



Bouwvereniging Woningzorg

Jaarverslag 2022



**Bouwvereniging
Woningzorg**

Maastricht, mei 2023



Inhoudsopgave

1. Algemene gegevens	4
2. Voorwoord bestuur	5
3. Bouwvereniging Woningzorg	6
3.1 <i>Verenigingsstructuur</i>	6
3.2 <i>Governance en besturingsfilosofie</i>	6
3.3 <i>Integriteitsbeleid</i>	7
3.4 <i>Bestuurlijke zaken in het verslagjaar</i>	7
4. Verslag 2022 van de raad van commissarissen	9
5. Bewonerscommissie	13
6. Verhuurbeleid	14
6.1 <i>Huurprijzen gerenoveerde woningen</i>	14
6.2 <i>Tijdelijke verhuur niet-gerenoveerde woningen</i>	14
7. Onderhoudsbeleid	16
7.1 <i>Renovaties</i>	16
7.2 <i>Reparatieverzoeken en onderhoud</i>	16
8. Financiële analyse 2022 en Meerjarenbegroting 2023-202	18
9. Subsidiemogelijkheden	19
10. Scenarioverkenning	20
11. Toelichting op de jaarrekening	21



Jaarverslag 2022



1. Algemene gegevens

Bouwvereniging “Woningzorg”, gevestigd te Maastricht en opgericht op 19 maart 1917.

Statuten goedgekeurd bij K.B. van 23 mei 1917 no. 86, 5 juni 1920 no. 126, 5 maart 1946 no. 33, 5 juli 1947 no. 39, 13 december 1974 no. 37 en 28 oktober 1987.

De nieuwe statuten zijn vastgesteld door de algemene ledenvergadering van 16 mei 2018 en notarieel vastgesteld op 19 juni 2018.

Secretariaat:	Postbus 1030, 6201 BA Maastricht
E-mail:	info@bvwoningzorg.nl
Website:	www.bvwoningzorg.nl
Rabobank:	NL10RABO 0153274425
Handelsreg.nr.:	14614889



2. Voorwoord bestuur

Voor u liggen het jaarverslag en de jaarrekening over het kalenderjaar 2022.

Begin 2022 werd het bestuur geconfronteerd met een liquiditeitsprobleem. Dat heeft aanleiding gegeven om nieuwe maatregelen te treffen ten aanzien van de beheersbaarheid van de kosten.

Qua timing was dit niet bepaald gelukkig. Enerzijds zijn energetische maatregelen en renovaties steeds meer een 'must' gebleken, nog eens versterkt door de mondiale energiecrisis. Anderzijds ontbraken de financiële middelen om deze maatregelen de bekostigen.

We hebben ons vanaf dat moment de tijd gegund om de financiële omstandigheden grondig te analyseren. De analyse vormde de basis voor een herziene meerjarenbegroting over de periode 2023-2027. In voorliggend jaarverslag kunt u meer hierover lezen. De passende maatregelen die getroffen werden om het (tijdelijke) liquiditeitsprobleem op te lossen, hebben effect gehad. Aan het einde van het verslagjaar is de bouwvereniging in rustiger vaarwater teruggekeerd. Tevens is einde 2022 een start gemaakt met een traject waarbij meerdere lange termijn scenario's zouden worden onderzocht die de koers van de bouwvereniging voor de toekomst zullen bepalen. In de loop van 2023 zal bekend worden welke koers dit zal worden.

Maastricht, 10 mei 2023

Het bestuur van Bouwvereniging Woningzorg:

P. Maessen, voorzitter

C. Doorenbosch, penningmeester

B. Boshuizen, secretaris

P. Vandenboorn, bouwkundig bestuurslid



3. Bouwvereniging Woningzorg

Bouwvereniging Woningzorg is opgericht in 1917. De vereniging bezit 106 woningen met een architectonisch specifiek karakter. Zesenzestig woningen hebben de status van rijksmonument. De overige veertig woningen hebben de status van gemeentelijke monument respectievelijk dominant bouwwerk. De 106 woningen vertegenwoordigen op de peildatum van 1 januari 2021 een gezamenlijke WOZ-waarde van € 29.876.000 (de WOZ-waarde wordt altijd gebaseerd op het voorgaande jaar).

3.1 Verenigingsstructuur

Bouwvereniging Woningzorg is een vereniging met volledige rechts-voegdheid. Het bestuur bestuurt de vereniging voor wat betreft het beheer van 106 woningen (66 rijksmonumenten en 40 gemeentelijke monumenten oftewel dominante bouwwerken), gelegen aan de Prof. Scholsstraat, Prof. Thomassenstraat, Thorbeckeplantoen, Noormannensingel, Meerssenerweg, Scharnerweg, Prof. Roerschstraat en Prof. P. Willemsstraat te Maastricht, en is financieel en organisatorisch verantwoordelijk voor het functioneren van Woningzorg als bouwvereniging.

De vereniging kent een algemene ledenvergadering, waarin de leden van de vereniging inspraakbevoegdheden hebben met betrekking tot voorgenomen besluiten over de continuïteit van de vereniging. Dit komt o.m. tot uiting in de statutaire bevoegdheid van de algemene ledenvergadering tot benoeming van de leden van het bestuur, de raad van commissarissen en de bewoners-commissie, alsmede de vaststelling van de jaarrekening en het jaarverslag.

De bewonerscommissie, bestaande uit een afvaardiging van de bewoners, is een medezeggenschapsorgaan binnen de vereniging en heeft door middel van adviesrecht invloed op het beleid van de vereniging.

Bouwvereniging Woningzorg kent tot slot een raad van commissarissen die de gang van zaken toetst en bewaakt en daar waar nodig goedkeuring verleent aan belangrijke beleidsvoornemens. Daarnaast geeft de raad van commissarissen vanuit haar specifieke expertise gevraagd en ongevraagd advies aan het bestuur.

3.2 Governance en besturingsfilosofie

Het bestuur en de raad van commissarissen staan achter de aanbevelingen van de Governancecode Woningcorporaties. Hoewel Bouwvereniging Woningzorg geen toegelaten instelling (woningcorporatie) is en geen maatschappelijke doelstellingen heeft, handelt deze zoveel mogelijk in de geest van deze aanbevelingen. Voor zover van de Governancecode Woningcorporaties wordt afgeweken, geschiedt zulks gemotiveerd, een ander volgens het principe “pas toe of leg uit”.



3.3 Integriteitsbeleid

Bestuursleden zijn naast lid van de vereniging (vaak) ook huurder, buur, familie en/of vriend van andere huurders/leden en zij kunnen beschikken over persoonlijke gegevens van alle huurders/leden. Dit vergt een opperste zorgvuldigheid van de betrokken bestuursleden hoe hiermee om te gaan. Van hen mag dan ook integriteit verwacht worden.

Hetgeen van toepassing is voor het bestuur in het kader van de integriteit geldt uiteraard ook voor de leden van de raad van commissarissen. Ook zij kunnen over deze informatie beschikken.

Integriteit behelst echter meer dan het vertrouwelijk gebruiken van informatie. Er dient ook te worden gewaakt dat binnen de vereniging op alle niveaus integer wordt gewerkt. De administratieve organisatie is zodanig ingericht dat de kansen op misbruik en het verkrijgen van persoonlijk voordeel worden uitgesloten.

Middels de zogenaamde 'Gedragscode', laatstelijk gewijzigd op 8 december 2014, is onder meer een adequate invulling gegeven aan een integriteitsbeleid.

3.4 Bestuurlijke zaken in het verslagjaar

In het verslagjaar vond er één algemene ledenvergadering plaats, te weten op 18 juli 2022. Tijdens de laatstgenoemde vergadering is het besluit genomen om de in 2022 aflopende zittingstermijn van commissaris dhr. J. Lennertz te verlengen tot eind 2023. Eveneens is het besluit genomen om de zittingstermijn van commissaris dhr. H. Hoorn, in 2023 periodiek aftredend, te verlengen tot eind 2024. Daarnaast heeft het bestuur op 30 juni 2022 tijdens een bewonersavond inzicht gegeven aan de bewoners over de financiële omstandigheden en de perspectieven voor de toekomst.

Het bestuur heeft 12 maal officieel vergaderd en heeft daarnaast 7 maal overleg gevoerd met de raad van commissarissen in de zogenaamde gecombineerde vergaderingen. Voorts heeft het bestuur 6 maal overleg gehad met de bewonerscommissie door middel van de zo geheten overlegvergadering.

Het bestuur c.q. een delegatie van het bestuur kwam ook diverse malen voor andere besprekingen bijeen, zoals met adviseurs, ondernemers en individuele huurders.

De agenda's van de bestuurs- en de gecombineerde vergaderingen werden gedurende het verslagjaar vooral beheerst door de maatregelen gericht op beheersbaarheid van de kosten.

Bestuursvergoeding

Bestuursleden ontvangen een bruto bestuursvergoeding. De bestuursleden geven deze bruto vergoeding zelf op bij de belasting. De bruto maand-vergoeding voor de voorzitter bedraagt € 960,-. De bruto maand-vergoeding voor de overige bestuursleden bedraagt € 810,- per persoon per maand.



Samenstelling bestuur

Aan het einde van het verslagjaar was het bestuur als volgt samengesteld:

<i>Samenstelling</i>	<i>Namen</i>	<i>Bestuurslid vanaf</i>	<i>Periodiek aftredend</i>
Voorzitter	Dhr. P. Maessen	27-03-2013	2024
Secretaris	Mw. B. Boshuizen	28-10-2020	2024
Penningmeester	Dhr. C. Doorenbosch	03-11-2021	2025
Bouwkundig bestuurslid	Dhr. P. Vandenboorn	28-10-2020	2024

Samenstelling raad van commissarissen

Aan het einde van het verslagjaar was de raad als volgt samengesteld:

<i>Samenstelling</i>	<i>Namen</i>	<i>Commissaris Sedert</i>	<i>Periodiek aftredend</i>
Voorzitter	H. Hoorn	29-06-2011	2024
Lid	J. Lennertz	14-03-2012	2023
Lid	I. Beusmans	14-03-2012	2025
Secretaris	P. Vossen	14-03-2012	2025



4. Verslag 2022 van de raad van commissarissen

Als bedoeld in artikel 34, lid 8, van de Statuten

Samenstelling raad van commissarissen

In 2022 is geen wijziging opgetreden in de samenstelling van de raad van commissarissen. De raad bestaat uit de heren Beusmans, Hoorn (voorzitter), Lennertz en Vossen (vicevoorzitter en secretaris). Vanaf 1 juli 2022 heeft Ronald de Jong in het kader van zijn opleiding "Aankomend Toezichthouder" bij Maastricht University als stagiair deelgenomen aan de vergaderingen van de raad van commissarissen en de gecombineerde vergaderingen met het bestuur. Onderdeel van zijn stage vormt het uitvoeren van een opdracht. In goed overleg tussen Ronald, de raad van commissarissen en het bestuur is gekozen voor de scenarioverkenning in het licht van de renovatie en verduurzaming van het woningenbestand van de vereniging.

Rooster van aftreden raad van commissarissen als bedoeld in artikel 31 lid 1 van de Statuten (in lijn met de overgangsregeling als beschreven in artikel 49 lid 2 van de Statuten)

- De heer Hans Hoorn, herbenoemd in 2019 voor een laatste periode van vier jaren (aftreden in 2024*)
- De heer Igno Beusmans, herbenoemd in 2017 en in 2021 herbenoembaar voor een laatste periode van vier jaren (aftreden in 2025)
- De heer John Lennertz, herbenoemd in 2018 voor een laatste periode van vier jaren (aftreden in 2023*)
- De heer Paul Vossen, herbenoemd in 2017 en in 2021 herbenoembaar voor een laatste periode van vier jaren (aftreden in 2025)

** Met het oog op de verkenning van toekomstscenario's en op de precaire financiële situatie van de vereniging die eind 2021 / begin 2022 nadrukkelijk aan het licht kwam, is in 2022 besloten om de zittingstermijnen van de heren Hoorn en Lennertz met een jaar te verlengen.*

Vergoeding lidmaatschap raad van commissarissen

De leden van de raad van commissarissen hebben op grond van artikel 26 van de Statuten recht op een redelijke vergoeding voor de door hen verrichte werkzaamheden. De raad van commissarissen heeft deze vergoeding voor 2022 vastgesteld ter hoogte van de door de belastingdienst gehanteerde vrijwilligersvergoeding van € 150,00 per maand (oftewel € 1.800,00 per jaar).

Werkwijze

Als raad van commissarissen hebben wij ons ook in 2022 intensief met de bouwvereniging beziggehouden.

Omdat het bestuur kwantitatief en kwalitatief voldoende op sterkte is om de bestuurlijke taken zelf te kunnen uitvoeren, hebben wij ons in 2022 kunnen toeleggen op onze eigenlijke taken, namelijk:



- toezicht houden op het door het bestuur ontwikkelde / uitgevoerde beleid en financieel beheer;
- het volgen van de door het bestuur ontplooid (nieuwe) activiteiten;
- het vervullen van de rol van klankbord / adviseur voor het bestuur.

Uitzonderingen hierop vormden het ‘ombuigen van de financiële situatie van de vereniging’ en de hiermee samenhangende ‘verkenning van toekomstscenario’s’. Bij deze onderwerpen hebben wij naast het klankborden en sparren ook de ‘handen uit de mouwen gestoken’ om daar waar mogelijk en nodig het bestuur te ondersteunen.

In het verslagjaar hebben wij zeven keer samen met het bestuur (januari, maart, mei, juni, augustus, november en december 2022), één keer separaat met de voorzitter van het bestuur (september 2022) en één keer als raad van commissarissen sec vergaderd. Daarnaast heeft er ter voorbereiding op de gecombineerde vergaderingen met het bestuur direct voorafgaand aan deze vergaderingen afstemming tussen de RvC leden plaatsgevonden. Verder hebben wij in juni de informatieavond en juli 2022 de Algemene Ledenvergadering bezocht. Daarnaast heeft er overleg met de accountant plaatsgevonden.

Samenwerking met het bestuur

De samenwerking tussen onze raad en het bestuur was goed en constructief met respect voor elkaars rollen en positie en voldoende ruimte voor invulling van de toezichthoudende rol door onze raad. Met de wisselingen in samenstelling van het bestuur is het wel zo dat bestuur en raad van commissarissen voortdurend de balans in taken, rollen en bevoegdheden moeten bewaken.

Gedurende het verslagjaar hebben zich met betrekking tot de samenstelling van het bestuur geen wijzigingen voorgedaan.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 18, lid 11, van de Statuten hebben wij in 2021 de navolgende bruto vergoedingen toegekend aan de voorzitter en de leden van het bestuur:

- De heer Peter Maessen (voorzitter) € 960,00 per maand
- De heer Charles Doorenbosch (penningmeester) € 810,00 per maand
- Mevrouw Bianca Boshuizen (secretaris) € 810,00 per maand
- De heer Peter Vandenboorn (lid bouwkundige zaken) € 810,00 per maand

Advisering aan bestuur

Naast onze toezichthoudende rol hebben wij een adviserende- en sparrende rol richting het bestuur vervuld. Zo hebben we onder meer geadviseerd ten aanzien van de volgende punten:

1. Liquiditeitsproblemen
2. Begroting 2022
3. Begroting 2023



4. Meerjarenbegroting 2023-2027
5. Nulmeting onderhoudssituatie woningen
6. Financiering renovatie woningen
7. Verduurzaming woningen
8. Huurverhoging 2022
9. Huurprijzenbeleid
10. Woningtoewijzingsbeleid
11. Voornemen tot uitstel ALV tot oktober 2022
12. Facturen Masco en HMZL
13. Onderhoud / voorzieningen woningen enkele bewoners
14. Terugkoppeling overleggen met de Bewonerscommissie
15. Aanpak leegstaande woningen
16. Schilderwerk / Glansgarant
17. Verkenning toekomstscenario's

Uit het voorgaande blijkt dat de meeste aandacht van de raad van commissarissen in 2022 is uitgegaan naar de continuïteit van de vereniging in het licht van de financiële situatie en de grote opgaven waar de vereniging voor staat (renovatie en verduurzaming van een groot aantal woningen).

Begin 2022 hebben wij, na het vertrek van de vorige penningmeester, met het oog op het inwerken van de nieuwe penningmeester en onze zorgen over de financiën van de vereniging, extra aandacht besteed aan en advies gegeven over het opstellen van de meerjarenbegroting 2022-2026. Daarmee heeft het bestuur meer inzicht gekregen in de financiële positie van de bouwvereniging. Die bleek niet rooskleurig. Mede met het oog hierop zijn met het bestuur afspraken gemaakt over onder meer het 'on hold' zetten van werkzaamheden in het kader van groot onderhoud (vervangen keukens, badkamers enzovoort) en is ten aanzien van de renovatie van mutatiewoningen de afspraak gemaakt dat pas opdracht wordt verleend als de financiering (door het NRF) geheel rond is. Ook is met het bestuur afgesproken dat de raad van commissarissen elk kwartaal wordt geïnformeerd over de uitputting van de begroting. De liquiditeitspositie van de bouwvereniging vereist immers nog steeds dat bestuur en raad van commissarissen nadrukkelijke de vinger aan de pols houden.

Rekening en verantwoording

Wij hebben kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde jaarstukken, zijnde het jaarverslag 2022 en de jaarrekening 2022.

Voorts hebben wij kennisgenomen van de beoordelingsverklaring van Westpark Accountants, die wij in 2019 een vervolgoopdracht hebben gegeven om de jaarstukken 2020 en volgende jaren te controleren. De jaarstukken 2022 hebben wij overigens niet met de accountant besproken.

Wij hebben ingestemd met het jaarverslag 2022 en de jaarrekening 2022 en beide stukken ondertekend.



Tot slot

Wij spreken onze waardering uit voor de inzet van het bestuur en de inspanningen die men levert om de toekomst van de vereniging veilig te stellen. Wij zijn ons ervan bewust dat het bestuur voor grote uitdagingen staat. Van de ene kant is er de realiteit van de financiële mogelijkheden en onmogelijkheden en aan de andere kant is er de druk / wens van de huurders en met het oog op het voortbestaan van de bouwvereniging ook de noodzaak om de kwaliteit van de woningen op peil te houden en op het vlak van verduurzaming aanzienlijke stappen te zetten. Het lijkt een duivels dilemma, maar wij spreken de hoop en verwachting uit dat het traject van verkenning van toekomstscenario's en het verzamelen van alle benodigde informatie het bestuur (en onze raad) gaat helpen om in het belang van de vereniging én de huurders de juiste keuzen te maken.

Wij hebben niet de verwachting dat de uiteindelijke besluiten door alle huurders zullen worden omarmd. Individuele huurders hebben immers eigen meningen en belangen. Wij roepen evenwel alle huurders op om hier op een respectvolle en constructieve wijze mee om te gaan en niet het oog te verliezen dat drie van de vier bestuursleden niet alleen bestuurslid maar ook medebuurtbewoner zijn.

Wij danken ook de Bewonerscommissie voor de enthousiaste en betrokken inzet die zij afgelopen jaar voor de Bouwvereniging Woningzorg heeft geleverd.

Maastricht, 19 mei 2023

De raad van commissarissen van Bouwvereniging Woningzorg,

H. Hoorn
I. Beusmans
J. Lennertz
P. Vossen



5. De bewonerscommissie

Bestuur en bewonerscommissie van Woningzorg hebben gekozen voor de volgende gezamenlijke uitgangspunten:

- Voor alle bij het beheer en beleid van Woningzorg betrokken partijen is een goede onderlinge verstandhouding van groot belang. Gestructureerd overleg en vertrouwen in elkaars uitgangspunten zijn noodzakelijk voor het creëren en bewaren van deze goede verstandhouding.
- Daadwerkelijke betrokkenheid en invloed van de zijde van de huurders is bevorderlijk voor een goede dienstverlening aan de huurders en een efficiënt beheer van de woningen door Woningzorg.
- Het is belangrijk, dat georganiseerde huurders deze betrokkenheid en invloed uitoefenen vanuit een onafhankelijke en zelfstandige positie.
- Woningzorg wil huurders nauw betrekken bij haar beleid en wil hen daarom in de gelegenheid stellen zich uit te spreken over onderwerpen van beheer en beleid die voor hen van belang kunnen zijn.

Woningzorg erkent de belangen van huurders en heeft daarom aangestuurd op het maken van afspraken die de mogelijkheden van inspraak en medezeggenschap van de bewonerscommissie op het beleid van Woningzorg voldoende waarborgen. Bestuur en bewonerscommissie hebben de onderlinge afspraken uitgewerkt in een Samenwerkingsovereenkomst. Daarin zijn nadere afspraken gemaakt over de onderwerpen waarop de bewonerscommissie inspraak heeft.

Door middel van een bijlage bij de Samenwerkingsovereenkomst (de 'overlegmatrix') is per onderwerp aangegeven welke vorm van inspraak de bewonerscommissie heeft (informatierecht of adviesrecht). Op basis daarvan blijkt de bewonerscommissie op veel beleidsonderwerpen adviesrecht te hebben.

In 2022 zijn o.m. over de volgende onderwerpen overleg gevoerd tussen bestuur en bewonerscommissie en heeft de commissie op veel terreinen advies uitgebracht:

- De analyse van de financiële omstandigheden 2022
- Het addendum op het Woningtoewijzingsbeleid: tijdelijke verhuur van niet gerenoveerde woningen
- Het huurprijzenbeleid voor gerenoveerde woningen
- De meerjarenbegroting 2023-2027



6. Verhuurbeleid

6.1 Huurprijzen gerenoveerde woningen

Als referentiekader voor het vaststellen van de kwaliteit van de woningen wordt het landelijk geldende woningwaarderingssysteem gebruikt. Met dat puntenstelsel is de maximaal redelijke huur per woning vast te stellen.

Het 'oude' huurprijzenbeleid ten aanzien van vrijkomende woningen (mutatiewoningen) was gebaseerd op de toepassing van het landelijke huurpuntenwaarderingssysteem met een maximum van 250 punten. Punten boven het maximum van 250 punten werden niet betrokken bij de bepaling van de huurprijs. Als gevolg van dit gehanteerde plafond ontstond er scheefgroei: het plafond had een grotere afvlakking tot gevolg bij de bepaling van de huurprijzen van de rijksmonumenten (de groep van 66) en in mindere mate bij de gemeentelijke monumenten (de groep van 40). Daardoor waren de verschillen qua huurprijs tussen de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten niet erg groot.

Daarom werd gedurende het verslagjaar zijdens het bestuur aangestuurd op een meer billijk huurprijzenbeleid, dat recht doet aan de kwalitatieve verschillen tussen de rijks- en gemeentelijke monumenten tot uiting komend in het aantal huurpunten. In het nieuwe beleidsvoorstel stonden twee uitgangspunten centraal:

1. Het huurprijzenbeleid is enerzijds gebaseerd op een onvoorwaardelijke en onverkorte toepassing van het huurpuntenwaarderingssysteem;
2. Anderzijds wordt in het huurprijzenbeleid er rekening mee, dat we ons niet uit de markt prijzen waardoor woningen onverhuurbaar worden. Daardoor werd op de aldus vastgestelde huurprijs een 'Woningzorg-korting' van 15% gegeven teneinde de verhuur van deze woningen te stimuleren.

De bewonerscommissie kon zich vinden in dit voorstel. Als gevolg van dit nieuwe beleid werden gerenoveerde woningen ter verhuur aangeboden tegen vastgestelde huurprijzen variërend van om en nabij € 1.450,- (rijksmonumenten) tot € 1.100,- (gemeentelijke monumenten).

6.2 Tijdelijke verhuur niet-gerenoveerde woningen

Het belang om een mutatie-woning alsnog te renoveren zodra dat financieel mogelijk is blijft overeind. De financiële omstandigheden in 2022 nopen tot een kritische afweging per woning. Tegen deze achtergrond heeft het bestuur in 2022 het besluit genomen om zo mogelijk een niet-gerenoveerde woning voor bepaalde tijd ter verhuur aan te bieden. Naar verwachting wordt met tijdelijke verhuur een andere doelgroep aangesproken. Een doelgroep die niet onverkort voldoet aan de voorwaarden van het vigerende Woningtoewijzingsbeleid.



Daarop is besloten om vanaf 2022 in de vorm van een addendum een tijdelijk aanvullend Woningtoewijzingsbeleid te hanteren:

- Tijdelijk: in afwachting van de financiële mogelijkheden om een totale renovatie wel weer te kunnen realiseren;
- Aanvullend: ter aanvulling op het reguliere Woningtoewijzingsbeleid dat geldt voor de reguliere situaties van verhuur voor onbepaalde tijd.

Het addendum op het Woningtoewijzingsbeleid is van toepassing op die woningen die niet volledig gerenoveerd worden en die in afwachting van de financiële middelen tijdelijk in verhuur zullen worden aangeboden.

1. Het bestuur bepaalt per vrijgekomen woning of voorliggend addendum hierop van toepassing is.
2. Het bestuur zal de staat van de vrijgekomen woning beoordelen en zal teneinde de kosten te beperken het hoog nodige aan opknappwerkzaamheden laten uitvoeren, bijvoorbeeld indien veiligheidsaspecten daartoe aanleiding geven.
3. Hiervoor kunnen zich personen inschrijven voor de wachtlijst (tegen betaling van de reguliere inschrijfkosten) die geïnteresseerd zijn om een dergelijke niet-gerenoveerde woning te huren. Met 'wachtlijst' wordt hier bedoeld de dezelfde 'wachtlijst' als genoemd in het reguliere Woningtoewijzingsbeleid.
4. Voorwaarde is dat de in te schrijven persoon geen student is en inkomsten uit arbeid geniet met een minimum van € 40.000,- bruto per jaar (inkomenstoets).
5. De kandidaat mag alleenstaand zijn; een gezinssamenstelling is niet noodzakelijk om voor inschrijving in aanmerking te komen.
6. In het geval van het vrijkomen van een niet voor renovatie in aanmerking komende huurwoning, wordt deze woning aangeboden aan alle kandidaten op de wachtlijst als bedoeld in het reguliere Woningtoewijzingsbeleid. Dit om te voorkomen dat de thans ingeschreven kandidaten zich benadeeld zouden kunnen gaan voelen. De woning wordt binnen de groep van geïnteresseerde kandidaten uiteindelijk toegewezen aan dié kandidaat die als hoogst genoteerde op de wachtlijst voorkomt.
7. De huurprijs van een dergelijke niet voor renovatie in aanmerking komende huurwoning wordt afgeleid van het aantal huurpunten conform het landelijke huurpuntenwaarderingsstelsel. Eventuele gebreken in de woning die niet worden opgepakt in het kader van de oplevering, zullen een vermindering van het aantal huurpunten tot gevolg hebben en daarmee een verlagend effect hebben op de vast te stellen huurprijs. Naar verwachting zal dit te allen tijde een huurprijs zijn boven de huurliberalisatiegrens (hetgeen een voorwaarde is om een huurcontract voor bepaalde tijd aan te gaan). De huursom wordt jaarlijks geïndexeerd binnen de kaders van de landelijke regelgeving door middel van de jaarlijkse huurverhoging.
8. Er wordt een borgsom gevraagd ter hoogte van één maand huur.



9. Bij aanvang van de huur wordt een huurcontract voor bepaalde tijd opgesteld, met een maximum van 24 maanden. Ondanks het karakter van bepaalde tijd, is voor een rechtsgeldige beëindiging van het huurcontract nodig, dat dit tijdig en schriftelijk door de verhuurder wordt aangezegd 3 maanden tot 1 maand voor de einddatum.
10. De verhuurder mag de overeenkomst niet tussentijds opzeggen. De huurder mag dit wel, maar moet een opzegtermijn aanhouden van één betalingstermijn.

Het addendum op het Woningtoewijzingsbeleid heeft een geldigheidsduur van vier jaar, te rekenen van 1 november 2022. Het addendum verliest automatisch haar geldigheid per 1 november 2026.

7. Onderhoudsbeleid

7.1 Renovaties

De woningen die vrij komen na een verhuizing variëren kwalitatief enorm. Sommige huizen zijn meer dan 50 jaar bewoond geweest door dezelfde huurder, andere woningen komen na circa 10 jaar weer vrij. Vandaar dat het bestuur per woning bekeek welke maatregelen getroffen dienden te worden.

De kosten voor het renoveren van de vrij gekomen woningen bedroegen in 2022 € 560.525,-

7.2 Reparatieverzoeken en onderhoud

Onderstaand overzicht heeft betrekking op de bij het secretariaat binnengekomen reparatieverzoeken.

Klachten over:	Aantal in 2022:
Badkamer en toilet	10
Berging en garage	2
Binnendeuren	0
Buitendeuren	5
CV's en radiatoren	11
Daken, dakpannen en dakgoten	16
Diversen	6
Electra	5
Gasleidingen	0
Hang- en sluitwerk	9
Isolatie	1



Keuken	8
Kranen en fonteintjes	13
Ramen en raamvleugels	9
Riool	2
Rolluiken	9
Rookmelder	2
Schoorsteen	0
Trappen	1
Tuin en terrein	0
Ventilatiesysteem	1
Vloeren, planken en balken	0
Vocht	6
Wanden en plafonds	3
Waterleidingen	6
TOTAAL	125

Van deze 125 reparatieverzoeken zijn er 4 geweest die in beginsel niet in behandeling zijn genomen vanwege de reden dat deze niet voor rekening van de verhuurder waren. In enkele gevallen van deze 4 reparatieverzoeken is reparatie op verzoek van de huurder alsnog in opdracht van verhuurder uitgevoerd en bij huurder in rekening gebracht.

Sinds januari 2018 is de uitvoering van reparatieonderhoud uitbesteed aan House Management Zuid-Limburg. Reparatieverzoeken van bewoners komen aldaar binnen. Vervolgens wordt door de deskundige medewerkers van Housemanagement Zuid-Limburg beoordeeld – in voorkomende gevallen aan de hand van afgelegd huisbezoek- of zij de onderhoudsverzoeken zelf kunnen verhelpen, dan wel dat één van de door Woningzorg aangewezen gespecialiseerde en gecertificeerde onderhoudsbedrijven daartoe wordt ingeschakeld. De uiteindelijke beslissingsbevoegdheid ten aanzien van het verstrekken van de reparatieopdrachten blijft daarentegen bij het bestuur liggen.

De kosten van het bouwtechnisch beheer van de 106 woningen bedroegen in 2022 € 200.347,- Deze kosten zijn een optelsom van de kosten reparatieonderhoud, kosten mutatiewoningen, kosten planmatig onderhoud en groot onderhoud bewoonde woningen. Daarnaast hebben er (verbeterings-) investeringen plaatsgevonden voor een bedrag van € 560.525,-



8. Financiële analyse 2022 en Meerjarenbegroting 2023-2027

Bij het opstellen van de begroting 2022 is duidelijk geworden dat de vereniging er financieel minder rooskleurig voorstond. In overleg met de Raad van Commissarissen heeft het bestuur maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat de vereniging niet in financiële problemen geraakt en ook in de toekomst aan haar verplichtingen kan blijven voldoen. Zo is o.m. het besluit genomen om voor wat betreft de renovaties van vrijkomende woningen met onmiddellijke ingang pas op de plaats te maken en terughoudend te zijn in het uitvoeren van het (planmatig) onderhoud van woningen. Aangezien de renovaties van de woningen Scharnerweg 124 en 134 en Meerssenerweg 335 en Professor Roerschstraat 6 in een laatste fase verkeerden, is besloten deze renovaties af te ronden. De geplande renovatie in de woning aan Prof. Thomassenstraat 5 daarentegen is tijdelijk stopgezet. Woningen die de komende tijd vrijkomen zullen voorlopig niet worden gerenoveerd.

Reparatieverzoeken zullen kritisch worden beoordeeld. Reparaties die geen uitstel kunnen lijden, zullen uiteraard worden uitgevoerd.

De financiële positie van de vereniging in 2022 kende een aantal oorzaken:

1. De kosten van de renovatie van de zogenaamde 'mutatie-woningen' zijn in een aantal gevallen veel hoger uitgevallen dan eerder was aangenomen. Dat is te laat onderkend om daar nog op te kunnen ingrijpen door bepaalde renovatiewerkzaamheden achterwege te laten of voorzieningen eenvoudiger uit te voeren.
2. Bijkomend probleem bij het onder 1 genoemde punt vormde de substantiële stijging van de prijzen in de bouwsector die zich al een aantal jaren voordoet.
3. Omdat de stijging van de huren de afgelopen decennia geen gelijke pas heeft gehouden met de stijging van de onderhouds- en renovatiekosten, heeft de vereniging onvoldoende reserves en voorzieningen kunnen creëren om deze kosten uit eigen beurs te kunnen betalen. Keuzen die in het (verre) verleden zijn gemaakt werken tot op de dag van vandaag door. Voor een groot deel van de woningen geldt dat de huur daardoor ver beneden de actuele huurprijzen van vergelijkbare huurwoningen ligt. De vereniging kan bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF) tegen relatief gunstige voorwaarden leningen afsluiten, maar die leningen dekken niet alle renovatie- en onderhoudskosten. Een deel van de kosten moet de vereniging hoe dan ook zelf dragen. Dat geldt ook voor de aflossing en de rentekosten van de leningen.
4. Daar kwam nog bij dat de financieringscriteria van het NRF zijn gewijzigd, waardoor de vereniging minder en/of niet tijdig financiering kon krijgen dan bij de in het verleden uitgevoerde renovaties.
5. De extra kosten als gevolg van de noodzakelijke reparatie van houtrot dat in 2021 aan het licht kwam bij de uitvoering van de schilderwerkzaamheden in de rijksmonumenten. Op voorhand was niet bekend dat de bij het schilderwerk van de kozijnen en dakkapellen geconstateerde houtrot tot zoveel extra kosten zou leiden.



Naar aanleiding van de financiële analyse is aan het einde van het verslagjaar een nieuwe meerjarenbegroting 2023 t/m 2027 opgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. De bewonerscommissie heeft te dien aanzien een positief advies af gegeven.

Deze meerjarenbegroting omvat de volgende uitgangspunten:

- De bouwvereniging zal gemiddeld 5 mutatiewoningen per jaar met voorfinanciering van het Nationaal Restauratiefonds Fonds (NRF) kunnen renoveren. De woningen zullen na een grote opknapbeurt ter verhuur worden aangeboden tegen een meer marktconforme (lees: hoge) huurprijs. Daardoor zullen de renovatiekosten van de mutatiewoningen worden terugverdiend.
- Voor het overige voorziet de meerjarenbegroting erin dat de vereniging de komende 3 jaren haar financiële reserves zal gaan versterken door een financiële buffer op te bouwen. Omdat de financiële middelen daartoe ontbreken, zal de komende jaren geen uitvoering kunnen worden gegeven aan de resultaten van de in 2021 gehouden 0-meting.

De meerjarenbegroting is een zogenaamde raambegroting. Dat houdt in, dat de hierboven genoemde uitgangspunten het raamwerk of de basis voor de komende jaren zullen vormen. Op deze basis is een aanvulling mogelijk: indien het bestuur erin slaagt voor een bepaald project (bijvoorbeeld verduurzaming van de bewoonde woningen) een plan op te stellen waarvan de kosten afgedekt zijn door een passende extra huurverhoging (d.w.z. boven op de jaarlijkse huurverhoging), dan kan een dergelijk plan, na goedkeuring door de raad van commissarissen, alsnog uitgevoerd worden.

9. Subsidiemogelijkheden

Een veelgestelde vraag luidt: Bouwvereniging Woningzorg komt toch zeker in aanmerking voor subsidie in verband met de uitvoering van isolatiemaatregelen in de 100 jaar oude woningen? In het verslagjaar diende deze vraag negatief te worden beantwoord.

Particuliere eigenaren van monumentale woningen komen voor subsidie in aanmerking. Een rechtspersoon (vereniging) zoals Bouwvereniging Woningzorg dat is, komt daar echter niet voor in aanmerking. Een op zich vreemd gegeven in de hedendaagse omstandigheden, geteisterd door een energiecrisis, en waarbij steeds meer van verhuurders wordt verwacht op het gebied van warmte-isolerende maatregelen. De vereniging zal de ontwikkelingen rondom eventueel toekomstige subsidiemogelijkheden op de voet blijven volgen.



10. Scenariooverkenning

Tegen de achtergrond van de financiële dilemma's waar Bouwvereniging Woningzorg mee te kampen heeft gehad in het verslagjaar, hebben het bestuur en de raad van commissarissen enkele mogelijke toekomstscenario's in beeld gebracht. Scenario's die betrekking hebben op de continuïteit en het voortbestaan van Woningzorg.

Omdat de wens tot verduurzaming/isolatie van de bewoonde woningen momenteel een hot item onder bewoners is, zal dit scenario als voorbeeld eruit gelicht worden. Dit scenario voorziet erin om in de vorm van een project isolatie door middel van voorzetramen en dakisolatie aan bewoners aan te bieden. Uitgangspunt daarbij zal zijn om bewoners de vraag te stellen of zij (op vrijwillige basis) wensen deel te nemen aan het isolatieproject. Dit project is echter alleen uitvoerbaar als voldoende bewoners instemmen met een passende extra huurverhoging (boven op de jaarlijkse huurverhoging).

Samengevat komt het erop neer, dat zonder extra huurverhoging er geen mogelijkheden voor de bouwvereniging zullen zijn om iets te doen op het gebied van verduurzaming. In dat geval zullen andere scenario's aan de orde komen waarbij verduurzaming/isolatie niet altijd aan de orde is.

De diverse scenario's, inclusief het vervolgtraject, zullen in 2023 een nadere invulling gaan krijgen.



11. Toelichting op de jaarrekening

Allereerst valt op dat er een groot positief resultaat is behaald, € 270.766, -. Hoe is dat nou mogelijk, we hebben het hele jaar gesproken over een financieel probleem? De reden is dat het twee verschillende dingen zijn Winst en Liquiditeit. Winst is het saldo van baten en lasten. Liquiditeit is het vermogen om op korte termijn aan betalingsverplichtingen te kunnen voldoen. Het probleem zat in dat laatste. De enige bron van ontvangsten is de stroom van huren van de betreffende maand. De uitgaven worden gevormd door de rekeningen die binnenkomen en betaald moeten worden. De liquiditeit was in het begin van 2022 niet goed genoeg met als gevolg een nijpend tekort aan geld om de rekeningen te kunnen betalen. Door onmiddellijk en adequaat ingrijpen hebben we erger kunnen voorkomen.

De winst is vooral veroorzaakt door de lagere exploitatiekosten. Deze zijn ruim € 338.000, - minder dan in 2021. Hiervoor zijn twee belangrijke oorzaken:

1. Er is niet geschilderd aan het buitenwerk;
2. Er zijn geen badkamers en keukens vernieuwd;
3. Er is kritischer gekeken naar de noodzaak van reparaties.

Dus blijven er over de kosten van de diverse reparatieverzoeken (€ 96.790,-), de kosten van de opzichter die geboekt zijn onder planmatig onderhoud (€ 20.510,-), mutatieonderhoud (€ 48.842,-), en groot onderhoud bewoond (voor een groot deel CV).

Er zijn in 2022 vier grote renovaties afgerond (1 renovatie is tijdelijk stopgezet). Het waren grote veelomvattende projecten die in een tweetal gevallen ook nog eens langdurige vertragingen hebben opgelopen door het niet voorradig zijn van de benodigde bouwmaterialen. Aannemers hebben zich over het algemeen goed aan de begrootte bedragen kunnen houden. Wereldwijd zien we enorme prijsstijgingen van onder andere hout en arbeidskosten. Omdat de verbouwingen duurzaam zijn, worden de kosten ervan niet verantwoord op de resultatenrekening, want dat zou betekenen dat we in 1 jaar alle kosten ineens zouden moeten boeken terwijl we ervanuit mogen gaan dat de betreffende huizen nu voor de komende 20 tot 25 jaar in orde zijn. Dus zijn deze bedragen geactiveerd, dat wil zeggen op de balans opgenomen onder de post Vaste Activa (gebouwen). Vervolgens zal telkens een deel van deze investeringen worden afgeschreven. Dat verklaart de hogere post op de resultatenrekening. Verder zijn de verenigingslasten vergelijkbaar met het jaar ervoor.

De 4 verbouwingen zijn elk voor ongeveer 80% gefinancierd met nieuwe hypotheek van het Nationaal Restauratie fonds (NRF). Eerst wordt gekeken wat de kosten voor restauratie en verduurzaming zijn, daar krijgen we een relatief goedkope financiering voor. Stel dat bedrag is € 40.000,-, dan kunnen we aanvullend 2 x € 40.000, - krijgen tegen een meer marktconform rentetarief. Zodoende kunnen we dan € 120.000, - lenen. Als dan de verbouwing € 160.000, - kost moeten we uit eigen kas € 40.000, - betalen. Genoemde financieringen zorgen voor hogere lasten c.q. uitgaven. Daar zit dan meteen het gevaar voor de toekomst. We kunnen niet tot in het oneindige door blijven lenen, want dan worden de uitgaven weer te groot ten opzichte van de huurontvangsten.

Het bestuur van Bouwvereniging Woningzorg