg in reguliere woningen blijven wonen. We sluiten hierbij aan bij het convenant Langer Thuis in samenwerking met zorgorganisatie ZorgSaam voor het combineren van wonen met zorg. Voor de overige zorgdoelgroepen zijn ook stelselwijzigingen in aantocht. Met het oog hierop en in het verlengde het vergroten van de diversiteit, gaan we de zorggeschiktheid van onze woningvoorraad versterken. We bekijken de huidige zorggeschiktheid van onze portefeuille en proberen deze te combineren met de verwachte vraag. We maken hierbij gebruik van de mogelijkheden om bestaand bezit aan de zorgvraag aan te passen. We baseren ons op het marktonderzoek van RIGO waarin een zwaardere zorgvraag van met name ouderen (verpleging en verzorging) is geprognosticeerd.

Voor het leveren van zorg zijn met diverse zorgleveranciers afspraken gemaakt. Het betreft afspraken over de woningtoewijzing en het verlenen van zorg in onze appartementen in De Veste, het Kerkepad, Ferdinand Bolstraat, Maxima, allen in Terneuzen en Elisabethhof te Sluiskil.

De levering van zorg (niet alleen voor ouderen, maar ook in andere situaties) is niet het domein van corporaties, maar Clavis wil dit wel faciliteren. Naast woningaanpassingen betekent dit ruim aandacht voor onder andere de toegankelijkheid van de woonomgeving, het weren van ongewenst bezoek en het bevorderen van het veiligheidsgevoel van de bewoners. Hiermee hebben we in De Veste een belangrijke stap voorwaarts gemaakt.

Specifieke doelgroepen zorg

Aansluitend op het zorggeschikt maken van onze reguliere woningen, dragen we ook bij aan het realiseren van passend zorgvastgoed voor overige zorgdoelgroepen. We zien een verschuiving van een intramurale setting naar wonen in de wijk met ondersteuning in de vertrouwde omgeving, dichtbij huis en we willen bijdragen aan de zorgvraag naar bijzondere woonvormen. We realiseren ons daarbij dat zorgvastgoed een risicovolle investering is. Bestaand zorgvastgoed voldoet vaak niet meer aan de vraag en zal geleidelijk vrijkomen. Wij dragen bij door woonvormen te realiseren die nog dicht bij reguliere woningen liggen, of eenvoudig zijn aan te passen voor reguliere verhuur. De nieuwbouw in de Van Cantfortstraat voor cliënten van Zeeuwse Gronden is hiervan een goed voorbeeld.

4.5 Klantbetrokkenheid en klanttevredenheid

Bewonersparticipatie

Clavis houdt regelmatig overleg met afgevaardigde bewoners van onze complexen en woningen. Onderwerpen die aan de orde komen zijn o.a. onderhoud, schoonmaak, glasbewassing, servicekosten en overlast. Kortom alle zaken die voor bewoners van belang kunnen zijn.

Clavis heeft de volgende bewonercommissies: Margarethaplein, flats Oudelandse Hoeve (Diepenbrockstraat, Berliozhof, Edvard Grieghof), De Veste (Oostelijk Bolwerk), Martinus Eykestraat (Scheldehof) en Simon Stevinhof.

Daarnaast zijn er jaarlijkse bijeenkomsten met bewoners van de overige complexen in Terneuzen en Sluiskil.

Klanttevredenheidsonderzoeken

Clavis zet doorlopend een klanttevredenheidsenquête uit per e-mail bij reparatieverzoeken, woning betrekken en woning verlaten. De klanttevredenheidsscore wordt gebruikt voor de Aedes benchmark. De vragenlijst is uitgebreid met Clavis-specifieke vragen. De totaalscores van Clavis over verslagjaar 2022 bedroegen: reparatieverzoeken 8,0 (2021: 7,5), woning betrekken 7,6 (2021: 7,8) en woning verlaten 7,3 (2021: 7,7). In 2022 is gestart met het enquêteren van huurders die een badkamer, keuken of toiletrenovatie hebben gekregen. De score hiervan is een 8,1.

De scores van de Aedes Benchmark 2022 (steekproef mei 2022) zijn: voor reparatieverzoeken: 7,9, voor woning betrekken: 7,6 en voor woning verlaten 7,5. (De benchmarkscores over 2021 waren per onderdeel: reparatieverzoek: 7,3, woning betrekken 7,6 en woning verlaten 7,5).

Klachtenprocedure en – afhandeling

In 2022 heeft Clavis in totaal 15 klachten ontvangen (in 2021: 23 klachten). Hiervan gingen 8 klachten over (afhandeling van) technische klachten, 1 klacht over een factuur, , 3 klachten over schoonmaakwerkzaamheden en 3 klachten diversen.

Klachtencommissie

Clavis participeert samen met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen en Woonstichting Hulst in een regionale klachtencommissie. De commissie behandelt klachten over de dienstverlening.

In het verslagjaar zijn geen klachten over Clavis bij de regionale klachtencommissie ingediend.

4.6 Sponsoring

In het verslagjaar heeft geen sponsoring plaatsgevonden.

5. INVESTEREN IN SAMENWERKING

5.1. Samenwerking met belanghouders

Clavis zorgt in nauwe samenwerking met bewoners en andere partners dat onze klanten plezierig wonen. Clavis onderscheidt de volgende belanghoudersgroepen:

Belanghoudersgroep	Organisaties daarbinnen
Gemeente	✓ College B&W
Wijkbeheer	✓ Afdeling Wijkbeheer van de gemeente ✓ Handhaving & Vergunningen ✓ Politie
Zorg	✓ ZorgSaam ✓ SVRZ ✓ Tragel Zorg ✓ Juvent
Welzijn en maatschappelijke opvang	✓ Aan Z ✓ Emergis/Lage Flancken ✓ Leger des Heils ✓ Stichting Zeeuwse Gronden
Onderwijs/kinderopvang	✓ Onderwijsgroep Perspecto ✓ Probaz: Vereniging voor Protestants-Christelijk Basisonderwijs Midden Zeeuws-Vlaanderen ✓ Scalda ✓ Stichting Kinderopvang Zeeuws Vlaanderen ✓ Stichting Prokino
Bewoners	✓ Bewonersraad ✓ Bewonerscommissies

5.2 Samenwerking met de gemeente Terneuzen en andere partijen

Als corporatie hebben we te maken met de rijksoverheid, maar ook met de provincie en gemeente. Uiteraard hebben wij vooral veel en constructief overleg met de gemeente. Dit gebeurt door de diverse medewerkers van Clavis op individueel niveau met de ambtenaren van verschillende afdelingen. Op bestuurlijk niveau is er periodiek overleg tussen de directeur/bestuurder en de diverse wethouders.

Prestatieafspraken

In het verslagjaar hebben de gemeente Terneuzen, Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Clavis en de huurderorganisaties op initiatief van Clavis de nieuwe prestatieafspraken op een andere manier vormgegeven. Bureau Fraey is in de arm genomen om het proces hiervoor te begeleiden. De nieuwe prestatieafspraken zijn in september 2022 door alle partijen ondertekend.

Werkgroepen zijn aan de slag met de uitwerking op basis van de vier thema's:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid
2. Woningkwaliteit en duurzaamheid
3. Maatschappelijke opgaven, wonen en zorg en
4. Vitale en leefbare wijken en kernen.

Hierbij wordt aangesloten bij de nieuwe gemeentelijke Woonvisie, Zorgvisie en Warmtevisie.

Samenwerking met andere partijen

Onze medewerkers nemen deel aan het Sociaal netwerkoverleg waarin alle sociale partners en politie en gemeente Terneuzen zitting hebben. Het gaat hierbij om afstemming, hulpverlening en afspraken rondom kwetsbare inwoners en overlastsituaties. Op wijkniveau wordt regelmatig overlegd in en met bewonerscommissies, wijkbijeenkomsten en wijkraden. Regelmatig vindt contact en overleg plaats met instellingen die direct of indirect betrokken zijn bij het huisvesten van specifieke doelgroepen, evenals met organisaties en personen op het terrein van de (geestelijke) gezondheidszorg en het maatschappelijk werk. Clavis geeft daarmee inhoud aan de rol die zij wenst te hebben binnen het lokale (maatschappelijke) netwerk.

Met diverse zorginstellingen wordt overleg gevoerd om inhoud te geven aan de toenemende vraag aan woningen waarin zorg geleverd wordt. Dit heeft zowel betrekking op de bouw van nieuwe woonzorgwoningen als op het organiseren van 24-uurs zorg in de nabijheid van onze woningen, zodat men langer zelfstandig kan blijven wonen.

5.3. Samenwerking met de Bewonersraad

Met de Bewonersraad vindt in het kader van de Wet overleg huurder/verhuurder regelmatig overleg plaats over beleidsmatige zaken. In het verslagjaar heeft zesmaal overleg plaatsgevonden. In 2022 zijn verschillende adviesaanvragen voorgelegd aan de Bewonersraad. De raad heeft onder andere positief geadviseerd over de voorstellen voor de huuraanpassing, het leefbaarheidsbeleid en het Serviceabonnement Huurdersonderhoud.

Samenstelling

De samenstelling van de Bewonersraad is per 31 december 2022:

- ✓ dhr. P. van den Nieuwenhuijze, voorzitter
- ✓ mw. E. Dees, secretaris
- ✓ mw. L. Kaptijn, penningmeester
- ✓ dhr. C. van Nieulande, lid
- ✓ Mw. N. Waslander, lid

5.4 Samenwerking met collega-corporaties

Clavis werkt nauw samen met collega-corporaties in de volgende samenwerkingsverbanden:

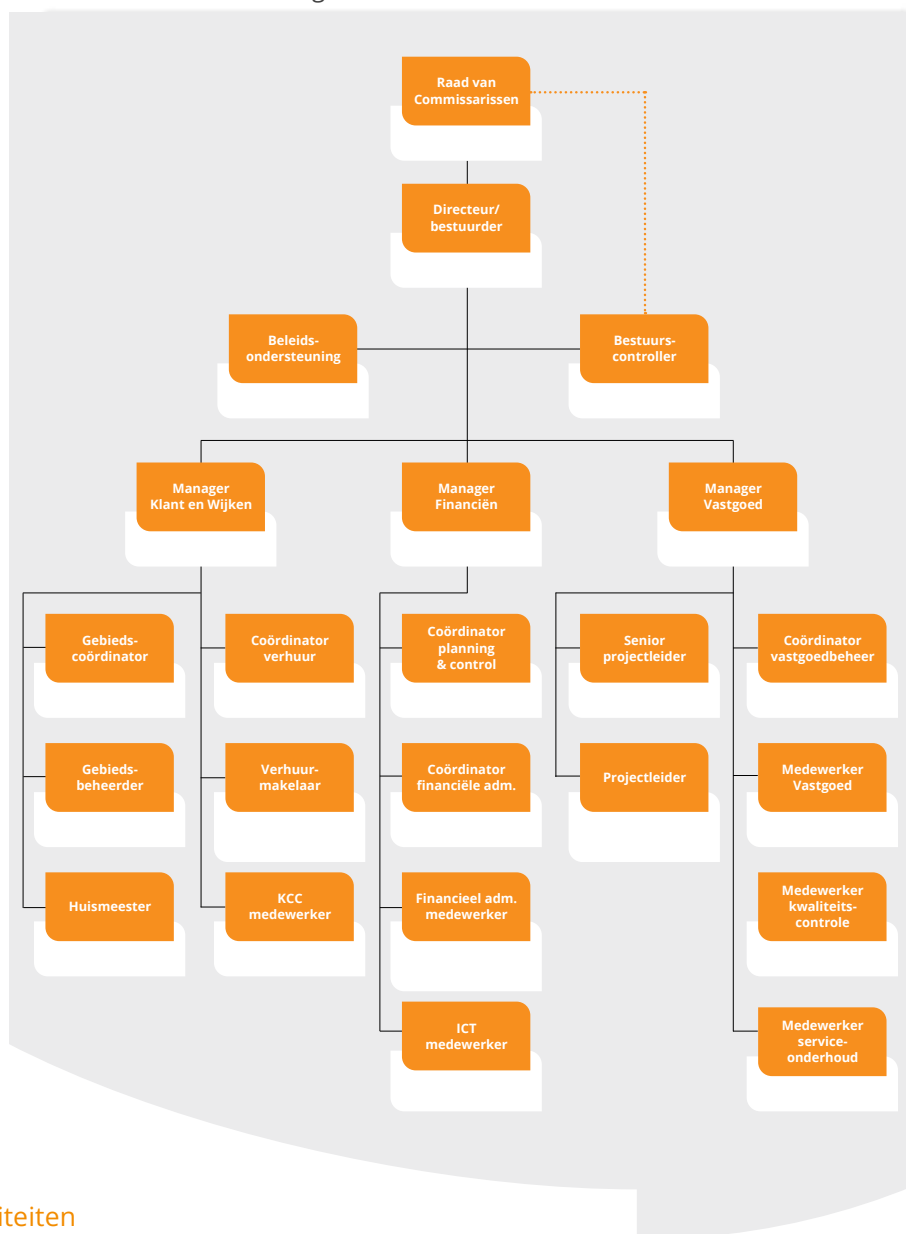
- ✓ In Platform woningcorporaties Zeeuws-Vlaanderen bestaande uit de drie Zeeuws-Vlaamse woningcorporaties (Woongoed Zeeuws- Vlaanderen, Woonstichting Hulst en Clavis). Beleid en uitvoering hiervan op diverse vlakken wordt met elkaar afgestemd.
- ✓ In samenwerkingsverband ZuidWestSamen, bundelen zes woningcorporaties in Zeeland/West Brabant hun kennis en ervaring met als doel schaalvoordeel te behalen. Er wordt samengewerkt op het gebied van vastgoed, verzekeringen, ICT, financiën & control, inkoop en HRM. Gezamenlijk vertegenwoordigen de Zeeuwse corporaties ca. 54.000 verhuureenheden, waardoor zij op de markt veel betere voorwaarden en kortingen kunnen bedingen. Een aantal onderwerpen waar men het afgelopen jaar binnen ZuidWestSamen mee bezig is geweest zijn:
 - ✓ **Gezamenlijke inkoop** op het gebied van: de opstal- en brandverzekering, rioolwerk, liftonderhoud, onderhoud automatische deuren, vervanging bij glasschades en asbestinventarisatie/-sanering, energielabels. Op het gebied van groenonderhoud wordt ingezet op een strategische samenwerking met de Zeeuwse Sociale Werkplaatsen.
 - ✓ **De werkgroep ICT** faciliteert samenwerking en kennisuitwisseling op het gebied van huidige en toekomstige ICT systemen.
 - ✓ **Gezamenlijk woningaanbod** en doorontwikkeling van het woonruimteverdeelportal www.ZuidWestWonen.nl
 - ✓ De **werkgroep Energietransitie**: de Zeeuwse corporaties werken samen in de totstandkoming van regionale energiestrategieën in aansluiting op de gemeentelijke warmtetransitievisies (WTV)
 - ✓ De **werkgroep HRM** werkt in het kader van duurzame inzetbaarheid samen in ZuidWestSamen Werkt. Hierbij krijgen corporatiemedewerkers alle mogelijkheden om hun loopbaan vorm te geven en worden ondersteund om actief aan de slag te gaan met arbeidsmobiliteit zodat hun talenten ook in de toekomst aansluiten bij hun behoefte en die van hun werkgever.
 - ✓ Het **controllersoverleg** heeft tot doel om te komen tot kennisuitwisseling en afstemming.

6. INVESTEREN IN PERSONEEL EN ORGANISATIE

6.1 Organisatiestructuur

Clavis bestaat uit drie afdelingen: Klant en Wijken, Financiën en Vastgoed. Deze vormen samen met de directeur-bestuurder en stafmedewerkers het managementteam. Bij elkaar werken ongeveer 30 medewerkers dagelijks aan het prettig wonen van onze klanten.

De organisatiestructuur ziet er als volgt uit:



HR-activiteiten

In het verslagjaar zijn de volgende HR-activiteiten uitgezet:



Strategische PersoneelsOntwikkeling (SPO): In diverse sessies is het MT aan de slag gegaan met Strategische Personeels Ontwikkeling, waarbij we op basis van toekomstige ontwikkelingen de huidige en gewenste kwantiteit en kwaliteit van het personeel tegen het licht hebben gehouden. In juni heeft een sessie met alle medewerkers plaatsgevonden: de Corporatie van de Toekomst, waarbij per vakgebied is gekeken naar ontwikkelingen en welke beweging per medewerker nodig om in deze rol binnen Clavis passend te zijn met deze toekomst. In november is een sessie over eigenaarschap gehouden over de eigen ontwikkeling en functie.

- ✓ Het **organisatie-ontwikkelingstraject** van Per4mance heeft als doel is om te komen tot een betere teameffectiviteit en een andere gedragscultuur o.a. op basis van de kernwaarden en teamprincipes van Lencioni. Dit traject is afgerond met een medewerkersmeting als vervolg op de nulmeting in 2020. De resultaten lieten op alle onderdelen een aanzienlijke stijging zien en zitten zelfs ver boven het landelijk gemiddelde. Hiermee is één van de doelstellingen uit het ondernemingsplan glansrijk bereikt, namelijk van ad hoc en op onszelf naar een organisatie die effectief samenwerkt als team. Op de vraag 'Hoe blij ben je met deze werkgever' scoorden we maar liefst een mooie 8,8! Daar zijn we natuurlijk erg trots op! Bij de nulmeting in 2020 was dit een 7,5.
- ✓ Het thema **Werkgeluk** is op de kaart gezet met een heldere begripsbeschrijving. Een cultuurmanifest geeft aan hoe we bij Clavis met elkaar willen samenwerken. Het werkgeluk wordt periodiek gemeten met de geluks- en tevredenheidsmonitor.

Formatieplaatsenoverzicht

Het aantal formatieplaatsen is 27,8 fte (26,8 fte per 31 december 2021).

Het formatieoverzicht ziet er als volgt uit:

Afdeling	Aantal formatie- plaatsen per 31.12.2022	Full-timers per 31.12.2022	Parttimers per 31.12.2022	Totaal aantal medewerkers
Directie	1,0	1		1
Beleidsondersteuning	1,7	1	1	2
Klant&Wijken	10,1	6	6	12
Financiën	8,1	7	2*	9
Vastgoed	6,9	6	1	7
Totaal	27,8 fte	20	10	30

* De afdeling Financiën heeft t/m 28.2.2023 boven formatief een parttime financieel administratief medewerker.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim bedroeg in het verslagjaar 8,15% (ten opzichte van 6,5 % in 2021) met name door langdurig verzuim.

Arbo

De organisatie beschikt per ultimo 2022 over 4 gecertificeerde bedrijfshulpverleners (BHV).

De ondernemingsraad

Er heeft een OR-verkiezing plaatsgevonden, die heeft geleid tot benoeming van twee nieuwe leden. Per 31 december 2022 bestaat de OR uit 3 personen:

- ✓ Dhr. C. Leenhouts, voorzitter
- ✓ Dhr. L. Burm, secretaris
- ✓ Dhr. M. Boonman, stagiair

Dhr. Boeijkens heeft zijn functie als lid van de OR beëindigd. Dhr. Boonman neemt als stagiair deel aan de OR. In mei 2023 worden OR-verkiezingen gehouden.

In het verslagjaar heeft zes maal formeel overleg met de Ondernemingsraad plaatsgevonden. Hierin is o.a. besproken: voortgang ondernemingsplan en evaluatie Hybride Werken. De OR heeft in het verslagjaar adviesaanvragen ontvangen over de benoeming van een nieuwe commissaris.

7. INVESTEREN IN EEN GEZONDE FINANCIËLE POSITIE

7.1 Financieel beleid

Om maatschappelijke prestaties te kunnen blijven waarmaken, is een betrouwbaar financieel beleid nodig.

Bewaking financiële continuïteit

Clavis zet haar financiële middelen in voor prestaties op het gebied van volkshuisvesting in Terneuzen en Sluiskil. Daarbij is het van belang dat de continuïteitsdoelstelling is gewaarborgd. We willen er immers ook voor de toekomst zijn. Het financiële beleid kent als doelstelling: Voldoen aan het nieuwe beoordelingskader van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Het beoordelingskader van het WSW bestaat uit een financiële beoordeling op basis van 5 financiële ratio's en bedrijfsrisico's op basis van 24 business vragen. Het financiële beoordelingskader van de Aw omvat 27 signaalpunten.

Investeringsstatuut

In 2021 is het investeringsstatuut herzien, waarbij aangesloten is bij de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde en beleidswaarde. Naast het investeringsstatuut is ook een investeringskader vastgesteld.

Treasurystatuut

Het Treasurystatuut is aangepast aan wet- en regelgeving en heeft tot doel het formele kader te scheppen, waarin de financierings- en beleggingsactiviteiten binnen Clavis dienen plaats te vinden. Het statuut geeft inzicht in de beheersing van, de verantwoordelijkheid over en het toezicht op de financierings- en beleggingsactiviteiten en de hieraan verbonden risico's binnen Clavis. Jaarlijks wordt een treasuryjaarplan gemaakt. Bepalend voor de treasuryactiviteiten zijn vooral de verwachte kasstromen zoals vastgelegd in de meerjarenbegroting en wordt de financieringsbehoefte vastgesteld.

Financieel beleid en beheer

Het financieel beheer heeft plaatsgevonden binnen de kaders van de vastgestelde begroting over het jaar 2022.

Vermogenspositie

Het resultaat na belastingen is in 2022 negatief € 2,8 miljoen ten opzichte van positief € 38,3 miljoen in 2021. Het negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen van -/- € 7,2 miljoen. In 2021 was dit positief € 33,6 miljoen. Het eigen vermogen is door het positieve resultaat gedaald naar € 190 miljoen.

Financieringspositie

In de verslagleggingsperiode zijn geen nieuwe leningen aangetrokken. In 2022 hebben aflossingen plaatsgevonden voor een bedrag van totaal € 3,7 miljoen. Voor 1 lening heeft een renteherziening plaatsgevonden.

Liquiditeitspositie

De liquide middelen minus de kortlopende schulden aan financieringsinstellingen is in 2022 gelijk gebleven met een saldo van € 3,6 mln. De liquiditeitspositie is voldoende om aan de betalingsverplichtingen te voldoen.

Marktwaarde in verhuurde staat

Conform de verplichting uit de Woningwet 2015 wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Clavis hanteert de full versie die sinds 2017 verplicht is voor corporaties in krimpgebieden. In 2022 daalde de marktwaarde in verhuurde staat met € 3,1 miljoen naar € 278,7 miljoen.

Onrendabele investeringen nieuwbouw ten opzichte van marktwaarde

In 2022 is een dotatie van € 3,5 miljoen gedaan voor de nieuwbouw van het complex Amberboom 2.

Ratio's

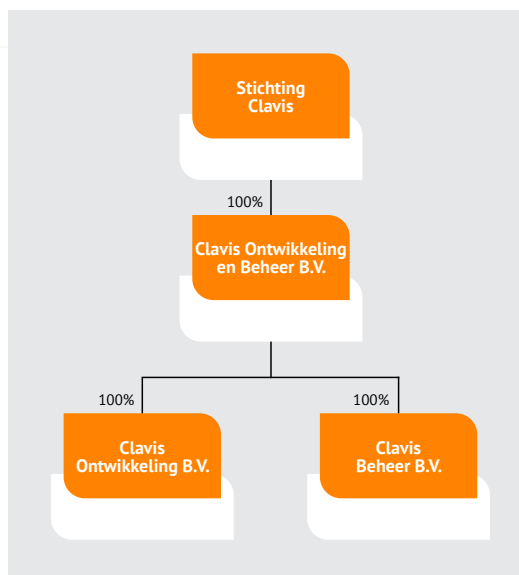
Zoals in onderstaande tabel te zien is voldoen de ratio's aan de normen.

Ratio's	2022	2021	Norm
Interest coverage ratio	3,9	2,1	>1,4
Solvabiliteit (beleidswaarde)	51%	49%	>15%
Dekkingsratio (marktwaarde)	30%	38%	<70%
Loan to value (beleidswaarde)	46%	49%	<85%

7.2 Verbindingen met andere rechtspersonen

Clavis heeft haar niet-DAEB activiteiten ondergebracht in een neven-structuur: Clavis Ontwikkeling en Beheer B.V., Clavis Ontwikkeling B.V. en Clavis Beheer B.V. Deze B.V.'s vormen samen met stichting Clavis een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting.

Schematisch ziet dit er als volgt uit:



Clavis Ontwikkeling en Beheer B.V. / Clavis Ontwikkeling B.V. / Clavis Beheer B.V.

Het ingebrachte kapitaal in Clavis Ontwikkeling & Beheer B.V. bedraagt per 31 december 2022 € 9.619.000 netto vermogenswaarde en een lening van € 763.000. Aan Clavis Ontwikkeling B.V. is een lening verstrekt van € 1.257.000 en aan Clavis Beheer B.V. een lening van € 269.000.

De directie van Clavis Ontwikkeling B.V. en Clavis Beheer B.V. is Clavis Ontwikkeling en Beheer B.V. en de directie van Clavis Ontwikkeling en Beheer B.V. is Stichting Clavis.

In 2006, bij de invoering van de gedeeltelijke VPB-plicht, is conform de wens van de toenmalig minister Dekker om de structuur van de TI transparant te houden en vooruitlopend op de VSO1 Clavis Beheer B.V. opgericht voor de commerciële activiteiten van Clavis. Dit betreft het grootste deel van de niet-DAEB-activiteiten. De vanuit de nieuwe Woningwet verplichte scheiding tussen DAEB en niet-DAEB-activiteiten is hiermee al vormgegeven.

Het aandelenkapitaal is gevormd door inbreng van de commerciële activiteiten in deze BV.

Deze BV is zelfstandig gefinancierd en de feitelijke activiteiten zijn vrije sector huur, commerciële ruimtes en garages.

Oordeel Autoriteit woningcorporaties (Aw)

Sinds 1 juli 2015 valt zowel het financiële als het toezicht op governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen onder de verantwoordelijkheid van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). De Aw doet onderzoek op basis van de ingediende prognosegegevens 2023 – 2027 (dPi2022), de verantwoordingsgegevens 2022 (dVi2023) en andere informatie ten aanzien van deelactiviteiten. In de oordeelsbrief van 30 december 2022 wordt geconcludeerd dat het risicoprofiel van Clavis ten opzichte van 2021 onveranderd laag tot gemiddeld is.

Beoordeling door het WSW

Clavis maakt bij het afsluiten van leningen gebruik van borgstelling door het WSW. Aan de hand van de dPi stelt het WSW een borgingsplafond vast voor een periode van 2 jaar. Binnen dit borgingsplafond kan de corporatie de bedrijfsvoering en investeringen realiseren.

Fiscaliteit

Clavis heeft een convenant Horizontaal Toezicht met de Belastingdienst ondertekend. Bij Horizontaal Toezicht worden afspraken gemaakt over fiscale verwerking van gegevens. De controle verschuift van achteraf naar vooraf.

In 2022 heeft er een bedrijfsgesprek plaatsgevonden, waarin tal van actuele onderwerpen op fiscaal gebied zijn besproken en afgestemd. Door de Belastingdienst is aangekondigd dat er een aantal veranderingen in het horizontaal toezicht worden doorgevoerd. Dit betekent dat met ingang van 2023 voor Clavis geen horizontaal toezicht meer geldt tenzij er een nieuw handavingsconvenant met de belastingdienst zou worden afgesloten. Dit wordt gekoppeld aan kwantitatieve criteria. Na overleg met de fiscalist en de belastingdienst is besloten hiervan af te zien. De Belastingdienst heeft aangegeven ook na 2022 Clavis te willen behandelen als organisatie met Horizontaal Toezicht ook al is dit officieel niet meer zo.

Derivaten

In 2021 is één van de twee embedded derivaten afgelopen. Hierbij heeft een renteherziening op de gekoppelde lening plaats gevonden. De voorziening voor de negatieve waarde van dit derivaat zal gedurende de looptijd van de lening vrijvallen. Daarnaast heeft door een wijziging in de zienswijze van de fiscus de fiscale waardering van de derivaten dezelfde waardering als de commerciële waarde waardoor een fiscaal verrekenbaar verlies van € 14 mln. is ontstaan. In 2023 zal het laatste derivaat aflopen. Tot en met 2021 was er een voorziening getroffen van € 7,2 mln. Vanwege de hoge rentestijgingen eind 2022 is de negatieve waarde van dit derivaat per 31 december 2022 nog € 2,7 mln. Hierdoor is een bedrag van € 4,5 mln vrijgevallen uit de voorziening.

8. INVESTEREN IN RISICOMANAGEMENT

Risicomanagement

Clavis heeft te maken met een veelheid van onzekere (interne en externe) gebeurtenissen die van invloed zijn op het realiseren van de doelstellingen zoals geformuleerd in het ondernemingsplan. Het lopen van risico's is onlosmakelijk verbonden met het ondernemen van activiteiten. Zonder het nemen van risico's kan Clavis haar doelstellingen niet realiseren.

Met risicomanagement willen we de risico's zodanig beheersen zodat deze acceptabel zijn en binnen de risicobereidheid vallen. Daarmee ontstaat er meer zekerheid dat Clavis haar doelstellingen realiseert en de financiële stabiliteit wordt gewaarborgd.

Door het risicomanagement te koppelen aan de strategie zoals deze is verwoord in het ondernemingsplan wordt het een waardevol instrument daar bijdraagt aan de ontwikkeling van Clavis.

Het risicobewustzijn en soft controls krijgen meer aandacht. De 'toon aan de top' en elkaar aanspreken zijn voorbeelden van soft controls.

Het is belangrijk dat medewerkers in hun dagelijkse werkzaamheden risico's herkennen en beheersingsmaatregelen treffen. In medewerkers bijeenkomsten wordt hieraan aandacht besteed. Daarbij wordt ook het onderwerp integriteit betrokken.

De opzet van het risicomanagement vormt een onderdeel van het 'three lines' -model.

Hierbij wordt uitgegaan van drie niveaus binnen een organisatie om integraal risicomanagement te realiseren. De eerste lijn is het management dat verantwoordelijk is voor het realiseren van de doelstellingen. De tweede lijn is het risicomanagement en de Control functies die de risico's binnen Clavis overzien. De derde lijn is een "onafhankelijke" auditfunctie, die de directie en de RvC informeert over de effectiviteit van de getroffen beheersingsmaatregelen, de governancestructuur en de wijze waarop de eerste en tweede lijn de doelstellingen realiseren.

Hierna worden de strategische risico's en operationele risico's toegelicht. Vervolgens worden de risicobereidheid van Clavis en de risico's die zich hebben voorgedaan in 2021 besproken.

Strategische risico's

Strategische risico's hebben te maken met de onzekerheid bij het maken van keuzes door Clavis om haar doelstellingen te realiseren. De beïnvloedbaarheid en de impact van deze keuzes is groot.

Indien de strategische risico's verkeerd worden ingeschat kunnen ze een belemmering vormen om op lange termijn de strategie te realiseren zoals in het ondernemingsplan is aangegeven.

Beheersing van deze risico's doen we door de kans te verkleinen dat verkeerde keuzes worden gemaakt met negatieve gevolgen en met een grote impact. Deze risico's worden meegenomen in de besluitvorming en vaak wordt gebruik gemaakt van scenario's.

Aan de hand van het ondernemingsplan 2020-2024 is het risicomanagement opnieuw beoordeeld in de eerste helft van 2021. Hierbij is een strategiekaart opgesteld met vermelding van de belangrijkste strategische risico's en beheersmaatregelen. Begin 2022 is hier een vervolg aan gegeven en zijn de risico's en beheersingsmaatregelen verder uitgewerkt en geprioriteerd.

Hieronder zijn de belangrijkste strategische risico's en beheersingsmaatregelen vermeld:

Risico's	Beheersingsmaatregelen
Personele bezetting in relatie tot de krapte op de arbeidsmarkt (uitval medewerkers en schaal van de organisatie in relatie tot de ambities)	Talentmanagement, Strategische Personeels Ontwikkeling, Opleidingsbeleid, HR-cyclus, relatiebeheer detacheringsbureau's
Niet optimale dienstverlening richting klanten/afhankelijkheid ketenpartner	Metten klanttevredenheid, kpi's, voortgangsoverleggen, jaarevaluaties, meerdere ketenpartners om afhankelijkheid te beperken
Betalingsachterstanden/afnemend woongeluk door energiearmoede	Budgetcoach, vroegsignalering en verwijzing naar de gemeente, verduurzamingsprojecten
Niet voldoen aan financiële kaders en ratio's	Monitoring meerjarenbegroting, tertiaalrapportages, managementdashboard, spreiding leningportefeuille, tussentijds bewaken ratio's
Projectgericht werken: processen niet helder/scherp	Proceseigenaren benoemen, prioritering procesverbeteringen, verdiepen in processen, naleving processen controleren, regels rond gedrag en besluitvorming.
ICT systemen/data niet beschikbaar en cybercriminaliteit	Hosting door externe partij met back-up servers en SLA, multi authenticatie, risicoscans door Treadstone, verzekering tegen cybercriminaliteit, bestanden overzetten naar de Cloud, Office 365 implementeren
Gewenste organisatie- en cultuurverandering komt niet tot stand	Cultuurveranderingstraject, ondernemingsplan vertaald naar afdelingen en persoonlijke plannen, Cultuurmanifest, meer procesmatig werken, eigenaarschap.
MJOB en investeringsbegroting niet op orde	Herijking portefeuilleplan, investeringsscenario's, extern ontwikkeloverleg, voldoende capaciteit nodig
Te weinig 'actieve' rol gemeente in sociale leef-/woonomgeving	Inzet bureau Fraey t.b.v. prestatieafspraken, kwartaaloverleggen met de gemeente, externe projectleiders aantrekken als kartrekkers

Operationele risico's

Operationele risico's kunnen goed worden voorkomen door processen goed in te richten.

In het coördinatorenoverleg worden de operationele processen besproken. Voor alle operationele processen zijn proceseigenaren benoemd. Op basis van prioritering worden de verschillende processen opnieuw ingericht en beschreven. Door het benoemen van proceseigenaren en verbetering van processen ontstaat meer duidelijkheid en worden processen beter ingericht.

Risicobereidheid

Clavis is een organisatie met maatschappelijke doelstellingen en is niet bereid hoge risico's te lopen om een hoog rendement te behalen. Het rendement dient zodanig te zijn dat de continuïteit gewaarborgd is en Clavis haar maatschappelijke taken goed kan uitvoeren. Door het maatschappelijke karakter is de risicobereidheid in principe beperkt.

Door de maatschappelijke/politieke eisen wordt Clavis echter gedwongen om risico's te nemen, waarbij de ratio's van Aw/WSW randvoorwaardelijk zijn. In het ondernemingsplan is scherp aan de wind varen als doestelling geformuleerd, waarmee wordt aangegeven dat Clavis bereid is risico's te nemen binnen de randvoorwaarden.

De risicobereidheid wordt getracht hanteerbaar te maken door gebruik te maken van: de ratio's van Aw/WSW, scenarioanalyses, spreiding van projecten in tijd/omvang en vooraf risico's te beoordelen en te beperken.

Risico's die zich hebben voorgedaan in 2022

De risico's die zich hebben voorgedaan in 2022 hebben betrekking op corona, de problemen rond het mutatieproces, de bezetting bij de afdeling Klant en Wijken en de afwikkeling van de ontploffing van de silo bij De Veste.

Rond corona zijn de eerder getroffen maatregelen in 2022 afgebouwd. De bezettingsproblemen zijn opgevangen door extra inzet personeel, tijdelijke inhuur en werving van nieuwe medewerkers. De afwikkeling van de ontploffing van de silo bij De Veste is technisch gereed. Financieel en juridisch loopt de afwikkeling nog met de ketenpartner en de verzekeringsmaatschappij.

9. INVESTEREN IN GOVERNANCE EN TOEZICHT

9.1 Governance

Goed bestuur, integriteit, transparantie en een adequate maatschappelijke verantwoording zijn absolute voorwaarden voor een geloofwaardige corporatiesector. Clavis opereert dan ook volgens de Aedescode en de Governance code Woningcorporaties 2020. Clavis past de principes uit de Governance code toe.

9.2 Toezicht en het Verslag van de Raad van Commissarissen

Verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen en het bestuur zijn vastgelegd in het Reglement Raad van Commissarissen en het Directiestatuut. Het reglement geeft, in aanvulling op de statutaire bepalingen, regels met betrekking tot aangelegenheden van de RvC zoals onafhankelijkheid, deskundigheid, samenstelling, aftreden en herbenoeming, schorsing en ontslag, vergaderingen en besluitvorming en honorering. Het reglement is naar aanleiding van Woningwet, evenals de Statuten, aangepast.

Samenstelling Raad van Commissarissen per 31 december 2022

Naam	: Dhr. C.P.M. van Oorschot RA
Geboortedatum	: 5 oktober 1960
Functie Raad	: lid Raad van Commissarissen (Profiel Financiën en Bedrijfseconomie);
Sinds	: 1 januari 2015
Functie	: vice-voorzitter Raad van Commissarissen
Sinds	: 1 januari 2016
Functie	: voorzitter Raad van Commissarissen
Sinds	: 1 januari 2021
Beroep/hoofdfunctie	: Manager Finance Universiteitsdienst TU Delft
Nevenfuncties	: Lid RvC bij Wooncompas Ridderkerk, Rotterdam en Albrandswaard Voorzitter Stichting RSG 't Rijks Bergen op Zoom Lid van de Raad van Toezicht van Stichting Krachtbedrijf Eindhoven.
Aftredend na 1 ^e periode	: 1 januari 2019
Aftredend na 2 ^e periode	: 1 januari 2023
Naam	: Dhr. A. van den Abeele
Geboortedatum	: 7 oktober 1971
Functie Raad	: Lid (Profiel Leefbaarheid, Zorg, Welzijn)
Sinds	: 1 januari 2016
Functie Raad	: Vice-voorzitter
Sinds	: 1 januari 2021
Beroep/hoofdfunctie	: 2016: Directeur Stichting Welzijn Middelburg 2003-2016: Directeur/bestuurder Hulst voor Elkaar (voorheen Stichting Welzijn Hulst)
Nevenfuncties	: lid RvC l'escaut Vlissingen (sinds 1 oktober 2020) Bestuurslid: Stichting Werken aan Vrijheid (sinds januari 2021) Bestuurslid: Stichting Hart van de Stad Middelburg (sinds nov. 2021) Stadsdichter van Gemeente Middelburg (per januari 2022) Voorzitter bestuur van 'Vrienden van de Zeeuwse Bibliotheek' (sinds maart 2022).
Aftredend na 1e periode	: 1 januari 2020
Aftredend na 2e periode	: 1 januari 2024

Naam : **Dhr. P. van Oorschot**
 Geboortedatum : 20 oktober 1960
 Functie Raad : Lid (Profiel Vastgoedmanagement)
 Sinds : 1 januari 2016
 Beroep/hoofdfunctie : 2008-heden: van Oorschot Bouwconsultancy
 Zelfstandig ondernemer in bouwmanagement en projectontwikkeling
 Nevenfuncties : Lid RvC Pro-people Holding BV bij WVS
 Voorzitter Stichting Beheer Borchwerf II Roosendaal-Halderberge
 Aftredend na 1e periode : 1 januari 2020
 Aftredend na 2e periode : 1 januari 2024

Naam : **Dhr. P. van de Vijver**
 Geboortedatum : 29 juli 1964
 Functie Raad : Lid (Profiel Volkshuisvesting)
 Sinds : 1 januari 2021
 Beroep/hoofdfunctie : 2017-heden: First Step Immovators bv en Circle Projects Consultancy
 Zelfstandig ondernemer in bouwmanagement en projectontwikkeling
 Nevenfuncties : Bestuurslid Stichting Samen Duurzaam Nederland
 Aftredend na 1e periode : 1 januari 2025
 Aftredend na 2e periode : 1 januari 2028

Naam : **Mw. V. Poppe**
 Geboortedatum : 28 december 1966
 Functie Raad : Lid (Profiel Financiën en Bedrijfseconomie)
 Sinds : 1 februari 2021
 Beroep/hoofdfunctie : sep. 2021 t/m maart 2023: Bestuurssecretaris Kon. Auris Groep
 2016-heden: Binnenbuiten Advies, Zelfstandig ondernemer als consultant, coach
 Nevenfuncties : jan t/m sep 2021: Vicevoorzitter RvT St.Chr.Voortgezet Onderwijs Zld
 Lid RvT KPO Roosendaal
 Lid RvC Rabobank Zeeuws-Vlaanderen
 Aftredend na 1e periode : 1 januari 2025
 Aftredend na 2e periode : 1 januari 2029

Wijzigingen samenstelling RvC

Per 31 december 2022 was dhr. C. van Oorschot aftredend en niet herkiesbaar. Er heeft een wervings- en selectieprocedure plaatsgevonden die heeft geleid tot de benoeming van mw. I. de Cocq per 1 februari 2023.

Per 1 januari 2023 is dhr. Van den Abeele benoemd tot voorzitter en mw. Poppe tot vice-voorzitter.

De zetels van de heren Van de Vijver en Van den Abeele zijn huurderszetels. Zij zijn dan ook voorgedragen door de Bewonersraad.

In de Raad van Commissarissen hebben geen personen zitting, die lid zijn van het college van B & W en/of Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland.

Toezichtkader

Het toezichtkader wordt gevormd door statuten en reglementen, relevante wet- en regelgeving, de Aedescode, het ondernemingsplan 2020-2024, het portefeuilleplan, de (meerjaren)begroting 2020 en de prestatieafspraken met de gemeente Terneuzen. Beoordelingskaders hierbij zijn de tertiaalrapportages, de jaarrekening, de managementletter van de accountant en uiteraard de reguliere vergaderingen met bijbehorende stukken.

Op basis van het toezichtkader wordt toezicht uitgeoefend op onder andere beleidsplannen, AO/IC, stakeholdersoverleg, begrotingen, realisatiebeleid, investeringsactiviteiten en de implementatie van de governance structuur.

De RvC houdt toezicht op de verbindingen alsof het de toegelaten instelling zelf betreft.

In de verbindingen wordt bestuurlijk gehandeld alsof het de toegelaten instelling betreft.

Frequentie vergaderingen en behandelde onderwerpen

De Raad van Commissarissen heeft in 2022 acht vergaderingen gehouden en heeft besloten akkoord te gaan met:

- ✓ de herbenoeming van dhr. R. Karel als directeur/bestuurder tot 11 juni 2026
- ✓ de benoeming van dhr. A. van den Abeele tot voorzitter per 1 januari 2023 en de benoeming van mw. V. Poppe tot voorzitter per 1 januari 2024
- ✓ de benoeming van mw. I. de Cocq per 1 februari 2022 tot lid van de RvC
- ✓ de jaarrekeningen 2022 van Stichting Clavis, Clavis Ontwikkeling en Beheer B.V., Clavis Ontwikkeling B.V. en Clavis Beheer B.V.
- ✓ de opdracht aan accountantsbureau BDO voor de controlewerkzaamheden van de jaarrekening 2023
- ✓ de tertiaalrapportages 2022
- ✓ de notitie risico-factoren
- ✓ het intern controleplan 2022
- ✓ de kaderbrief 2023
- ✓ Begroting 2023 + meerjarenbegroting 2024-2031(waarbij de laatste als richtinggevend wordt beschouwd gezien de huidige volatiliteit)
- ✓ de opdracht aan bureau Cognitum voor de visitatie 2019-2022
- ✓ de bezoldiging voor RvC en directeur/bestuurder 2023 conform WNT

De Raad van Commissarissen heeft in 2022 tweemaal overleg gevoerd met de Bewonersraad en tweemaal met de Ondernemingsraad. Tenslotte is eenmaal overlegd met de bestuurscontroller buiten de aanwezigheid van de bestuurder.

Permanente Educatie

Interne toezichthouders bij woningcorporaties willen zich ontwikkelen voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag die nodig zijn om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) dienen in twee jaar tijd 10 PE-punten dienen te behalen.

In 2022 hebben de toezichthouders de volgende PE-punten behaald:

Naam toezichthouder	Aantal behaalde PE-punten in 2022	Aantal behaalde PE-punten in 2021	Minimaal aantal te behalen punten in 2022 +2021
C. van Oorschot	14	21	10
P. van Oorschot	5	8	10
A. van den Abeele	3	8	10
P. van de Vijver	6	14	10
V. Poppe	13	15	10

In de Governancecode Woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten dienen te behalen. In het verslagjaar heeft de bestuurder de volgende PE-punten behaald:

Naam bestuurder	Aantal behaalde PE-punten in 2022	Aantal behaalde PE-punten in 2021	Aantal behaalde PE-punten in 2020	Minimaal aantal te behalen punten in 2020 + 2021 + 2022
R. Karel	40	42,5	48	108 (gem. 36 PE-punten p.j.)

Auditcommissie

De auditcommissie is binnen de raad van commissarissen onder andere belast met:

- ✓ het adviseren van de raad van commissarissen over financieel economische onderwerpen
- ✓ advies uitbrengen aan de raad van commissarissen over de benoeming van de externe accountant
- ✓ adviseren van de raad van commissarissen over de onafhankelijkheid van de externe accountant en de eventuele (potentiële) tegenstrijdige belangen tussen de externe accountant en de corporatie.
- ✓ betrekken van de auditcommissie bij het werkplan van de bestuurscontroller
- ✓ voorbereiden van de vergadering van Raad van Commissarissen waarin de (concept) jaarrekening en het (concept) jaarverslag worden besproken.

De auditcommissie bestaat uit de dhr. P. van Oorschot en mw. V. Poppe (namens de RvC). Bij de vergaderingen zijn tevens aanwezig de manager financiën, de bestuurscontroller en de directeur/bestuurder.

De auditcommissie heeft in het verslagjaar 2 keer vergaderd. De volgende onderwerpen zijn onder andere besproken: jaarrekening 2022 in aanwezigheid van accountant, auditplan, selectie nieuwe accountant en de begroting 2023/ meerjarenbegroting 2024-2032.

Selectie- en remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie bestaat uit: dhr. A. van den Abeele (voorzitter remuneratiecommissie) en dhr. C. van Oorschot. De selectie- en remuneratiecommissie heeft in het verslagjaar vergaderd over de ontwikkeling en de beloning van de directeur.

Zelfevaluatie

De Raad van Commissarissen bespreekt minimaal één keer per jaar, buiten aanwezigheid van de directeur/bestuurder, haar eigen functioneren, dat van de individuele commissarissen en dat van de directeur/bestuurder. Hierdoor ontstaat een duidelijk gemeenschappelijk beeld van de rol van de Raad van Commissarissen en de te hanteren spelregels. Bij de evaluatie komen de volgende zaken aan de orde: de toezichthoudende rol, de rol als werkgever en een check op de procedurele rol (vergaderingen, profielschets etc.). De zelfevaluatie over 2022 heeft plaatsgevonden in april 2023 i.v.m. de benoeming van nieuwe commissarissen. De zelfevaluatie is uitgevoerd door bureau Van Nimwegen. De RvC besteedt in de zelfevaluatie ook aandacht aan de wijze van besluitvorming en de samenwerking. Daarbij zijn aandacht voor de eigen kwaliteiten en competenties en zelfreflectie over het eigen functioneren belangrijk.

De eisen die in bestuurlijke zin aan de bestuurder worden gesteld, stelt de RvC in toezichthoudende zin ook aan zichzelf. Dat betekent dat we aandacht hebben voor ontwikkeling, onderlinge en externe feedback en een goede spreiding en dekking van competenties.

Evaluatie functioneren directeur/bestuurder

Jaarlijks voeren de voorzitter en de vicevoorzitter een beoordelingsgesprek met de directeur/bestuurder. Het beoordelingsgesprek 2022 is gehouden op 30 november 2022.

Accountant

Op 9 juni 2023 heeft accountant Deloitte een toelichting gegeven op de controlebevindingen van de jaarrekening/ jaarverslag 2022 in de auditcommissie en op 12 juni 2023 in de RvC vergadering. Het concept-auditplan is in de RvC-vergadering van 9 december 2022 besproken.

Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk kunnen functioneren. De commissarissen hebben geen (neven)functies die in strijd zijn met het belang van Clavis.

Leden die op voordracht van de Bewonersraad zijn benoemd vervullen hun taak zonder last of ruggenspraak. Elke belangenverstrengeling of schijn daarvan wordt vermeden. Mocht zich desondanks een ongewenste situatie voordoen, dan zal de betreffende commissaris zijn functie (tijdelijk) neerleggen. Tegenstrijdige belangen of onverenigbaarheid van belangen van de leden van de Raad hebben zich niet voorgedaan.

Honorering Raad van Commissarissen 2022

De maximale bezoldiging van corporatiecommissarissen wordt bepaald door de wettelijke grenzen van de WNT. De VTW (Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties) kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen', die ook door Clavis aangehouden wordt.

Naam	Functie	Totaal 2022	Beroepsregel VTW-norm 2022 Klasse D
C. van Oorschoot	Voorzitter	€ 16.320	€ 16.320
A. van den Abeele	Vice-voorzitter	€ 10.880	€ 10.880
P. van Oorschoot	Lid RvC	€ 10.880	€ 10.880
V. Poppe	Lid RvC	€ 10.880	€ 10.880
P. van de Vijver	Lid RvC	€ 10.880	€ 10.880
Totaal		€ 59.840	€ 59.840

Beloning directeur/bestuurder

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (hierna: de "WNT") hanteert kaders voor de beloning van de directeur/bestuurder. De componenten van de WNT-bezoldiging (in de zin van de wet) staan beschreven in de Uitvoeringsregeling WNT.

Periode	Naam	Periodiek betaalde beloning	Variabel inkomen	Beloning betaalbaar op termijn	Uitkering Beëindiging dienstverband	Totaal	WNT-Norm 2022 Klasse D
2022	R. Karel	€ 117.522	n.v.t.	€ 18.410	n.v.t.	€ 135.931	€ 136.000

Inhoudelijke reflectie Raad van Commissarissen op het verslagjaar

Het jaar 2022 stond in het teken van het nieuwe normaal na corona. Intern zijn in verband met de continuïteit van Clavis belangrijke besluiten genomen, vermeld kunnen worden het herbenoemen van de bestuurder, dhr. R. Karel en het benoemen van dhr. A. van den Abeele tot voorzitter van de RvC per 1 januari 2023 en mw. V. Poppe tot voorzitter van de RvC per 1 januari 2024.

De meerjarenbegroting 2024-2031 is aan de orde geweest; de ontwikkeling op de middellange termijn ligt nadrukkelijk in de focus.



10. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING 2022

10.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(Na voorstel resultaatbestemming)

	Toelich- ting	31 dec 2022		31 dec 2021	
		*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
ACTIVA					
Vaste Activa					
Immateriële vaste activa	1.		11		25
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie		266.522		264.685	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		11.994		12.767	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		209		4.407	
Totaal van vastgoedbeleggingen	2.		278.725		281.859
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	3.	1.766		1.855	
Totaal van materiële vaste activa			1.766		1.855
Financiële vaste activa					
Latente belastingvordering	4.	1.974		3.080	
Totaal van financiële vaste activa			1.974		3.080
Totaal van vaste activa			282.476		286.819
Vlottende activa					
Vorraden					
Voorraad grond en gebouwen	5.	240		424	
Totaal van voorraden			240		424
Vorderingen					
Debiteuren	6.	147		234	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	7.	163		2.000	
Overige vorderingen	8.	60		469	
Overlopende activa	9.	228		625	
Totaal van vorderingen			598		3.328
Liquide middelen	10.		3.573		3.657
Totaal van vlottende activa			4.411		7.409
Totaal van activa			286.887		294.228

10.1 GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(Na voorstel resultaatbestemming)

Toelich- ting	31 dec 2022		31 dec 2021	
	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000

PASSIVA

Totaal van groepsvermogen	11.		189.607		192.455
Voorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	12.	3.151		54	
Totaal van voorzieningen			3.151		54
Langlopende schulden					
Schulden aan banken	13.	87.103		91.093	
Derivaten	14.	2.738		7.223	
Overige schulden	15.	47		46	
Totaal van langlopende schulden			89.888		98.362
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	16.	1.881		1.689	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	17.	522		24	
Overige schulden	18.	1.349		1.316	
Overlopende passiva	19.	489		328	
Totaal van kortlopende schulden			4.241		3.357
Totaal van passiva			286.887		294.228

10.2 GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING 2022

	Toe- lichting	2022		2021	
		*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
Huuropbrengsten	20.	17.203		16.979	
Opbrengsten servicecontracten	21.	518		437	
Lasten servicecontracten	22.	-542		-545	
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	23.	-1.164		-1.172	
Lasten onderhoudsactiviteiten	24.	-7.135		-7.079	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	25.	-1.889		-2.188	
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			6.991		6.432
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.218		3.346	
Toegerekende organisatiekosten		-47		-42	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-807		-2.310	
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	26.		364		994
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.	-2.163		732	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28.	-7.283		33.644	
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille			-9.446		34.376
Opbrengsten overige activiteiten		189		146	
Totaal van netto resultaat overige activiteiten	29.		189		146
Overige organisatiekosten	30.		-1.280		-2.589
Kosten omtrent leefbaarheid	31.		-597		-459
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren		4.824		2.174	
Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren		-3		0	
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.070		-2.073	
Totaal van financiële baten en lasten	32.		2.751		101
Totaal van resultaat voor belastingen			-1.028		39.001
Belastingen	33.		-1.820		-747
Totaal van resultaat na belastingen			-2.848		38.254

10.3 GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022

(Volgens de directe methode)

	2022		2021	
	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
<i>Huurontvangsten</i>	17.834		17.477	
Zelfstandige huurwoningen	17.163		16.765	
Maatschappelijk onroerend goed	437		424	
Bedrijfsmatig onroerend goed	50		60	
Parkeervoorzieningen	184		228	
Vergoedingen	264		217	
Overige bedrijfsontvangsten	326		101	
Ontvangen interest	14		23	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		18.438		17.818
Uitgaven				
Betalingen ter zaken van lonen en salarissen	1.645		1.493	
Betalingen ter zaken van premies sociale verzekeringen	655		700	
Betalingen ter zaken van pensioenpremies	317		274	
Onderhoudsuitgaven	5.544		5.712	
Overige bedrijfsuitgaven	3.253		3.654	
Betaalde interest	2.054		2.130	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	41		50	
Verhuurdersheffing	344		1.307	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	227		220	
Vennootschapsbelasting	-1.520		13	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		12.560		15.553
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		5.878		2.265
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.497		3.290	
(Des) Investeringsontvangsten overig	526		3.409	
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>		2.023		6.699

10.3 GECONSOLIDEERDE KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022

(Volgens de directe methode)

	2022		2021	
	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
Uitgaven				
Nieuwbouw huur	-361		-6.792	
Verbeteruitgaven	-3.040		-3.026	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-695		-158	
Aankoop grond	-110		-	
Investerings overig	-81		-61	
Externe kosten bij verkoop	-45		-70	
<i>Totaal van verwerving van MVA</i>		-4.332		-10.107
FVA				
Ontvangsten verbindingen	-		-28	
Uitgaven verbindingen	-2		-	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		-2		-28
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.311		-3.436
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Nieuw te borgen leningen	-		6.865	
Uitgaven				
Aflossingen geborgde leningen	-3.651		-2.664	
Mutatie rekening courant financieringen	-		-930	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-3.651		3.271
Toename (afname) van geldmiddelen		-84		2.100
Geldmiddelen aan het begin van de periode		3.657		1.557
Geldmiddelen aan het einde van de periode		3.573		3.657

10.4 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari tot en met 31 december 2022

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

Activiteiten

De activiteiten van Clavis, statutair, feitelijk gevestigd en kantoorhoudend Rosegracht 2, 4531 HC te Terneuzen, zijn er op gericht mensen te huisvesten in vitale wijken.

Het KVK nummer van Clavis is 21011288

Regelgeving

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

De jaarrekening is vastgesteld op 13 juni 2023.

Consolidatiegrondslagen

In de geconsolideerde jaarrekening zijn opgenomen de financiële gegevens van Stichting Clavis en haar groepsmaatschappijen per 31 december van het boekjaar. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen en vennootschappen waarin beslissende zeggenschap wordt uitgeoefend.

Resultaten uit transacties met en tussen groepsmaatschappijen zijn in de geconsolideerde jaarrekening volledig geëlimineerd. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord. Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen kostprijs worden gewaardeerd, worden volledig verantwoord, tenzij zij in wezen niet zijn gerealiseerd.

De groepsmaatschappijen worden integraal geconsolideerd vanaf de datum waarop beslissende zeggenschap op de groepsmaatschappij is verkregen. Bij belangen minder dan 100% wordt het aandeel van derden in het eigen vermogen en het resultaat afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening vermeld.

De groepsmaatschappijen worden niet meer in de consolidatie opgenomen vanaf de datum waarop geen sprake meer is van beslissende zeggenschap. De posten in de geconsolideerde jaarrekening worden volgens uniforme grondslagen voor waardering en resultaatbepaling vastgesteld.

Groepsverhoudingen

Stichting Clavis, statutair gevestigd te Terneuzen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemings- percentage	Hoofdactiviteit
Clavis Ontwikkeling en Beheer B.V.	Terneuzen	100%	Projectontwikkeling
Clavis Beheer B.V.	Terneuzen	100%	Niet-DAEB Verhuur
Clavis Ontwikkeling B.V.	Terneuzen	100%	Projectontwikkeling

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- * een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen; en
- * het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Algemeen

Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers zijn waar nodig aangepast, voor zover nodig ter wille van vergelijkbaarheid.

Financiële instrumenten

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

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs dan wel negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst-en-verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract;
- een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

Hedge accounting

Stichting Clavis past hedge accounting toe op basis van generieke documentatie.

Indien het hedge-instrument afloopt of wordt verkocht, beëindigd of uitgeoefend, dan wel indien de hedge niet langer voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting, dient de woningcorporatie reëlewaardehedge-accounting te staken. De verdere verwerking en waardering van de afgedekte positie en het hedge-instrument zijn afhankelijk van de specifieke omstandigheden.

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie.

In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Schattingen

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

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Licenties en octrooien

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

Vastgoedbelegging

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld.

Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

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

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' wordt de *full-versie* gehanteerd.

Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

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

Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Clavis. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Stichting Clavis geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

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

Vorderingen op groepsmaatschappijen

De vorderingen op groepsmaatschappijen 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.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen 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.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Stichting Clavis geldende rente voor langlopende leningen (2%).

Hierbij is reeds rekening gehouden met het nominale belastingtarief (2021 25%, 2022 e.v. 25,8%).

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden.

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

Leningen u/g

De verstrekte leningen (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.

Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa 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.

Voorraden

Voorraad grond en gebouwen

Voorraad grond en gebouwen wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

Liquide middelen

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

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

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

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

Latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening zijn de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie in mindering gebracht, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

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 nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter.

De nettorente bestaat uit de voor Stichting Clavis geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief.

De opgenomen latentie heeft betrekking op langlopende schulden.

Voor het bezit is niet aan te duiden wat de bestemming zal zijn en is vanuit het oogpunt van voorzichtigheid de latentie op nihil gewaardeerd.

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

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde.

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het geconsolideerde resultaat

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center;
- verhuurdersheffing.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten.

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten

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

Pensioenlasten

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

De pensioenregeling van Stichting Clavis wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan bedrijfstakpensioenfondsen SPW. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de CAO waaronder Stichting Clavis valt. De dekkingsgraad van SPW bedroeg ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%).

De beleidsdekkingsgraad bedroeg ultimo 2022 133,7% en ultimo 2021 118,8%.

Op een langere termijn ligt de vereiste dekkingsgraad op 127,6%. Het fonds heeft dus een reservetekort.

SPW heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen de geldende termijn uit het reservetekort kan komen. Op basis van het uitvoeringsreglement heeft Stichting Clavis bij een tekort geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door toekomstige hogere premies.

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden.

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke 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.

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Stichting Clavis heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

Acute vennootschapsbelasting

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -baten over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Stichting Clavis heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Resultaat deelnemingen

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

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

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten en overige bedrijfskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten.

Grondslagen voor de opstelling van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

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

De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen.

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

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

10.5 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

Activa

1. Immateriële vaste activa

Een overzicht van de immateriële vaste activa is onderstaand opgenomen:

	Licenties en octrooien
Stand per 1 januari 2022	<u>*€ 1.000</u>
Aanschaffingen	1.005
cumulatieve afschrijvingen	-980
Boekwaarde 1 januari 2022	<u>25</u>
Afschrijvingen	-14
Totaal mutaties	<u>-14</u>
Stand per 31 december 2022	
Aanschaffingen	1.005
cumulatieve afschrijvingen	-994
Boekwaarde 31 december 2022	<u>11</u>
Afschrijvingspercentage	<u>20%</u>

2. Totaal van vastgoedbeleggingen

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is onderstaand opgenomen:

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
DAEB vastgoed in exploitatie	266.522	264.685
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.994	12.767
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	209	4.407
	<u>278.725</u>	<u>281.859</u>

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
Stand per 1 januari 2022			
Aanschaffingen	167.956	11.499	179.455
Cumulatieve herwaardering	103.174	1.693	104.867
Cumulatieve waardeveranderingen	-6.445	-425	-6.870
Boekwaarde 1 januari 2022	<u>264.685</u>	<u>12.767</u>	<u>277.452</u>
Investerings - initiële verkrijging	772	0	772
Investerings - oplevering nieuwbouw	5.713	30	5.743
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	2.661	61	2.722
Subsidies	-60	0	-60
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-1.198	-74	-1.272
Desinvesteringen herwaardering	436	6	442
Niet gerealiseerde waardeverandering	-4.802	-84	-4.886
Aanpassing marktwaarde	-1.756	-641	-2.397
Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	71	-71	0
Totaal mutaties	<u>1.837</u>	<u>-773</u>	<u>1.064</u>
Stand per 31 december 2022			
Aanschaffingen	175.915	11.445	187.360
Cumulatieve herwaardering	98.808	1.615	100.423
Cumulatieve waardeveranderingen	-8.201	-1.066	-9.267
Boekwaarde 31 december 2022	<u>266.522</u>	<u>11.994</u>	<u>278.516</u>

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 2.470 (2021: 2.440) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 340 (2021: 339) verhuureenheden opgenomen.

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

Marktwaaarde

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

Bij het bepalen van de marktwaaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Schematische vrijheid

Markthuur(stijging)	0% boven inflatie (conform handboek)
Exit yield	Modelmatig berekend op basis van cashflow jaar 16 t/m oneindig Afhankelijk van verhuurrisico en kwaliteit object
Leegwaarde(stijging)	Conform handboek
Disconteringsvoet	Bepaald op basis van risico cash-flow per complex (vrijheidsgraad taxateur)
Onderhoud	Conform handboek
Technische splitsingskosten	Niet van toepassing
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van werkelijke mutatie (gemiddelde afgelopen vijf jaar) In jaar 8 +2% vanwege afloop exploitatieverplichting bij gereguleerde eenheden.
Bijzondere uitgangspunten	Geen
Exploitatiebeperking	Afhankelijk van aantal WWS-punten (sociaal) wordt exploitatiebeperking ingerekend
Erfpacht	Niet van toepassing

Vrijheidsgraden marktwaaarde	<i>gemiddeld</i>	<i>minimaal</i>	<i>maximaal</i>	<i>Scenario</i>
Disconteringsvoet Woningen	7,2%	6,1%	8,7%	doorexpl of uitponen
Disconteringsvoet Parkeren	6,6%	6,2%	6,9%	doorexpl of uitponen
Disconteringsvoet BOG/MOG/ZOG	7,9%	5,5%	12,0%	doorexploiteren
Exit yield woningen	8,3%	0,0%	9,3%	doorexpl of uitponen
Exit yield Parkeren	6,3%	6,1%	6,8%	doorexpl of uitponen
Exitg yield BOG/MOG/ZOG	8,9%	6,0%	12,0%	doorexploiteren

Complexindeling

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

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Terneuzen (postcode 4530 tm 4538)	Eengezinswoning	1922-2022
Sluiskil (postcode 4540 tm 4541)	Meergezinswoning	
	Zorgeenheid (extramuraal)	
	Bedrijfsonroerendgoed	
	Maatschappelijk onroerend goed	
	Parkeerplaats	
	Garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Parameters

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

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	handboek, bij uitponden 65% van handboek	handboek, bij uitponden 65% van handboek	handboek, bij uitponden 65% van handboek	handboek, bij uitponden 65% van handboek	handboek, bij uitponden 65% van handboek
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	handboek, bij uitponden 65% van handboek	handboek, bij uitponden 65% van handboek	handboek, bij uitponden 65% van handboek	handboek, bij uitponden 65% van handboek	handboek, bij uitponden 65% van handboek
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extra muraal)	per complex	per complex	per complex	per complex	per complex
Mutatieonderhoud per vhe – EGW	€0	€0	€0	€0	€0
Mutatieonderhoud per vhe – MGW	€0	€0	€0	€0	€0
Mutatieonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€0	€0	€0	€0	€0
Achterstallig onderhoud per vhe – EGW	€0	€0	€0	€0	€0
Achterstallig onderhoud per vhe – MW	€0	€0	€0	€0	€0
Achterstallig onderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	€0	€0	€0	€0	€0
Beheerkosten per VHE - EGW	€481	€481	€481	€481	€481
Beheerkosten per VHE - MGW	€472	€472	€472	€472	€472
Beheerkosten per VHE -Zorgeenheid (extramuraal)	€435	€435	€435	€435	€435
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%	0,14%

	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie – zelfstandige eenheden	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%
Huurstijging boven prijsinflatie – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
Huurderving (% van de huursom)	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	3	3	3	3	3
Technische splitsingskosten per eenheid	€571	€571	€571	€571	€571
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	€0	€0	€0	€0	€0
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Parameters bedrijfsmatig- en maatschappelijk onroerend goed	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Mutatieonderhoud per m2 BVO	€7	€7	€7	€7	€7
Marketing (% van de marktjaarhuur)	€10,90	€10,90	€10,90	€10,90	€10,90
Achterstalling onderhoud per vhe	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Beheerkosten – BOG (% van de markthuur)	€0	€0	€0	€0	€0
Beheerkosten – MOG (% van de markthuur)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de Mutatieleegstand (in maanden)	0,3106%	0,3106%	0,3106%	0,3106%	0,3106%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
	6	6	6	6	6
	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud					
parkeerplaats per jaar	€60	€60	€60	€60	€60
Instandhoudingsonderhoud					
garagebox per jaar	€202	€202	€202	€202	€202
Beheerkosten parkeerplaats per jaar	€30	€30	€30	€30	€30
Beheerkosten garagebox per jaar	€41	€41	€41	€41	€41
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€571	€571	€571	€571	€571
Technische splitsingskosten per eenheid	€0	€0	€0	€0	€0
Verkoopkosten per eenheid	€571	€571	€571	€571	€571
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%
Parameters intramuraal	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 BVO	€10,50	€10,50	€10,50	€10,50	€10,50
Mutatiekosten per m2 BVO	€13,20	€13,20	€13,20	€13,20	€13,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
Achterstalling onderhoud per vhe	€0	€0	€0	€0	€0
Beheerkosten (% van de markthuur)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3106%	0,3106%	0,3106%	0,3106%	0,3106%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%	11,40%

Jaarlijks wordt het BOG/MOG/ZOG in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

Elk jaar wordt 1/3 van de portefeuille full gewaardeerd en de andere 2/3 geüpdatet, zodat elke drie jaar alles full is gewaardeerd.

De updates van complexen worden in lijn met full waarderingen van vergelijkbare complexen gewaardeerd.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Clavis en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Clavis is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht.

Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Clavis en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 179.405.034 (31 december 2021: € 174.191.965)

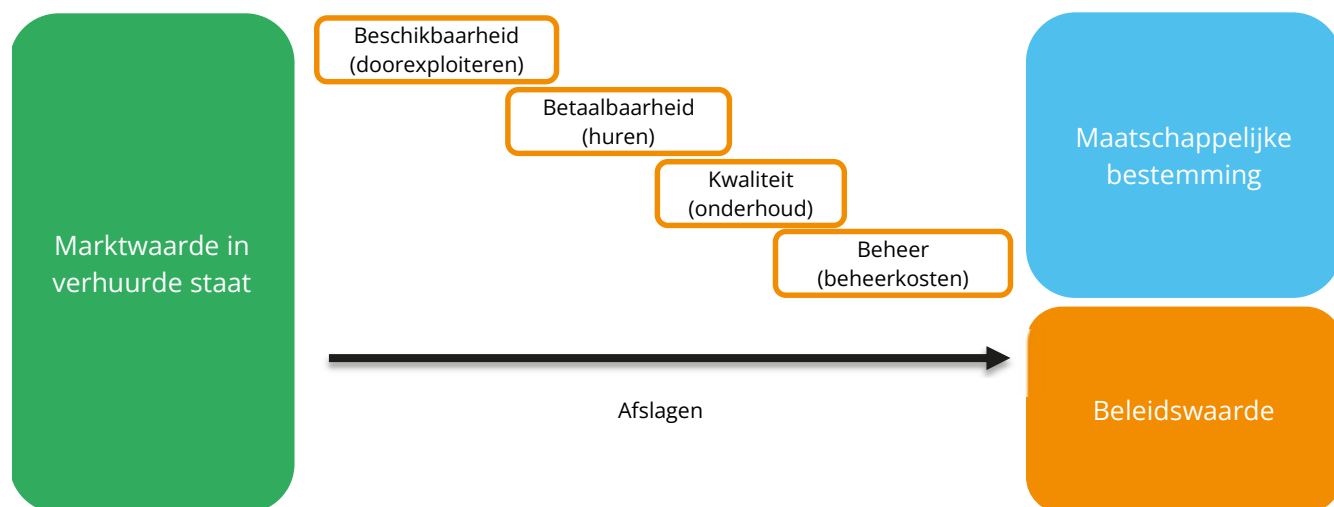
De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 11.796.723 (31 december 2021: € 9.856.580)

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd.

De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde.

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

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



De aansluiting tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	DAEB- vastgoed *€ 1.000	Niet-DAEB vastgoed *€ 1.000
Marktwaaarde per 31-12-2022	266.522	11.994
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	635	-1.611
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-36.965	580
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-48.709	764
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-2.078	69
Beleidswaarde per 31-12-2022	179.405	11.796
	DAEB- vastgoed *€ 1.000	Niet-DAEB vastgoed *€ 1.000
Marktwaaarde per 31-12-2021	264.685	12.767
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	-17.585	-2.580
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-19.405	-3
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-48.583	189
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	-4.920	-516
Beleidswaarde per 31-12-2021	174.192	9.857

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)

Bij de berekening van de afslag wegens beschikbaarheid wordt er van uitgegaan dat Clavis haar bezit niet zal uitponden en wordt er dus enkel van het doorexploiteerscenario uitgegaan. Er wordt dus geen rekening gehouden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. De exit yield wordt daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)

Bij de berekening van de afslag wegens betaalbaarheid wordt de markthuur vervangen door de beleidshuur. Dit is de intern bepaalde streefhuur die gebruikt wordt wanneer een woning muteert in plaats van de ingerekende markthuur. De intern bepaalde streefhuur is door Clavis bepaald op basis van het eigen huurbeleid en past binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke belemmeringen en prestatieafspraken met de Gemeente Terneuzen.

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)

Bij de berekening van de afslag wegens kwaliteit wordt het eigen onderhoudsbeleid van Clavis ingerekend in plaats van de onderhoudsnorm in de marktwaarde. De ingerekende onderhoudsnorm is voor wat betreft niet planmatig onderhoud gebaseerd meerjarenonderhoudsbegroting 2023-2037. De ingerekende onderhoudsnorm heeft dus betrekking op instandhoudingsonderhoud op basis van een langjarig onderhoudscyclus.

Afslag wegens beheer (beheerskosten)

Bij de berekening van de afslag wegens beheer worden de eigen beheerlasten van Clavis ingerekend in plaats van de beheernorm in de marktwaarde. Om de eigen beheerlasten te kunnen berekenen is een kostenverdeelstaat opgesteld. In de kostenverdeelstaat worden niet direct toe te reken personeels- en organisatiekosten toegerekend naar de activiteiten uit het functioneel model. Als verdeelsleutel wordt hierbij de (gewogen) inzet per FTE gebruikt.

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

Toelichting bij activa in exploitatie (beleidswaarde: sensitiviteitsanalyse)

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

Uitgangspunt voor:	2022
Streefhuur per maand	€ 629 per woning
Lasten beheer per jaar	€ 745 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.613 per woning
Disconteringsvoet gemiddeld	6,90%

Om aan te geven welke effecten aanpassingen hebben op de beleidswaarde is er een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. In de onderstaande tabel is aangegeven welk effect een negatieve aanpassing van de diverse uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde in : (x € 1.000)
Streefhuur per maand	€ 25 per woning lager	€ 9.342 lager
Lasten beheer per jaar	€ 100 per woning hoger	€ 5.697 lager
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 per woning hoger	€ 5.697 lager
Disconteringsvoet gemiddeld	0,5% hoger	€ 9.058 lager

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

Een overzicht van het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	*€ 1.000
Stand per 1 januari 2022	
Aanschaffingen	5.841
Gecorrigeerd naar voorziening	-1.434
Boekwaarde 1 januari 2022	4.407
Opleveringen	-5.743
Overboekingen naar voorziening ORT	1.118
Investerings	752
Subsidies	-325
Totaal mutaties	-4.198
Stand per 31 december 2022	
Aanschaffingen	525
Gecorrigeerd naar voorziening	-316
Boekwaarde 31 december 2022	209

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 0 (2021: € 0) aan bouwrente geactiveerd. Het saldo ultimo 2022 bedraagt € 0 (2021: € 58.596).

Totaal van materiële vaste activa

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	1.766	1.855
	<u>1.766</u>	<u>1.855</u>

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

Onroerende
en roerende
zaken ten
dienste van
exploitatie
*€ 1.000

Stand per 1 januari 2022

Aanschaffingen	3.047
Cumulatieve afschrijvingen en afwaardering	-1.192
Boekwaarde 1 januari 2022	<u>1.855</u>

Investerings	81
Afschrijvingen	-170
Totaal mutaties	<u>-89</u>

Stand per 31 december 2022

Aanschaffingen	3.128
Cumulatieve afschrijvingen en afwaardering	-1.362
Boekwaarde 31 december 2022	<u>1.766</u>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	lineair	40 jaar
Terreinen	geen afschrijvingen	
Installaties	lineair	20-25 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar

Totaal van financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
4. Latente belastingvordering	1.974	3.080
	<u>1.974</u>	<u>3.080</u>

4. Latente belastingvordering

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed en de waardering van leningen en derivaten. Per 31 december 2022 bedraagt de latentie op het vastgoed € 702.688 afschrijvingspotentieel en op de leningen € 11.494, Vestia Lening € 0 en verrekenbare verliezen € 1.259.618.

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

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	3.080	4.168
Afloop	-1.106	-1.088
Boekwaarde per 31 december	<u>1.974</u>	<u>3.080</u>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 106.300 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Lening Vestia:

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

Als gevolg hiervan ontstond op 31 december 2021 een latente belastingvordering.

Deze is in 2022 weer geheel vrijgevallen.

Vastgoed in exploitatie

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

5. Voorraad grond en gebouwen

De voorraad grond en gebouwen waarvan het saldo een debetstand vertoont worden gepresenteerd onder de vlottende activa en de voorraad grond en gebouwen waarvan het saldo een creditstand vertoont worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Oudelandse Hoek	240	423
Ombouw Amberboomstraat	0	1
	<u>240</u>	<u>424</u>

Totaal van vorderingen

6. Debiteuren

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Debiteuren	328	351
Voorziening dubieuze debiteuren	-181	-117
	<u>147</u>	<u>234</u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	117	214
Dotatie ten laste van de exploitatie	123	43
Afgeboekte oninbare posten	-59	-140
Boekwaarde per 31 december	<u>181</u>	<u>117</u>

In samenspraak met de deurwaarder en incasso partner zijn de vertrokken huurders beoordeeld en naar werkelijkheid afgeboekt en de voorziening gewaardeerd.

7. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Vennootschapsbelasting	0	1.964
Te vorderen omzetbelasting	5	36
	<u>5</u>	<u>2.000</u>

8. Overige vorderingen

Ziektekosten
 Debiteuren overige
 Servicekosten

31 dec 2022	31 dec 2021
*€ 1.000	*€ 1.000
0	2
60	466
0	1
60	469

9. Overlopende activa

Overlopende activa

31 dec 2022	31 dec 2021
*€ 1.000	*€ 1.000
228	625
228	625

De overige vorderingen en overlopende activa hebben een looptijd van korter dan één jaar.

10. Liquide middelen

Rekening courant bank
 Deposito
 Kas

31 dec 2022	31 dec 2021
*€ 1.000	*€ 1.000
3.472	3.652
100	1
1	4
3.573	3.657

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen.
 De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de organisatie.

Passiva

11. Totaal van groepsvermogen

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Vermogen per 1 januari	192.455	154.201
Resultaat boekjaar	-2.848	38.254
Vermogen per 31 december	189.607	192.455

Het aandeel van de rechtspersoon in het groepsvermogen is onder te verdelen in overige reserves en herwaarderingsreserve.

Het verloop van overige reserves is als volgt:

	2022
	*€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	87.588
Resultaat boekjaar	-2.848
Mutatie ten laste van de herwaarderingsreserve	4.444
Boekwaarde per 31 december	89.184

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2021	73.975	1.140	75.115
Realisatie uit hoofde van verkoop	-322	101	-221
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	29.200	584	29.784
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	322	-133	189
Boekwaarde per 31 december 2021	103.175	1.692	104.867
Boekwaarde per 1 januari 2022	103.175	1.692	104.867
Realisatie uit hoofde van verkoop	-446	-129	-575
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	3.069	195	3.264
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-6.989	-144	-7.133
Boekwaarde per 31 december 2022	98.809	1.614	100.423

Totaal van voorzieningen

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
12. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		
Boekwaarde per 1 januari	54	1.073
Dotaties	3.467	-732
Onttrekkingen	-370	-287
Totaal mutaties	3.097	-1.019
Boekwaarde 31 december	3.151	54

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard.

Totaal van langlopende schulden

Een overzicht van de langlopende schulden is onderstaand opgenomen:

13. Totaal van langlopende schulden

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Financieringen		
Boekwaarde 1 januari	91.093	80.837
Nieuwe leningen	0	6.000
Nieuwe leningen marktwaarde	-339	14.920
Aflossingen	-3.651	-10.664
Totaal mutaties	-3.990	10.256
Stand per 31 december	87.103	91.093
Marktwaarde per 31 december	84.250	105.428
Toekomstige aflossingen		
< 1 jaar	2.647	1.637
> 5 jaar	65.939	70.734
Gemiddeld rente percentage	2,48%	2,39%

Marktwaarde

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

De marktwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 84,3 mln (31 december 2021: € 105,4 mln).

Nieuwe leningen marktwaarde

Leningruil Vestia

Stichting Clavis heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia.

Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 865.060 en een rente van 0,599% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 865.060 een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%.

De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 2.209.098. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2021: 40 jaar) vrij via de effectieve rente methode. In de winst-en-verliesrekening is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Omzetting embedded derivaat

Voor de lening van € 6.000.000 met een looptijd tot 5 mei 2053 had Clavis op balansdatum niet het recht de schuld te herfinancieren. Op 5 mei 2023 is een herfinanciering voor deze lening overeengekomen voor een termijn van 20 jaar. Om deze reden is de lening in de jaarrekening 2022 als langlopend geclassificeerd.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Van de leningen overheid en banken is € 81,4 miljoen (2021: € 85,0 miljoen) geborgd door het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Clavis zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen.

Aflossingsschema

In 2023 zullen de aflossingen op de leningen kredietinstellingen € 2.646.511 bedragen.

Reële waarde

De reële waarde van de langlopende schulden bedraagt € 84,2 miljoen. (2021 € 105,4 miljoen)

14. Derivaten

Deze post betreft derivaten die niet voldoen aan de voorwaarden van kostprijs hedge-accounting en naar lagere reële waarde worden afgewaardeerd, wordt bij een negatieve reële waarde, een schuld opgenomen ter grootte van die negatieve reële waarde.

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	7.223	14.138
Mutatie	-4.485	-6.915
Totaal mutaties	-4.485	-6.915
Boekwaarde 31 december	2.738	7.223

Embedded derivaten

Clavis heeft twee extendible leningen afgesloten. Dit betreffen vastrentende leningen tot het herzieningsmoment zoals vastgelegd in de leningsovereenkomsten. Op het herzieningsmoment heeft de bank een optie om de lening te verlengen tegen een in de leningsovereenkomst opgenomen rentepercentage (putoptie). Het risico van deze lening betreft:

- op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de actuele rente voor een vergelijkbare lening;
- het herfinancieringsrisico van de eindaflossing van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

In onderstaand overzicht zijn de belangrijkste kenmerken van de in de lening portefeuille aanwezige embedded derivaten weergegeven.

	Rente	Rente 2	Hoofdsom	Marktwaaarde 31 dec 2022	Marktwaaarde 31 dec 2021
			€	€	€
Extendible 05-05-2008 t/m 05-05-2053	4,195 % tot 5-5-2023	4,75 % tot 2053 of 3 mnds Euribor	6.000.000	-2.737.554	-7.223.374
			6.000.000	-2.737.554	-7.223.374

15. Overige schulden

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Waarborgsommen		
Boekwaarde 1 januari	46	52
Mutatie	1	-6
Totaal mutaties	1	-6
Boekwaarde 31 december	47	46

Voor een aantal in gebruik gegeven goederen (zoals bijvoorbeeld afstandsbedieningen) vragen wij nog wel een waarborgsom. De beleidswijziging geldt niet voor huurders van woningen van Clavis Beheer B.V..

Bij Clavis Beheer B.V. vragen we nog een maand huur. Jaarlijks wordt 2% rente toegerekend.

De waarborgsom inclusief samengestelde rente wordt bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

Totaal van kortlopende schulden**16. Schulden aan leveranciers en handelskredieten**

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Schulden aan leveranciers	1.836	1.689
Schulden aan overheid	44	0
	1.881	1.689

17. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Vennootschapsbelasting	271	0
Loonheffing	41	0
Sociale lasten	24	0
Pensioenpremie	28	24
	364	24

18. Overige schulden

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Transitorische rente	701	726
Servicekosten	137	103
Vooruitontvangen huur	505	485
Vooruitgeboekte huur beginnota	4	2
Ziektekosten	2	0
	1.349	1.316

De overige schulden en overlopende passiva hebben een looptijd < 1 jaar.

De post "Vooruitontvangen huren" heeft betrekking op de verhuring van de Brede School aan de gemeente Terneuzen en huur die huurders vooruit hebben betaald per 31-12.

19. Overlopende passiva

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Overige	489	328
	489	328

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2022 heeft een hoofdsom van € 2.192.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Clavis Ontwikkeling en Beheer B.V., Clavis Ontwikkeling B.V. en Clavis Beheer B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting.

Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

De corporatie vormt met Clavis Ontwikkeling en Beheer B.V., Clavis Ontwikkeling B.V. en Clavis Beheer B.V. een fiscale eenheid voor de omzetbelasting. Op grond van de voorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

Investeringsverplichting

Clavis is ultimo boekjaar geen verplichtingen aangegaan.

Meerjarige financiële verplichtingen

Operationele lease

De groep heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

(in duizenden euro's)

Periode < 1 jaar

1 jaar < periode < 5 jaar

2022	2021
16	24
3	18
19	42

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 4 jaar waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Na afloop van de overeenkomsten heeft de groep de optie de auto's te kopen tegen de op dat moment geldende marktwaarde. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen.

Borg Clavis Ontwikkeling en Beheer B.V., Clavis Ontwikkeling B.V. en Clavis Beheer B.V.

Op 27 september 2007 heeft Clavis een zakelijke borgtocht afgegeven met een maximum van de rekening-courant faciliteit ten gunste van ABN-AMRO ter afdekking van het kredietarrangement van bovenvermelde entiteiten.

Deze borgtocht is voor onbepaalde tijd.

Financiële instrumenten

Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van de groep, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Clavis loopt geen materiële risico's met betrekking tot valutarisico, kredietrisico als mede liquiditeitsrisico.

Renterisico

Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering van de groep te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren.

Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en margin calls met betrekking tot afgesloten derivaten.

Kredietrisico

De groep beperkt het kredietrisico door gebruik te maken van kredietlimieten per financiële instelling en door uitsluitend zaken te doen met financiële instellingen met een hoge kredietwaardigheid.

Op balansdatum waren er geen significante concentraties van kredietrisico.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich verder geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan met een mogelijk significante impact op het eigen vermogen per 31 december 2022 en het resultaat over 2022.



10.6 TOELICHTING OP DE GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
20. Huuropbrengsten		
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	16.417	16.147
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	437	424
	16.854	16.571
Af: huurderving wegens leegstand	-297	-290
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	16.557	16.281
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	425	431
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	246	302
	671	733
Af: huurderving wegens leegstand	-25	-35
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	646	698
Totaal huuropbrengsten	17.203	16.979
21. Opbrengsten servicecontracten		
	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Leveringen en diensten	268	285
Contributies	250	152
Totaal opbrengsten servicecontracten	518	437
22. Lasten servicecontracten		
Leveringen en diensten	309	349
Contributies	233	196
Totaal lasten servicecontracten	542	545

23. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Directe verhuur- en beheerkosten	22	66
Toegerekende personeelskosten	694	690
Toegerekende overige organisatiekosten	387	358
Toegerekende afschrijvingen	61	58
Totaal lasten verhuur- en beheersactiviteiten	1.164	1.172

24. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	4.427	3.773
Onderhoudslasten (cyclisch)	1.555	1.866
Toegerekende personeelskosten	696	798
Toegerekende overige organisatiekosten	412	597
Toegerekende afschrijvingen	45	45
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.135	7.079

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	6.985	6.917
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	150	162
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.135	7.079

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	1.516	1.848
Mutatieonderhoud	1.992	1.658
Klachtenonderhoud	2.366	2.024
Toegerekende kosten	1.111	1.387
Totaal onderhoudslasten	6.985	6.917

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

Planmatig onderhoud	39	18
Mutatieonderhoud	26	20
Klachtenonderhoud	43	70
Toegerekende kosten	42	54
Totaal onderhoudslasten	150	162

25. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Verhuurderheffing	896	1.307
OZB	860	822
Verzekeringen	133	59
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.889	2.188

26. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.138	949
Af: direct toerekenbare kosten	-40	-26
Af: boekwaarde	-740	-585
Verkoopresultaat bestaand bezit	358	338
Toegerekende personeelskosten	-26	-23
Toegerekende overige organisatiekosten	-17	-15
Toegerekende afschrijvingen	-2	-2
	-45	-40
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit DAEB vastgoed in exploitatie	313	298
	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	129	2.476
Af: direct toerekenbare kosten	-9	-53
Af: boekwaarde	-67	-1.725
Verkoopresultaat bestaand bezit	53	698
Toegerekende overige organisatiekosten	-2	-2
	-2	-2
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit niet DAEB vastgoed in exploitatie	51	696

27. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Waardeverandering	-1.979	732
Overige Waardeverandering	-184	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-2.163	732

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen. Dit bedrag is mede ontstaan door een last ORT Nieuwstraat, De Groene Zwaan en 2 verbouwingen ateliers.

28. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Mutatie marktwaarde	-6.558	32.607
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-6.558	32.607
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Mutatie marktwaarde	-725	1.037
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-725	1.037
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed vastgoedportefeuille	-7.283	33.644

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

29. Totaal van netto resultaat overige activiteiten

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Vergoeding administratiekosten	6	5
Huuropbrengsten verhuur van dak t.b.v. telecomunicatie	6	6
Overige bedrijfsopbrengsten	177	135
Totaal opbrengst overige activiteiten	189	146

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Computersoftware	14	28
Immateriële vaste activa	14	28
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	170	143
Materiële vaste activa	170	143
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	184	171

Lonen en salarissen, Sociale lasten en Pensioenen

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Lonen en salarissen	1.849	1.834
Sociale lasten	276	243
Pensioenlasten	219	193
Interne doorbelasting loonkosten	-136	-46
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2.344	2.270

Het gemiddelde aantal in de groep werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis en uitgesplitst naar activiteit, bedroeg:

	2022	2021
Directie	1,0	1,0
Afdeling Beleidsondersteuning	1,7	1,7
Afdeling Klant en Wijken	10,1	9,1
Afdeling Financiën en ICT	8,1	8,1
Overige / Vastgoed	6,9	6,0
Totaal	27,8	25,9

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

30. Overige organisatiekosten

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	10	6
Obligoheffing WSW	41	50
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia lening)	0	1.344
Jaarverslaglegging	119	106
Bestuurs- en toezichtskosten	60	57
Kosten portfolio- en assetmanagement	43	52
Kosten O.R.	2	1
Algemene beheers- en administratiekosten	4	15
Toegerekende personeelskosten	551	530
Toegerekende overige organisatiekosten	402	384
Toegerekende afschrijvingen	48	44
Totaal overige organisatiekosten	1.280	2.589

31. Kosten omtrent leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	154	86
Leefbaarheid (cyclisch)	118	91
Toegerekende personeelskosten	186	163
Toegerekende overige organisatiekosten	123	105
Toegerekende afschrijvingen	16	14
Totaal leefbaarheid	597	459

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	597	459
Totaal leefbaarheid	597	459

Honoraria accountantsorganisatie:

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
<i>Accountants</i>		
Controle van de jaarrekening	97	94
Andere controleopdrachten	0	0
	97	94

De kosten zijn gebaseerd op jaar waarop werkzaamheden betrekking hebben.

32. Totaal van financiële baten en lasten

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Waardeveranderingen overige	-4.824	-2.174
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en derivaten	-4.824	-2.174

Opbrengsten van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Overige opbrengsten	-3	0
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	-3	0

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Rentelasten leningen overheid, kredietinstellingen en banken	2.063	2.067
Rentelasten rekening-courant	6	4
Overige rentelasten	1	2
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.070	2.073

33. Belastingen

	2022	2021
Acute vennootschapsbelasting (lasten)	*€ 1.000	*€ 1.000
2020-2019	1	-342
Boekjaar	714	0
	<u>715</u>	<u>-342</u>
Latente vennootschapsbelasting		
Leningen	26	15
Afschrijvingspotentieel	52	533
Derivaten	0	2.828
Vestia Lening	173	-173
Verekenbare verliezen	854	-2.114
	<u>1.105</u>	<u>1.089</u>
Totaal belastingen	<u>1.820</u>	<u>747</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbete/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt -177,04 % (2021: 1,9 %).

<u>Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat</u>	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-1.028	39.001
Af:		
Fiscale afschrijving	-514	-651
Correctie marktwaarde	7.283	-33.645
Fiscale afschrijving op agio leningen o/g	0	-47
Fiscaal resultaat projecten	1.979	-732
Vorming herinvesteringsreserve	-672	-1.365
Correctie onderhoud	0	-1
Bij:		
Correctie opbrengst verkopen	285	325
Correctie afschrijvingen (geen fiscale kosten)	13	169
Korting subsidies / verhuurdersheffing	0	167
Fiscale vrijval disagio leningen o/g	-826	0
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	672
Gemengde kostenaf trek	6	6
Correctie ATAD beperking renteaftrek	339	69
Mutatie compensabel verlies	-3.932	-3.968
Belastbaar bedrag	2.933	0
Belastingbedrag 15,0% (2021 16,5%) over € 395.000 (2021€ 200.000)	59	0
Belastingbedrag 25,8% (2021 25%) over € restant	655	0
Totaal	714	0

Toekomstige fiscale winsten kunnen tot een bedrag van € 4.882.240 (2021: € 8.814.150) worden gecompenseerd met in het verleden geleden fiscale verliezen.

Het fiscaal compensabele verlies dat niet in de waardering van de latente belastingpositie is verwerkt, is als volgt samengesteld:

	2022
	*€ 1.000
Fiscaal verlies 2022	-3.932
Fiscaal verlies 2020	8.814
	4.882
Verrekenbaar tot en met 2026	

Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Toelichting op kasstromen

Samenstelling geldmiddelen

	€	
Liquide middelen per 31 december 2021	3.657	
Effecten per 31 december 2021	<u>0</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2021		3.657
Balansmutatie geldmiddelen in 2022		-84
Liquide middelen per 31 december 2022	3.573	
Effecten per 31 december 2022	<u>0</u>	
Geldmiddelen per 31 december 2022		<u><u>3.573</u></u>

Van de per 31 december 2022 aanwezige geldmiddelen is een bedrag van € 0 (31 december 2021: € 0) niet vrij beschikbaar.

11. ENKELVOUDIGE JAARREKENING 2022

11.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(Na voorstel resultaatbestemming)

		31 dec 2022		31 dec 2021	
		*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
ACTIVA					
Vaste activa					
Immateriële vaste activa			11		25
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie		266.522		264.685	
Niet DAEB vastgoed in exploitatie		2.173		2.022	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		209		4.407	
Totaal van vastgoedbeleggingen	34.		268.904		271.114
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie		1.766		1.855	
Totaal van materiële vaste activa			1.766		1.855
Financiële vaste activa					
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		35. 9.619		10.277	
Vorderingen op groepsmaatschappijen		36. 2.289		2.289	
Latente belastingvordering		37. 1.974		3.080	
Totaal van financiële vaste activa			13.882		15.646
Totaal van vaste activa			284.563		288.640
Vlottende activa					
Vorraden					
Voorraad grond en gebouwen		240		424	
Totaal van voorraden			240		424
Vorderingen					
Debiteuren		38. 143		230	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen		39. 138		164	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		40. 148		2.340	
Overige vorderingen		41. 60		468	
Overlopende activa		42. 222		393	
Totaal van vorderingen			711		3.595
Liquide middelen	43.		869		1.443
Totaal van vlottende activa			1.820		5.462
Totaal van activa			286.383		294.102

11.1 ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(Na voorstel resultaatbestemming)

		31 dec 2022		31 dec 2021	
		*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
PASSIVA					
Eigen vermogen					
Overige reserves		89.184		87.588	
Herwaarderingsreserve		100.423		104.867	
Totaal van eigen vermogen	44.		189.607		192.455
Voorzieningen					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering		3.151		54	
Totaal van voorzieningen			3.151		54
Langlopende schulden					
Schulden aan banken		87.103		91.093	
Derivaten		2.738		7.223	
Overige schulden	45.	6		5	
Totaal van langlopende schulden			89.847		98.321
Kortlopende schulden					
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	46.	1.863		1.612	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	47.	93		24	
Overige schulden	48.	1.334		1.310	
Overlopende passiva	49.	488		326	
Totaal van kortlopende schulden			3.778		3.272
Totaal van passiva			286.383		294.102

11.2 ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

	Toe- lichting	2022		2021	
		*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
Huuropbrengsten	50.	16.677		16.404	
Opbrengsten servicecontracten	51.	496		417	
Lasten servicecontracten	52.	-517		-521	
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	53.	-966		-1.036	
Lasten onderhoudsactiviteiten	54.	-7.034		-6.971	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	55.	-1.855		-2.152	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille			6.801		6.141
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.098		923	
Toegerekende organisatiekosten		-45		-40	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-740		-585	
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	56.		313		298
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-2.163		732	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	57.	-6.366		32.887	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			-8.529		33.619
Opbrengsten overige activiteiten		320		301	
Kosten overige activiteiten		-271		-221	
Netto resultaat overige activiteiten	58.		49		80
Overige organisatiekosten	59.		-1.239		-2.532
Leefbaarheid	60.		-596		-456
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en derivaten		4.824		2.174	
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		14		23	
Rentelasten en soortgelijke kosten		-2.063		-2.068	
Totaal van financiële baten en lasten	61.		2.775		129
Resultaat voor belastingen			-426		37.279
Belastingen	62.		-1.764		-445
Resultaat uit deelnemingen	63.		-658		1.420
Resultaat na belastingen			-2.848		38.254

11.3 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING EN RESULTAATBEPALING VAN DE ENKELVOUDIGE JAARREKENING

Algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening

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

De geconsolideerde en de enkelvoudige jaarrekening moeten beide worden toegelicht.

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil.

Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Stichting Clavis.

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

Herwaarderingsreserve

De rechtspersoon vormt een herwaarderingsreserve voor:

- waardevermeerderingen van activa, niet zijnde financiële instrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van financiële instrumenten, niet zijnde afdekkingsinstrumenten, die rechtstreeks zijn opgenomen in het eigen vermogen;
- waardevermeerderingen van activa waarvan waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen en waarvoor geen frequente marktnoteringen bestaan; en
- waardeveranderingen van derivaten die zijn gewaardeerd tegen reële waarde en waarop kasstroomhedge-accounting wordt toegepast.

De herwaarderingsreserve wordt verminderd met latente belastingverplichtingen, indien sprake is van verschillen tussen commerciële en fiscale waardering.

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

Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

Winst- en verliesrekening DAEB over 2022, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022, kasstroomoverzicht DAEB over 2022 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Binnen de enkelvoudige jaarrekening is een administratieve scheiding aangebracht tussen DAEB en Niet-DAEB vastgoed. Deze kwalificatie is aangebracht door middel van een bijbehorend complexnummer uit de vastgoedadministratie. DAEB betreft vastgoed met huur onder de huurtoeslagengrens én maatschappelijk vastgoed (zorg, onderwijs). Niet-DAEB betreft voornamelijk bedrijfsvastgoed en garages/parkeerplaatsen.

Huuropbrengsten:

De huuropbrengsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden in combinatie met betreffend complexnummer opgenomen in de DAEB (99,3%)- respectievelijk Niet-DAEB-tak (0,7%).

Opbrengsten en lasten servicecontracten:

De opbrengsten en lasten servicecontracten zijn toegerekend op basis van de administratieve inrichting van de huuromzet zoals reeds eerder vermeld. De verdeelsleutel hiervan is het uitgangspunt van de toegepaste scheiding.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten inclusief de indirecte lasten zijn toegerekend op basis van de administratieve inrichting van de huuromzet zoals reeds eerder vermeld. De verdeelsleutel hiervan is het uitgangspunt van de toegepaste scheiding.

Lasten onderhoudsactiviteiten:

De lasten onderhoudsactiviteiten inclusief de indirecte lasten zijn toegerekend op basis van de administratieve inrichting van de huuromzet zoals reeds eerder vermeld. De verdeelsleutel hiervan is het uitgangspunt van de toegepaste scheiding.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn toegerekend op basis van de administratieve inrichting van de huuromzet zoals reeds eerder vermeld. De verdeelsleutel hiervan is het uitgangspunt van de toegepaste scheiding.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis van de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

Kosten omtrent leefbaarheid:

De kosten omtrent leefbaarheid zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak.

11.4 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

Activa

34. Totaal van vastgoedbeleggingen

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is onderstaand opgenomen:	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
DAEB vastgoed in exploitatie	266.522	264.685
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	2.173	2.022
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	209	4.407
	<u>268.904</u>	<u>271.114</u>

Een overzicht van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is hierna opgenomen:	DAEB	Niet DAEB	
	vastgoed in	vastgoed in	Totaal
	exploitatie	exploitatie	
	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000

Stand per 1 januari 2022

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	167.956	1.124	169.080
Cumulatieve herwaarderingen	103.175	1.163	104.338
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-6.446	-265	-6.711
Boekwaarde 1 januari 2022	<u>264.685</u>	<u>2.022</u>	<u>266.707</u>

Investeringen - initiële verkrijging	772	0	772
Investeringen - oplevering nieuwbouw	5.713	30	5.743
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	2.662	0	2.662
Subsidies	-60	0	-60
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-1.197	0	-1.197
Desinvesteringen herwaardering	434	0	434
Niet gerealiseerde waardeverandering	-4.802	182	-4.620
Aanpassing marktwaarde	-1.756	10	-1.746
Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	71	-71	0
Totaal mutaties	<u>1.837</u>	<u>151</u>	<u>1.988</u>

Stand per 31 december 2022

Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	175.917	1.083	177.000
Cumulatieve herwaarderingen	98.807	1.345	100.152
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-8.202	-255	-8.457
Boekwaarde 31 december 2022	<u>266.522</u>	<u>2.173</u>	<u>268.695</u>

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 2.470 (2021: 2.440) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB zijn 120 (2021: 111) verhuureenheden opgenomen.

Totaal van financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
35. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen	9.619	10.277
36. Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.289	2.289
37. Latente belastingvordering	1.974	3.080
	<u>13.882</u>	<u>15.646</u>

35. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	10.277	8.857
Resultaat boekjaar	-658	1.420
Totaal mutaties	-658	1.420
Boekwaarde 31 december	<u>9.619</u>	<u>10.277</u>

Lijst van deelnemingen

	Netto vermogens- waarde	Resultaat boekjaar	Aandeel in geplaatst kapitaal in %
Clavis Ontwikkeling en Beheer B.V.	9.619	-658	100,00%
Totaal	<u>9.619</u>	<u>-658</u>	

36. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	Clavis Ontwikkeling en Beheer B.V.	Clavis Ontwikkeling B.V.	Clavis Beheer B.V.	Totaal
	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2022	763	1.257	269	2.289
Totaal mutaties	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2022	<u>763</u>	<u>1.257</u>	<u>269</u>	<u>2.289</u>

37. Overige langlopende vorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. De waarderingsverschillen betreffen de waardering van vastgoed en de waardering van leningen en derivaten. Per 31 december 2022 bedraagt de latentie op het vastgoed € 702.688 afschrijvingspotentieel en op de leningen € 11.494, Vestia Lening € 0 en verrekenbare verliezen € 1.259.618.

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

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari	3.080	4.168
Afloop	-1.106	-1.088
Boekwaarde per 31 december	<u>1.974</u>	<u>3.080</u>

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 106.300 binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Vastgoed in exploitatie

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

Totaal van vorderingen

38. Debiteuren

Debiteuren
Voorziening dubieuze debiteuren

31 dec 2022	31 dec 2021
*€ 1.000	*€ 1.000
323	344
-180	-114
143	230

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari
Dotatie ten laste van de exploitatie
Afgeboekte oninbare posten
Boekwaarde per 31 december

2022	2021
*€ 1.000	*€ 1.000
114	199
124	44
-58	-129
180	114

In samenspraak met de deurwaarder en incasso partner zijn de vertrokken huurders beoordeeld en naar werkelijkheid afgeboekt en de voorziening gewaardeerd.

39. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Debiteuren Clavis Beheer B.V.

31 dec 2022	31 dec 2021
*€ 1.000	*€ 1.000
138	164
138	164

40. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting
Te vorderen omzetbelasting

31 dec 2022	31 dec 2021
*€ 1.000	*€ 1.000
146	2.324
2	16
148	2.340

41. Overige vorderingen

Ziektekosten

Debiteuren overige

31 dec 2022	31 dec 2021
*€ 1.000	*€ 1.000
0	2
60	466
60	468

42. Overlopende activa

Overlopende activa

31 dec 2022	31 dec 2021
*€ 1.000	*€ 1.000
222	393
222	393

De overige vorderingen en overlopende activa hebben een looptijd van korter dan één jaar.

43. Liquide middelen

Rekening courant bank

Deposito

Kas

31 dec 2022	31 dec 2021
*€ 1.000	*€ 1.000
768	1.438
100	1
1	4
869	1.443

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen.

De Liquide middelen staan ter vrije beschikking van de organisatie.

Passiva

44. Totaal van eigen vermogen

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Vermogen per 1 januari	192.455	154.201
Resultaat boekjaar	-2.848	38.254
Vermogen per 31 december	189.607	192.455

Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Stand per 1 januari	87.588	79.086
Resultaat boekjaar	-2.848	38.254
Mutatie ten laste van de herwaarderingsreserve	4.444	-29.752
Boekwaarde per 31 december	89.184	87.588

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarde- ringsreserve DAEB- vastgoed in exploitatie *€ 1.000	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB- vastgoed in exploitatie *€ 1.000	Herwaarde- ringsreserve niet DAEB- vastgoed in exploitatie deelneming *€ 1.000	Totaal *€ 1.000
Boekwaarde per 1 januari 2021	73.975	890	250	75.115
Realisatie uit hoofde van verkoop	-322	0	101	-221
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	29.200	272	312	29.784
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	322	0	-133	189
Boekwaarde per 31 december 2021	103.175	1.162	530	104.867
Boekwaarde per 1 januari 2022	103.175	1.162	530	104.867
Realisatie uit hoofde van verkoop	-446	0	-129	-575
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	3.069	195	0	3.264
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-6.990	-13	-130	-7.133
Boekwaarde per 31 december 2022	98.808	1.344	271	100.423

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € -2.848.000 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen gehouden op 16 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

45. Overige schulden**Waarborgsommen**

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Boekwaarde 1 januari	5	4
Mutatie	1	1
Boekwaarde 31 december	6	5

Totaal van kortlopende schulden**46. Schulden aan leveranciers en handelskredieten**

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Schulden aan leveranciers	1.818	1.612
Schulden aan overheid	44	0
	1.863	1.612

47. Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Loonheffing	41	0
Sociale lasten	24	0
Pensioenpremie	28	24
	93	24

48. Overige schulden

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Transitorische rente	701	726
Servicekosten	136	102
Vooruitontvangen huur	491	480
Vooruitgeboekte huur beginnota	4	2
Ziektekosten	2	0
	1.334	1.310

De overige schulden en overlopende passiva hebben een looptijd < 1 jaar.

De post "Vooruitontvangen huren" heeft betrekking op de verhuring van de Brede School aan de gemeente Terneuzen en huur die huurders vooruit hebben betaald per 31-12.

49. Overlopende passiva

	31 dec 2022	31 dec 2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Overige	488	326
	488	326

11.5 TOELICHTING OP DE ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
50. Huuropbrengsten		
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	16.416	16.146
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	437	424
	16.853	16.570
Af: huurderving wegens leegstand	-297	-290
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	16.556	16.280
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	11	11
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	119	125
	130	136
Af: huurderving wegens leegstand	-9	-12
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	121	124
Totaal huuropbrengsten	16.677	16.404
51. Opbrengsten servicecontracten		
	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Leveringen en diensten	246	265
Contributies	250	152
Totaal opbrengsten servicecontracten	496	417
52. Lasten servicecontracten		
	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Leveringen en diensten	284	326
Contributies	233	195
Totaal servicecontracten	517	521

53. Lasten verhuur- en beheersactiviteiten

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Directe verhuur- en beheerkosten	22	66
Toegerekende personeelskosten	540	562
Toegerekende overige organisatiekosten	357	361
Toegerekende afschrijvingen	47	47
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	966	1.036

54. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	4.389	3.711
Onderhoudslasten (cyclisch)	1.527	1.863
Toegerekende personeelskosten	696	798
Toegerekende overige organisatiekosten	377	554
Toegerekende afschrijvingen	45	45
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.034	6.971

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	6.985	6.917
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	49	54
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	7.034	6.971

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Planmatig onderhoud	1.516	1.848
Mutatieonderhoud	1.992	1.658
Klachtenonderhoud	2.366	2.024
Toegerekende kosten	1.111	1.387
Totaal onderhoudslasten	6.985	6.917

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Planmatig onderhoud	11	14
Mutatieonderhoud	14	13
Klachtenonderhoud	17	16
Toegerekende kosten	7	11
Totaal onderhoudslasten	49	54

55. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Verhuurderheffing	896	1.307
Belastingen en heffingen	826	786
Verzekeringen	133	59
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.855	2.152

56. Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	1.138	949
Af: direct toerekenbare kosten	-40	-26
Af: boekwaarde	-740	-585
Verkoopresultaat bestaand bezit	358	338
Toegerekende personeelskosten	-26	-23
Toegerekende overige organisatiekosten	-17	-15
Toegerekende afschrijvingen	-2	-2
	-45	-40
Totaal verkoopresultaat onroerende zaken bestaand bezit		
DAEB vastgoed in exploitatie	313	298

57. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Mutatie marktwaarde	-6.558	32.607
Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-6.558	32.607
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Mutatie marktwaarde	192	280
Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	192	280
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.366	32.887

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

58. Netto resultaat overige activiteiten

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Beheerdiensten		
Vergoeding t.b.v. diensten derden	131	155
Vergoeding administratiekosten	5	5
Huuropbrengsten verhuur van dak t.b.v. telecommunicatie	6	6
Overige bedrijfsopbrengsten	178	135
Opbrengst overige activiteiten	320	301
Toegerekende personeelskosten	155	128
Toegerekende overige organisatiekosten	102	82
Toegerekende afschrijvingen	14	11
Kosten overige activiteiten	271	221
Totaal netto resultaat overige activiteiten	49	80

59. Overige organisatiekosten

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	10	6
Obligoheffing WSW	41	50
Volkshuisvestelijke bijdrage (Vestia lening)	0	1.344
Jaarverslaglegging	119	106
Bestuurs- en toezichtskosten	61	58
Kosten portfolio- en assetmanagement	43	52
Kosten O.R.	2	1
Toegerekende personeelskosten	551	530
Toegerekende overige organisatiekosten	364	341
Toegerekende afschrijvingen	48	44
Totaal overige organisatiekosten	1.239	2.532

60. Leefbaarheid

De leefbaarheidskosten zijn te verdelen in niet-cyclisch en cyclisch:

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Leefbaarheid (niet-cyclisch)	153	82
Leefbaarheid (cyclisch)	118	92
Toegerekende personeelskosten	186	163
Toegerekende overige organisatiekosten	123	105
Toegerekende afschrijvingen	16	14
Totaal leefbaarheid	596	456

De leefbaarheidskosten verdeeld in DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie:

Leefbaarheid DAEB-vastgoed in exploitatie	596	456
Totaal leefbaarheid	596	456

61. Totaal van financiële baten en lasten

<i>Waardeveranderingen van financiële vaste activa en derivaten</i>	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Waardeveranderingen overige	-4.824	-2.174
Totaal waardeveranderingen van financiële vaste activa en derivaten	-4.824	-2.174
<i>Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten</i>		
Renteopbrengsten leningen	23	23
Overige opbrengsten	-9	0
Totaal opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	14	23
<i>Rentelasten en soortgelijke kosten</i>		
Rentelasten leningen overheid, kredietinstellingen en banken	-2.063	-2.069
Rentelasten rekening-courant	0	1
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-2.063	-2.068

62. Belastingen

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Acute vennootschapsbelasting (lasten)		
2020-2019 aangifte	0	-341
Correctie consolidatie/oude jaren	-27	-303
Boekjaar	686	0
	659	-644
Latente vennootschapsbelasting		
Leningen	26	15
Afschrijvingspotentieel	52	533
Derivaten	0	2.828
Vestia lening	173	-173
Verekenbare verliezen	854	-2.114
	1.105	1.089
Totaal belastingen	1.764	445

63. Resultaat uit deelnemingen

	2022	2021
	*€ 1.000	*€ 1.000
Resultaat deelneming Clavis Ontwikkeling en Beheer B.V.	-658	1.420
Totaal resultaat deelnemingen	-658	1.420

OVERIGE TOELICHTINGEN

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige bestuurders van de woningcorporatie kwam in 2022 een bedrag van € 135.931 (2021: € 131.544) ten laste van de woningcorporatie.

Voor de bezoldiging van commissarissen en voor uitkeringen ten behoeve van voormalige commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2022 een bedrag van € 59.840 (2021: € 55.442) ten laste van de woningcorporatie en haar dochter- of groepsmaatschappijen.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- Winstdelingen en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de directeur/bestuurder van Clavis is als volgt:

Bedragen x € 1		R. Karel
functiegegevens		
aanvang en einde functievervulling		01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
dienstbetrekking		ja
Bezoldiging		
Beloning plus betaalbare onkostenvergoedingen		117.522
Beloningen betaalbaar op termijn		18.410
<i>Subtotaal</i>		135.931
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		136.000
-/- onverschuldigde betaling en niet ontvangen bedragen		N.v.t.
Totale bezoldiging		135.931
Reden waarom overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.

Gegevens 2021	
Bedragen x € 1	R. Karel
functiegegevens	Directeur/bestuurder
aanvang en einde functievervulling	01/01-31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	113.782
Beloningen betaalbaar op termijn	17.762
Subtotaal	131.544
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	132.000
Totale bezoldiging	131.544

De bezoldiging van de commissarissen van de Clavis is als volgt:

Naam	Totaal		Totaal incl. sociale lasten	
	2022	2021	2022	2021
	€	€	€	€
C. van Oorschot	16.320	15.300	16.320	15.300
A. van den Abeele	10.880	10.248	10.880	10.248
P. van Oorschot	10.880	10.250	10.880	10.250
V. Poppe	10.880	9.396	10.880	9.396
P. van de Vijver	10.880	10.248	10.880	10.248
Totale bezoldiging	59.840	55.442	59.840	55.442

Naam	Periode actief	Functie
C. van Oorschot	1.1.2015-31.12.2022	voorzitter (vanaf 2021)
A. van den Abeele	1.1.2016-31.12.2022	Lid
P. van Oorschot	1.1.2016-31.12.2022	Lid
V. Poppe	1.2.2021-31.12.2022	Lid
P. van de Vijver	1.1.2021-31.12.2022	Lid

Aan de commissarissen is over het boekjaar 2022 geen bonus toegekend.

Leningen (alsmede voorschotten en garanties) ten behoeve van bestuurders en commissarissen

Aan de (voormalige) directeur/bestuurder en de leden van de raad van commissarissen zijn geen leningen verstrekt en was er geen sprake van uitstaande leningen per ultimo 2021 en 2022

**Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering bezoldiging
topfunctionarissen publieke en semipublieke sector**

De Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) is op 6 december 2011 door de Tweede Kamer aangenomen en is met ingang van 1 januari 2013 in werking getreden.

De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm.

Voor woningcorporaties heeft de minister met een staffel van de mogelijkheid gebruik gemaakt om afhankelijk van de omstandigheden meerdere salarisplafonds (staffelnormen) vast te stellen.

De bezoldiging van de directeur/bestuurder ligt onder de feitelijke WNT staffelnorm (Klasse D) voor 2022 van € 136.000

De bezoldiging van de commissarissen valt binnen de feitelijke WNT staffelnorm voor 2022.

Directeur/Bestuurder 1 januari t/m 31 december 2022

Naam	: Dhr. R. Karel
Functie	: directeur/bestuurder
Beloning	: € 135.931
Sinds	: 11.6.2018
Dienstverband	: fulltime

Samenstelling Raad van Commissarissen 1 januari t/m 31 december 2022

Naam	: Dhr. C.P.M. van Oorschot RA
Functie Raad	: voorzitter (Profiel Financiën en Bedrijfseconomie);
Beloning	: € 16.320 (niet in dienst)
Sinds	: 1 januari 2015: lid Raad van Commissarissen 1 januari 2016: vice-voorzitter Raad van Commissarissen 1 januari 2021: voorzitter Raad van Commissarissen

Naam	: Dhr. A. van den Abeele
Functie Raad	: Lid (Profiel Leefbaarheid, Zorg, Welzijn)
Beloning:	: € 10.880 (niet in dienst)
Sinds	: 1 januari 2016: lid van Raad van Commisarissen 1 januari 2021: vice-voorzitter Raad van Commissarissen

Naam	: Dhr. P. van Oorschot
Functie Raad	: Lid (Profiel Vastgoedmanagement)
Beloning:	: € 10.880 (niet in dienst)
Sinds	: 1 januari 2016

Naam	: Mw. V. Poppe
Functie Raad	: lid (Profiel Financiën en Bedrijfseconomie)
Beloning:	: € 10.880 (niet in dienst)
Sinds	: 1 februari 2021

Naam	: Dhr. P. v.d. Vijver
Functie Raad	: lid (Profiel Volkshuisvesting)
Beloning	: € 10.880 (niet in dienst)
Sinds	: 1 januari 2021

Enkelvoudige DAEB / Niet-DAEB verdeling

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

Winst- en verliesrekening DAEB over 2022, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022.

kasstroomoverzicht DAEB over 2022 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022.

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING DAEB OVER 2022

	2022		2021	
	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
Huuropbrengsten	16.556		16.280	
Opbrengsten servicecontracten	492		414	
Lasten servicecontracten	-513		-517	
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	-958		-1.028	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.985		-6.917	
Overige directe operationele lasten exploitatie	-1.843		-2.136	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		6.749		6.096
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.098		923	
Toegerekende organisatiekosten	-45		-40	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-740		-585	
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille		313		298
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.163		732	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.558		32.607	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-8.721		33.339
Opbrengsten overige activiteiten	181		139	
Kosten overige activiteiten	-269		-219	
Netto resultaat overige activiteiten		-88		-80
Overige organisatiekosten		-1.230		-2.512
Leefbaarheid		-596		-456
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en derivaten	4.824		2.174	
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	14		23	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.063		-2.068	
Totaal van financiële baten en lasten		2.775		129
Resultaat voor belastingen		-798		36.814
Belastingen		-1.764		-445
Resultaat na belastingen		-2.562		36.369

ENKELVOUDIGE WINST- EN VERLIESREKENING NIET-DAEB OVER 2022

	2022		2021	
	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
Huuropbrengsten	121		124	
Opbrengsten servicecontracten	4		3	
Lasten servicecontracten	-4		-4	
Lasten verhuur- en beheersactiviteiten	-8		-8	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-49		-54	
Overige directe operationele lasten exploitatie	-12		-16	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		52		45
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	192		280	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		192		280
Opbrengsten overige activiteiten	139		162	
Kosten overige activiteiten	-2		-2	
Netto resultaat overige activiteiten		137		160
Overige organisatiekosten		-9		-20
Resultaat voor belastingen		372		465
Belastingen		0		0
Resultaat uit deelnemingen		-658		1.420
Resultaat na belastingen		-286		1.885

KASSTROOMOVERZICHT DAEB OVER 2022

(Volgens de directe methode)

	2022		2021	
	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	17.182		16.787	
Vergoedingen	242		198	
Overige bedrijfsontvangsten	325		107	
Ontvangsten interest (uit operationele activiteiten)	14		23	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		17.763		17.115
Uitgaven				
<i>Personeelsuitgaven</i>	2.504		2.438	
Lonen en salarissen	1.539		1.471	
Sociale lasten	651		695	
Pensioenlasten	314		272	
Onderhoudsuitgaven	5.446		5.625	
Overige bedrijfsuitgaven	3.105		3.476	
Betaalde interest	2.024		2.105	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	41		50	
Verhuurdersheffing	341		1.297	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	224		218	
Vennootschapsbelasting	-1.509		12	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		12.176		15.221
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		5.587		1.894

KASSTROOMOVERZICHT DAEB OVER 2022

(Volgens de directe methode)

	2022		2021	
	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.138		1.045	
(Des)investeringsontvangsten overig	526		3.409	
<i>Ontvangst uit hoofde van vervreemding van vastgoedbelegging en MVA</i>		1.664		4.454
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-361		-6.792	
Verbeteruitgaven	-2.934		-2.937	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-695		-158	
Aankoop grond	-110		-	
Investerings overig	-81		-61	
Externe kosten bij verkoop	-37		-26	
<i>Verwerving van vastgoedbelegging en MVA</i>		-4.218		-9.974
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.554		-5.520
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	-		6.865	
Uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-3.651		-2.664	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-3.651		4.201
Mutatie geldmiddelen		-618		575
Wijzigingen kortgeldmutaties		-44		4
Liquide middelen per 1 januari		1.443		872
Liquide middelen per 31 december		869		1.443

KASSTROOMOVERZICHT NIET-DAEB OVER 2022

(Volgens de directe methode)

	2022		2021	
	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000	*€ 1.000
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	124		127	
Vergoedingen	2		2	
Overige bedrijfsontvangsten	2		1	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		128		130
Uitgaven				
Personeelsuitgaven	18		18	
Lonen en salarissen	11		11	
Sociale lasten	5		5	
Pensioenlasten	2		2	
Onderhoudsuitgaven	40		43	
Overige bedrijfsuitgaven	22		26	
Verhuurdersheffing	2		10	
Vennootschapsbelasting	-11		-	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		71		97
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		57		33
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
FVA				
Ontvangsten/uitgaven verbindingen	-13		-37	
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</i>		-13		-37
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-13		-37
Mutatie geldmiddelen		44		-4
Wijzigingen kortgeldmutaties		44		-4
Liquide middelen per 1 januari		-		-
Liquide middelen per 31 december		-		-

VERKLARING VAN BESTUUR

Jaarrekening 2022

De door de directie opgemaakte jaarrekening over 2022 is door de Raad van Commissarissen in haar vergadering van 13 juni 2023 vastgesteld.

Resultaatbestemming

Het resultaat over het boekjaar 2022 komt uitsluitend voort uit werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting. De winst van circa € -2.849.000 mln zal toegevoegd worden aan het eigen vermogen.

VERKLARING BESTEDE MIDDELEN

De directeur/bestuurder van Stichting Clavis verklaart dat alle uitgaven in 2022 en alle genomen besluiten uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn gedaan.

w.g. Dhr. R. Karel,
Directeur/ bestuurder

Terneuzen 13 juni 2023

VERKLARING VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

In dit jaarverslag is de jaarrekening 2022 opgenomen zoals deze door de directie is opgemaakt.

De jaarrekening 2022 is door Deloitte accountants onderzocht en van een goedkeurende controleverklaring voorzien, zoals elders in dit jaarverslag blijkt.

De Raad van Commissarissen geeft haar goedkeuring aan deze jaarrekening.

Deze goedkeuring strekt tot decharge van het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

Aldus getekend door de Raad van Commissarissen van Stichting Clavis te Terneuzen,
dd. 13 juni 2023

w.g. Dhr. A. van den Abeele, voorzitter

w.g. Mevr. V. Poppe , vice-voorzitter

w.g. Dhr. P. van Oorschot

w.g. Dhr. P. van de Vijver

w.g. Mevr. I. de Cocq



C. OVERIGE GEGEVENS



C. OVERIGE GEGEVENS

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De afgegeven controleverklaring van de onafhankelijke accountant is terug te vinden op de volgende pagina's.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Clavis

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Clavis te Terneuzen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Clavis 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:

- De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022.
- De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022.
- 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 Stichting Clavis zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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 gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Clavis en haar omgeving, de componenten van het interne-beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne-beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's geëvalueerd.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Clavis.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controleaanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Clavis door inlichtingen in te winnen bij de manager financiën en het lezen van notulen.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Clavis onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Clavis en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Controleaanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het onderdeel Financieel beleid van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen Stichting Clavis om haar continuïteit te handhaven.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- Bestuursverslag
- Volkshuisvestelijk verslag
- Overige gegevens

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van 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 de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten 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.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

Middelburg, 13 juni 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.A. Spijker RA

The Clavis logo consists of the word "Clavis" in a white, sans-serif font, enclosed within a white speech bubble shape. The speech bubble has a small tail pointing towards the bottom right.

Clavis

Rosegracht 2
4531 HC Terneuzen
0115 - 62 24 44

info@clavis.cc
www.clavis.cc

Clavis werkt aan woongeluk.