



Jaarverslag en jaarrekening Stichting Mitros 2022

www.mitros.nl

Jaarverslag Mitros 2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord.....	3
1. Voornemens en prestaties	4
Voornemens en prestaties 2022	4
Mitrosplan ≥ 2018	4
De Stap	4
Prestatieafspraken gemeenten	5
Prestatieafspraken directie	6
Visitatie.....	8
2. Doelgroep.....	9
Woonruimteverdeling	9
Huur.....	12
3. Dienstverlening	16
Huurder op 1	16
Klachtafhandeling.....	18
Digitalisering.....	20
Maatschappelijke opgave en leefbaarheid	20
Samenwerking.....	22
4. Vastgoed	25
Woningvoorraad.....	25
Kwaliteit.....	26
Vastgoedsturing	30
Verkoop	31
5. Organisatie	33
Medewerkers	33
Juridische en fiscale structuur en verbindingen.....	36
Financiën	37
Wet en regelgeving	47
Integriteit.....	47
6. Governance	49
Ondernemingsbestuur	49
Verslag Raad van Commissarissen	50
Afkortingen jaarverslag	59

Voorwoord

Voor u ligt het laatste jaarverslag van Mitros. Op moment van schrijven zijn we uit de startblokken als Woonin. Met dit jaarverslag sluiten we dus niet alleen een financieel jaar af, maar ook een tijdperk van bijna 25 jaar met noemenswaardige ontwikkelingen. Omdat deze plek er niet geschikt voor is, hebben we die ontwikkelingen opgetekend in een apart boekje, Mitros 25 jaar thuis. Het voorwoord kan zich dan beperken tot het afgelopen jaar.

Het jaar 2022 begon met de naweeën van de coronacrisis. Gelukkig ebde dat weg en konden we weer de hele week op kantoor werken. Daar wordt ook massaal gebruik van gemaakt. Ook collega's die erg gehecht waren geraakt aan de koffiebonen thuis, kwamen steeds vaker deze kant op. Het ontmoeten van collega's geeft verbinding, met name in de 2e helft van 2022 hebben we daar weer volop van genoten.

Verder stond het jaar 2022 vanzelfsprekend in het teken van de naderende fusie. We voegden processen samen, maakten een nieuwe organisatiestructuur en kwamen tot een nieuwe naam. Dat vanzelfsprekende wil natuurlijk niet zeggen dat het normale werk er onder geleden heeft, want dat is nu net niet het geval. In dit jaarverslag zien we terug dat óók onze primaire taken, zoals verhuren, repareren, onderhouden en bouwen gewoon doorgingen.

Bijzonder aan het afgelopen jaar was de voortrekkersrol die Mitros speelde in de opvang van statushouders. Met een gewaagde keuze – alle vrijkomende woningen zes weken lang naar statushouders – en een zeer toegewijd team, wisten we de klus te klaren en werd Mitros een voorbeeld voor het land. Dit is precies waar we het verschil kunnen maken, in de eerste plaats in levens van mensen. Gezinnen die eindelijk ruimte en rust vonden in een eigen woning. In de tweede plaats doordat we tijdelijk de prop uit het systeem wisten te halen: statushouders stroomden door en hierdoor kwam plek vrij voor anderen in de asielzoekerscentra.

Ook in de categorie vooruitstrevend en bijzonder, was de huisvesting voor vitale beroepen in de nieuwbouw van De Generaal. Juffen en meesters die graag op zichzelf wilden wonen, en die wij graag in de stad willen houden omdat ze onze kleinste inwoners les geven. In De Generaal kreeg deze sector, maar ook politie en zorg, voorrang. Ze hebben inmiddels de sleutel en wonen op een prachtige plek midden in het centrumgebied van Utrecht.

Natuurlijk kon niet alles in 2022 bijzonder zijn. Denk aan de woonconcepten. Enkele jaren geleden zijn we begonnen met het uitwerken van wat we toen noemden 'bijzondere woonconcepten', waarbij een mix van huurders zorgt voor draagkracht. We hebben inmiddels ruime ervaring met deze woonconcepten en zijn erg tevreden, net als de huurders. Dus wat als 'bijzonder' begon, is inmiddels onderdeel geworden van ons reguliere werk. De ideale eindbestemming van innovatie.

Tot slot, dit jaarverslag van Mitros is geen reden om weemoedig te worden, ook niet omdat het de laatste is. We hebben hard gewerkt aan de volkshuisvesting in Utrecht en Nieuwegein, en die inspanning blijven we doen. Weliswaar onder een andere vlag, in een groter werkgebied, maar onverminderd gemotiveerd.

Henk Peter Kip
Directievoorzitter Stichting Woonin (zijnde rechtsopvolger van Stichting Mitros)

1. Voornemens en prestaties

Voornemens en prestaties 2022

Wat hebben wij ons voorgenomen voor 2022? En wat hebben we hiervan daadwerkelijk gedaan? Voor de laatste keer waren ons ondernemingsplan *Mitrosplan ≥ 2018* en 'De Stap naar buiten', net als eerdere jaren, leidraad voor onze acties in het afgelopen jaar. De prestatieafspraken die de directie maakte met de Raad van Commissarissen, kwamen hier dan ook uit voort.

In dit hoofdstuk staat in het kort beschreven wat *Mitrosplan ≥ 2018* en De Stap inhouden. En wat de doelen waren die wij onszelf hadden gesteld voor 2022. Verderop in het jaarverslag komen de diverse onderwerpen uitgebreider aan bod.

In het verslagjaar is Mitros voor de 4^e keer gevisiteerd. Daarbij heeft bureau Cognitum ons maatschappelijk presteren van de jaren 2018 t/m 2021 beoordeeld. Hieraan besteden we ook aandacht in dit hoofdstuk.

Mitrosplan ≥ 2018

In *Mitrosplan ≥ 2018*, ons ondernemingsplan voor 2018 en verder, beschrijven we wat we willen bereiken (onze missie):

"Wij willen ervoor zorgen dat onze huurders super tevreden en trots zijn om bij Mitros een huis te huren. Door de beste sociale huisvesting te bieden en onze huurders op één te zetten, in alles wat we doen. Door écht contact te maken en ons oor in de omgeving te luister te leggen. We zijn er vooral voor de mensen met een laag inkomen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op goed wonen."

Om dit te bereiken focussen we op 4 thema's:

- Doelgroep
 - Van wie zijn wij?
- Dienstverlening
 - Het gaat om jou
 - Aandacht voor kwetsbare huurders
 - Huurderstevredenheid = Label A corporatie
 - Digitalisering in dienstverlening
- Vastgoed
 - Goede kwaliteit
 - Woningen voor huurders met een zorgvraag
 - Beschikbaarheid
 - Betaalbare woningen
 - Prettige buurten waarin je je goed voelt
 - Innovatie
- Organisatie
 - Besturing en toezicht
 - Lage bedrijfslasten = Label A corporatie
 - Goede en tevreden medewerkers

Deze onderwerpen vormen de basis voor dit jaarverslag.

De Stap

Met De Stip (op de horizon) introduceerden we in 2016 een groot aantal concrete projecten waarmee we onze doelen uit het (toenmalige) ondernemingsplan wilden bereiken. De Stip diende ook als kapstok voor ons nieuwe ondernemingsplan *Mitrosplan ≥ 2018*. Toen de Stipprojecten goed

op stoom lagen of waren afgerond, hebben we, als logisch vervolg hierop, in 2019 De Stap (naar buiten) geïntroduceerd.

De Stap

Geleidelijk aan werd zichtbaar dat we voor het verder behalen en ontwikkelen van onze doelen in toenemende mate de buitenwereld nodig hebben. Mitros opereert immers, samen met andere partijen, in een voortdurend veranderende samenleving. Hierdoor ontstaan er op meerdere vlakken en niveaus afhankelijkheden van andere partijen. Dit vraagt vaardigheden om externe netwerken en samenwerkingen te managen. Hiervoor hebben we De Stap geïntroduceerd.

We kiezen ervoor om vaker en zichtbaarder samenwerkingen te initiëren. En een prominentere plek in te nemen in relevante netwerken. De Stap naar buiten startten we in een jaar waarin we door de coronapandemie vooral binnen hebben gezeten. Dit bracht de nodige uitdagingen met zich mee. Inmiddels zijn we een paar jaar verder en hebben we veel activiteiten ontplooid en projecten uitgevoerd in het kader van De Stap. Zo hebben we bijvoorbeeld samen met partners bijzondere woonconcepten ontwikkeld én opgeleverd. En hebben we met stakeholders wijkvisies ontwikkeld en met andere corporaties initiatieven genomen op het gebied van duurzaamheid.

De 5 belangrijkste opgaves waar we in het kader van De Stap mee bezig zijn geweest in 2022 zijn:

- Huurder op 1 en digitalisering
- Meer en beter wonen
- Mitros naar buiten
- Ondernemende organisatie & Governance
- Moderne en solide bedrijfsvoering

Deze opgaven zijn verweven in alles wat we in 2022 hebben gedaan en komen daarom vanzelf aan de orde in de andere hoofdstukken in dit jaarverslag.

Prestatieafspraken gemeenten

In Utrecht en Nieuwegein hebben we eerder voor de cyclus van prestatieafspraken van 2020 tot 2023 kaders vastgelegd. Vorig jaar was dus het laatste jaar van de lopende prestatieafspraken. In zowel Utrecht als Nieuwegein is hard gewerkt aan nieuwe prestatieafspraken.

Uitvoering Prestatieafspraken

Utrecht

De belangrijkste afspraken voor Mitros in Utrecht staan in onderstaande tabel.

Thema	Te behalen resultaat 31-12-2022	Voortgang
Betaalbaarheid	Inflatievolgend huurbeleid	●
Omvang voorraad sociale huurwoningen	Groei naar minimaal 20.700 zelfstandige sociale huurwoningen	●
Omvang kernvoorraad	Minimaal 70% van de totale voorraad zelfstandige sociale huurwoningen	●
Aanbod vrijkomende woningen	70% huurprijs ≤ 2 ^e aftoppingsgrens	●
Duurzaamheid	Bij renovaties label A Nieuwbouw BENG 1 t/m 3 en gasloos	●
Extra nieuwbouw	Ambitie nieuwbouw: 500 sociale huurwoningen per jaar	●
Verkoop	Verkoop binnen randvoorwaarden groei voorraad en afspraken amendementswijken	●

● = gehaald ● = niet helemaal gehaald ● = niet gehaald

De afspraak om bij renovatie de woningen op te krikken naar label A hebben we niet helemaal gehaald. Bij de renovatie in de Fruitbuurt Zuid zijn de woningen naar label B/C gerenoveerd.

Nieuwe prestatieafspraken

In Utrecht is het proces om te komen tot nieuwe stedelijke prestatieafspraken begin 2023 nog niet afgerond. De verwachting is dat er in februari nieuwe prestatieafspraken liggen. Thema's als nieuwbouw, verkoop en sloop zijn actueel. De afspraken zijn met alle corporaties van de STUW (Stichting Utrechtse Woningcorporaties). De nationale prestatieafspraken dienen als uitgangspunt.

Nieuwegein

De belangrijkste afspraken die we hebben gemaakt met de gemeente Nieuwegein, staan in onderstaande tabel. In 2022 zijn de prestatieafspraken in Nieuwegein geactualiseerd. Gemeente, huurdersvertegenwoordigingen en corporaties kwamen overeen dat de Nationale prestatieafspraken als hoofdkader zouden gelden in 2023. Vooral het actuele thema 'energiearmoede' krijgt daarnaast in 2023 extra aandacht door het versneld uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen. En door huurders meer te stimuleren om gemeentelijke financiële tegemoetkomingen te gebruiken.

Thema	Te behalen resultaat 31-12-2022	Voortgang
Betaalbaarheid	Inflatievolgend huurbeleid	●
Omvang voorraad sociale huurwoningen	8.900 zelfstandige sociale huurwoningen voor de 3 corporaties gezamenlijk per 31-12-2023	●
Omvang kernvoorraad	Minimaal 70% van de totale voorraad zelfstandige sociale huurwoningen, zijnde 6.230 per 31-12-2023	●
Aanbod vrijkomende woningen	50% huurprijs ≤ 1 ^e aftoppingsgrens 20% huurprijs ≤ 2 ^e aftoppingsgrens	●
Duurzaamheid	Bij renovaties label A Nieuwbouw BENG 1 t/m 3 en gasloos Uitvoeren pilot haalbaarheid 60% hernieuwbare energie bij nieuwbouw	●
Extra nieuwbouw	Ongeveer 100 per jaar	●
Verkoop	Maximaal 45 woningen per jaar in de periode 2021-2030	●

● = gehaald ● = niet helemaal gehaald ● = niet gehaald

Prestatieafspraken directie

Jaarlijks maakt de Raad van Commissarissen prestatieafspraken met de directie. Hierin staan concrete doelen voor het komende jaar. Deze komen voort uit ons ondernemingsplan en De Stap. In de tabel hieronder is te zien welke doelen we wel en niet (volledig) hebben behaald in 2022. Vanwege de voorbereidingen voor de fusie was het aantal doelen in 2022 minder dan andere jaren.

Afspraken 2021	Toelichting	Realisatie 2021
Stap naar buiten		
Fusie met Viveste	<p>Gewenst resultaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tot een goed einde brengen van fusievoornemen per 1 januari 2023 <p>Fusie tot stand gebracht. Geen noemenswaardige ongelukken gebeurd (bijvoorbeeld met de integratie van ICT of de personele herplaatsingen).</p>	●
Huurder op 1	<p>Gewenst resultaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Mitros behaalt voor het huurdersoordeel in 2022 scores zoals opgenomen in het jaarplan 2022 <p>B-score is niet behaald, maar wel binnen handbereik (een paar tiende verschil).</p>	●
Digitale dienstverlening versnellen	<p>Gewenst resultaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Uitvoeren jaarprogramma <p>Ten dele uitgevoerd. ICT-activiteiten in het kader van de fusie hebben het grootste deel van de capaciteit opgeslokt.</p>	●
Acquisitie intensiveren	<p>Gewenst resultaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Voor 690 woningen een investeringsbeslissing nemen t/m behandeling in de Raad van Commissarissen <p>Acquisitie is redelijk verlopen. Het blijft moeizaam om nieuwe locaties te verwerven.</p>	●
Opstellen integrale wijkvisies met derden	<p>Gewenst resultaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Voor 2 nader vast te stellen wijken wijkvisies opstellen en uitdragen <p>1 wijkvisie afgerond. Na de fusie moet nieuwe functie van wijkregisseur hier een impuls aan geven.</p>	●
Interne projecten		
Inrichten 'wasstraat' Mitros	<p>Gewenst resultaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Medewerkers en belangrijke co-makers meenemen in de Mitros-visie. Opleidingsproef uitvoeren en evalueren <p>De proef loopt met het team buurtbeheerders.</p>	●
Digitale fitheid medewerkers	<p>Gewenst resultaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vergroten digitale vaardigheden medewerkers Mitros, uitvoeren jaarprogramma <p>Project loopt gestaag door.</p>	●
Werken na corona	<p>Gewenst resultaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Evalueren en bijsturen op 'werken na corona' <p>De werkwijze is ingevoerd en wordt regelmatig besproken in het directieoverleg en met de ondernemingsraad.</p>	●
Datakwaliteit	<p>Gewenst resultaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Uitvoeren jaarprogramma <p>Project loopt gestaag door.</p>	●
Uitvoeren digitaliseringsvisie	<p>Gewenst resultaat:</p> <ul style="list-style-type: none"> Uitvoeren vervolgacties uit de opgestelde visie <p>Project lag stil vanwege de fusiewerkzaamheden.</p>	●
Doorontwikkeling afdeling Wonen	<p>Gewenst resultaat:</p>	●

Afspraken 2021	Toelichting	Realisatie 2021
	<ul style="list-style-type: none"> Zorgen dat Wonen een stabiele afdeling wordt met goede operationele prestaties en een degelijke aansturing Dit loopt goed. Operationele resultaten (bijvoorbeeld het terugdringen van de leegstand) zijn goed.	
Directieoverleg als team	Gewenst resultaat: <ul style="list-style-type: none"> Verdere uitbouw directieteam naar aanleiding van uitgevoerde zelfanalyse Loopt conform planning. De functies zijn goed bezet.	●

● = gestart en verloopt volgens planning ● = gestart, maar loopt niet geheel volgens planning

● = loopt niet volgens planning

Visitatie

De Woningwet verplicht corporaties zich eens in de 4 jaar te laten visiteren. In 2022 is Mitros voor de 4^e keer gevisiteerd. Bureau Cognitum heeft onze maatschappelijke prestaties over de jaren 2018 t/m 2021 beoordeeld. De resultaten waren als volgt:

Prestaties		2014	2018	2022
Ambities en opgaven	Hebben we onze ambities waargemaakt? En konden we de uitdagingen in ons werkgebied aan?	6,9	7,3	8
Belanghebbenden	Konden we onze stakeholders tevreden stellen?	6,3	7,3	6,6
Vermogen	Hebben we genoeg gedaan met ons geld en onze mogelijkheden?	5,8	7,3	9
Governance	Was het bestuur van onze organisatie goed?	7,2	7,2	8,3

We zijn erg blij met de mooie cijfers. Cognitum noemt Mitros een professionele organisatie met veel denk- en daadkracht. We nemen onze verantwoordelijkheid en tonen voorbeeldgedrag. We zijn resultaatgericht en innovatief. Vooral onze ambities en prestaties op het gebied van bijzondere woonconcepten en duurzaamheid vallen in positieve zin op.

Tegelijkertijd vinden veel belanghebbenden ook dat we nogal top down communiceren. Invloed op ons beleid zou wat hun betreft beter kunnen (we 'horen wel maar luisteren niet'). Dat we door de fusie met Viveste weer dichterbij de huurders en belanghebbenden komen te staan (lokale verankering en kortere lijnen), zien zowel belanghebbenden als Cognitum als een belangrijke stap in de goede richting.

2. Doelgroep

Woonruimteverdeling

De toewijzing van woningen is geregeld in de huisvestingsverordening. De verordening bestaat uit een algemeen deel met gelijke regels voor de 27 gemeentes in de regio Utrecht. En een lokaal deel met gemeentelijke keuzes gebaseerd op het (eigen) gemeentelijk beleid. Hierbij gaat het om een nadere lokale uitwerking van voorrangregels, urgentieregels en het toewijzingsstelsel met een lokale keuze voor loten naast het reguliere aanbodmodel. Het algemene deel biedt hiervoor de kaders.

Aantal toewijzingen

In 2022 zijn 1.602 zelfstandige sociale huurwoningen vrijgekomen en weer verhuurd. Dit is iets minder dan het jaar ervoor.

Aantal vrijgekomen zelfstandige woningen	
2022	1.602
2021	1.690
2020	1.260

In onderstaande tabel is te lezen welke huishoudens (naar grootte, leeftijd en inkomen) in de vrijgekomen zelfstandige huurwoningen terecht zijn gekomen.

Aantal toewijzingen in 2022*					
		≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens	> laagste aftoppingsgrens	Totaal
				≤ liberalisatiegrens	
1-persoon		Huur ≤ € 442,46	Huur € 443,47 - € 633,25	€ 633,26 - € 763,47	Totaal
< pensioengerechtigde leeftijd	< € 24.075	25	539	4	568
	≥ € 24.075	2	49	97	148
≥ pensioengerechtigde leeftijd	< € 23.975	2	62	1	65
	≥ € 23.975	1	10	19	30
Subtotaal		30	660	121	811
2-persoon		Huur ≤ € 442,46	Huur € 443,47 - € 633,25	€ 633,26 - € 763,47	Totaal
< pensioengerechtigde leeftijd	< € 32.675	1	137	8	146
	≥ € 32.675	0	7	135	142
≥ pensioengerechtigde leeftijd	< € 32.550	0	15	0	15
	≥ € 32.550	0	9	23	32
Subtotaal		1	168	166	335
≥3 personen		Huur ≤ € 442,46	Huur € 443,47 - € 678,66	€ 678,67 - € 763,47	Totaal
< pensioengerechtigde leeftijd	< € 32.675	0	251	4	255
	≥ € 32.675	0	16	177	193
≥ pensioengerechtigde leeftijd	< € 32.550	0	6	1	7
	≥ € 32.550	0	0	1	1
Subtotaal		0	273	183	456

Aantal toewijzingen in 2022*					
		≤ kwaliteitskortingsgrens	> kwaliteitskortingsgrens	> laagste aftoppingsgrens ≤ liberalisatiegrens	
Totaal		31	1.101	470	1.602
<i>Totaal 2020*</i>		<i>18</i>	<i>1.251</i>	<i>421</i>	<i>1.690</i>

* exclusief verhuringen via intermediairs en verhuringen van onzelfstandige woningen

Kijkend naar het totaal aantal door ons verhuurde zelfstandige sociale huurwoningen in Utrecht en Nieuwegein komt het volgende naar voren:

- Van het aanbod is 66% terechtgekomen bij huishoudens uit de primaire doelgroep. Dit zijn huishoudens met een inkomen tot aan de inkomensgrenzen uit passend toewijzen.
- Net als in 2021 is van de huishoudens uit de primaire doelgroep 98% passend gehuisvest. Slechts enkelen zijn in een woning terechtgekomen met een huurprijs boven de voor hen geldende aftoppingsgrens.
- Ongeveer 17% van de huishoudens met een inkomen hoger dan de primaire doelgroep heeft een woning toegewezen gekregen met een huur onder de aftoppingsgrens. Dit kan komen door afspraken voor stadsvernieuwingssurgenten in de sociaal plannen bij renovaties. Maar ook omdat er soms geen geschikte kandidaten waren met een lager inkomen.
- Ongeveer de helft van de woningen is toegewezen aan 1-persoonshuishoudens. Het aandeel toewijzingen aan 3- of meerpersoonshuishoudens is 28%. De toewijzing aan ouderen komt uit op 9%.

Leegstand en mutatiegraad

Leegstand

Te veel lege woningen kost Mitros maatschappelijk kapitaal; huurders wachten te lang op een woning in de krappe woningmarkt van Utrecht en Nieuwegein. Daarnaast lopen we huurinkomsten mis. Geld dat we nodig hebben om te investeren in onze huurders en woningen. Daarom proberen we onnodige leegstand te beperken.

In 2021 hebben we al een start gemaakt met het terugdringen van onnodige leegstand. Die leegstand was ontstaan in de coronacrisis. In 2022 zijn we hiermee verder gegaan. Ons streven was een leegstand van maximaal 170 woningen. Om dit te bereiken was het noodzakelijk om het mutatieproces aan te passen. In 1^e instantie hebben we dit via een pilot gedaan. Zo hebben we in april de functies van verhuurmakelaar en technisch beheerder samengevoegd. Hierdoor zijn er minder overdrachtsmomenten en loopt de 'happy flow' sneller. Verder zijn we begonnen met het onderscheiden van 2 soorten mutaties: de mutatie van technisch goede woningen, die binnen 2 weken opnieuw verhuurd kunnen worden. En de mutatie van woningen die technisch in slechte staat zijn. Daarvan kan de bezichtiging pas plaatsvinden na de technische werkzaamheden. Bij deze woningen duurt de leegstand dus langer dan 3 weken. De resultaten van deze nieuwe aanpak zijn heel goed. Daarom hebben we in september de pilot omgezet in een nieuwe, vaste werkwijze.

Vanwege de fusie van Mitros en Viveste per 1 januari 2023 was er van 8 tot 19 december een zogenaamde 'shutdown'. In die periode zijn alle systemen van Viveste en Mitros geïntegreerd en konden we geen mutaties doorvoeren. De leegstand is hierdoor tijdelijk iets opgelopen. Vóór de shutdown was deze 172 woningen (leegstandsgraad van 0,57%). Voor 2023 is het streven om de leegstand onder de 0,7% te houden.

Mutatiegraad

In 2022 heeft Mitros 1.716 woningen opnieuw verhuurd. De mutatiegraad (definitie van de Autoriteit Woningcorporaties, dus zonder nieuwbouw/aankopen, tijdelijke verhuur en wisselwoningen) komt daarmee op 6,1%

Bijzondere doelgroepen

Ouderen

In maart 2022 hebben we het actieplan 'Thuis voor ouderen' ondertekend samen met verschillende partners in de stad Utrecht. Mitros speelt een belangrijke rol bij de huisvesting, ontwikkeling en het beheer van nultredenwoningen en geclusterde woningen.

Utrecht vergrijsst; het aandeel ouderen in de stad neemt toe en ouderen worden steeds ouder. Rijks- en gemeentelijk beleid is gericht op langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en het scheiden van wonen en zorg. Wij willen samen met onze partners zorgen voor passende woningen

voor ouderen, in een omgeving waar men naar elkaar omziet en waar ruimte is voor ontmoeting en beweging. Als mensen niet goed meer voor zichzelf kunnen zorgen, kan zorg (zowel medisch als sociaal) worden geleverd in de thuissituatie.

Deze ambitie vraagt om aanpassingen in de bestaande woningvoorraad, maar ook om nieuwe woonvormen voor ouderen (nultreden, geclusterd en verpleegzorgplekken). En om regelingen en maatregelen die ervoor zorgen dat ouderen passend kunnen wonen (woningaanpassingen/doorstroomberegelingen), passende voorzieningen op het gebied van welzijn en ondersteuning en waar nodig snelle toegang tot sociale en medische zorg.

Buurtvoorrang

Vorig jaar hebben we samen met de gemeente het experiment 'Buurtvoorrang' uitgevoerd. Ouderen uit de buurt konden met voorrang reageren op een nieuwbouwwoning in onze complexen Oliver Twist (in Halve Maan) en De Staalmeester (in Zuilen). Het experiment laat zien dat ouderen niet erg geneigd zijn om te verhuizen. Ook weten ze de weg naar een passender woning lastig weten te vinden. We moeten dus (nog) meer doen in de persoonlijke benadering en ondersteuning van ouderen om hun te helpen en ontzorgen bij de stap naar een passende woning. Dit is een randvoorwaarde om meer doorstroming voor ouderen op gang te brengen. Samenwerking tussen betrokken partijen is daarin van groot belang. Buurtvoorrang kan ouderen helpen makkelijker een woning te bemachtigen in de eigen vertrouwde buurt.

Taakstelling MOBW en statushouders

We hebben in 2022 veel inspanningen verricht om statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen (MOBW) op een goede plek te huisvesten. De taakstelling voor de stad Utrecht was voor dit jaar 189 voor uitstroom uit MOBW en 233 statushouders. Voor Nieuwegein gold een opgave van 22 voor uitstroom uit MOBW en 52 statushouders.

In het Plan van Aanpak huisvesting en ondersteuning kwetsbare doelgroepen (2019) is afgesproken dat 30% van het jaarlijkse aantal nieuwe verhuringen van zelfstandige corporatiewoningen bij voorrang aan bijzondere en kwetsbare groepen wordt toegewezen. En dat 70% van de verhuringen reguliere verhuringen betreft. We hebben vorig jaar 34% toegewezen aan bijzondere en kwetsbare doelgroepen.

Taakstelling 2022	MOBW		Statushouders	
	gehuisvest	taakstelling	gehuisvest	taakstelling
Utrecht	134	189	359 personen (185 woningen)	233
Nieuwegein	22	22	56	52

Versnelling plaatsen statushouders

De gemeente Utrecht had een achterstand in de taakstelling huisvesting statushouders. Om meer plekken te realiseren in de COA's hebben de STUW-corporaties, waaronder Mitros, vanaf 1 augustus 4 weken lang alle vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Utrecht aan statushouders toegewezen. Deze actie was succesvol. Als gevolg van deze actie hebben we in Utrecht ongeveer 50% meer statushouders gehuisvest in 2022 dan we als taak hadden. Na de actie zijn we weer regulier gaan toewijzen.

Landelijk stagneerde de huisvesting van statushouders, waardoor het aanmeldcentrum in Ter Apel en asielzoekerscentra in Nederland overvol waren. Ongeveer 14.000 statushouders wachtten in de asielopvang op huisvesting in gemeenten. Dit leverde schrijnende situaties op. Het Rijk had daarom een beroep gedaan op gemeenten om in 2022 7.500 statushouders versneld te huisvesten, waaronder 490 in de gemeente Utrecht.

Als gevolg van de voorrang aan statushouders in de maand augustus is de huisvesting aan uitstromers uit de MOBW gepauzeerd, in nauw overleg met gemeente. In november en december kreeg de huisvesting van deze doelgroep in Utrecht alle aandacht. Maar het voldoen aan de taakstelling voor huisvesting van MOBW staat onder voortdurende druk.

- MOBW-kandidaten worden zorgvuldig geplaatst in de wijken zodat ze kunnen herstellen. Er komen vaak woningen vrij in portieken waar de leefbaarheid al onder druk staat door een disbalans in de samenstelling van de bewoners. We kiezen er dan voor om in zo'n portiek

geen mensen te plaatsen die uitstromen uit de MOBW. Voor statushouders is dat minder kritisch.

- Voor MOBW-kandidaten en statushouders in Utrecht zijn veelal kleine, goedkope woningen nodig. Deze zijn schaars.
- In nieuwbouwprojecten wijzen we altijd 30% van de woningen toe aan kwetsbare doelgroepen, zoals uitstromers uit de MOBW en statushouders.

De taakstelling voor MOBW-kandidaten hebben we in Utrecht voor 71% gehaald, een beter resultaat dan in 2021. Toen haalden we 60% van de taakstelling, die toen ook 189 was. In Nieuwegein hebben we de taakstelling gehaald.

Extra inspanningen

- Samen met andere corporaties spannen we ons in om te zorgen dat een nog moeilijke plaatsbare doelgroep, de zogenaamde Housing First-kandidaten, een woning vinden door rechtstreeks te matchen (Pilot Versneld Matchen). Deze tellen mee in de taakstelling.
- We hebben ook woningen tijdelijk verhuurd. Grotendeels via de Citydeal en via de een raamovereenkomst die we vorig jaar hebben gesloten met de Tussenvoorziening. Via deze raamovereenkomst kunnen we eenvoudig woningen, bijvoorbeeld woningen die (tijdelijk) uit de verkoop zijn gehaald, tijdelijk verhuren via de Tussenvoorziening aan hun cliënten. Ook hebben we nog 2 woningen tijdelijk verhuurd aan Lister en 1 aan het Nidos.
- In het kader van de Citydeal en de 'Maatwerktafel dak- en thuisloze jongeren' worden in de stad Utrecht tijdelijke woningen gebouwd om urgente of dreigende dakloosheid te voorkomen. In 2022 hebben wij in dit kader 18 woningen verhuurd, deels via de 'Maatwerktafel dak- en thuisloze jongeren' en deels via de Citydeal.
- Op verzoek van BIZA hebben we 3 woningen toegewezen aan Afghaanse gezinnen.

Huur

Huurbeleid

De huur is onze belangrijkste inkomstenbron. We passen de huur niet alleen aan bij de jaarlijkse huurverhoging, maar ook bij mutatie.

Huurverhoging

In 2022 hebben de meeste huurders van onze zelfstandige sociale huurwoningen een huurverhoging gehad op inflatieniveau (2,3%). Bij huurders met een inkomen boven € 47.948 (eenpersoonshuishouden) of €55.486 (meerpersoonshuishouden) met een huur onder € 763,48 hebben we een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,3% toegepast.

De huur van de vrije sector huurwoningen, is net als bij de sociale huurwoningen, verhoogd met inflatie (2,3%).

Over de uitgangspunten voor de huurverhoging hebben we advies gevraagd aan de huurdersorganisatie HuurdersNetwerkMitros. HNM heeft hierover een negatief advies afgegeven. Het advies van HNM om in 2022 een huurmatiging door te voeren, en bij voorkeur geen huurverhoging toe te passen, hebben wij niet overgenomen.

Huurdifferentiatie

De gemiddelde netto huur van alle zelfstandige huurwoningen van Mitros bedroeg in december 2022 € 642. Dit is ongeveer 73% van de maximale huur.

Netto huur december 2022	Voorraad zelfstandige huurwoningen (huidige situatie zittende huurder)
≤ € 633,25	40%
€ 633,25 - € 678,66	24%
€ 678,67 - € 763,47	22%
> € 763,47	14%

Huurbetaling

Betalingsachterstanden

Het huurachterstandspercentage (van vertrokken en huidige huurders) is in 2022 opnieuw gedaald. De dalende trend heeft zich dus voortgezet. Dit is bijzonder, gezien de huidige situatie met stijgende kosten voor energie en boodschappen. Vermoedelijk hadden huurders nog reserves, waardoor zij hun huur nog konden betalen. Ook is er vanuit de overheid extra geld beschikbaar gesteld, waar huurders gebruik van hebben kunnen maken. Daarnaast werpt de hulpverlening vanuit de gemeente in het kader van vroegsignalering zichtbaar zijn vruchten af.

Huurachterstandspercentage	2022	2021	2020
Huidige huurders	0,58%	0,62%	0,83%
Vertrokken huurders	0,28%	0,33%	0,44%
Totaal	0,86%	0,95%	1,27%

Opnieuw is het aantal afboekingen verder gedaald. De afboekingen lagen in 2022 17% lager dan in 2021.

Als we kijken naar het huurachterstandspercentage en het bedrag aan afboekingen, kunnen we concluderen dat de energie-armoede en de hoge inflatie nog geen zichtbaar effect hadden in 2022. We verwachten dat het achterstandspercentage in 2023 wel gaat stijgen. Hierop bereiden we ons voor. We hebben een projectteam gevormd dat zich gaat richten op de energie-armoede.

	2022	2021	2020
Afboekingen (€)	189.153	227.960	292.401

Ondanks het lagere achterstandspercentage zien we een stijging van het aantal huurders dat een huurachterstand heeft. We hebben samen met de gemeentes de verantwoordelijkheid om zo snel mogelijk hulp te bieden bij betalingsproblemen. Dit om te voorkomen dat de achterstanden erg oplopen. De cijfers laten zien dat we de huurders bereiken en tijdig een passende regeling kunnen bieden. De achterstanden zijn dan nog laat en te overzien, zonder dat er lange trajecten nodig zijn.

	Betalingsachterstand (langer dan 30 dagen) (inclusief betalingsregelingen)		Betalingsregeling	
	2022	2021	2022	2021
Aantal huishoudens	1.997	1.700	515	591
Gemiddeld bedrag	€ 1.005	€ 1.355	€ 812	€ 807

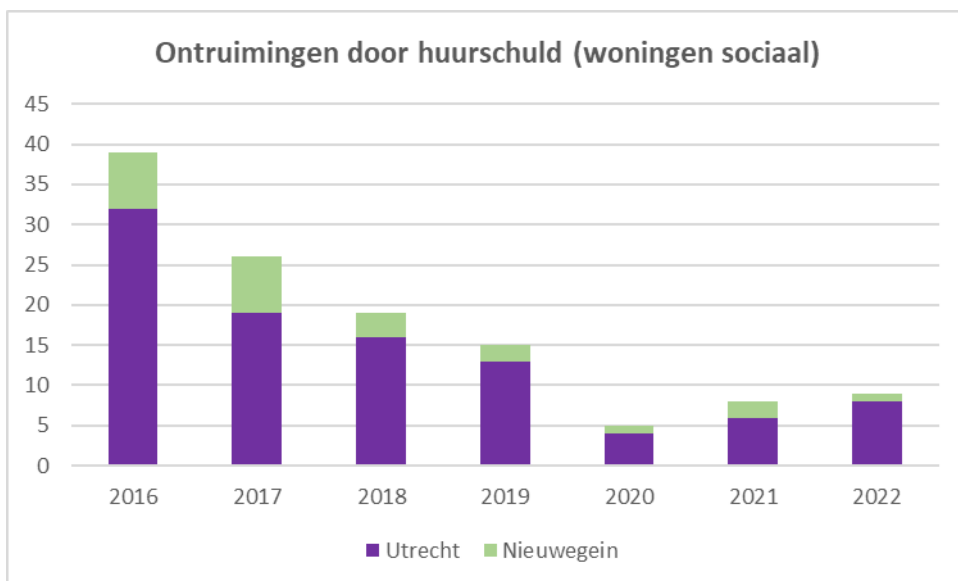
Het aantal lopende deurwaardersdossiers blijft afnemen. Begin 2022 waren dit er 530. Aan het eind van het jaar 414. De 'gezondheid' van onze huurdebiteurenportefeuille blijft zich dus positief ontwikkelen. Doordat wij zelf passende afspraken kunnen maken met huurders, hoeven we de achterstanden niet uit handen te geven. Dit scheelt de huurder ook bijkomende kosten.

Ontruiming vanwege huurachterstand

Het aantal ontruiming vanwege huurachterstand was in 2022 bijna gelijk aan 2021.

Aantal ontruimingen vanwege huurachterstand		
	2022	2021
Utrecht (sociale huur)	8	6
Nieuwegein (sociale huur)	1	2
Overig	0	2
Totaal	9	10

In onderstaande grafiek is goed te zien hoe het aantal ontruimingen van sociale huurwoningen de afgelopen jaren steeds verder is afgenomen, afgezien van een kleine toename in 2021 en 2022 als gevolg van de nasleep van de coronacrisis.



Naast ontruiming vanwege huurachterstand, hebben we ook een aantal woningen moeten ontruimen om andere redenen (zie paragraaf 'leefbaarheid').

Bezwaarschriften

In 2022 hebben 164 huurders een bezwaar ingediend tegen de jaarlijkse huurverhoging.

Aantal bezwaarschriften huurverhoging*		
	2022	2020
Aantal bezwaren	164	279
Percentage toegewezen	25%	28%

*In 2021 is de huur vanwege de coronacrisis niet verhoogd.

Hierdoor zijn er ook geen bezwaarschriften ingediend.

Vorig jaar hebben we 41 bezwaren toegewezen:

- 16 inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn omgezet naar de basis-huurverhoging van 2,3% omdat de huurders konden aantonen dat zij zorgdragen voor iemand die chronisch ziek is.
- 21 inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn omgezet naar 2,3% omdat het inkomen in 2021 ten opzichte van 2020 was gedaald.
- 4 zijn toegewezen om overige redenen.

123 bezwaren hebben we afgewezen. De meest voorkomende redenen hiervoor waren:

- **Geen inkomensafhankelijke huurverhoging**
Veel huurders maakten bezwaar tegen inkomensafhankelijke huurverhoging (en vonden dat het percentage niet klopte), terwijl zij een gewone huurverhoging hadden gehad van 2,3%.

- *Geen overschrijding maximale huurprijs*
Huurders meenden dat de maximale huurprijs was overschreden. Dit was niet het geval. Wij toppen af op de maximale huurprijs. Die wordt dus niet overschreden. Er was dus geen reden voor bezwaar.
- *Foute woningwaardering*
Huurders dienden soms een bezwaar in omdat zij dachten dat de maximale huurprijs niet klopte op basis van de woningwaardering. Hiervoor geldt een andere bezwaarprocedure bij de Huurcommissie. Dit is immers geen bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging.
- *Onderhoudsgebreken*
Mensen dienen een bezwaar in tegen de huurverhoging, maar doen dit op basis van onderhoudsgebreken. Een bezwaar op basis van onderhoudsgebreken is echter een heel andere procedure. Hierbij moet een huurder de corporatie eerst schriftelijk vragen de gebreken te herstellen. De corporatie krijgt hier 6 weken de tijd voor. Pas daarna kan men naar de Huurcommissie.

Uiteindelijk hebben hiervan 67 huurders hun bezwaar ingetrokken. Na 1 juli hebben we de 56 huurders die hun bezwaar niet hadden ingetrokken, doorgestuurd naar de Huurcommissie. Hiervan heeft 1 huurder zijn bezwaar bij de Huurcommissie alsnog ingetrokken. De Huurcommissie heeft slechts 1 bezwaar toegewezen. Hier bleek de puntentelling van de woningwaardering niet te kloppen. Dit is met terugwerkende kracht aangepast.

Betere voorlichting

Om huurders te helpen willen we ze meer inzicht geven in de vraag of het zin heeft om een bezwaar in te dienen. Hiervoor hebben we op onze website sinds 2022 een beslisboom voor de bezwaarprocedure die huurders kunnen gebruiken. Een huurder kan hiermee snel zien of hij reden heeft om een bezwaar in te dienen. Voor de huurverhoging van 2023 gaan we de beslisboom nog beter inrichten op de juiste procesgang bij de Huurcommissie.

3. Dienstverlening

Huurder op 1

Bij onze dienstverlening stellen we de huurder op 1. En dat is meer dan alleen huurders vriendelijk te woord staan. Goede dienstverlening betekent dat huurders op ons kunnen rekenen, dat we onze processen effectief en klantvriendelijk hebben georganiseerd.

Door efficiënte digitale dienstverlening blijft er ruimte over om persoonlijk bij te sturen en maatwerk te bieden als en waar dat nodig is. Ook zijn we steeds zichtbaarder in onze buurten en zoeken we daar actief de samenwerking op. Door goed te luisteren naar onze (potentiële) huurders, verwachtingen meer te managen, proactief te handelen en te doen wat we zeggen, werken we aan onze betrouwbaarheid.

Acties en initiatieven

We blijven ons inzetten om de huurderstevredenheid te verbeteren. Ook in 2022 hebben we hiervoor diverse acties en initiatieven genomen.

- **Verbeteren verhuurproces nieuwe huurder en vertrekkende huurder**
Voor nieuwe huurders hebben we het proces aangepast. Hierdoor hebben zij nu 1 aanspreekpunt binnen Mitros. Ook hebben we de aftersales-enquête weer ingevoerd. Daarnaast hebben we de communicatie verbeterd; wat kan een huurder van ons verwachten? en wat verwachten wij van de huurder?
Bij vertrekkende huurders verzorgt de verhuurmakelaar nu het hele proces. Er zijn geen overdrachtsmomenten tussen verschillende medewerkers meer. De voorinspectie vindt ook weer plaats in de woning. Dit alles zorgt voor een betere communicatie met de vertrekkende huurder.
- **Reparatieverzoeken**
Bij reparatieverzoeken werken we aan het optimaliseren van de 'first time fix'. Dat betekent dat een reparatie in 1 keer gerepareerd moet zijn en er niet een paar keer een monteur langs hoeft te komen bij een huurder. We willen ook de verwachtingen van de huurders beter managen. En de communicatie door de vakmannen verder verbeteren.

Huurders geven in onderzoeken aan dat we onze bereikbaarheid moeten verbeteren. Vanaf 2023 verruimen we daarom onze openingstijden weer van een halve naar een hele dag, zowel telefonisch als aan de balie. Daarnaast zorgen we vanaf 2023 als Woonin voor betere lokale verankering door verschillende vestigingen dichtbij onze huurders.

Aedes-benchmark

Om onze dienstverlening te kunnen verbeteren hebben we inzicht nodig in de tevredenheid van onze huurders over die dienstverlening.

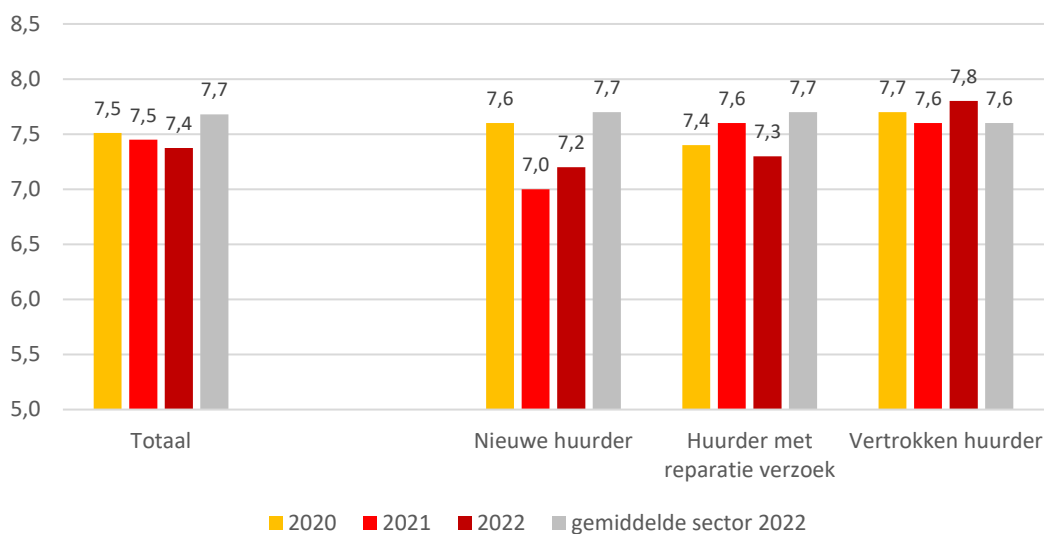
Ook in 2022 hebben we daarom weer meegedaan aan de Aedes-benchmark. Eén van de onderdelen van deze landelijke benchmark onder woningcorporaties is het huurdersoordeel. Huurders krijgen 3 concrete vragen voorgelegd:

- Welk cijfer geeft u de dienstverlening van Mitros bij het betrekken van de woning?
- Welk cijfer geeft u de dienstverlening van Mitros bij reparatieverzoeken?
- Welk cijfer geeft u de dienstverlening van Mitros bij het verlaten van de woning?

We streven ernaar om in de Aedes-benchmark een 8 of hoger (label A) te halen. We kregen in 2022 de volgende rapportcijfers:

- nieuwe huurders: 7,2
- reparatieverzoeken: 7,3
- vertrokken huurders: 7,8
- totaalscore: 7,4.

Aedesbenchmark scores huurdersoordeel 2022



We zijn van een label B in 2021 gezakt naar een label C in 2022. Het onderdeel reparatieverzoek telt voor 55% mee in de totaalscore. Begin vorig jaar waren de scores laag door de wijzigingen in het proces (het inplannen van de vakmannen op basis van hun deskundigheid en het opnieuw invoeren van het onderhoudsabonnement voor huurders). De dienstverlening zakte toen tijdelijk. De laatste maanden van 2022 is ons rapportcijfer weer een 7,5 (norm voor label B).

KWH

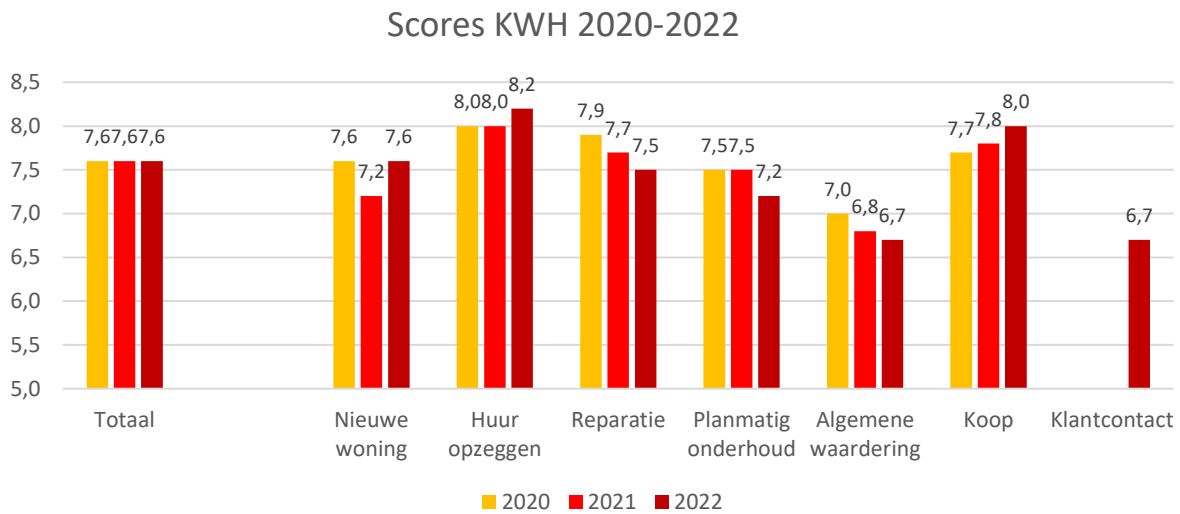
Naast de Aedes-benchmark laten we onze dienstverlening ook jaarlijks meten door KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). In de hele sector liggen de KWH-scores dicht bij elkaar. Net als in 2019, 2020 en 2021 hebben we een totaalscore van 7,6 behaald.

KWH meet de klanttevredenheid op de volgende prestatievelden:

KWH-scores 2022		
	Mitros	Landelijk gemiddelde
Algemene waardering (imagometing)	7,6	7,3
Nieuwe woning	7,6	7,7
Huur opzeggen	8,2	8,0
Reparaties	7,5	7,9
Planmatig onderhoud	7,2	7,5

Naast de vaste prestatievelden hebben we ook de klanttevredenheid over ons verkoopproces en over ons klantcontactcentrum laten meten door KWH.

De afgelopen jaren zagen onze cijfers er als volgt uit:



Het Centrum voor Woononderzoek meet de klanttevredenheid bij onze vastgoedprojecten. De opgeleverde nieuwbouwwoningen worden gemiddeld gewaardeerd met een 8. Huurders in een grootonderhoudsproject geven gemiddeld een 7,5 voor de dienstverlening en het resultaat van de werkzaamheden.

Bereikbaarheid

Onze huurders gaven ons in 2022 een 6,8 voor het gemak waarmee ze met ons in contact kunnen komen. We zetten verschillende kanalen in voor onze bereikbaarheid, zoals telefoon, WhatsApp, chat, de balie en het klantportaal (mijnmitros). Na de fusie met Viveste op 1 januari 2023 zijn we met lokale vestigingen in Utrecht (het huidige kantoor, en later in het jaar ook in Overvecht), Nieuwegein, Houten, Wijk bij Duurstede goed bereikbaar voor al onze huurders. We verruimen onze openingstijden naar de hele dag in plaats van halve dagen.

Ons Klantcontactcentrum beantwoordde in 2022 75.645 telefoontjes. Dit is ongeveer 6% minder dan het jaar ervoor. Ook het aantal afhandelingen van vragen via WhatsApp nam af (36.339 gesprekken, een daling van 14%). Het aantal live chats is met 6.737 nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 2021.

Het melden van reparatieverzoeken via de website is bijna verdrievoudigd. We ontvingen in 2022 29.331 reparatieverzoeken via de website, ten opzichte van 10.741 in 2021. Het aantal mijnmitros-accounts nam toe met 14,6% ten opzichte van 2021.

Klachtafhandeling

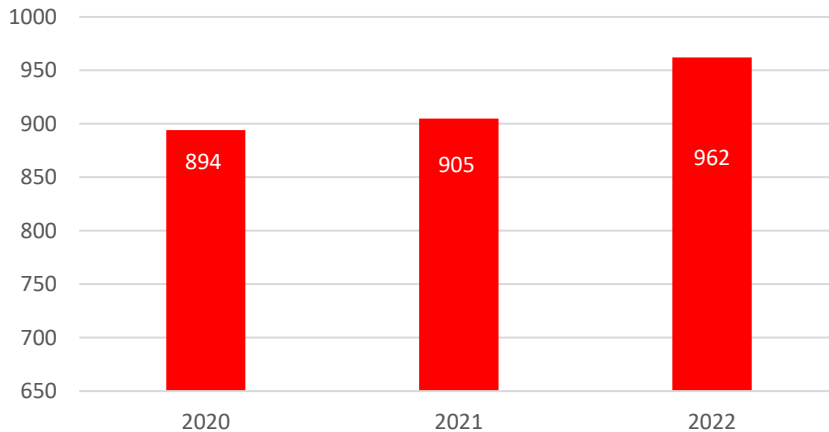
Klachtmanagement

We nemen een klacht, net als elke andere vraag of opmerking van een huurder, serieus. Onder een klacht verstaan we een schriftelijk ingediende ontevredenheidsmelding over de dienstverlening (service), beleid of werkproces. In 2022 hebben we het klachtenformulier op onze website verbeterd en onze klachtafhandeling onder de loep genomen. Door aanpassingen in het proces kunnen we nu beter en sneller handelen bij klachten.

Aantallen

We ontvingen in 2022 962 schriftelijke klachten. Het jaar ervoor waren dit er 905. Al jaren zien we een heel lichte stijging van het aantal klachten.

Aantal klachten 2020-2022



Aard van de klachten

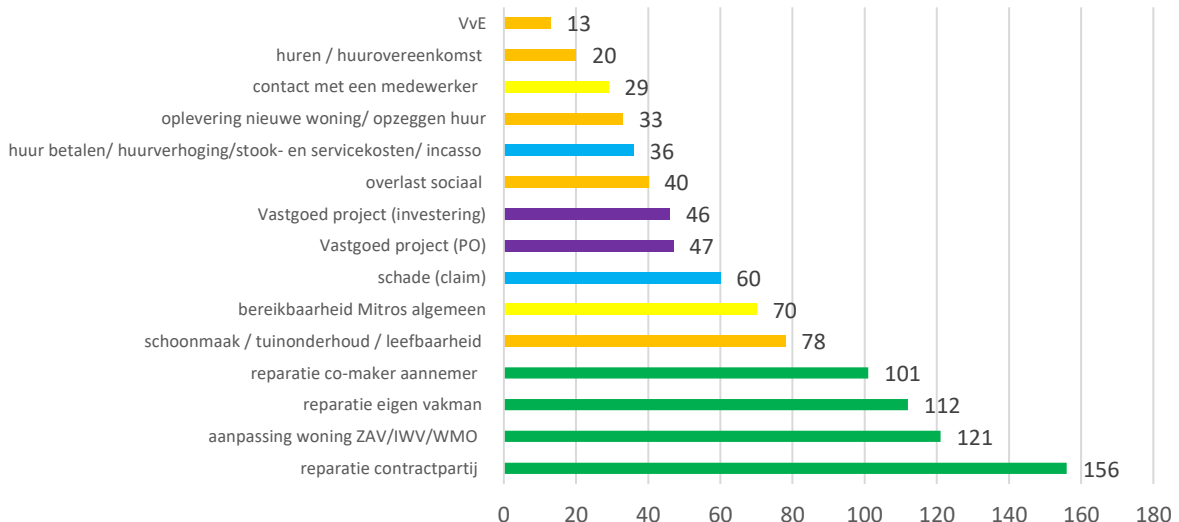
De helft van de klachten gingen over onderhoud aan de woning dat op verzoek van de huurder is uitgevoerd. Men is vooral ontevreden over het resultaat en de tijd waarbinnen de reparatie is uitgevoerd. Maar ook over ons onderhoudsbeleid bij vervanging van het interieur (keuken, badkamer en toilet) en over de vraag welk onderhoud voor rekening van de huurder is. In de top 4 staan de volgende onderwerpen:

- reparatie door contractpartij
- aanvraag aanpassing woning
- reparatie door eigen vakman (Mitros)
- reparatie door co-maker/aannemer.

Naast klachten over onderhoud, blijft ook de bereikbaarheid hoog scoren bij de klachten. We verwachten dat dit in 2023 bij Woonin zal verbeteren, door uitbreiding van de telefonische bereikbaarheid en de openingstijden van de balies op verschillende locaties.

Aard van de klachten in 2022

totaal aantal = 962



Doorlooptijd

Vooralsnog werpt het opgefriste klachtenproces met bijbehorende werkafspraken zijn vruchten af. Vanaf april 2022 lukt het ons om 98% van de ontvangen klachten binnen een maand af te handelen. In 2021 lukte dit maar in 77% van de gevallen.

Klachtencommissie

Zijn huurders niet tevreden over hoe wij hun klacht afhandelen, dan kunnen ze terecht bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De KWRU werkt op basis van het model klachtenreglement van Aedes.

De KWRU ontving vorig jaar 63 klachten over Mitros. Hiervan nam de commissie er 42 in behandeling. Ook had ze nog 17 klachten uit het voorgaande jaar in behandeling. In totaal behandelde de commissie dus 59 klachten over Mitros (hetzelfde aantal als in 2021).

Van de 22 adviezen die de commissie uitbracht aan de directie waren er 10 ongegrond en 12 (gedeeltelijk) gegrond. Bij 13 klachten heeft de commissie de klacht door bemiddeling opgelost en 10 klachten werden nog vóór de hoorzitting ingetrokken omdat ze inmiddels door Mitros waren opgelost. Van 1 klacht heeft de commissie de behandeling stopgezet omdat de huurder Mitros geen gelegenheid gaf de klacht op te lossen. De overige klachten lopen nog door in 2023. De KWRU brengt ieder jaar een eigen jaarverslag uit. Dit is te vinden op www.kwru.nl. De directie bespreekt dit verslag ieder jaar met de RvC.

Digitalisering

Zowel voor de huurder als voor de interne organisatie werken we hard aan verdere digitalisering. Voor de huurders is onze digitaliseringsslag vooral bedoeld om het voor hen gemakkelijker te maken op elk moment van de dag (of nacht) zaken met ons te regelen.

Aanpassing huurdersportaal en website

In de 1^e helft van 2022 hebben we een aantal processen aangepast, zoals de online betalingsregelingen, het muteren van huurdersgegevens, het automatiseren van het bezwaar tegen de huurverhoging en het proces van klant worden op de mijnmitros-omgeving (onboarding). Ook zijn we begonnen met een pilot voor het real time meten van online klanttevredenheid.

De 2^e helft van het jaar stond helemaal in het teken van de fusie tussen Mitros en Viveste. Hiervoor moesten onder andere de processen, de website en de kennisbank worden aangepast.

Maatschappelijke opgave en leefbaarheid

Kwetsbare huurders

De kwetsbare huurder vormt een steeds groter aandeel in het corporatiebezit. Dat heeft 2 belangrijke oorzaken. Ten eerste heeft de invoering van inkomensgrenzen in de sociale huursector geleid tot een meer eenzijdige instroom van maatschappelijk kwetsbare mensen met een sociaaleconomische achterstand. Ten tweede heeft de extramuralisering van de zorg, waarbij het uitgangspunt is dat mensen zoveel mogelijk in de wijken moeten kunnen wonen, met ambulante begeleiding van de juiste zorgpartij, ertoe bijgedragen dat er nog meer kwetsbare mensen in complexen en wijken zijn komen wonen. Het zoeken naar de juiste balans en daarmee de draagkracht in de wijken is een steeds ingewikkelder opgave.

Medewerkers krijgen steeds meer te maken met huurders met forse (psychiatrische) problematiek met bijbehorende gedragingen. Dit maakt de dossiers waarmee de medewerkers dagelijks aan de slag zijn, uiterst complex en tijdsintensief. Dergelijke problematiek vraagt ook om intensieve samenwerking met andere partners in het speelveld, zoals zorgpartijen, gemeente en politie. Het komt vaak voor dat er een multidisciplinaire aanpak rondom een huurder wordt ingezet waarbij zo 20 professionals betrokken zijn.

Woonconcepten

In 2022 hebben we de beleidskaders rondom woonconcepten vastgesteld. Dit betekent onder andere dat we in alle nieuwbouw in Utrecht een bijzonder woonconcept realiseren, met 30% aandachtsgroepen. Daarmee mag het woordje 'bijzonder' er eigenlijk vanaf en noemen we het programma in het vervolg: het Programma Woonconcepten.

Het programmateam is inmiddels uitgebreid naar 2 projectleiders en een programmamanager. In 2022 hebben we 2 woonconcepten opgeleverd: De Schipper en De Generaal.

- De Schipper is een woongroep waar bewoners met psychische kwetsbaarheid wonen begeleid door Lister, samen met bewoners die zijn geselecteerd op maatschappelijke motivatie.
- In De Generaal wonen cliënten van het Leger des Heils en Timon. De overige woningen zijn 'regulier' via WoningNet verhuurd, mét voorrang voor vitale beroepen.

Voor beide projecten bouwen bewoners zelf actief aan de community en is/wordt er een woonvereniging opgestart.

Naast bovengenoemde projecten blijft het complex Place2BU altijd aandacht en betrokkenheid vragen. Hiervoor zijn verschillende redenen, zoals de omvang van het complex, de kwetsbaarheid van de bewoners, de hoge mutatiegraad en het type bouw. Sinds 1 november zijn 2 community coaches aangesteld, die zich inzetten om de community in Place2BU te versterken, het centrumgebouw aantrekkelijk te maken voor vrijwilligers en andere bewoners en potentieel talent te scouten om in te stromen in maatschappelijke leerwerkplekken van The Colour Kitchen.

Ten slotte verwachten we in 2023 4 woonconcepten te realiseren: Tango, BUUR, Omloop en BEFU (flexwoningen). Allemaal concepten met een eigen verhaal. We hebben in 2022 intensief gewerkt aan de voorbereiding van deze woonconcepten.

Leefbaarheid

We vinden het belangrijk dat onze huurders in een prettige en leefbare buurt wonen en tevreden zijn over hun woning. In ons ondernemingsplan staat dat we hier onder andere voor zorgen door:

- de directe woonomgeving waar wij eigenaar van zijn, schoon, heel en veilig te houden. Het gaat hierbij om achterpaden, groenvoorzieningen en algemene ruimten;
- in onze buurtaanpak actief samen te werken met andere organisaties in de wijk, zoals gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, politie, schuldhulpverlening en buurtteams.

Onze buurtbeheerders hebben een belangrijke sociale en signalerende functie. Zij zijn het eerste aanspreekpunt in de wijk en weten wat er speelt in de buurt. We merken dat de samenleving verandert en dat onze buurtbeheerders meer te maken krijgen met agressie. Dit jaar hebben alle buurtbeheerders weer een agressietraining gehad.

Gelukkig hadden we dit jaar vrijwel geen last meer van de beperkingen door corona. We konden weer volop activiteiten organiseren. Zo hebben we plantjesdagen georganiseerd, ijsjes uitgedeeld op warme dagen, heeft de Mitros-mobiel (onze eigen mobiele keet, die we gebruiken als bijvoorbeeld koffiekar, ijskar en ontmoetingsplek) bij menige activiteit gestaan en zijn er weer kerstbomen opgetuigd. Rondom Oud & Nieuw hebben we ons samen met de gemeente en netwerkpartners ingezet om de jaarwisseling soepel te laten verlopen. De buurtbeheerders hebben extra ingezet op het leeg krijgen van de portieken via lik-op-stukbeleid.

Overlast, woonfraude en huisuitzettingen

Als huurders overlast ervaren van hun burens, schakelen zij vaak onze hulp in. Het gaat dan bijvoorbeeld om geluidsoverlast. Maar ook om pesterijen, intimidatie of zelfs bedreigingen. Zoals eerder beschreven hebben medewerkers te maken met steeds complexere huurders. En daarmee dus ook met steeds ingewikkelder problematiek. Dit vraagt om een gezamenlijke aanpak met onze ketenpartners. In het afgelopen jaar hebben we op dit vlak veel en intensief samengewerkt in de verschillende netwerken, zowel in Utrecht als in Nieuwegein.

Overlastzaken

In 2022 hebben we in Utrecht en Nieuwegein 350 nieuwe overlastzaken binnengekregen. In 2021 waren dit er 379. Het grootste deel hiervan is door de woonconsulenten zelf afgehandeld. Een aantal hiervan is doorverwezen naar Extreme Woonoverlast en enkele eenvoudige zaken zijn naar Buurtbemiddeling verwezen.

Laatstekansbeleid

Soms gaat het niet goed en dreigt een huurder door structurele overlast of een huurschuld zijn woning kwijt te raken. In zulke gevallen kunnen wij besluiten om iemand een laatste kans te geven. Is de huurder bereid om verplichte zorg/hulp te accepteren? Dan melden wij hem aan bij Het Vierde Huis. Hij krijgt dan een aangepaste huurovereenkomst met verplichte zorg en verhuist meestal ook naar een andere woning. Deze laatste kans is bedoeld om de huurder te helpen zijn woonproblemen op te lossen en zijn leven weer op de rit te krijgen. Een dergelijk traject duurt minstens 2 jaar en wordt ook gemonitord door onze woonconsulent en een medewerker van Het

Vierde Huis. Afgelopen jaar zijn er 12 laatstekans-trajecten gestart. Er lopen nu in totaal 18 trajecten.

Woonfraude

Onder woonfraude vallen alle vormen van onrechtmatige bewoning, onrechtmatige door- of onderverhuur en onrechtmatig gebruik van de woning waarvoor wij geen toestemming hebben gegeven. Bij het bestrijden van woonfraude werken we in Utrecht nauw samen met de gemeente. Hiervoor hebben we een convenant afgesloten. We gaan vaak samen met medewerkers van de gemeente op huisbezoek om controles te doen op adressen waarover we signalen hebben ontvangen.

In 2022 hebben we door capaciteitsproblemen helaas minder kunnen inzetten op woonfraude dan gewenst. In 2022 zijn er 169 bijgekomen. Een aantal daarvan hebben we onderzocht. We hebben er 141 afgehandeld. Huurders die hun woning illegaal onderverhuren, vragen wij de huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen. Helaas werkt niet iedereen hieraan mee. Dan treffen wij juridische maatregelen om de huurovereenkomst te ontbinden.

Illegale hennepcultuur

In 2022 hebben we 6 leefbaarheidsdossiers geopend vanwege illegale hennepcultuur. Ook hadden we er nog enkele van 2021 open staan. We hebben er 10 afgehandeld. Huurders die een hennepplantage in hun woning hebben, vragen wij ook de huurovereenkomst vrijwillig op te zeggen. Geven ze hier geen gehoor aan dan starten wij een ontruimingsprocedure. Overigens wordt de woning waarin een hennepkwekerij wordt aangetroffen, veelal ook bestuurlijk (door de gemeente) al voor enkele maanden gesloten.

Ontruimingen

Ook in 2022 hebben we helaas een paar woningen moeten ontruimen. Het ging om 6 woningen vanwege overlast, 5 woningen vanwege onrechtmatige bewoning en 9 woningen vanwege een huurachterstand. Bij deze laatste was er vaak niet alleen sprake van een huurachterstand maar ook van leefbaarheidsproblematiek.

Een aantal ontruimingen waarvoor vonnis was verkregen, is niet doorgegaan. Soms gebruiken we een ontruimingsvonnis om contact te kunnen krijgen met de huurder en hem in contact te brengen met een hulpverlenende instantie.

Denktank lastige casussen

In 2022 hebben we met een Denktank lastige casussen gewerkt. Dit is een maandelijks overleg bedoeld om doorbraken te realiseren in lastige casussen bij Mitros. Zo hebben we vorig jaar aandacht besteed aan een aantal wezenkasussen. Hiervoor geldt sinds 2022 de Wezenregeling. Deze regeling maakt het voor woningcorporaties mogelijk om meerderjarige weeskinderen, na het overlijden van de huurder, een tijdelijk huurcontract voor maximaal 2 jaar aan te bieden, zodat zij het huis niet meteen uit hoeven na het overlijden van hun vader of moeder.

Samenwerking

Overleg met huurders

Onze huurders hebben zich op 3 niveaus georganiseerd: bewonerscommissies, bewonersgroepen en een huurdersorganisatie. De bewonerscommissies en -groepen zijn vooral in hun eigen gebouw en soms op buurniveau actief. De huurdersorganisatie behartigt de belangen van al onze huurders.

Huurdersorganisatie HNM

Wij overleggen met 1 huurdersorganisatie: HuurdersNetwerkMitros (HNM). HNM vertegenwoordigt onze huurders uit Nieuwegein en Utrecht. HNM voert gesprekken met ons over beleid en beheer. Dit zijn constructieve gesprekken. Daarnaast krijgen wij adviezen van HNM die ons scherp houden. Wij waarderen de inzet en betrokkenheid van HNM zeer.

In 2022 konden we door het opheffen van de coronamaatregelen gelukkig weer live overleggen met HNM.

Prestatieafspraken

HNM is volwaardig gesprekspartner in de overleggen die wij met de gemeente voeren over de prestatieafspraken. Dit is geregeld in de Woningwet. In 2022 was HNM ook betrokken bij de actualisering van de lopende prestatieafspraken.

Overleg en advies

Een aantal keer per jaar voeren we formeel overleg met HuurdersNetwerkMitros. Hierbij is onze directievoorzitter, Henk Peter Kip, aanwezig. In juni waren de directie en een afvaardiging van de Raad van Commissarissen aanwezig. Bij die bijeenkomst zijn de wederzijdse verwachtingen besproken.

In de overleggen tussen HNM en Mitros waren de belangrijkste gespreksonderwerpen:

- de begroting 2023
- de jaarlijkse huurverhoging
- de voorgenomen fusie tussen Mitros en Viveste
- de (actualisatie van de) prestatieafspraken met gemeente Nieuwegein en Utrecht
- het verstevigen van HNM.

In 2022 heeft HNM onder andere advies uitgebracht over de jaarlijkse huurverhoging en een aantal zaken dat te maken had met de fusie, zoals een zienswijze op de fusie en de nieuwe algemene huurvoorwaarden.

Ook vorig jaar was het betrekken van huurders bij beleidsontwikkeling en -uitvoering weer een punt van aandacht. Net zoals andere (maatschappelijke) organisaties, van tennisclub tot vakbond, zien wij steeds minder betrokkenheid onder onze huurders. HNM heeft zich in 2022 actief ingespannen om de achterban direct te benaderen. Helaas heeft dit niet geleid tot instroom van nieuwe medewerkers bij HNM. De belasting van het beperkte aantal HNM'ers is hiermee een blijvend punt van zorg en aandacht voor ons.

Huurderspanel

In 2022 hebben we samen met Huurdersnetwerk Mitros een huurderspanel georganiseerd rond het thema 'dienstverlening'. Meer in het bijzonder over hoe huurders het liefst contact hebben met Mitros. Hebben huurders digitaal contact met ons? En wat is hierbij belangrijk voor de huurders? Wat zijn eventuele knelpunten? Deze vragen stonden centraal in het onderzoek.

Na een digitale enquête (398 panelleden deden mee, een respons van 22%) vond met een groep betrokken huurders nog een persoonlijk gesprek plaats rond dit thema. De belangrijkste conclusie was dat huurders vooral heel veel waarde hechten aan het kunnen voeren van een dialoog als zij contact hebben met Mitros. Persoonlijk contact met de mensen achter de organisatie wordt daarom hoog gewaardeerd.

Financiële bijdrage

Wij bieden zowel HuurdersNetwerkMitros als de bewonerscommissies en -groepen financiële ondersteuning. Bewonerscommissies in herstructureringsgebieden ontvangen nog een extra bijdrage in het kader van de Utrechtse Regeling Ondersteuningsgelden.

Financiële bijdrage	
HuurdersNetwerkMitros	€ 119.049
Bewonerscommissies en bewonersgroepen	€ 48.994
Totaal	€ 168.043

Overleg met stakeholders

Als woningcorporatie staat Mitros midden in de samenleving. Wij vormen met andere partijen het maatschappelijk middenveld in ons werkgebied. We besteden dan ook ieder jaar veel aandacht aan een levendige dialoog met onze stakeholders. Hierbij staan vragen centraal als: Is er voldoende contact? Hoe verloopt het contact? Wat zijn de vragen, wensen en behoeftes die leven bij zowel deze stakeholder als bij ons? Deze contacten helpen ons bij het bepalen van onze koers.

Een deel van de contacten verloopt volgens een vaste overlegstructuur. Bijvoorbeeld met gemeente en zorgpartijen. Daarnaast is er natuurlijk ook ad-hoc contact met andere maatschappelijke organisaties, zoals politie en onderwijsinstellingen.

In 2022 is de samenwerking met zorgpartijen flink verstevigd. Dit heeft vooral te maken met het feit dat we steeds meer brede woonconcepten realiseren, waar ook plek is voor huurders uit kwetsbare groepen. Denk hierbij aan ex-dak- en thuislozen en jongeren die een lastige start hebben gemaakt. Door samen te werken met zorgpartijen en 'dragende' huurders kunnen de 'vragende' huurders een mooie nieuwe start maken.

Ons stakeholderpalet ziet er als volgt uit:

Categorie Stakeholders	Verbijzondering	Wijze van communiceren
Huurders	Huurders	een-op-een-contacten in de wijk Mitros Panel Nieuwe vormen van huurderparticipatie
	Huurderskoepels	Bestuurlijk overleg Werkgroepen
Gemeenten Utrecht en Nieuwegein	Wethouder	Bestuurlijk overleg Mitros en wethouder Wonen Bestuurlijk overleg corporaties en Mitros (STUW in Utrecht, met Portaal en Jutphaas in Nieuwegein) Ad hoc overleg met andere wethouders / burgemeester
	Colleges B&W Utrecht en Nieuwegein	Incidenteel
	Gemeenteraad Utrecht en Nieuwegein	Aanwezig bij raadsinformatieavonden 1x per jaar uitnodiging raadsleden Utrecht en Nieuwegein, verder een-op-een-contact met raadsleden om hen te informeren en vanuit stakeholdermanagement. Een aantal gemeenteraadsleden heeft ook een mini-stage bij Mitros doorlopen.
	Ambtelijke organisatie Utrecht en Nieuwegein	Ambtelijk overleg op strategisch niveau, wijk- en buurtniveau
Corporaties	Bestuurlijk overleg STUW, corporaties Nieuwegein en in regionaal verband	Meerdere malen per jaar, strategische agendabepaling
	Werkgroepen	Meerdere malen per jaar
WSW en overige financiële instellingen	Mitros niveau	Meerdere malen per jaar
Welzijnsinstellingen	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar
Zorginstellingen	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar
Politie	In de wijk	Meerdere malen per jaar, continu vanuit buurtbeheer
Brandweer	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar
Veiligheidsregio	Op projectniveau of in de wijk	Meerdere malen per jaar
Onderwijsinstellingen: ROC en Hogeschool	In de wijk	
Economic Development Board	Mitros niveau	Minimaal 1x per jaar
Development Network Utrecht (DNU)	Mitros niveau	Meerdere malen per jaar
Buurtinitiatieven	In de wijk	

4. Vastgoed

Een van de 5 strategische pijlers van De Stap is de opgave 'meer en beter wonen'. De opgave is gericht op het meegroeien met de stad en het zorgen voor een kwaliteitsimpuls in ons bezit.

Het meegroeien met de stad doen we onder andere door constructief in te zetten op het aankopen van woningen voor onze doelgroep. Het verduurzamen van de woningvoorraad is ook een opgave waar we voor staan. De afgelopen jaren hebben we via 'challenges' de markt uitgedaagd om met innovatieve oplossingen te komen om onze woningen te verbeteren. Hieruit zijn verschillende oplossingen naar voren gekomen, die we inmiddels in de praktijk toepassen.

Het spanningsveld bij de opgave 'meer en beter wonen' ligt vooral in het rendement op de investeringen. We werken aan de optimale balans tussen onze ambities en het blijven van een financieel solide organisatie.

Woningvoorraad

Aantallen

Ons woningbezit was op 31 december 2022 als volgt onderverdeeld. De tabel is opgesteld op basis van de netto huur voor huurverlaging (exclusief servicekosten).

	≤ € 633,25 1 ^e aftoppings- grens	€ 633,26 – € 678,66 2 ^e aftoppings- grens	€ 678,67 – € 763,47 liberalisatie- grens	€ 763,48 – € 1.027,26 middenhuur	> € 1.027,26 vrije sector (dure huur)	Overig	Totaal
Eengezinswoning	3.523	2.196	2.110	993	45	-	8.867
Appartement met lift	2.878	2.342	2.795	1.613	308	-	9.936
Appartement zonder lift*	4.619	2.033	1.188	621	118	-	8.579
Onzelfstandig	-	-	-	-	-	877	877
BOG en MOG	-	-	-	-	-	357	357
Garage	-	-	-	-	-	614	614
Overig (inclusief bergingen)	-	-	-	-	-	1.524	1.524
Totaal	11.020	6.571	6.093	3.227	471	3.372	30.754
<i>Percentage van woningbezit</i>	<i>36%</i>	<i>21%</i>	<i>20%</i>	<i>10%</i>	<i>2%</i>	<i>11%</i>	<i>100%</i>
<i>in 2021 was dit:</i>	<i>63%</i>	<i>13%</i>	<i>7%</i>	<i>5%</i>	<i>1%</i>	<i>11%</i>	<i>100%</i>

In 2022 viel 57% van de woningen onder de 2^e aftoppingsgrens. In 2021 lag dit veel hoger, namelijk op 76%. Dat jaar was echter een uitzondering. De huurgrenzen zijn op 1 januari 2021 wel geïndexeerd, maar er is dat jaar op 1 juli geen huurverhoging doorgevoerd. Het gevolg was dat in 2021 een veel hoger aantal woningen onder de 2^e aftoppingsgrens viel dan gebruikelijk.

Bij de aantallen middenhuur en vrije sectorhuur in de tabel zijn ook woningen meegeteld met sociale huurcontracten waarbij de huur door de jaarlijkse huurverhoging boven de liberalisatiegrens is uitgekomen. Hierdoor zijn de aantallen in de tabel hoger dan in de paragraaf hieronder.

Middenhuur en vrije sector

De omvang van ons geliberaliseerde woningbezit (middenhuur en vrijesector) is 803. Hiervan vallen er 363 in het segment middenhuur (maandhuur tussen € 763,48 en € 1.027,26). En 440

vallen in de vrije sector (maandhuur meer dan € 1.027). Vorig jaar zijn er 85 mutaties geweest in ons geliberaliseerd woningbezit. Hiervan zijn er 51 toegewezen naar doorstromers, die een sociale huurwoning hebben achtergelaten.

Bedrijfsonroerendgoed

Eind vorig jaar hadden we 625 panden aan bedrijfsonroerendgoed in exploitatie, bij elkaar 56.865 vierkante meter bruto vloeroppervlak. Dit is niet gewijzigd ten opzichte van 2021. We hebben in 2022 geen bedrijfspanden verkocht. Van het bedrijfsonroerend goed stond vorig jaar gemiddeld 3% leeg.

Kwaliteit

Grootonderhoud en renovatie

We investeren fors in het verbeteren en verduurzamen van onze woningen. Via grootonderhoud brengen we onze woningen naar het vereiste kwaliteitsniveau. Dit niveau noemen wij de Mitroskwaliteit 2.0, het minimum niveau waar onze woningen volgens ons aan moeten voldoen. We maken onze woningen energiezuiniger en vervangen onder andere keukens, badkamers en toiletten.

Projecten in cijfers

Grootonderhoud 2022	Aantal sociale huurwoningen
Start	
Nansen- en De Gasperilaan (hoog)	131
Patrimoniumstraat	117
Totaal start grootonderhoud	248
Oplevering	
Themadreven (Tigrisdreef, Haifadreef, St. Eustatiusdreef en St. Maartendreef) fase 1A	116
Themadreven (Tigrisdreef, Haifadreef, St. Eustatiusdreef en St. Maartendreef) fase 1B	116
Fruitbuurt Zuid	30
Hanrathstraat	153
Totaal opgeleverd grootonderhoud	415

In 2022 zetten we de 'grootonderhoudstrein' voort, die een paar jaar geleden gestart is in Overvecht-Zuid met de Atlas-, Centaurus- en Apollodreef. We hebben vorig jaar 232 woningen op de Haifa- en Tigrisdreef opgeleverd. In 2023 volgen nog 200 woningen op de St. Maartendreef en de St. Eustatiusdreef. Daarnaast beginnen we in 2023 met het grootonderhoud van 264 woningen aan de Schooneggendreef en de Stroyenborchdreef.

Ook in de andere wijken van Utrecht zijn we hard aan de slag, zoals in Noordwest, Kanaleneiland en De Halve Maan. Als het mogelijk is, voegen we woningen toe in de plinten. Daar zitten nu op straatniveau vooral garages en bergingen. Woningen in de plinten dragen bij aan de woningvoorraad en de leefbaarheid, met een directe verbinding naar de openbare ruimte. De meeste woningen leveren we Bijna Energie Neutraal (BENG) op.

We voeren alle projecten uit conform de prestatieafspraken die wij met de gemeenten hebben gemaakt. Hierin is onder andere geregeld wanneer huurders recht hebben op een bijdrage in de verhuiskosten en hoe hoog die moet zijn.

Sloop, nieuwbouw en acquisitie

Voor nieuwbouw hebben we een zeer hoge ambitie. We verjongen ons bezit en we willen voldoende sociale huurwoningen van goede kwaliteit hebben. Dit doen we door sloop van verouderde complexen om vervolgens met vervangende nieuwbouw te verdichten. Maar we zoeken vooral ook naar nieuwe mogelijkheden door de aankoop van nieuwe locaties. Of door samenwerkingen aan te gaan met andere partijen om op verschillende locaties sociale huurwoningen toe te voegen. We kiezen voor de ongedeelde stad; we differentiëren op bestaande locaties en bouwen gericht in wijken waar we nog weinig sociale huurwoningen in hebben. Waarbij we ook kijken naar mogelijkheden tot uitruil op nieuwe locaties. Ook passen we nieuwe woonconcepten toe en kijken we altijd naar de mogelijkheden voor het CO₂-neutraal maken van de nieuwe woningen.

Projecten in cijfers

Sloop en nieuwbouw 2022	Aantal sociale huurwoningen
Start bouw	
De Omloop bouwblok 1	61
Jukoterrein	40
Leeuwesteyn 1A	113
Totaal start nieuwbouw	214
Oplevering	
Dickensplaats	24
De Muinck	23
Defensierrein fase 1	80
Heycopstraat	54
Totaal oplevering nieuwbouw	181

Vooruitblik

We hebben concrete plannen om de komende 5 jaar voor 1.000 woningen per jaar een investeringsbeslissing te nemen. We blijven ons inspannen om nieuwe locaties te verwerven, ook al leveren deze meestal niet op korte termijn nieuwbouw op. Het is echter lastig om voldoende plekken te vinden om deze ambitie waar te maken en voldoende snelheid te behouden bij het realiseren van deze projecten.

Acquisitie

In 2022 hebben we bij 4 nieuwbouwprojecten een investeringsbesluit genomen. Het gaat om de Oudenoord, het Defensierrein fase 2 blok 5, de Kruisvaartkade en Wisselspoor.

Onderhoud

Integraal onderhoud

In 2018 hebben we in het project Integraal Onderhoud keuzes gemaakt over de wijze waarop we het onderhoud in de toekomst gaan uitvoeren. Het doel hiervan was om de huurderstevredenheid en de kwaliteit van ons woningbezit te verhogen. Bovendien zijn we hierdoor in staat onze kosten beter te voorspellen en te beheersen.

We hebben hiervoor 2 afdelingen opgericht die zich bezighouden met onderhoud: Vastgoed voor de aansturing en uitvoering van alle projectmatige ingrepen in ons bezit en Huurderonderhoud voor alle onderhoudswerkzaamheden die voortkomen uit een vraag van een huurder.

Deze nieuwe werkwijze heeft geleid tot meer uniformiteit en een kwaliteitsimpuls in ons woningbezit. We hebben nu meer inzicht in en sturing op de technische processen. Tegelijkertijd zagen we in 2021 het verhuurmutatieproces de leegstand oplopen (deels ook door de Covid-19-maatregelen) en de medewerkerstevredenheid afnemen. Daarom hebben we in 2022 een aangepast verhuurmutatieproces getest. Dit bleek een succes. Deze nieuwe werkwijze is daarom vanaf 2023 als standaard ingevoerd.

Mitroskwaliteit 2.0

Ook hebben we- in 2018 onze basiskwaliteit geactualiseerd. We noemen dit Mitroskwaliteit. Al onze woningen moeten hieraan voldoen. Onze huurders mogen een goed niveau van voorzieningen en kwaliteit verwachten. Dit niveau geldt voor al onze huurwoningen in de bestaande bouw in Utrecht en Nieuwegein.

In 2022 hebben we de Mitroskwaliteit verfijnd. We hebben het gewenste niveau voor iedereen verder verduidelijkt. Daarmee is de beoordeling van de kwaliteitsnorm altijd hetzelfde, ongeacht door welke afdeling dit gebeurt (Huurderonderhoud, Wonen of Vastgoed). De verwachting is dat de interieurs van alle woningen in 2031 aan Mitroskwaliteit voldoen.

Interieuraanpak

Om ervoor te zorgen dat in 2031 al onze woningen voldoen aan de Mitroskwaliteit, moeten we de komende jaren 700 interieurs per jaar vernieuwen. In 2022 hebben we in 571 woningen het interieur vernieuwd:

- 208 via dagelijks onderhoud
- 223 via mutatieonderhoud
- 140 via vraaggerichte interieuraanpak.

De vraaggerichte interieuraanpak is het gevolg van onze 1^e innovatiechallenge, de 'badkamer-in-1-dag' uit 2016. We gebruiken deze methodiek vanaf 2022 in het dagelijks onderhoud om versneld het woningbezit op het gewenste niveau te brengen. Met deze aanpak vervangen we een heel interieur (badkamer, keuken en toilet) in 5 à 6 dagen.

Onderhoudskosten

We hebben onze onderhoudskosten in 4 categorieën verdeeld: planmatig onderhoud, dagelijks onderhoud, mutatieonderhoud en overig onderhoud.

Onderhoud	Totaal 2022	Totaal 2021	Totaal 2020
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud	22.549	23.447	24.843
Dagelijks onderhoud	14.592	17.378	17.475
Mutatieonderhoud	13.131	15.586	14.224
Overig onderhoud	5.491	3.568	2.449
Totale uitgaven onderhoud	55.763	59.979	58.991

Onderhoud gerealiseerd in 2022 (aantallen OGE)	2022	2021	2020
Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud	3.243	3.468	3.566
Dagelijks onderhoud	12.150	11.561	11.901
Mutatieonderhoud	2.175	2.085	1.731

Dagelijks en mutatieonderhoud

Bij dagelijks onderhoud gaat het om reparaties die wij uitvoeren op verzoek van huurders.

Mutatieonderhoud is onderhoud in een woning waarvan de huur is opgezegd. Daarmee brengen we de onderhoudsstaat van de woning opnieuw op gewenst basisniveau (Mitroskwaliteit) voordat de nieuwe huurder er komt wonen.

Dagelijks onderhoud	2022	2021	2020
Aantal OGE met onderhoud	12.150	11.561	11.901
Begroet (x € 1.000)	15.369	14.869	10.441
Gerealiseerd (x € 1.000)	14.592	17.378	17.475

Verschil (x € 1.000)	777	-2.509	-7.034
Gemiddelde kosten per OGE met onderhoud (€)	1.201	1.503	1.468

Mutatieonderhoud	2022	2021	2020
Aantal OGE met onderhoud	2.175	2.085	1.731
Begroot (x € 1.000)	14.129	11.047	9.015
Gerealiseerd (x € 1.000)	13.131	15.586	14.224
Verschil (x € 1.000)	998	-4.539	-5.209
Gemiddelde kosten per OGE met onderhoud (€)	6.037	7.475	8.217

Planmatig onderhoud (PO)

Planmatig onderhoud is het onderhoud aan het casco van woningen en bedrijfsnonroerendgoed. Bijvoorbeeld schilderwerkzaamheden, houtrotreparties en het vervangen van dakbedekking. Het onderhouden van woning- en gebouwinstallaties, zoals verwarmingsketels, mechanische-ventilatie-units en liften, waarvoor we contracten hebben gesloten, valt ook onder planmatig onderhoud.

Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud	2022	2021	2020
Aantal OGE met onderhoud	3.243	3.468	3.566
Begroot (x € 1.000)*	24.517	24.560	21.710
Gerealiseerd (x € 1.000)*	22.549	23.447	24.843
Verschil (x € 1.000)	1.968	1.124	-3.133
Gemiddelde kosten per OGE met onderhoud (€)	6.953	6.761	6.967

Langjarige samenwerking met co-makers in onrustige tijden

Bij het planmatig onderhoud werken we nu al 5 jaar met 5 vaste partners. Hierbij gaat het om het onderhoud aan het casco van de woningen. Door deze continue samenwerking kunnen we het werk steeds beter voorspelbaar en betrouwbaar uitvoeren: binnen de begroting en in het geplande uitvoeringsjaar.

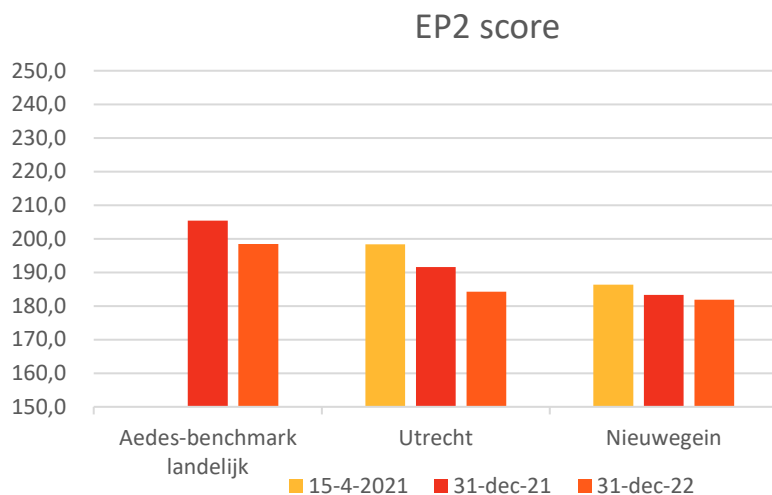
Ook levert deze samenwerking verbetering op op andere vlakken. Zo stijgt stapsgewijs de huurderstevredenheid. En verbeteren we de isolatie van onze woningen. Ook zoeken we naar besparingsmogelijkheden bij een gelijkblijvende of zelfs verbeterde kwaliteit van het casco van onze woningen. Goede redenen om de samenwerking met deze partners de komende jaren voort te zetten. Zeker in deze bijzondere tijden, waarin we te maken hebben met uitzonderlijk hoge inflatie en beperkingen in de beschikbaarheid van mensen en materiaal, is de continuïteit van onze samenwerking van meerwaarde gebleken. Een groot deel van het beoogde onderhoudsprogramma hebben we kunnen uitvoeren.

Duurzaamheid

Op het gebied van duurzaamheid voeren we energiemaatregelen uit. We streven daarbij naar energielabel A. Het verduurzamen van ons woningbezit zorgt voor een lagere energierekening voor de huurders, verbetert de kwaliteit van onze woningen en draagt bij aan een gezondere toekomst voor iedereen.

Energielabels

Op energetisch vlak scoren we bovengemiddeld in vergelijking met andere corporaties. Dat blijkt uit een vergelijking van de EP2-score van Mitros met de Aedes-benchmark. Gemiddeld ligt het energielabel van ons bezit op label B. De afgelopen jaren hebben we relatief veel geïnvesteerd in onze oudere woningen in Utrecht. Daardoor is het energielabel in Utrecht sterker verbeterd dan in Nieuwegein. Het gemiddelde energielabel in beide gemeentes is op dit moment ongeveer gelijk. De komende jaren zetten we de verduurzaming van ons vastgoed voort door oplevering van investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw.



In 2022 zijn Nationale Prestatieafspraken gemaakt tussen Aedes en de minister. Uiterlijk in 2028 moeten woningen met een energielabel E, F of G worden uitgefaseerd. Dit geldt voor ongeveer 13% van onze woningen. Daarnaast moeten we cv-ketels op natuurlijke momenten vervangen door hybride warmtepompen. We werken aan een plan van aanpak om de Nationale Prestatieafspraken te kunnen nakomen.

Zonnepanelen voor huurders

In de prestatieafspraken staat voor ons een inspanningsverplichting om in 2025 20% van onze woningen te hebben belegd met zonnepanelen. Aan deze inspanningsverplichting hebben we eind vorig jaar al voldaan. Toen lagen er zonnepanelen op ruim 22% van onze woningen. Eind 2021 was dit nog 15%. We verwachten wel dat het tempo gaat vertragen, omdat het aantal geschikte daken afneemt.

Aardgasvrije wijken

In samenwerking met de gemeente Utrecht werkte Mitros in 2022 aan het gasloos maken van 3,5-hoog-complexen in de Vechtzoom in Overvecht Noord. In 360 woningen sluiten we het kookgas af en stappen huurders over op elektrisch koken. Dit project is uniek omdat voor de 1^e keer in Nederland de Crisis- en herstelwet wordt ingezet voor de energietransitie. Het project ontving daarom veel aandacht van de media, waaronder de voorpagina van de Volkskrant van 1 december.

In november stemde meer dan 90% van de bewoners van de betreffende woningen in met ons voorstel. In december heeft de gemeenteraad ingestemd met het bestemmingsplan. Het project wordt in 2023 uitgevoerd. Naast het project in Overvecht lopen gesprekken met de gemeente en Eneco voor uitbreiding van het warmtenet in Utrecht en Nieuwegein.

Vastgoedsturing

Zoals uit voorgaande paragrafen blijkt, blijven wij investeren in onze woningvoorraad. We maken hiervoor continu strategische en tactische afwegingen over de ontwikkeling van onze woningportefeuille en de daarbij behorende kosten. En denken na over de vraag waar we over 10 tot 15 jaar willen staan met onze woningen.

De wensportefeuille

Voor de strategische vastgoedsturing kijken we met behulp van een grote hoeveelheid data en input vanuit de verschillende disciplines in de organisatie hoe we op de lange termijn de gewenste portefeuille kunnen bereiken. Deze zogenaamde wensportefeuille bestaat uit kwalitatief goede

woningen die een goed rendement en tevreden huurders opleveren. Op complexniveau bepalen we waar investeringsprojecten nodig zijn, waar we sloop-nieuwbouw moeten plegen en waar we moeten verduurzamen (en eventueel verkopen).

We bouwen aan de optimale vastgoedsturing voor ons bezit. Dit door naar de langere termijn te kijken en de juiste afwegingen te maken in een snel veranderende wereld, waarin de energietransitie steeds belangrijker wordt. Dit moet leiden tot betere keuzes en tot betere prestaties van onze woningen en ons bedrijfsmatig vastgoed. Zo kunnen we toekomstige verrassingen zoveel mogelijk voorkomen.

Stappen in 2022

Assetmanagement en strategische vastgoedsturing zijn in 2017 geïntroduceerd en zijn inmiddels goed ingebed in de organisatie. De assetmanagers zijn in hun werkgebied de spin in het web en initiëren grootonderhoudsprojecten en sloop-nieuwbouw. Daarnaast fungeren zij als vraagbaak en hebben ze nauw contact met de vastgoedbeheerder, wijkconsulent en alle andere collega's en afdelingen die in het betreffende gebied actief zijn. In 2022 hebben we de volgende stappen gezet (naast het dagelijks werk, zoals de herijking van strategielabels, de waardering en het opstellen van projectbesluiten):

- We hebben weer complexbeheerplannen gemaakt in samenwerking met de diverse teams en ontsloten via softwaremodule VIP. We werken toe naar het moment dat voor ieder complex een complex-specifiek beheerplan beschikbaar is. Met het doel dat in VIP alle gewenste informatie over ieder complex gevonden kan worden en iedereen uit de organisatie weet hoe te handelen.
- We hebben de begroting voor 2023 opnieuw grotendeels van onderaf opgebouwd.
- Er is met de afdelingen Vastgoedbeheer en Huurderonderhoud scherper in beeld gebracht waar ons geld bij dagelijks en mutatieonderhoud naartoe gaat, om zo waar nodig bij te sturen.
- De assetmanagers werken nauw samen met de afdelingen Verkoop, Strategie & Advies, Vastgoedbeheer, Wonen en Huurderonderhoud om de juiste keuzes te maken in het kader van de tijdelijke verkoopstop die in Utrecht geldt.
- Iedere 3 maanden bespreken de assetmanagers de realisatiecijfers per gebied met de manager wonen en een aantal disciplines binnen de organisatie. Dit om uitschieters en eventuele zorgpunten te bespreken en om waar nodig bij te sturen.
- De assetmanagers hebben een Meerjarig Actieprogramma Vastgoedsturing (2023-2025) opgesteld. Hiermee is een nieuwe stip op de horizon gezet voor de verdere doorontwikkeling van vastgoedsturing/assetmanagement.

Verkoop

Onze portefeuillestrategie is dynamisch. We verkopen oudere, kwalitatief minder goede woningen en voegen tegelijkertijd nieuwe woningen toe. Zo neemt de kwaliteit van ons woningbezit toe en daalt de gemiddelde leeftijd van onze woningen. Het geldt dat de verkoop van woningen oplevert, investeren we in het verbeteren van ons bestaande woningbezit.

Elk jaar maken we een nieuwe selectie van woningen die in aanmerking komen voor verkoop, de zogenaamde 'verkoopvijver'. In 2022 gaven we 3.837 woningen een verkooplabel, vooral oudere en minder renderende woningen. Zodra de huurder de huur opzegt, gaat de woning in de verkoop. Dit doen we tegen marktconforme verkoopprijzen, dus zonder korting. Een huurder kan ook zijn eigen woning kopen, als deze voor verkoop is gelabeld.

In 2022 hebben we in Utrecht en Nieuwegein tezamen 63 woningen verkocht. Dit waren er 52 minder dan begroot. De verkoopopbrengst van de woningen ligt met € 21 miljoen € 19 miljoen onder de begroting. Met 38 verkochte sociale huurwoningen in Utrecht bleven we ruimschoots binnen de prestatieafspraken met de gemeente. Ook in Nieuwegein bleven we met 23 verkochte sociale huurwoningen onder de 45 die in de prestatieafspraken staan.

Verkoop			
	Sociale huur	Vrije sector	Totaal
Utrecht (Prestatieafspraken maximaal 50)	38	2	40
Nieuwegein (Prestatieafspraken maximaal 45)	23	0	23

Totaal	61	2	63
---------------	-----------	----------	-----------

Zittende huurders en Koopvoorrang

Van de 62 woningen hebben we er 4 aan zittende huurders verkocht.

Ook hebben we vorig jaar weer woningen verkocht met Koopvoorrang. Koopvoorrang is een formule waarbij onze huurders, en huurders van Portaal en Bo-Ex, voorrang krijgen bij het aankopen van een (andere) Mitroswoning. Dit bevordert de doorstroming. Bovendien pakken we hiermee het 'scheef' wonen aan. We hebben 8 woningen met Koopvoorrang verkocht. Hierdoor kwamen 8 sociale huurwoningen leeg voor nieuwe verhuur.

Opbrengsten

Verkoop 2022	Aantal	Totale opbrengst (€)	Gemiddelde opbrengst (€)
Eengezinswoningen	25	9.903.300	396.132
Beneden-/bovenwoningen	13	4.583.000	352.538
Appartementen	25	6.779.200	271.168
Subtotaal	63	21.265.500	337.548
Parkeerplaatsen/bergingen	2	40.000	20.000
Bedrijfsruimte/ateliers (monumenten)	0	0	0
Percelen grasland/grond	2	56.090	28.045
Totaal	67	21.361.590	

Verkoop grondposities en complexen

We hebben vorig jaar geen grondposities of complexen verkocht. Wel hebben we van SSH een woningportefeuille gekocht van 42 eengezinswoningen in de binnenstad van Utrecht.

5. Organisatie

Medewerkers

Omdat we ons steeds meer richting een ondernemende, extern gerichte organisatie bewegen, moet de interne organisatie (waaronder medewerkers en cultuur) veranderen. Om een ondernemende organisatie te worden, leggen we onder andere verantwoordelijkheden lager in de organisatie. Medewerkers en teams kunnen zo zelf de meest effectieve weg bewandelen om tot het gewenste resultaat te komen, gekoppeld aan de doelen uit ons ondernemingsplan en De Stap. Eigenaarschap en voldoende ruimte om zelfstandig te opereren zijn hierbij essentieel.

Personeelsbeleid en -ontwikkeling

Personeelsbeleid

De nieuwe CAO Woondiensten is in 2022 ingevoerd. Er zijn diverse aanpassingen gedaan waaronder het individueel loopbaanbudget (ILOB). Dat geldt nu ook voor nieuwe medewerkers vanaf het moment dat ze in dienst treden.

Vanaf april hebben we het thuiswerkbeleid, dat we in 2021 hebben ontwikkeld, ingevoerd. Dat betekent onder andere dat medewerkers in een webshop voor een vastgesteld budget middelen kunnen bestellen voor een goede thuiswerkplek.

Corona, medewerkersonderzoek en werkdruk

In 2022 heeft de Coronacrisis ook nog een behoorlijke impact gehad op het personeel en de dagelijkse manier van werken. We volgden de richtlijnen van de overheid tot april, toen de restricties bij het werken op kantoor werden opgeheven.

Begin 2022 hebben we voor de 3^e keer een medewerkersonderzoek uitgevoerd (de Covid-pulse). De Covid-pulse is een beperkt medewerkerstevredenheidsonderzoek, waarin onder andere het crisismanagement, de fysieke en psychische gesteldheid van medewerkers, het samenwerken en de veiligheid worden gemeten en concrete verbeter suggesties worden gevraagd. Een extern bureau nam het onderzoek af om de anonimiteit van medewerkers te waarborgen. Ruim 70% van de medewerkers nam deel aan het onderzoek. De resultaten zijn daarna besproken in het directieoverleg en met de ondernemingsraad. Managers bespraken de uitkomsten ook met hun eigen teams.

In de Covid Pulse kwamen verschillende punten naar voren waar medewerkers trots op zijn. Ook benoemden medewerkers aandachtspunten. Een van deze aandachtspunten is de werkdruk. Dit is ook de aanleiding geweest voor een werkdrukonderzoek in de Risico Inventarisatie & Evaluatie en een verdiepingsonderzoek naar werkdruk door een extern bureau. De resultaten daarvan zijn in november en december 2022 besproken met de or en het directieoverleg. Het advies voor de aanpak is begin 2023 in het directieoverleg en met de or besproken.

Digitale fitheid

In 2022 hebben we een vervolg gegeven aan het testen en trainen van de digitale vaardigheden van medewerkers. Dit in het kader van De Stap. Het afgelopen jaar zijn de volgende rijbewijzen gehaald:

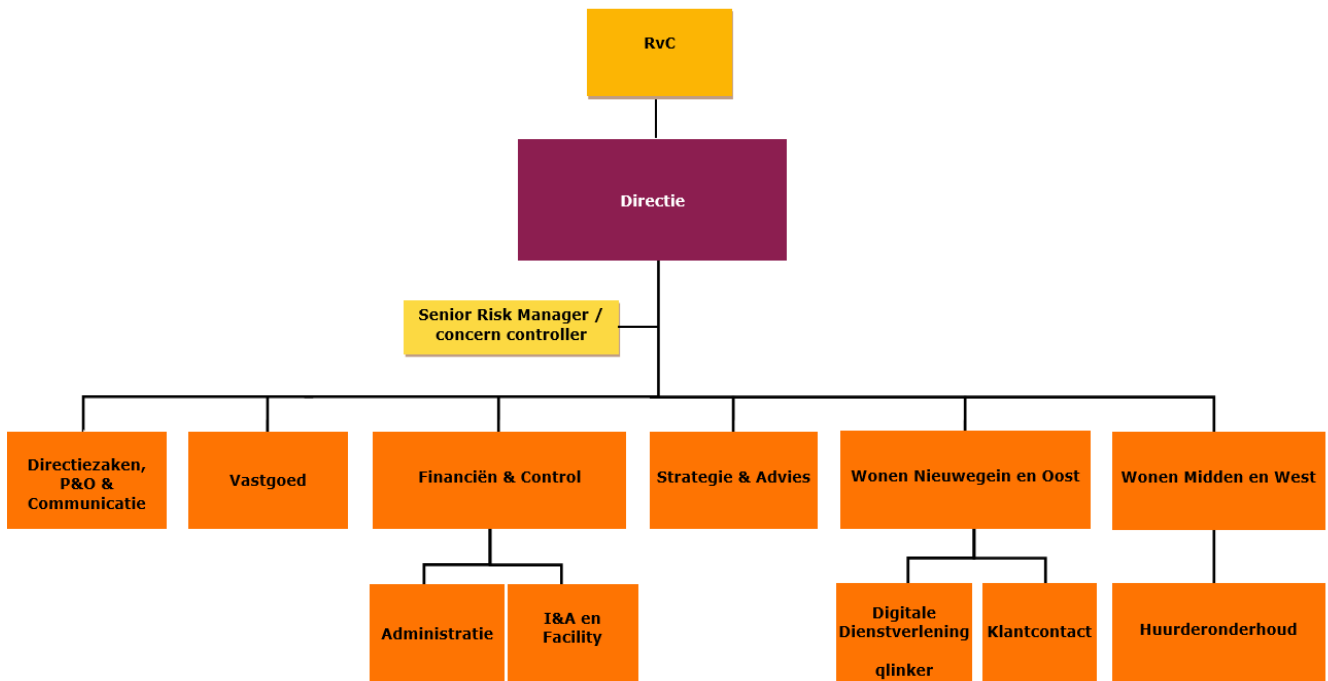
- rijbewijs A (basale digitale vaardigheden) – 31 medewerkers (eind 2022 hadden 319 van de 392 in dienst zijnde medewerkers rijbewijs A op zak).
- rijbewijs B (E-Content) – 18 medewerkers
- rijbewijs C (Empire DE Standaard) – 205 medewerkers
- rijbewijs D (Empire R21/Business Central) – 262 medewerkers.

Alle medewerkers met uitzondering van de technisch vakmannen moeten rijbewijs A halen. De overige rijbewijzen zijn verplicht voor iedereen die met het betreffende programma werkt.

Organisatie

In 2022 is de organisatiestructuur niet veranderd. Wel hebben we het afgelopen jaar gewerkt aan de inrichting van de organisatie voor de fusie tussen Mitros en Viveste per 1 januari 2023.

Het organogram zag er in 2022 als volgt uit:



Voorbereiding fusie

Om de fusie met Viveste in goede banen te leiden hebben we in 2022 gewerkt aan de inrichting van de nieuwe organisatie. Er is gewerkt aan een organisatieplan met een nieuwe organisatiestructuur, passend bij de visie en doelen van de nieuwe organisatie.

Om de personele gevolgen van de fusie op te vangen hebben Mitros, Viveste en de vakbonden in juni 2022 een Sociaal Plan afgesproken, waarbij de intentie is uitgesproken om alle medewerkers een passende functie aan te bieden.

Op basis van het nieuwe organisatieplan is een nieuw en geharmoniseerd functiehuis voor de nieuwe organisatie tot stand gekomen. Dit heeft in een aantal gevallen geleid tot nieuwe en gewijzigde functies. Het overgrote deel van de functies is echter ongewijzigd gebleven. Daarnaast hebben we per functie een functie- en formatieplan opgesteld, waarin per functie is vastgelegd hoeveel formatie is toegestaan in de nieuwe organisatie.

Ook hebben we in 2022 de harmonisatie van arbeidsvoorwaarden en P&O-beleid en regelingen, zoals het beloningsbeleid, verzuimbeleid en reiskosten, voorbereid. In de zomerperiode hebben de ondernemingsraden van Mitros en Viveste advies gegeven op het organisatieplan en het bijbehorende functie- en formatieplan. Daarnaast hebben zij instemming verleend met de harmonisatie van arbeidsvoorwaardelijk, beleid en regelingen.

In oktober en november vond het plaatsingsproces van alle medewerkers van Mitros en Viveste plaats. Met als resultaat dat alle medewerkers konden worden geplaatst op een passende functie in de nieuwe organisatie. De, vanuit het Sociaal Plan in het leven geroepen, geschillencommissie heeft geen bezwaren van medewerkers hoeven behandelen.

Bezetting en ziekteverzuim

Bezetting

Personele bezetting op 31 december 2022	2022		2021		2020	
	Aantal	FTE	Aantal	FTE	Aantal	FTE
Vast contract	334	311	331	305	329	304
Tijdelijk contract	58	52	53	52	58	46
Totaal in loondienst	392	363	384	357	387	350
Inleenkrachten regulier	24	17	20	15	27	21
Inleenkrachten projecten	7	4	10	5	4	2
Totaal inleenkrachten	31	21	30	20	31	23
Totaal	423	384	414*	377	418	373

* exclusief 2 stagiairs

Eind 2022 werkten er 438 medewerkers bij Mitros. Daarvan waren 392 medewerkers in loondienst, 8 meer dan in 2021. Het aantal FTE's is toegenomen met 6.

Het aantal inleenkrachten lag vorig jaar aanzienlijk hoger dan voorgaande jaren. Dit had vooral te maken met de voorbereidingen voor de fusie. Zowel voor alle werkzaamheden die direct met de fusie te maken hadden, als de opvang van het reguliere werk op plekken waar vaste medewerkers vrijgemaakt waren voor de fusie. Daarnaast speelden ook langdurig ziekteverzuim en krapte op de arbeidsmarkt een rol.

Kosten inleenkrachten	2022	2021	2020
	€ 1.946.000*	€ 2.595.000,-	€ 1.637.000,-

*bedrag exclusief fusiebegeleiding

Ziekteverzuim

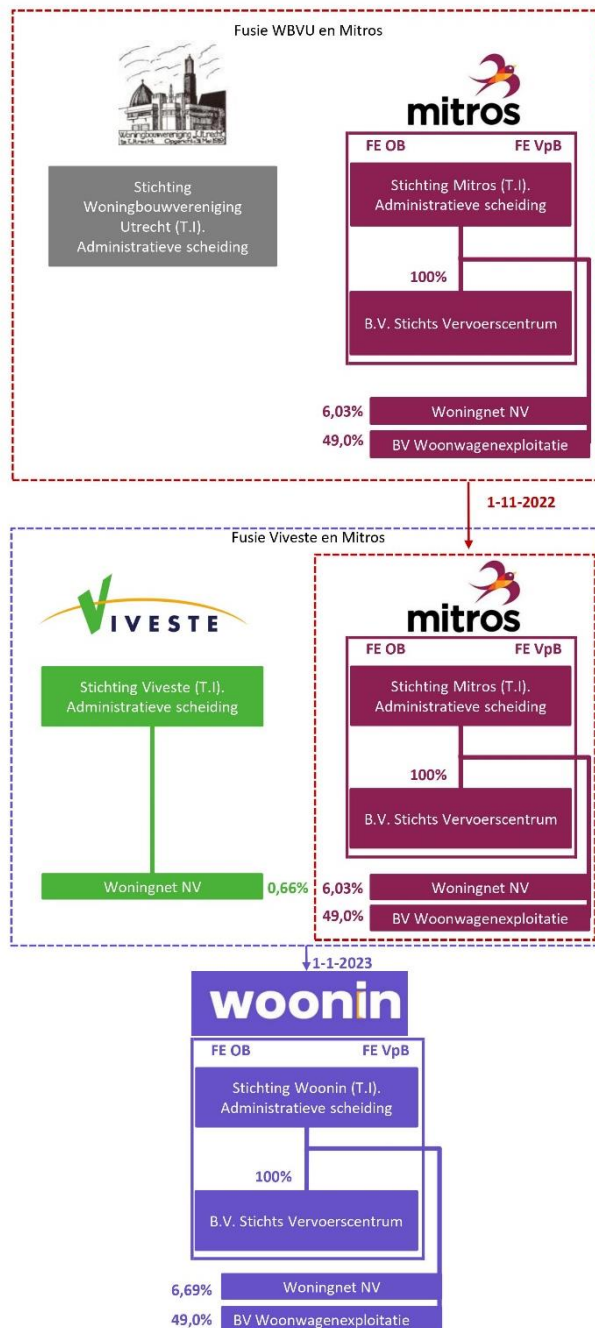
Ziekteverzuim	2022	2021	2020
Totaal verzuimpercentage (exclusief zwangerschapsverlof)	6,8	5,8	6,0
Meldingsfrequentie	1,24	0,86	0,75

Het verzuimpercentage is met 1% gestegen. In 2022 is het aandeel van kortdurend verzuim in het totale verzuimpercentage toegenomen. Dit is ook te zien in de stijging van de meldingsfrequentie. Deze toename heeft vooral te maken met een groot aantal ziekmeldingen vanwege de coronapandemie.

Juridische en fiscale structuur en verbindingen

Juridische en fiscale structuur

Per 1 november 2022 zijn Woningstichting WbvU en Stichting Mitros gefuseerd. En op 1 januari 2023 is de Stichting Mitros gefuseerd met Stichting Viveste tot de Stichting Woonin. Schematisch ziet de juridische structuur er als volgt uit:



FE OB = Fiscale eenheid voor de omzetbelasting
FE VpB = Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

De fusie met Woningstichting WbvU vond plaats op 1 november 2022. WbvU had in de periode op het moment van de fusie 3 bestuursleden en 3 RvC-leden. Zij zijn per 1 november afgetreden. De beloning van de bestuursleden en de honorering van de RvC-leden van WbvU is opgenomen in de jaarrekening in hoofdstuk 7.11.

Verbindingen

Deelnemingen

De Stichting Mitros t.i. kent per 31 december 2022 de volgende deelnemingen:

- *Stichts Vervoercentrum in Utrecht (100%)*
In deze vennootschap vinden geen activiteiten plaats.

Belang

Verder hebben we een belang in de volgende verbindingen (tussen haakjes het belang in procenten):

- *WoningNet NV in Weesp (6,03%, na de fusie per 1 januari 2023 6,69%)*
Het doel van deze vennootschap is het deelnemen in, het financieren en het voeren van de directie of de administratie van andere ondernemingen. WoningNet NV is een shared service center voor de woningcorporaties met als voornaamste doel het publiceren van beschikbare huur- en koopwoningen via WoningNet.
- *BV Woonwagenexploitatie in Utrecht (49%)*
De vennootschap heeft als doel de toegelaten instellingen, zoals bedoeld in artikel 70 lid 1 van de Woningwet, te ondersteunen bij de uitvoering van hun volkshuisvestelijke taken, in het bijzonder op het gebied van de verhuur van woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

VvE's

Verschillende van onze complexen bestaan deels uit huurwoningen en deels uit koopwoningen. In die complexen zijn VvE's (Verenigingen van Eigenaren) actief. Wij nemen deel in 320 VvE's. De materiële waarde van deze VvE's is te verwaarlozen ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van de Stichting Mitros. Daarom hebben we consolidatie van deze VvE-gegevens in onze jaarcijfers achterwege gelaten en verantwoorden we de VvE's niet als deelneming. Alle kosten die verband houden met deze VvE's en die voor onze rekening komen, zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Ten slotte is Mitros bestuurder in de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU) en in de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW).

Financiën

Jaarresultaat

	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
	bedragen x € 1.000		
Bedrijfsopbrengsten	217.004	212.000	209.294
Bedrijfslasten	-133.815	-130.900	-141.528
Exploitatieresultaat	83.189	81.300	67.766
Resultaat verkoop bestaande bouw	4.483	6.900	8.541
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-544.273	-95.500	776.334
Resultaat overige activiteiten	964	100	656
Overige organisatiekosten	-4.497	-2.000	-16.672
Leefbaarheid	-4.819	-4.900	-4.904
Financieringsresultaat	-18.128	-19.500	-18.729
Resultaat deelneming	-66	0	-24

	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
	bedragen x € 1.000		
Belastingen	359	0	-108
Jaarresultaat	-482.788	-33.600	812.860

Financiering en rendement

Een toelichting op het jaarresultaat is te lezen in hoofdstuk 1 en 2 van de jaarrekening, die is opgenomen in de bijlage.

Financiële continuïteit en meerjarenperspectief

Het belangrijkste uitgangspunt in ons financieel reglement is dat onze strategische keuzes passen binnen de voorwaarde dat we een financieel gezonde corporatie blijven. De normen vanuit de AW (Autoriteit Woningcorporaties) en het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) zijn harde randvoorwaarden.

Om een financieel gezonde organisatie te zijn, moeten we aan de volgende criteria voldoen:

- voldoende vermogen om op lange termijn aan onze verplichtingen te kunnen voldoen;
- voldoende liquiditeit om op korte termijn aan onze betalingsverplichtingen te kunnen voldoen;
- voldoen aan eisen die toezichthouders (AW en WSW) en verstrekkers van vreemd vermogen aan ons stellen;
- voldoende financiële buffers om risico's te kunnen afdekken.

In 2022 is onze vermogenspositie licht gedaald maar nog steeds ruim toereikend. Deze daling komt voornamelijk door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (€ 311 miljoen negatief). De waarde van de vastgoedportefeuille is aanzienlijk gedaald door de veranderde marktomstandigheden. Daarnaast nemen we op nieuwbouw en renovatie nog steeds onrendabele toppen. De hoogte hiervan neemt wel toe (€ 250 miljoen negatief). Het overgrote deel van het resultaat is dus niet gerealiseerd en is daarnaast sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en daarmee volatiel.

We hebben het eerder ingezette beleid gericht op een efficiënte organisatie doorgezet. Hierdoor blijven onze bedrijfslasten structureel laag. De bedrijfslasten zijn met € 7,7 miljoen afgenomen ten opzichte van 2021. Deze daling wordt veroorzaakt door:

- een daling van de onderhoudskosten (€ 4,3 miljoen)
- een daling van de overige directe operationele lasten (€ 7,5 miljoen)
- een stijging van diverse andere kosten waaronder verhuur een beheer (€ 2,7 miljoen).

De daling van de onderhoudskosten wordt veroorzaakt door dalende kosten bij planmatig onderhoud en minder kosten voor de vraaggerichte interieuraanpak van keukens, badkamers en toiletten. De overige directe lasten exploitatiebezit dalen voornamelijk doordat we minder verhuurdersheffing (€ 21,9 miljoen) hebben afgedragen dan in 2021 (€ 30,2 miljoen).

Naast de daling van de bedrijfslasten zijn ook de overige organisatiekosten met ongeveer € 12 miljoen gedaald. Deze daling komt vooral door een eenmalige last in 2021 vanwege de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia van € 14,3 miljoen als gevolg van een leningenruil. Onder de organisatiekosten zijn daarnaast de fusiekosten verwerkt.

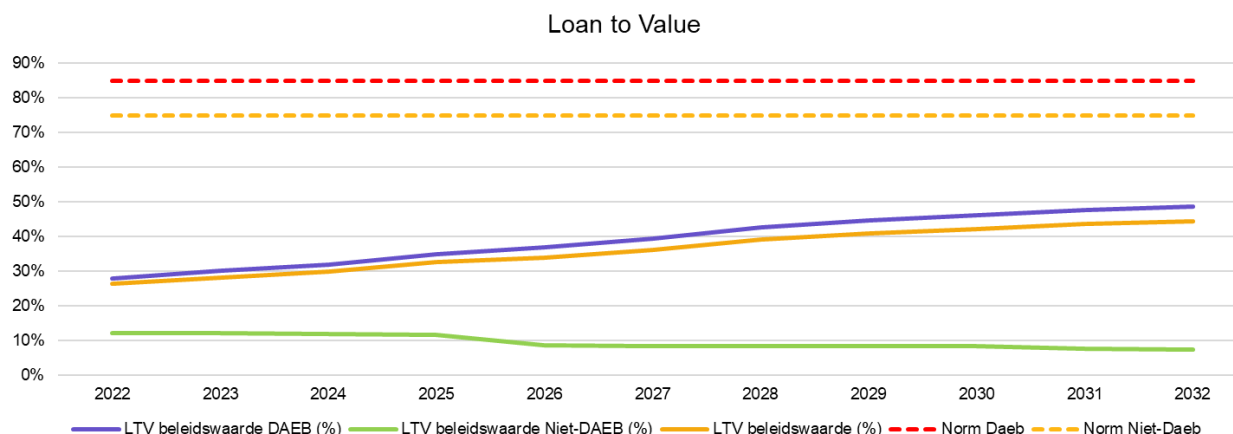
De financiële lasten dalen verder naar € 18,1 miljoen (2021: € 18,7 miljoen) met name door lagere rentepercentages bij herfinanciering in 2022. In 2023 lopen de rentelasten wel weer op. Ons vermogen daalt met bijna 10% naar € 4.419 miljoen. De solvabiliteit voldoet met circa 77% ruimschoots aan de eisen. Deze is ruim voldoende om eventuele tegenvallers te kunnen opvangen.

Solvabiliteit

Bij de bepaling van de solvabiliteit hanteren de toezichthouders de beleidswaarde. De beleidswaarde gaat uit van de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij deze gecorrigeerd wordt voor de volgende afslagen:

- het eigen huurbeleid (in de marktwaarde wordt uitgegaan van markthuren bij mutatie, maar bij corporaties zijn de huren gemaximeerd)
- geen verkopen (in de beleidswaarde gaan we uit van door-exploiteren, terwijl de marktwaarde uitgaat van verkopen bij mutatie)
- het eigen onderhoudsbeleid in plaats van marktnormen
- de hoogte van de bedrijfslasten.

De beleidswaarde is bij Mitros gemiddeld ongeveer € 111.000 (in 2021 € 95.000) per eenheid. Deze is licht gestegen doordat deze de stijging van de marktwaarde volgt.

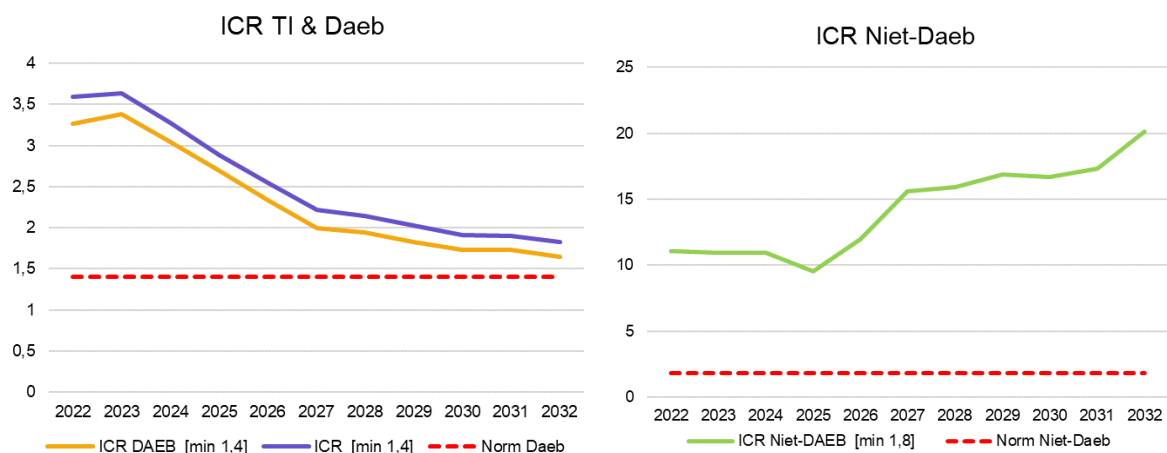


De Loan to Value op basis van de beleidswaarde ligt voor ons rond de 30% en loopt de komende 5 jaren op naar ongeveer 40%. Dit is nog ruim onder de eis van de toezichthouders van 85%.

Voor de financiële continuïteit is het van belang dat we altijd aan onze financiële verplichtingen kunnen voldoen. Om te beoordelen of we hier op korte termijn aan kunnen voldoen, hanteren we conform het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de 'interest coverage ratio' (ICR). Hieronder volgt een toelichting op de ICR.

Interest coverage ratio (ICR)

De ICR drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom en de rentelasten. Oftewel, kunnen we de rentelasten betalen uit het saldo van de 'gewone' inkomsten en de 'gewone' uitgaven? Een ICR van 1,0 geeft aan dat dit saldo gelijk is aan de (netto) rentelasten. Bij Mitros houden we een minimumeis van 1,4 aan. Dit is gelijk aan de eis die het WSW hanteert. Door onze gezonde financiële positie zijn de rentelasten relatief laag. Doordat we op termijn meer financiering aantrekken in combinatie met de stijgende rentelasten gaat de ICR dalen. En doordat we vanaf 2023 voor de vennootschapsbelasting in een betalende positie komen, dalen de operationele kasstroom en de ICR verder. Daar staat tegenover dat de ICR in 2022 is gestegen door de afschaffing van de verhuurderheffing. Dit heeft een positief effect op de operationele kasstroom.



Borgingsplafond

Het WSW heeft ons halverwege 2022 opnieuw voor 2 jaar borgingsplafond verstrekt. Voor het 3^e jaar is geen borgingsplafond afgegeven. Dit hangt samen met de door het WSW geconstateerde onvoorspelbaarheid en onzekerheid in de geprognostiseerde kasstromen. Dit is een generieke maatregel voor de sector als gevolg van de aangekondigde overheidsmaatregelen, waaronder de mogelijke bevrozing van de huren in 2024 en de hervorming van de huurtoeslag en de systematiek van de normhuren.

Het WSW heeft op basis van de dPi 2021 geoordeeld dat we aan de gestelde financiële ratio's voldoen. De doorrekeningen van de financiële kengetallen op basis van de meest recente meerjarenbegroting vertonen – net als eerdere jaren – geen knelpunten. De volgende financiële ratio's worden beoordeeld op basis van realisatie (3 jaar dVi) en op basis van prognose (5 jaar dPi):

- ICR-norm is 1,4 en houdt rekening met noodzakelijk geachte risicobuffers;
- Loan to Value meet de kasstroomgenererende capaciteit (KGC op basis van bedrijfswaarde) op lange termijn in relatie tot vreemd vermogen;
- Solvabiliteitsratio meet de omvang van het eigen vermogen in relatie tot het totale vermogen;
- Dekkingsratio is gebaseerd op de WOZ-waarde van het bij het WSW ingezet onderpand.

De modellen die het WSW gebruikt voor de beoordeling, zijn doorgerekend bij de totstandkoming van de begroting. De uitkomsten van alle modellen vallen binnen de norm.

Ruimte

Onze financiële positie is ruim boven de eisen van de toezichthouders. We hebben zelf een gewenste risicobuffer bepaald bovenop de eisen. Dit surplus zetten we in voor intensivering van onze volkshuisvestelijke prestaties. Hierbij bepalen we onze inzet in lijn met de hiërarchie van onze doelen. Ondanks het nationaal woonakkoord is onze financiële positie ruim toereikend om aan de prestatieafspraken te kunnen blijven voldoen.

Beleidswaarde

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling en realiseerbaarheid van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. Reden hiervoor is dat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maken we diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. Dit geldt vooral voor 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. Ook is dit de grootste post waar we een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De marktwaarde is een inschatting door taxateurs van de marktprijs bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat. Deze is gebaseerd op marktconforme uitgangspunten. De beleidswaarde is een waarde waarbij rekening is gehouden met onze maatschappelijke prestaties. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

- **Beschikbaarheid** (doorexploiteren)
Onze mogelijkheden om vrijelijk de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren door (complexgewijze) verkoop zijn beperkt door wettelijke maatregelen. En door maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB-)huurwoningen. In de beleidswaarde wordt het hele bezit op basis van doorexpoiteren gewaardeerd. Door het verkoopscenario niet mee te nemen komt de marktwaarde 14% hoger te liggen. Dit is het gevolg van het wegvallen van het kostendrukkende effect van de overdrachtsbelasting en een hogere eindwaarde.
- **Betaalbaarheid** (huur)
Om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te houden en om bij de toewijzing te voldoen aan de wettelijke vereisten is de maximale huur die we kunnen vragen, begrensd. We bieden woningen aan met verschillende huurprijzen. Zo kunnen we verschillende huishoudtypes en inkomensgroepen passend binnen de sociale huur huisvesten. Als we uitgaan van de streefhuur in plaats van de markthuurl, ligt de marktwaarde 38% lager. In de praktijk bepalen we bij mutatie de nieuwe huur. Daarbij houden we onder andere rekening met passend toewijzen. En met afspraken met HuurdersNetwerkMitros over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet of niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij we als 'afslag' de beste schatting verwerken.
- **Kwaliteit** (onderhoudskosten)
Om voldoende sociale huurwoningen op lange termijn beschikbaar te houden, is ons

onderhoudsbeleid gericht op de lange termijn. Als we bij onze kosten het gewenste kwaliteitsniveau als uitgangspunt nemen, geven we gemiddeld € 2.161 aan onderhoudskosten per woning uit. De marktwaarde komt hierdoor 14% lager te liggen.

- **Beheer** (beheerkosten)
Het exploiteren van onze sociale woningvoorraad zorgt ook voor hogere beheerkosten dan de markt. Gemiddeld geven we € 1.013 per woning aan beheerkosten uit. De marktwaarde komt hierdoor 4% lager te liggen.

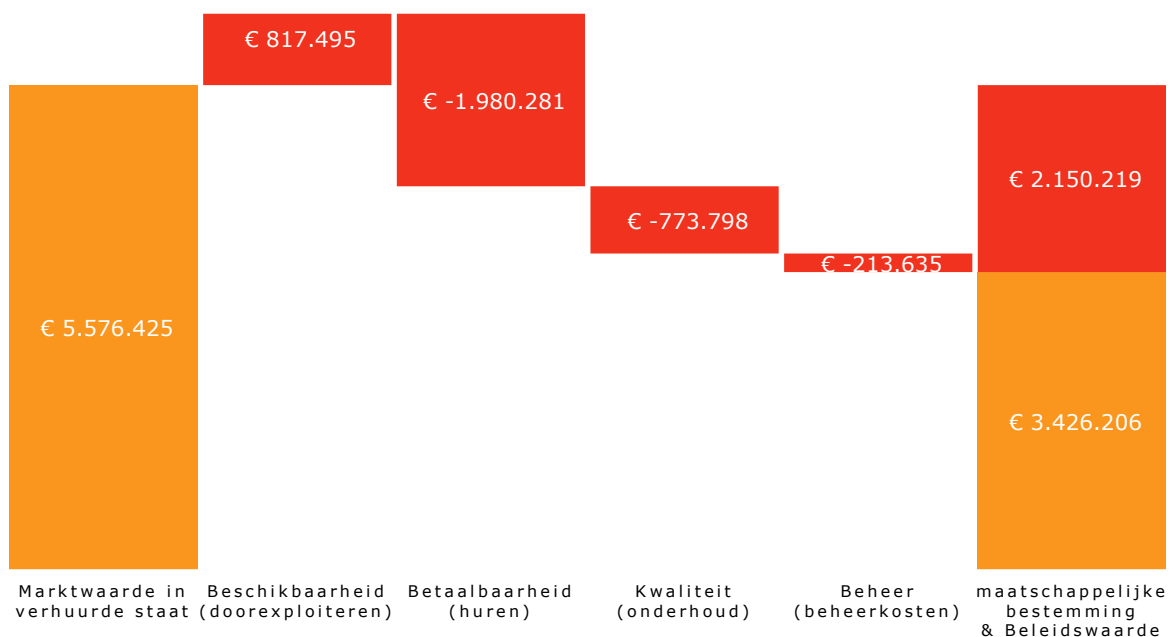
Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende periodes. Een onderdeel is de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteerscenario), die eind 2022 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Dit ondanks het feit dat de taxateur de disconteringsvoet als vrijheidsgraad heeft aangepast in de marktwaardebepaling en deze aanpassing niet per definitie ook van toepassing is in de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud), waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.

Voor zover afwijkend van de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie, zoals toegepast bij de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie, afgeleid van het huurbeleid (streefhuren). En van de meerjarenbegroting (onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer volgens het functionele model van de winst- en verliesrekening). Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn daarom van invloed op de beleidswaarde.

De realisatie van de ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet, of pas op zeer lange termijn, realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van dit bezit in verhuurde staat en bedraagt ongeveer € 2,1 miljard. Dit betekent dat ongeveer 40% van ons totale eigen vermogen niet, of pas op zeer lange termijn, realiseerbaar is.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Van Marktwaarde naar Beleidswaarde (x1000)



Gezien de volatiliteit van – met name – de marktwaarde en de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Verloop beleidswaarde van 2021 naar 2022 (€)		
Start waarde 2021		2.923.370
Voorraadmutaties	14.469	
Vastgoedgegevens	-15.564	
Methodische wijzigingen	30.213	
Marktontwikkeling (verhuurdersheffing)	997.538	
Marktontwikkeling (disconteringsvoet)	-457.505	
Marktontwikkeling (overig)	-103.544	
Parameters beleidswaarde	37.182	
Beleidswaarde 2022		3.426.206

De grootste wijziging wordt veroorzaakt door het vervallen van de verhuurdersheffing.

Aedes-benchmark bedrijfslasten

We blijven continu streven naar zo laag mogelijke bedrijfslasten. In de laatste benchmark (najaar 2022) behaalden we een B-score op het onderdeel bedrijfslasten. Dit betrof de financiële cijfers over 2021. Het jaar ervoor zaten we ook in de B-categorie. We accepteren tijdelijk deze B-score vanwege incidentele posten. Ook voor de benchmark 2023 (financiële cijfers over 2022) verwachten we een lagere score (geen A-score) te behalen op dit onderdeel vanwege de kosten die we in 2022 gemaakt hebben in de aanloop naar de fusie.

Ons streven blijft desalniettemin om een A-score te behalen. Wij proberen iedere euro huur die binnenkomt, zoveel mogelijk uit te geven aan de huurder of de woning zelf en zo min mogelijk aan overheadkosten, zoals personeelskosten en kosten voor ons eigen kantoor.

Risicomanagement

Effectief risicomanagement is een bepalende factor in het behalen van organisatiedoelstellingen. Daarom hebben we risicomanagement geïmplementeerd bij Mitros. Ons risicomanagementsysteem is gebaseerd op ISO 31000 en ingericht volgens het '3 lines of defense'-model.

Het doel van risicomanagement bij Mitros is:

- het verschaffen van transparantie over de sturing op, de beheersing van en de verantwoording over onze activiteiten op het gebied van risicomanagement
- het scheppen van kaders voor de identificatie, analyse, beheersing en rapportage van risico's binnen Mitros
- het vormen van de basis voor de gewenste risicocultuur bij Mitros.

Risicoprofiel

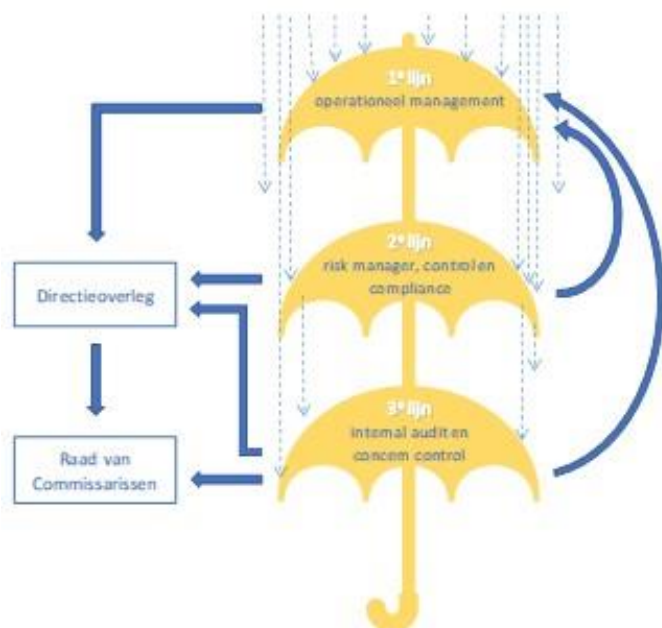
Mitros heeft een laag tot gemiddeld risicoprofiel. Dit zien wij ook terug in beoordelingen van het WSW en de accountant. Zij beschrijven ons als een financieel gezonde, solide en risicobewuste organisatie met beneden gemiddeld risico. Dit betekent natuurlijk niet dat wij geen risico's lopen. In de tabel hieronder beschrijven we – in volgorde – de 5 voor ons belangrijkste strategische risico's, de status en de maatregelen. In de paragraaf Ontwikkelingen is een aantal andere specifieke risico's toegelicht.

Top 5 strategische risico's 2022		
1	Beschikbaarheid grondposities	Status: toprisico, maar beheerst
<p>Beschrijving</p> <p>Door schaarse grondposities kunnen we wellicht onvoldoende (betaalbare) bouwlocaties verwerven. Hierdoor zouden we onze nieuwbouwoopgave niet kunnen halen en niet kunnen zorgen voor voldoende sociale huurwoningen.</p> <p>Maatregelen</p> <p>Het acquisitieteam en de uitgebreide kansenlijst en evaluatie van gemiste kansen geven mogelijkheid om de kansen te materialiseren. Door de fusie ontstaan nieuwe kansen.</p>		

Top 5 strategische risico's 2022		
2	Ontwikkel- en bouwkosten	Status: toprisico, maar beheerst
<p>Beschrijving Door de druk op capaciteit in de bouwsector en op beschikbaarheid van materialen kunnen de ontwikkel- en bouwkosten zo stijgen dat onze ambitie in gevaar komt.</p> <p>Maatregelen In onze inkoopstrategie streven we naar lange-termijn-relaties. Voor sloop/nieuwbouw doen we aanbestedingen. Onze ontwikkelaars delen kennis onderling en volgen ontwikkelingen scherp.</p>		
3	Leefbaarheid en veiligheid	Status: beheerst risico
<p>Beschrijving Het aantal kwetsbare bewoners neemt toe. Hierdoor kan de veiligheid van bewoners en medewerkers afnemen en criminaliteit toenemen. Dit kan leiden tot lagere huurderstevredenheid. En het zou de leefbaarheid en de waarde van het vastgoed kunnen verminderen.</p> <p>Maatregelen We beheersen dit risico door inzet van bijzondere woonconcepten, het monitoren van kwetsbare complexen met overleg op gemeentelijk niveau, aandacht voor dienstverlening op maat voor laaggeletterden en anderstaligen in combinatie met stevig opereren in netwerken in de wijken.</p>		
4	Efficiency en effectiviteit van processen	Status: beheerst risico
<p>Beschrijving Door focus op huurderstevredenheid staan we in de dienstverlening maatwerk toe. Deze uitzonderingen op het proces kunnen meer tijd kosten en zijn foutgevoeliger. Hierdoor zouden we meer tijd kwijt kunnen zijn aan aanvullende correcties.</p> <p>Maatregelen Processen zijn gestandaardiseerd op basis van CORA-processen. Voor de fusie zijn de processen geactualiseerd, gepubliceerd en geïmplementeerd.</p>		
5	Organisatie- en cultuurverandering	Status: beheerst risico
<p>Beschrijving Het medewerkersprofiel van de medewerkers van Mitros zou kunnen leiden tot onvoldoende externe communicatie (bijvoorbeeld contact met kwetsbare huurders, media en stakeholders) en interne communicatie (samenwerking tussen afdelingen). Dit kan vervolgens effect hebben op huurderstevredenheid, reputatie en draagvlak bij stakeholders.</p> <p>Maatregelen Focus op werkgeverschap en management. Daarnaast hebben we diverse activiteiten uitgevoerd op het gebied van cultuur (in verband met de fusie) en is er een scholingstraject voor nieuwe medewerkers. Ook zijn we begonnen met het verbeteren van de positie van Mitros op de arbeidsmarkt.</p>		

Inrichting risicomanagement

We hebben het '3-lines-of-defense'-model ingericht. De verdeling van rollen en verantwoordelijkheden over de verschillende 'lines' vormt de basis voor de inrichting van de interne beheersing. Het zorgt voor het zelfsignalerende en zelfcorrigerende vermogen om risico's te onderkennen en beheersen. Risicomanagement is belegd in de 1^e lijn, waarbij de 2^e lijn ondersteunt. Dit zijn bijvoorbeeld de business controllers, compliance officer en senior riskmanager. De 3^e lijn (internal audit en concern controller) draagt bij door te toetsen of het systeem een volledig beeld van risico's en issues geeft.



Naast deze 3 verdedigingslijnes bestaan er 2 externe lijnes: de externe accountant en de externe toezichthouder. We gebruiken de informatie van deze partijen actief in ons risicomanagement.

Internal Audit is ondergebracht in een separate fulltime functie. De senior riskmanager heeft naast de rol van risicomanager ook de rol van onafhankelijke concerncontroller. Beide functies rapporteren ook aan de Raad van Commissarissen.

Risicobereidheid

Doelstellingen nastreven leidt onvermijdelijk tot risico nemen. Bij onze maatschappelijke doelstelling en verantwoordelijkheid past een zorgvuldige risicoafweging. In 2022 hebben we onze risicobereidheid opnieuw vastgesteld in risicostatements, risicolimieten en in een risicomatrix.

In risicoafwegingen zoeken we de balans tussen onze maatschappelijke functie en onze ambities op het gebied van goede dienstverlening, betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van woningen. Op 6 thema's heeft de directie hierover richtinggevende uitspraken gedaan:

	Laag	Midden	Hoog
Financieel			
Woningvoorraad			
Huurdertevredenheid			
Reputatie			
Innovatie			
Veiligheid			

Deze 6 thema's zijn door het voltallige directieteam gekozen. In de zoektocht naar een overzichtelijk aantal thema's is een aantal andere thema's wel besproken, maar uiteindelijk niet opgenomen. Dit betekent niet dat we onverschillig staan tegenover thema's als fraude of gebrek aan integriteit. Onder andere onze Integriteitscode *De negen gouden regels* geeft hier handvatten aan.

De risicolimieten geven de organisatie de meer concrete grenzen van de risicobereidheid aan. De belangrijkste ratio's zijn hieronder opgenomen:

Ratio	Norm Mitros (daeb)
ICR	1,6

Ratio	Norm Mitros (daeb)
Solvabiliteit marktwaarde	sectornorm + 5% risicobuffer

Risicomanagementproces

We hanteren een gestructureerde en consistente aanpak om risico's te identificeren en beheersen. Vorig jaar hebben we verschillende operationele risicoanalyses uitgevoerd met een uniforme werkwijze, weging en rapportagevorm. De risico's worden gewogen door de (team)managers. Het directieoverleg neemt besluiten over de top risico's.

Risicobeheersing

Risicocultuur

De cultuur van onze organisatie vormt de basis van onze risicocultuur. Ter versterking van de risicocultuur hebben we in 2022 het volgende gedaan:

- *Jaarlijkse toetsing naleving Governancecode woningcorporaties:*
Jaarlijks beoordeelt de internal auditor of we hebben voldaan aan de bepalingen in de Governancecode. Ook bepalen we de effectiviteit van de toepassing van de Governancecode. De toetsing is besproken in het directieoverleg en gerapporteerd aan de Raad van Commissarissen.
- *Onafhankelijk controller:*
De concern controller is onafhankelijk gepositioneerd (rechtstreeks onder de directievoorzitter) en heeft toegang tot de directiestukken en een standing invitation voor de directievergaderingen. Met wekelijkse feedback van de concern controller aan de leden van het directieoverleg wordt het risicobewustzijn op managementniveau ondersteund.

Beheersingsmaatregelen

Voor individuele risico's bepalen we welke maatregelen nodig zijn om het risico op een aanvaardbaar niveau te beheersen.

- *Risico's:*
In 2022 hebben we diverse operationele risicoanalyses uitgevoerd op processen, afdelingen en projecten. Ook hebben we de strategische risico's en de risico's die samenhangen met de voorgenomen fusie met Viveste, periodiek geactualiseerd en gemonitord. De ontwikkeling van de risico's wordt met inhoudsdeskundigen en betrokken directieleden en (team)managers besproken.
- *Interne controles:*
Gedurende het jaar voert de 1^e lijn interne controles uit, biedt de 2^e lijn ondersteuning bij de uitvoering en voert de internal auditor vanuit de 3^e lijn internal audits uit.
- *Rapportages:*
Ieder tertiaal ontvangen de directie en de raad van commissarissen een rapportage van de auditor, de compliance officer en de risk manager. Hierin worden de risico's, audits en resultaten van interne controles in samenhang gerapporteerd.

Ontwikkeling van het risicomanagement

In 2022 hebben we de bestaande risico's gemonitord en geactualiseerd. We zijn begonnen met procesrisico-analyses en de koppeling van risico's aan processen en interne controles. De beheersing van risico's rondom informatiebeveiliging is opgepakt. In 2023 implementeren we het beheerplan verder.

In aanloop naar de fusie hebben we ruim aandacht besteed aan de diverse fusierisico's. De ICT-integratie van beide organisaties was hierin een belangrijk onderdeel. Ook in 2023 blijven we fusierisico's bewaken. Hiermee blijven de succesvolle integratie van beide organisaties en het behalen van de fusiedoelstellingen onder de aandacht.

Frauderisico's

Wij zijn ons bij de bedrijfsvoering bewust van mogelijke risico's op fraude. In 2023 vergroten we ons inzicht verder met een frauderisicoanalyse.

De frauderisico's zijn beoordeeld als beheersbaar. Dit realiseren we door generieke waarborgen in te bouwen in onze bedrijfsvoering. En door maatregelen te treffen op specifieke frauderisico's.

- *Generieke maatregelen*
In veel processen hebben we het 4-ogen principe en functiescheiding opgenomen. Toekenning van rechten gebeurt volgens de procuratie- en mandateringsregeling. De

processen zijn uitgewerkt met functiescheiding voor risicovollere activiteiten. In interne controles beoordelen we of dit juist wordt toegepast en nageleefd.

In 2022 is de procuratie- en mandateringsregeling geactualiseerd. In deze regeling is vastgelegd tot welke rechtshandelingen medewerkers van Mitros bevoegd zijn. Alle teams zijn geïnformeerd over de toepassing van deze regeling. Ook de Integriteitscode en de Meldprocedure bij vermoeden van een misstand zijn geactualiseerd en breed gecommuniceerd.

- *Frauderisico's in het inkoopproces (met name niet-zakelijke inkomen met kickbacks)*
In ons inkoopbeleid hebben we opgenomen hoe we op transparante wijze de co-makers selecteren en periodiek beoordelen. Hierdoor, in combinatie met onder andere functiescheiding, drempelbedragen, het meer-ogenprincipe en de inzet van een externe kostenskundige worden frauderisico's in het inkoopproces beheerst. In 2022 is een audit op het inkoopproces uitgevoerd. Hieruit bleken geen verhoogde risico's.
- *Frauderisico's in het betaalproces (met name ongeautoriseerde betalingen, diefstal)*
In het betaalproces zijn systeemtechnische controles en scheiding van functies voor de opvoer en mutatie van crediteurenrelaties, de opvoer en autorisatie van facturen en de uitvoer van betalingen ingebouwd. Ook wordt elke betaalbatch nogmaals visueel gecontroleerd.
We maken geen gebruik van contant geld en zijn alert op social engineering als methode om in te breken in het betaalproces.
- *Woonfraude is toegelicht in paragraaf over leefbaarheid in hoofdstuk 3.*
- *Fraude bij verkopen (met name niet-zakelijke verkopen met bevoordeling derden)*
Zekerheid over de juiste verkoopopbrengst zonder bevoordeling van een partij krijgen we door taxaties altijd te laten opstellen door een externe taxateur die is aangesloten bij het NRVt. De taxateurs en makelaars worden periodiek geëvalueerd. Hun relatie met Mitros kent een maximale periode.

Klimaatrisico's

Ook voor Mitros zijn klimaatrisico's belangrijk. Welke maatregelen we treffen om de oorzaken van klimaatrisico's te beperken, is beschreven in hoofdstuk 4 onder 'duurzaamheid' en 'wensportefeuille'.

Voor de analyse van gevolgen van klimaatrisico's gebruiken we de indeling van de [klimaat-effectatlas](#) van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. We anticiperen als volgt op de 4 risicogebieden:

- *Wateroverlast*
Door flinke regenbuien kunnen tuinen, kelders, bergingen of woningen onderlopen met water. Onze buurtbeheerders ondersteunen initiatieven waarbij water langer vast wordt gehouden, gemakkelijker in de bodem kan zakken en/of weg kan stromen. Zij doen dit in samenwerking met huurders en gemeente. Het gaat daarbij om kleinschalige, lokale initiatieven vanuit huurders. Daarbij volgen we natuurlijk landelijke richtlijnen voor hevige regenval en buffermogelijkheden.
- *Droogte*
Ook in Utrecht kunnen door droogte problemen met funderingen of bodemdaling ontstaan. We zien wel dat deze problemen hier minder groot zijn dan in andere delen van Nederland. De gevolgen van droogte zijn niet problematisch voor ons woningbezit. Waar nodig lossen we funderingsproblemen of hoogteverschillen door bodemdaling op bij renovatie (of in dringende situaties eerder).
- *Hitte*
In periodes van extreme, langdurige hitte kan de hitte lang in een woning blijven hangen. Huurders kunnen dan last krijgen van hittestress. Bij hittestress hebben mensen lichamelijke klachten die door extreme, langdurige hitte ontstaan. Dit kan komen door de eigenschappen van ons vastgoed, het gebruik van de woning door de huurder of een combinatie daarvan. Als het vastgoed de oorzaak is, nemen wij maatregelen. Daarnaast informeren we huurders

wat zij kunnen doen. Zoals het juist ventileren van de woning, aanbrengen van zonwering of het vergroenen van tuin of balkon.

Bij renovatie van woningen treffen we maatregelen tegen hittestress. Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de TO-juli eis. (Per 1 januari 2022 moet alle nieuwbouw voldoen aan de nieuwe BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen) eisen. TO-juli staat voor "TemperatuurOverschrijding juli" en is een aanvullende eis. TO-juli is een indicator voor verlaging van het risico op oververhitting.)

We signaleren dat met de maatregelen die we treffen, extreme, langdurige hitte op langere termijn nog steeds een probleem kan opleveren. Hierop hebben we nog geen goed antwoord. Hierin zoeken we de samenwerking met de gemeente en provincie.

- *Overstroming*

De kans op overstromingen voor ons bezit is voorstelbaar, maar acceptabel. We denken na over overstromingsrisico's op locaties waar we in de toekomst mogelijk woningen gaan ontwikkelen en die in lagere gebieden liggen dan ons huidige bezit.

Wet en regelgeving

Compliance en AVG

Compliance

Ons compliancebeleid hebben we vastgelegd in het compliancereglement. Bij compliance ligt de focus op naleving van wet- en regelgeving, naleving van interne en externe afspraken en van verantwoord en integer maatschappelijk handelen. Binnen Mitros (en straks bij Woonin) werken audit, compliance en risk nauw samen met een geïntegreerd risicoprofiel, het risicoregister en de rapportages. Zo hebben we een goed overall beeld van de risico-ontwikkeling voor Mitros en de manier waarop we hiermee omgaan.

In het verslagjaar hebben we hard gewerkt aan de voorbereiding op de fusie. Zo hebben we alle reglementen herzien en up to date gemaakt. Deze zijn te vinden op onze website.

In 2022 zijn diverse wijzigingen in de Woningwet doorgevoerd. Het fundament van de Woningwet is wel hetzelfde gebleven. We hebben de Meldprocedure bij vermoeden van een misstand (de 'klokkenluidersregeling') herzien en alvast aangepast aan de nieuwe Europese richtlijnen.

Vanaf juli moest aan de verplichting worden voldaan van een rookmelder in alle woon- en bedrijfsgelegenheden. Dat is gelukt, mede dankzij de medewerking van al onze huurders en betrokken co-makers.

AVG

In het kader van de privacy hebben we diverse afdelingen verder bijgeschoold in de AVG en de toepassing daarvan in de praktijk. Zo kunnen we onze huurders nog beter van dienst zijn.

Integriteit

Mitros wil een integere en veilige werkomgeving bieden aan haar medewerkers. Hiervoor hebben we een integriteitscode opgesteld, de *Negen gouden regels*, vertrouwenspersonen aangesteld en bestaat er een procedure voor het melden van het vermoeden van een misstand (klokkenluidersregeling). De integriteitscode en de meldprocedure zijn op onze website gepubliceerd.

Vertrouwenspersonen

Binnen Mitros hebben we sinds eind 2021 2 nieuwe vertrouwenspersonen die 2 rollen vervullen, zowel vertrouwenspersoon integriteit als vertrouwenspersoon omgangsvormen. Bij het vermoeden van een misstand of bij ongewenst gedrag zoals pesten, discriminatie of (seksuele) intimidatie, kunnen medewerkers bij hen terecht.

Na vertrek van een van de vertrouwenspersonen halverwege 2022 hebben we een nieuwe vertrouwenspersoon benoemd. Hiervoor hebben we input opgehaald bij de andere vertrouwenspersoon, de ondernemingsraad en de leden van het directieoverleg.

De vertrouwenspersonen nemen deel aan de jaarlijkse Aedes-bijeenkomst vertrouwenspersonen en gezamenlijke intervisiebijeenkomsten.

Vanwege de fusie met Viveste hebben we besloten om in 2023 nog een 3^e vertrouwenspersoon te zoeken, die afkomstig is van Viveste.

Meldingen integriteit

De vertrouwenspersonen hebben vorig jaar 2 integriteitsmeldingen ontvangen. De gesprekken met de vertrouwenspersonen hadden als doel te sparren en hebben verder geen vervolg gehad.

Meldingen ongewenste omgangsvormen

Over omgangsvormen hebben de vertrouwenspersonen 22 meldingen ontvangen. Een aantal van deze meldingen ging over dezelfde casus. Er zijn 3 grote casussen geweest, waar meerdere meldingen betrekking op hadden. Van de hiervoor genoemde 3 casussen waren er 2 die tussen leidinggevend en medewerkers speelden. De andere casus ging over medewerkers onderling. Eén casus is opgeschaald naar de directie.

Het aantal meldingen is ten opzichte van 2021 flink gestegen. Dat kan verschillende oorzaken hebben. Sinds eind 2021 zijn de vertrouwenspersonen ook het aangespreekpunt voor ongewenste omgangsvormen. Het lijkt logisch dat er hierdoor meer meldingen binnenkomen. Maar het verklaart niet de grote stijging.

Een 2^e oorzaak kan de actualiteit zijn. Vorig jaar was er in de media veel aandacht voor (gevallen van) ongewenste omgangsvormen. Dit kan medewerkers bewust hebben gemaakt van wat wel acceptabel is en wat niet. Daarnaast kan het een stimulans zijn geweest voor de bereidheid om een melding te doen.

Als 3^e oorzaak zou de laagdrempeligheid van de nieuwe vertrouwenspersonen een oorzaak kunnen zijn. Beide vertrouwenspersonen zijn meteen actief aan de slag gegaan met hun voorstelronde. En zij zijn snel ingesprongen op de actualiteiten. Dat heeft ze meer bekendheid gegeven. Daarnaast heeft hun gespreksvaardigheid zeker geholpen bij het stimuleren van de meldingsbereidheid. Medewerkers voelden zich gehoord en konden hun verhaal goed kwijt.

Ook het feit dat we na de coronamaatregelen vanaf april 2022 weer veel meer op kantoor werkten, kan tot een toename van de meldingen hebben geleid. Het zorgde natuurlijk voor meer omgang en dynamiek tussen leidinggevend en collega's.

Als laatste reden kan het natuurlijk ook zo zijn dat er simpelweg meer incidenten zijn geweest.

Overleggen met personeelszaken

De vertrouwenspersonen hebben vorig jaar verschillende keren overleg gevoerd met de personeelsadviseurs. Ze bespraken hun zichtbaarheid, actuele thema's en het aantal meldingen. Daarnaast hebben ze regelmatig contact gehad over meldingen en de daarbij te volgen stappen.

Externe vertrouwenspersoon omgangsvormen

Een medewerker kan er ook voor kiezen om in het geval van ongewenst gedrag een melding te doen bij een externe vertrouwenspersoon. De externe vertrouwenspersoon waar wij mee werken, huren we in via de arbodienst. De externe vertrouwenspersoon heeft in 2022 2 meldingen ontvangen over intimidatie. De meldingen zijn vertrouwelijk, maar waren ook bekend bij de interne vertrouwenspersonen. De interne en externe vertrouwenspersonen hebben hierover ook contact met elkaar gehad.

Vernieuwing beleid ongewenste omgangsvormen

In 2023 vernieuwen we ons beleid Ongewenste omgangsvormen. We hadden gepland dit in 2022 te doen. Door alle werkzaamheden rondom de fusie is dit niet gelukt. Het plan is om medewerkers te betrekken bij het concreet maken van de normen, duidelijkheid te geven over sancties en wat de vervolgstappen zijn.

Meldprocedure bij vermoeden van een misstand

Vanwege de nieuwe rollen van de vertrouwenspersonen en vanwege nieuwe Europese regelgeving moest onze procedure voor het melden van het vermoeden van een misstand worden aangepast. Dit hebben we, zoals hiervoor vermeld, in 2022 gedaan. Er zijn vorig jaar geen meldingen gedaan.

Werving en selectie directie en RvC

Bij werving en selectie speelt de integriteitscode altijd een rol. In selectiegesprekken komt het onderwerp aan de orde. Ook nieuwe bestuurders en commissarissen moeten onze integriteitscode onderschrijven. Bovendien vindt altijd een integriteitscheck plaats.

6. Governance

Ondernemingsbestuur

Governancecode

We streven naar maatschappelijk en open ondernemen en hanteren een zorgvuldige bedrijfsvoering. De directie handelt integer en transparant en er is goed intern toezicht op dat handelen en het afleggen van verantwoording daarover. 'Good governance' is hierbij een sleutelbegrip en is essentieel voor het vertrouwen van de maatschappij in de corporaties. Bij de beleidsvoorbereiding, beleidsvorming, beleidsuitvoering en beleidsverantwoording volgen we de regels van 'good governance'. Dat betekent onder andere dat wij ons houden aan de Governancecode Woningcorporaties. De Governancecode is een kader voor corporaties voor goed bestuur en toezicht. Hierin hebben corporaties normen en waarden vastgelegd waaraan zij zich houden en waarop ze getoetst worden. Onder andere bepalingen over integriteit, transparantie, competenties, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing.

De internal auditor voert ieder jaar een scan uit op de naleving van de Governancecode door medewerkers, directie en RvC. De check is uitgevoerd op basis van interviews met betrokkenen en het beoordeling van documenten. Hieruit blijkt dat we in 2022 aan alle bepalingen voldoende invulling hebben gegeven.

Directieverslag

Het directieoverleg

Het directieoverleg bestaat uit de directievoorzitter, tevens directeur-bestuurder, Henk Peter Kip, aangevuld met 6 managers. De directievoorzitter is verantwoordelijk voor alles wat er gebeurt bij Mitros. Besluiten worden door de directievoorzitter genomen in het directieoverleg. De aan het directieoverleg deelnemende managers zorgen voor inspraak en tegenspraak zodat de directie een overwogen besluit kan nemen.

Werkwijze en verantwoordelijkheid

De werkwijze en verantwoordelijkheden van de directie hebben we beschreven in het Directiereglement. Hierin is onder andere het besluitvormingsproces opgenomen. In het directieoverleg kan de directievoorzitter alleen een besluit nemen als het besluit wordt ondersteund door minimaal 3 van de 6 managers in het directieoverleg. Na de fusie per 1 januari 2023 treden er nog 2 extra managers toe tot het directieoverleg. Dan moeten besluiten worden ondersteund door minimaal 4 van de 8 managers.

In het directiereglement is ook opgenomen hoe vervanging van de directievoorzitter is geregeld.

De directie is verantwoordelijk voor de realisatie van de doelstellingen, de strategie, de financiering, het beleid, de resultaten en de continuïteit van Mitros. De strategie en doelstellingen zijn vastgelegd in ons ondernemingsplan *Mitros ≥ 2018*.

De directie is verder verantwoordelijk voor de beheersing van de risico's en voor de naleving van wet- en regelgeving. Onze volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en de belangen van onze stakeholders staan hierbij voorop.

In de statuten en het directiereglement staat welke besluiten de directie mag nemen met/zonder voorafgaande goedkeuring door de Raad van Commissarissen. De directie legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Hiervoor verschaft de directie de RvC de benodigde informatie en bespreekt onder andere de manier waarop de interne controle en beheersing zijn ingericht.

Met het oog op de fusie is het directiereglement in 2022 aangepast aan de nieuwe situatie bij Woonin.

Nevenfuncties en tegenstrijdige belangen

In onze statuten staat welke functies strijdig zijn met die van directeur. Henk Peter Kip vervulde de volgende nevenfuncties in 2021:

- lid Raad van Toezicht Dichterbij (vanaf 31 maart 2020)
- lid Algemeen Bestuur Aedes (vanaf 1 november 2020)

De directie moet (iedere schijn van) belangenverstremgeling vermijden. De directie heeft in 2022 geen transacties uitgevoerd waarbij sprake zou kunnen zijn van belangenverstremgeling. Ook ontplooit de directie geen activiteiten die concurreren met de belangen van Mitros. De directie neemt geen schenkingen aan van Mitros of van relaties en verschaft derden ook geen voordelen op kosten van Mitros. Dit staat in een apart protocol behorend bij onze integriteitscode.

Soft controls

Over de zogenaamde 'soft controls' uit de Governancecode, zoals de voorbeeldfunctie van de directie, de bijdrage van de directie aan een integere en open cultuur bij Mitros, een kritische en open geest, durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid, oog en respect voor elkaars rollen, heeft de remuneratiecommissie prestatieafspraken gemaakt met Henk Peter Kip. Ze zijn daarom regelmatig onderwerp van gesprek geweest tussen de hem en de Raad van Commissarissen / Remuneratiecommissie.

De directievoorzitter is zich ervan bewust dat zijn gedrag van invloed is op het functioneren en de reputatie van Mitros en de hele sector. Het aspect 'voorbeeldfunctie' is dan ook een belangrijk onderdeel van het introductieprogramma voor nieuwe directieleden en commissarissen.

Bezoldiging van de directie

De Raad van Commissarissen stelt de bezoldiging van leden van de directie vast. De bezoldiging van de directie valt binnen het kader van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de bijbehorende sectorale regeling (Blok-staffel).

De directie krijgt alleen een vast inkomen en geen variabel deel op basis van prestaties. De directie kan geen persoonlijke leningen afsluiten bij Mitros. Ook ontvangt zij geen financiële garanties of andere financiële voordelen.

Beloning directie Mitros (€)	
	Henk Peter Kip Directievoorzitter
Kosten	2022
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	196.827
Beloningen betaalbaar op termijn	18.971
Winstdelingen en bonusbetalingen	-
Totaal beloning	215.798
Totaal bezoldiging in het kader van de WNT	€ 215.798 (individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum: € 216.000)

Het bezoldigingsbeleid van de directie staat op onze website.

Permanente educatie (PE)

In de Governancecode is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in 3 jaar tijd 108 PE-punten moeten halen. Henk Peter Kip heeft dit behaald met een stand van 110 punten eind 2022.

Verslag Raad van Commissarissen

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen van Mitros (hierna de Raad of de RvC) verantwoording af over de wijze waarop hij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden in het afgelopen jaar.

De Raad vervult zijn taken zoals deze in de Governancecode Woningcorporaties (versie 2020) beschreven staan. De statuten geven regels over onder meer samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de Raad. De werkzaamheden, taken en bevoegdheden zijn verder uitgewerkt in het RvC-reglement. Beide documenten staan op de website van Mitros.

Activiteiten van de RvC

Om zijn taak goed te kunnen vervullen laat de Raad zich regelmatig mondeling en schriftelijk door de directie informeren over de maatschappelijke prestaties en de financiële resultaten in relatie tot de beoogde doelen van Mitros, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. De Raad laat zich ook informeren door relevante stakeholders binnen en buiten de organisatie. Daarnaast halen RvC-leden zelf informatie op, onder andere bij de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties), Aedes, diverse sector-gerelateerde bijeenkomsten en via eigen netwerkcontacten.

In het verslagjaar hebben de RvC en de directie 6 maal regulier vergaderd. Voorafgaand vergadert de RvC een uur zonder de directie: de 'RvC-only'. De RvC deelt de uitkomsten van de RvC-only's met de directie in de reguliere vergaderingen.

De leden van de Raad zijn op een enkele uitzondering na altijd aanwezig geweest bij de vergaderingen. Buiten de vergaderingen informeert de directie de Raad indien nodig schriftelijk over relevante onderwerpen.

Jaarlijkse heisessie

In november vond een heisessie plaats. Behalve de RvC-leden waren ook de leden van het directieteam aanwezig. Ditmaal waren ook de RvC en het directieteam van de fusiepartner Viveste aanwezig.

Er is gesproken over het ondernemingsplan van de nieuwe organisatie 'Woonin' en het synergetraject als aanzet voor de nieuwe cultuur van de organisatie. Voorts was in het programma ruimte gemaakt voor onderlinge kennismaking. Ook is het gesprek gevoerd over de gezamenlijke toezichtvisie en de toekomstige rol van de commissaris in de nieuwe fusieorganisatie. Dit laatste onderwerp is gevoerd onder begeleiding van de Governance University.

Commissies

Er zijn 3 commissies die de besluitvorming van de RvC voorbereiden: Financiën, Wonen en Remuneratie. De commissies hebben elk een eigen reglement. Deze reglementen zijn gepubliceerd op de website van Mitros.

Commissie Wonen

De commissie Wonen kwam 3 maal (deels digitaal) bij elkaar in het verslagjaar. De commissie sprak onder andere over de analyse van het woonbelevingsonderzoek, het project Burgemeester Norbruislaan te Utrecht, de uitkomsten van het huurderspanel over digitale dienstverlening, de energiearmoede, de evaluatie van de allround beheerder bij bijzondere woonvormen en ontwikkelingen van de huurdersbelangenverenigingen in relatie tot de fusie. De tertiaal rapportages, (inclusief risk/compliance) het jaarverslag, en de begroting. De compliance officer sloot 3 maal aan bij de commissie Wonen. Bij elk overleg van de commissie Wonen sloot een manager Wonen aan.

Commissie Financiën

De commissie Financiën kwam 4 maal (deels digitaal) bijeen. Op de agenda stonden de vaste punten als jaarverslag en jaarrekening 2021, de begroting 2023, de tertiaal rapportages, het accountantsverslag en de managementletter. Bij de behandeling van het accountantsverslag en de begroting 2023 sloot eveneens de voorzitter van de RvC aan in de bijeenkomst. De externe accountant is uitgenodigd voor de behandeling van de jaarrekening 2021, het accountantsverslag, het controleplan 2022 en de managementletter. Daarnaast heeft de commissie gesproken over onder andere: de overdracht van de accountant (van BDO naar PwC), het interne auditplan, diverse interne auditverslagen en de rapportage Risk, Audit (en Compliance) in aanwezigheid van de internal auditor en de senior riskmanager. Voorts zijn aan de orde geweest: de koopkrachtontwikkelingen en de gevolgen voor onze huurders, het fusietraject ICT en de evaluatie van de DE-Standaard en de ontwikkelingen rondom treasury en fiscaliteit. De commissie sprak nog eenmaal met de accountant van BDO zonder de aanwezigheid van de directie.

Samenwerking Accountant

Met BDO is in 2021 de maximale termijn van 10 jaar volgens de Governance code bereikt waarmee de accountant de accountantscontrole mag verrichten. Mitros heeft in 2021 een selectieronde voor de nieuwe accountant doorlopen. Dit heeft ertoe geleid dat de RvC in juni 2021 PwC als nieuwe

accountant van Mitros heeft benoemd met ingang van verslagjaar 2022. De opdracht is in eerste instantie voor 2022 aangegaan gezien de fusie met Viveste. De samenwerking is beoogd voor een periode van 4 jaar. De RvC hecht eraan om een langdurige relatie met de accountant op te bouwen.

Het boekjaar 2022 is het eerste jaar dat PwC de accountantscontrole voor Mitros doet. Na de afronding van de jaarrekeningcontrole 2022 wordt de samenwerking over het eerste jaar geëvalueerd. Bij een goede samenwerking ligt het voor de hand om de opdracht voor de accountantscontrole 2023 en verder voor Woonin aan PwC te verstrekken.

Remuneratiecommissie

De Remuneratiecommissie bereidt – namens de RvC – de werkgeverstaken met betrekking tot de directie en de RvC voor. De Remuneratiecommissie kwam 4 keer bijeen. Verder was er veelvuldig contact tussen de leden van de commissie en de secretaris.

Werkzaamheden van de commissie in het verslagjaar:

- voorbereiding van werving van het lid/beoogd voorzitter RvC Woonin
- in februari individuele gesprekken met de leden van het directieteam
- voortgangs- en beoordelingsgesprekken met de directie
- voorbereiding zelfevaluatie van de RvC
- voorbereiding voorstel honorering RvC 2022
- opstellen Remuneratierapport 2021, dat na vaststelling door de RvC is gepubliceerd op de website van Mitros.

Contact met stakeholders

Voor de RvC-leden is het van groot belang te weten wat er speelt onder de interne en externe stakeholders. Deze informatie is voor de RvC-leden belangrijk om hun functie goed te kunnen vervullen.

Onderstaand volgt een korte samenvatting van de stakeholdercontacten van de RvC in 2022:

Op 16 maart vond het overleg van de voorzitter en de vicevoorzitter met de leden van de regionale RvC's van collega-corporaties plaats. Inhoudelijk stonden zij stil bij het onderwerp leefbaarheid en veiligheid in kwetsbare wijken, onder leiding van het Verwey-Jonker Instituut. Vervolgens wisselden ze ervaringen uit hoe men de rol van RvC-lid bij een woningcorporatie invult.

De jaarlijkse lunch tussen OR en RvC-leden vond op 16 mei 2022 plaats. Tijdens deze meeting heeft de voorzitter van de RvC terugkoppeling gegeven op de uitkomsten van de RvC-evaluatie, personele wijzigingen in de RvC gedeeld en verantwoording afgelegd over de wijze van toezichthouden (conform artikel 4.7 van de Governance code).

Vervolgens hebben de RvC-leden en de OR-leden de ontwikkelingen van de fusie van Mitros met Viveste besproken aan de hand van onder andere de volgende vragen: Wat leeft er bij de OR? Welke zaken vallen de RvC-leden op?

Op 16 mei is de RvC samen met de OR een werkbezoek geweest naar Mixit en Livin, 2 gemengde woonprojecten van Mitros. Men stond stil bij de succesvolle invulling van de nieuwe functie van allround-beheerder bij deze projecten.

De jaarlijkse vergadering tussen de RvC, de directie en het HuurdersNetwerk Mitros (HNM) heeft digitaal plaatsgevonden op 14 juni 2022. Punten die aan de orde kwamen: de verwachtingen van HNM van de toezichtrol van de RvC, verantwoording invulling toezicht RvC in 2020/2021 inclusief terugkoppeling van de RvC-zelfevaluatie en bespreking van de personele wijzigingen in de RvC, de jaarverslagen van Mitros en van HNM.

Voorafgaand aan deze vergadering vond een werkbezoek plaats aan het project De Nieuwe Defensie, waar Mitros 80 energiezuinige en gasloze 2- en 3-kamerappartementen bouwt. Mitros huisvest op deze plek een bijzonder woonconcept, waar onder andere huurders met vitale beroepen voorrang krijgen. De RvC en de leden van HNM waren bij dit werkbezoek aanwezig.

De accountant was aanwezig in de RvC-vergadering bij de behandeling van de jaarrekening.

Op 4 oktober vond er bij Mitros een bijeenkomst plaats vanuit de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) voor RvC-leden van de XL-corporaties. De bijeenkomst is specifiek ingezoomd op wat het betekent voor het houden van toezicht als het maatschappelijke domein anders georganiseerd wordt. Hoe houd je toezicht op maatschappelijke geïntegreerde business cases en wat is hiervoor nodig? De heer Opheij van Common Eye gaf een inleiding over

samenwerken in netwerken. Daarna ging men in gesprek over wat dit betekent voor de rol van de toezichthouder.

In februari sprak de RvC in aanwezigheid van de senior adviseur Vastgoed over de gevolgen van het regeerakkoord voor Mitros. Tweemaal sprak de RvC over cybersecurity, in aanwezigheid van de betrokken manager I&A. In september was de voorzitter van de Visitatiecommissie te gast in de vergadering om in gesprek te gaan over het visitatierapport. In de reguliere vergadering van december sloot de senior riskmanager aan.

Tot slot heeft in het najaar het jaargesprek tussen de voorzitter van de RvC en de 2 vertrouwenspersonen plaatsgevonden.

Samenwerking RvC's Mitros en Viveste

In aanloop naar de fusie kwamen RvC's van Mitros en Viveste enkele keren bij elkaar. Op 16 maart was er een gezamenlijke sessie met de RvC's en de bestuurders. Los van het nader kennismaken spraken zij over welke uitdagingen en zorgen de RvC's zien in het fusietraject.

Zoals eerder vermeld waren beide RvC's bij de jaarlijkse heisessie in het najaar van het verslagjaar aanwezig. In de werving van het nieuwe RvC lid/beoogd voorzitter trekken de RvC's samen op.

Functioneren RvC

De Raad van Commissarissen is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren en evalueert dat jaarlijks. In het najaar vond de zelfevaluatie plaats. Ditmaal zonder externe begeleider. Voorafgaand aan de zelfevaluatie is gesproken met de OR en HNM.

De RvC heeft aan de hand van de zogenaamde VOS-analyse (Vasthouden, Oppakken en Stoppen) het gesprek gevoerd en op basis daarvan is een aantal verbeterpunten geformuleerd, onder andere de volgende:

- kritischer doorvragen richting de bestuurder en de leden van het directieteam
- doorgaan met de voltallige representatie van de RvC bij stakeholdermeetings
- in de commissies nadrukkelijker in gesprek met de leden van het directieteam
- bespreken van voor de organisatie actuele dilemma's over politiek en maatschappelijke ontwikkelingen.

Permanente educatie RvC

Interne toezichthouders van corporaties die lid zijn van de VTW, moeten in 2022 5 PE-punten behalen. Alle RvC-leden zijn lid en hebben voldaan aan deze verplichting.

Aantal behaalde PE-punten in 2022	
Mevrouw I. Bakker-de Boer	8
Mevrouw A.C. den Besten	5
De heer R.R.S. Santokhi (tot 1 juli 2022)	3
De heer J. Veuger	5
De heer E.E.J. van den Berg	6
De heer T.V.M. Heerkens	44

Functioneren directie

De Raad is de werkgever van de directie en beoordeelt in dat kader periodiek het functioneren van de directie.

Begin 2022 heeft de Remuneratiecommissie een beoordelingsgesprek met Henk Peter Kip gevoerd over de prestaties in 2021. Voor de beoordeling heeft de commissie interne en externe input gevraagd. De commissie heeft het functioneren van Henk Peter Kip in 2021 conform de voor Mitros geldende systematiek als 'goed' beoordeeld.

De Remuneratiecommissie maakte tevens begin 2022 met Henk Peter Kip prestatieafspraken voor 2022. De voortgang hiervan heeft de commissie met hem in het najaar besproken.

In de arbeidsovereenkomst van de directie is een verbod op nevenwerkzaamheden opgenomen, tenzij de directie voorafgaande schriftelijke toestemming van de RvC heeft verkregen. In het verslagjaar heeft Henk Peter Kip geen nieuwe nevenfuncties aanvaard.

Beloning directie

De beloning van de directie voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. De WNT (Wet Normering Topinkomens) is uitgangspunt voor de beloning. Een uitgebreidere toelichting staat in het hoofdstuk 'Ondernemingsbestuur' in dit jaarverslag.

Toezicht

De RvC houdt toezicht op de prestaties. Daarbij let de Raad erop of Mitros haar maatschappelijke opgave realiseert. De Raad toetst daarbij in hoeverre Mitros de doelstellingen uit haar strategisch ondernemingsplan waarmaakt. De Raad doet dit door het bespreken van de tertiaal rapportages. Hierin geeft Mitros inzicht in de stand van zaken van haar strategische speerpunten.

Verder spraken de directie en de RvC in 2022 over een scala aan onderwerpen: de Aedes Benchmark, proces van actualisatie van de portefeuillestrategie, de afhandeling van de klachten en ontevredenheidsmeldingen, de financiële gevolgen van de fusie, de lopende ontwikkelingen bij de gemeenten Utrecht en Nieuwegein, het proces van de energietransitie en aardgasvrij, diverse lopende organisatieontwikkelingen, de voortgang van de investeringen en het jaarverslag van de Klachtencommissie.

Er is in de vergaderingen enkele malen gesproken over de ontwikkelingen rondom het huisvesten van vluchtelingen uit Oekraïne.

In iedere RvC-vergadering is de fusie met Viveste aan de orde geweest. Het gesprek daarover werd langs diverse lijnen gevoerd:

- hoe gaat het met de organisatie?
- de formele HR- en OR-zaken
- ICT-ontwikkelingen
- de formele stappen met o.a. de externe stakeholders.

Naleving Governancecode

De internal auditor heeft een scan uitgevoerd op de naleving van de code door medewerkers, directie en RvC. De check is uitgevoerd op basis van interviews met betrokkenen en het beoordelen van documenten. De conclusie is dat Mitros voldoet aan de Governancecode (zie verder paragraaf over naleving Governancecode).

Besluiten

De Raad keurde in april de Jaarrekening 2021 goed, evenals het Jaarverslag/Volkshuisvestingsverslag 2021 en verleende de directie decharge over het gevoerde beleid. De Jaarrekening 2021 is opgesteld op basis van de geldende richtlijnen. In december heeft de Raad ingestemd met de Begroting 2023.

Daarnaast nam de Raad in 2022 nog een aantal belangrijke besluiten. Zo besloot de RvC over de inzet voor de prestatieafspraken met de beide gemeenten, de fusie met de woningbouwvereniging Utrecht, de aanpassing van de Begroting 2022 naar aanleiding van het afschaffen van de verhuurderheffing en de fusiekosten, en daarna separaat de fusiekosten inzake de ICT-kosten, de formele stappen in het fusieproces Mitros & Viveste, de harmonisatie van de governance-documenten Viveste-Mitros, de aangepaste klokkenluidersregeling en tot slot het visitatierapport. De RvC verleende goedkeuring aan de volgende investeringsvoorstellen: Patrimoniumstraat, Oudenoord (DE MIX), De Nieuwe Defensie bouwblok 5 (DE MIX), Nansen-/Gasparilaan Hoog, Zadelstede Nieuwegein, De Klerk-La Croixstraat, acquisities Wisselspoor en Kruisvaartkade, Lijsterbesstraat, STROYS, Van Heukelom en Burgemeester Norbruislaan, Truman en Rooseveltlaan en De Omloop.

Besluiten vanuit de werkgeversrol

De RvC nam in het verslagjaar een aantal besluiten vanuit zijn werkgeversrol. Dit waren onder andere: de formele bekrachtiging van de beoordeling van Henk Peter Kip over 2021, de honorering RvC 2022 en de prestatieafspraken en de bezoldiging van de directie 2022. Eerder (december 2021) heeft de RvC een besluit genomen over de toekomstige samenstelling van de RvC per 1 januari 2023. In dat kader heeft de heer Veuger in combinatie met zijn andere activiteiten besloten zijn toezichthoudende activiteiten bij Mitros te stoppen, per 1 januari 2023.

Visitatie

Mitros is in 2022 voor de 4^e keer gevisiteerd. De RvC is blij met de goede cijfers die Mitros heeft gekregen. Zeker ook met de 8,3 voor governance en de lovende woorden van de

visitatiecommissie over de oriënterende rol en aandacht van de RvC voor het maatschappelijk presteren van Mitros. Meer over de visitatie is te lezen in hoofdstuk 1 van het jaarverslag.

Samenstelling

Onafhankelijkheid

Conform de vereisten van de Governancecode is de Raad zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de directie en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen.

Commissarissen melden nieuwe (neven)functies en bespreken deze in de Raad. Bij twijfel over het accepteren van een (neven)functie plegen zij hierover vooraf overleg met de voorzitter van de RvC. De leden van de Raad hebben geen (neven)functies die tegenstrijdig zijn aan het belang van Mitros. De RvC concludeert daarmee dat alle leden in het verslagjaar aan de gestelde criteria hebben voldaan en onafhankelijk hun taak hebben uitgeoefend.

De RvC-leden voldoen aan de eisen die gesteld worden aan het wettelijke aantal toegestane commissariaten op basis van de Wet Bestuur en Toezicht.

Tegenstrijdige belangen en integriteit

In het verslagjaar heeft zich geen situatie voorgedaan waarbij de mogelijkheid van tegenstrijdige belangen aan de orde was. Ook heeft de RvC de evaluatie van het integriteitsbeleid met de directie besproken.

Benoemingen

Bij elke (her)benoeming houdt de RvC de profielen kritisch tegen het licht en actualiseert deze zo nodig. Om een evenwichtig samengestelde RvC te bevorderen stelt de Raad vast op welk deskundigheidsgebied een (nieuwe) commissaris nodig is en over welke competenties de kandidaat moet beschikken. De werving van nieuwe commissarissen gebeurt openbaar. De werving verloopt conform de eisen aan intern toezicht: de zogenaamde fit en proper-test.

Commissarissen worden doorgaans per 1 juli (her)benoemd of treden dan af. De benoeming is voor een periode van 4 jaar, met de mogelijkheid tot maximaal 1 herbenoeming. Drie commissarissen worden op voordracht benoemd: 2 op voordracht van de huurdersorganisatie en 1 op voordracht van de ondernemingsraad. Deze commissarissen hebben gedurende het jaar regelmatig contact met de partij die hun heeft voorgedragen.

Vanwege het verstrijken van zijn zittingstermijn trad Rishi Santokhi per 1 juli 2022 af als lid van de RvC.

Overzicht leden Raad van Commissarissen per 31 december 2022

Naam	Voordracht	(Neven)functies	Benoemd	Aftredend
Mw. I Bakker-de Boer (voorzitter per 1 juli 2019) Geboren: 1970	HO**	<ul style="list-style-type: none"> Head of Account & Payment Factory Rabobank 	2016	2024
A.C. Den Besten (vicevoorzitter) Geboren: 1973	OR**	<ul style="list-style-type: none"> Bestuurder Jeugdbescherming Brabant Bestuurder Veilig Thuis Oost-Brabant Lid Bestuur NOC*NSF Lid Adviesraad Kenniscentrum Inclusieve Samenleving (KIS) Lid Maatschappelijke Advies Raad FC Utrecht 	2019	2023*

Naam	Voordracht	(Neven)functies	Benoemd	Aftredend
E.E.J. van den Berg Geboren: 1970	-	<ul style="list-style-type: none"> • Senior Advisor bij the Boston Consulting Group • Bestuurder/DGA Zenith InvestBV en Zenith Guide BV • Lid Raad van Commissarissen De Hoop Terneuzen BV • CEO Outdoorlife Group Holding B.V. 	2020	2024*
J. Veuger Geboren: 1966	HO**	<ul style="list-style-type: none"> • Lector Blockchain Saxion University of Applied Sciences, Schools of Finance & Accounting, Creative Technology and School of Governance, Law and Urban Development • Bestuurder (DGA) CORPORATE Real Estate Management • Lid Raad van Commissarissen woningstichting Patrimonium Groningen • Lid Raad van Commissarissen DeltaWonen Zwolle 	2017	2022
T.V.M. Heerkens Geboren: 1965	-	<ul style="list-style-type: none"> • Lid Bestuur van het Nederlandse Rode Kruis • Lid Raad van Toezicht Concert- en congresgebouw De Doelen • Lid Raad van Commissarissen Plantify Partners Europe B.V. • Algemeen directeur Natuurgraven Nederland • Directeur-bestuurder West 25 B.V. 	2021	2025*

* betekent: herbenoembaar

** betekent: OR = ondernemingsraad, HO = Huurdersorganisatie

Samenstelling commissies

De Remuneratiecommissie bestaat uit Rinda den Besten (voorzitter) en Irene Bakker-de Boer (lid). De commissie Wonen bestaat uit Jan Veuger (voorzitter), Rinda den Besten (lid) en Edwin van den Berg (lid). De commissie Financiën bestaat uit Thomas Heerkens (voorzitter) en Rishi Santokhi (lid tot 1 juli 2022). Na het aftreden van Rishi Santokhi werd Edwin van den Berg lid van de commissie Financiën tot 31 december 2022. De voorzitter van de RvC woonde de vergaderingen van de commissie Financiën in april (jaarcijfers) en november (begroting) bij. De voorzitter en de vicevoorzitter zijn agendaleden van de commissies waarvan zij geen deel uitmaken.

Beloning RvC

De Raad stelt jaarlijks de bezoldiging van zijn leden vast. Deze past binnen de Beroepsregel van de VTW en voldoet aan de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de bijbehorende Regeling normering topinkomens toegelaten instellingen volkshuisvesting (sectorale regeling).

Mitros verstrekt de leden van de RvC onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. De leden nemen onder geen beding schenkingen aan van Mitros en haar relaties. Ook verschaffen zij derden geen voordelen op kosten van Mitros.

De leden krijgen geen vaste onkostenvergoeding. Wel kunnen zij kosten in redelijkheid gemaakt in verband met hun functie, evenals reis- en verblijfskosten, declareren op basis van de Declaratierichtlijn RvC Mitros.

De honorering is in 2022 niet verhoogd ten opzichte van 2021 en zag er als volgt uit:

- voorzitter € 22.738
- leden € 15.175

Vanaf 2016 moet de RvC zich houden aan de Beroepsregel van de VTW. Deze schrijft een lagere maximum beloning voor dan de sectorale regeling. De honorering van de RvC valt ruim onder het maximum van deze Beroepsregel.

Ook stelde de Beroepsregel in 2022 voor het eerst een maximum aan het totale bezoldigingsbudget van de hele RvC. Voor Mitros was dit € 112.320. Ook daar bleef de totale honorering van de RvC onder.

Uitgaven t.b.v. Raad van Commissarissen		
	2022	2021
Honorering en onkosten zoals Permanente Educatie (incl. btw)	€ 133.527	€ 137.544

Bericht van de RvC

Vanuit de overheid wordt weer een groter beroep gedaan op de woningcorporaties. Het ambacht van de volkshuisvesting is terug! Wij juichen dat toe, omdat wij ons als woningcorporatie in staat achten om met onze woningen en onze dienstverlening een belangrijke maatschappelijke bijdrage te leveren. Niet alleen met de bouw en verhuur van kwalitatief goede woningen in de sociale sector, maar ook met woningen voor het middenhuursegment. Daarbij nemen wij meer ruimte voor de uitgaven aan de leefbaarheid in wijken. Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen hebben wij een omvangrijke taakstelling en werken wij graag en met succes samen met andere maatschappelijke instellingen. Hiermee willen wij ook andere woningcorporaties inspireren. De samenwerking met de gemeente Utrecht de afgelopen zomer om statushouders te huisvesten is hiervan een goed voorbeeld.

De afschaffing van de verhuurdersheffing stelt ons ook beter dan voorgaande jaren in staat om onze rol in te vullen. In de toekomst zien wij de belastingdruk echter weer toenemen, onder meer door de toename van de WOZ-waarden en de vennootschapsbelasting. Wij doen daarom een beroep op de overheid om voor woningcorporaties een uitzonderingspositie te creëren teneinde de zo nodige investeringscapaciteit op peil te houden.

In 2022 heeft de vierjaarlijkse visitatie van Mitros plaatsgevonden. Dat vinden wij van waarde vanwege de externe blik op een breed spectrum van onderwerpen. De prestaties van Mitros zijn in de afgelopen jaren verbeterd en steken goed af in de sector, stelt de visitatiecommissie. Zo heeft zij waardering voor de daadkracht en de ontwikkeling van de 'governance' bij Mitros en doet zij waardevolle suggesties voor verbetering van onze dienstverlening. Wij hebben het visitatierapport met de directie besproken en nemen de aanbevelingen over.

In het afgelopen jaar zijn de voorbereidingen getroffen om per 1 januari 2023 de fusie van Mitros en Viveste tot Woonin te realiseren. Woonin is nu een regionale corporatie in de provincie Utrecht met woningen in Utrecht, Houten, Nieuwegein en Wijk bij Duurstede. Met onze omvang en financiële slagkracht willen en kunnen wij meer woningen realiseren in onze regio. De beperkende factor is de beschikbaarheid van bouwgrond. Daarom kloppen wij, ook als Raad, voortdurend en vasthoudend op de deur bij de gemeenten om grond beschikbaar te stellen. Dan zal het ons wel lukken om meer sociale huurwoningen te bouwen en de lange wachtlijsten met woningzoekenden terug te dringen.

Behalve aan het bouwen van meer woningen hechten wij als Raad veel waarde aan de aanwezigheid van Woonin in wijken en aan uitstekende dienstverlening aan onze huurders. We dagen de directie en medewerkers daarom graag uit om de huurders dichtbij en op een prettige manier te helpen. Dat kan deels digitaal en zal zeker ook via persoonlijk contact blijven plaatsvinden, is onze overtuiging. In het op te stellen ondernemingsplan voor de komende jaren hebben wij samen met het directieteam de prioriteiten voor Woonin alvast gelegd bij meer woningen, lokale verankering en een goede dienstverlening aan onze huurders. In overleg met onze huurders, gemeentebesturen en andere belanghebbenden werken wij dat nu verder uit in concrete plannen.

In het afgelopen jaar hebben de medewerkers veel werk verzet om de fusie tot Woonin mogelijk te maken. Dat komt veelal bovenop het reguliere werk. Wij hebben dan ook grote waardering voor de enorme inzet van het bestuur, het directieteam, de ondernemingsraad, de huurdersverenigingen en de medewerkers in het afgelopen jaar. Dat geeft ons gezond vertrouwen, dat het perspectief en de impact van Woonin als regionale corporatie kan worden waargemaakt. Wij kijken ernaar uit om daar betrokken bij te blijven, samen met onze nieuwe collega's vanuit Viveste.

Verklaring

Aan de stakeholders van de Stichting Mitros,

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de (statutaire) directie over het boekjaar 2022 en heeft de jaarrekening over 2022 goedgekeurd.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2022 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. De jaarrekening is door PwC gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien.

De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2022 overeenkomstig goedgekeurd. Met deze goedkeuring verleent de RvC volledige décharge aan de (statutaire) directie voor het gevoerde beleid en beheer, en aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Met de goedkeuring van de jaarrekening van de stichting Mitros en de in de jaarrekening voorgestelde resultaatbestemming bedraagt het jaarresultaat over het verslagjaar 2022 € 482.788 negatief.

Utrecht, 17 april 2023

De Raad van Commissarissen van Stichting Woonin (zijnde rechtsopvolger van Stichting Mitros),

I. Bakker-de Boer, voorzitter

A.C. den Besten, vicevoorzitter

E.E.J. van de Berg, lid

H.H. Bröring, lid

T.V.M. Heerkens, lid

N.A. Teeuwen, lid

Afkortingen jaarverslag

AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming
AW	Autoriteit Woningcorporaties
COA	Centraal Orgaan opvang Asielzoekers
BENG	Bijna EnergieNeutrale Gebouwen
BOG	Bedrijfsonroerendgoed
DAEB	diensten van algemeen economisch belang
dPi	de Prospectieve informatie (financiële prognoses voor komende jaren)
dVi	de verantwoordingsinformatie
FTE	fulltime equivalent
HNM	HuurdersNetwerkMitros
ICR	Interest Coverage Ratio
KGC	kasstroomgenererende capaciteit
KWH	Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector
KWRU	Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht
MOBW	Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen
MOG	maatschappelijk onroerendgoed
MPG	MilieuPrestatie Gebouwen
OGE	onroerendgoed-eenheid
PE	Permanente educatie
PO	Planmatig onderhoud
RvC	Raad van Commissarissen
RvT	Raad van Toezicht
STUW	Stichting Utrechtse Woningcorporaties
VvE	Vereniging van Eigenaren
WNT	Wet Normering Topinkomens
WOM	Wijkontwikkelingsmaatschappij
WSW	Waarborgfonds Sociale Woningbouw



Jaarrekening 2022 Stichting Mitros Utrecht

Stichting Mitros
Koningin Wilhelminalaan 9
3527 LA Utrecht
KVK: 30136131

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Kengetallen	3
3	Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)	6
4	Winst- en verliesrekening functioneel over 2022	8
5	Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)	9
6	Toelichting op de balans	11
7	Toelichting op de winst- en verliesrekening	35
8	Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB	48
	ALGEMENE TOELICHTING EN WAARDERINGSGRONDSLAGEN	53
9	Algemene toelichting	54
10	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	59
11	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	70
12	Financiële instrumenten en risicobeheersing	74
	ONDERTEKENING	76
	OVERIGE GEGEVENS	77
13	Overige gegevens	78

1 Inleiding

Voor u ligt de jaarrekening 2022 van Stichting Mitros (verder Mitros). Mitros is een stichting met de status van "toegelaten instelling", als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats van Mitros is Koningin Wilhelminalaan 9 te Utrecht. Ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30136131. Het werkgebied van Mitros betreft de gemeenten Utrecht en Nieuwegein.

De jaarrekening wordt voorafgegaan door een korte analyse en een toelichting op de belangrijkste kengetallen. Daarna volgt in de hoofdstukken 3 tot en met 5 de balans, winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht. De jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's en zijn afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld. De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat de opbrengsten en kosten zijn toegerekend naar de verschillende activiteiten. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 is een nadere toelichting opgenomen over de balans en de winst- en verliesrekening.

Mitros is op 1 november 2022 door middel van een juridische fusie samengegaan met Woningstichting wbv. Deze stichting was een Toegelaten Instelling (TI) die in totaal 91 woningen in exploitatie had.

Bij deze fusie was Mitros de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde stichting de verdwijnende instelling. De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede de baten en lasten zijn samengevoegd met terugwerkende kracht per 1 januari 2022. Hierbij zijn tevens de vergelijkende cijfers 2021 aangepast.

Met ingang van verslagjaar 2018 is op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de RTIV, de naar DAEB (diensten van algemeen economisch belang) en Niet-DAEB gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht opgenomen in hoofdstuk 8. Zodoende wordt inzicht gegeven in het resultaat, de vermogenspositie en de liquiditeitspositie van het DAEB-bedrijf en het Niet-DAEB-bedrijf van Mitros.

Hoofdstuk 9 bevat een algemene toelichting over de jaarrekening, inclusief de grondslagen voor het kasstroomoverzicht en de belangrijke inschattingen ten aanzien van de waardering en resultaatbepaling. De grondslagen over de waardering van activa en passiva zijn in hoofdstuk 10 opgenomen. De belangrijkste waarderingsgrondslag heeft betrekking op ons vastgoed. Deze is gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat conform het handboek marktwaardering 2022. In hoofdstuk 11 zijn de grondslagen over de bepaling van het resultaat gepresenteerd, gevolgd door hoofdstuk 12 over financiële instrumenten en risicobeheersing.

2 Kengetallen

In 2022 is onze vermogenspositie licht verslechterd, maar nog steeds ruim toereikend. Het resultaat na belastingen over 2022 bedraagt € 483 miljoen negatief (2021: € 815 miljoen). Dit wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille. De waarde van de vastgoedportefeuille is gedaald. De waardeverandering van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 311 miljoen negatief (2021: € 822 miljoen). Dit effect wordt veroorzaakt door een dalende tendens van de woningmarkt vanaf de 2^e helft 2022. Met name in het 4^e kwartaal zijn de markthuren en leegwaarde gedaald en is het risicoprofiel (disconteringsvoet) gestegen. De marktwaarde volgt hiermee de ontwikkeling van de overspannen woningmarkt.

Naast de waardedaling van de vastgoedportefeuille van € 311 miljoen wordt het resultaat in sterke mate beïnvloed door de overige waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille van € 234 miljoen negatief. Dit is voornamelijk veroorzaakt door de onrendabele toppen op de nieuwbouw en renovaties van € 250 miljoen (2021: € 41 miljoen). De mutatie van de voorziening onrendabele toppen 2022 is hoger dan de mutatie 2021 doordat er meer investeringsbesluiten zijn genomen en doordat de onrendabele toppen hoger uitvallen door stijgende bouwkosten en daarmee lagere projectrendementen.

Met ingang van 2021 is rekening gehouden met de stijging en daling van de marktwaarde bij de bepaling van de onrendabele toppen. Het overgrote deel van het resultaat is dus niet gerealiseerd en is daarnaast sterk afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt en daarmee volatiel.

De marktwaarde toont de waarde die een potentiële koper zou betalen wanneer Mitros tot verkoop met zittende huurders zou besluiten. Bij het doorexploiteren van het bezit ligt het meer in de lijn der verwachting dat de beleidswaarde wordt gerealiseerd. De beleidswaarde gaat uit van het eigen beleid en representeert daarmee een marktwaarde met beleidsbepaling als gevolg van niet marktconform handelen van Mitros. De Inspectie voor de Leefomgeving en Transport (ILT) heeft bepaald dat de beleidswaarde wordt opgenomen in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde is in tegenstelling tot de marktwaarde fors gestegen. Dit heeft primair te maken met het afschaffen van de verhuurderheffing. Voor een nadere toelichting op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde wordt verwezen naar paragraaf 6.1.1.

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille is met bijna € 16 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door lagere directe operationele lasten. De overige organisatiekosten zijn sterk afgenomen met € 11,9 miljoen ten opzichte van 2021. Dit wordt vooral veroorzaakt door een eenmalige last in 2021 vanwege de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia van € 14,3 miljoen als gevolg van een leningruil. Daarnaast zijn de lasten onderhoudsactiviteiten met bijna € 5 miljoen gedaald. In 2022 is iets minder uitgegeven aan planmatig onderhoud en daarnaast ook de vraaggerichte aanpak van keukens, badkamers en toiletten.

Ondanks de goede financiële positie blijft Mitros kritisch op de ontwikkeling van de eigen bedrijfslasten. Benchmarking wordt toegepast om de bedrijfslasten te vergelijken met andere corporaties.

Bedragen x € 1.000	31-12-2022	31-12-2021
Balans		
Eigen vermogen	4.418.694	4.901.482
Resultaat na belastingen	-482.788	815.522
Balanstotaal	5.730.113	6.017.214
Solvabiliteit (*)	77,11%	81,40%
Loan to Value (*)	16,87%	15,34%
Rendement op eigen vermogen (*)	-9,85%	20,00%
Rendement op totaal vermogen (*)	-8,02%	15,84%
Schuld per woning (x € 1)	30.020	28.738
Liquiditeit		
Operationele kasstroom	71.392	24.926
Vrije kasstroom (**)	-43.908	-48.501
ICR (Interest Coverage Ratio)	4,55	2,19
Bezit		
Aantal vhe's	30.754	30.729

(*) Solvabiliteit, Loan to Value en Rendement op eigen vermogen zijn berekend op basis van de marktwaarde in verhuurde staat van de materiële vaste activa.

(**) Vrije kasstroom is operationele kasstroom +/- kasstroom uit investeringsactiviteiten

Bovenstaande tabel geeft enkele belangrijke kengetallen weer. In 2022 is het eigen vermogen van Mitros gedaald naar € 4.419 miljoen (2021: € 4.901 miljoen). Tegenover de daling van het eigen vermogen staat een verhoudingsgewijs lagere stijging van het vreemd vermogen. Hierdoor is de solvabiliteit licht gedaald naar 77,1% (2021: 81,4%). De Loan to Value is gestegen naar 16,9% (2021: 15,3%) als gevolg van een toename van de leningenportefeuille (inclusief kortlopend deel)

met € 41 miljoen tegenover een daling van de waarde van het vastgoed. De gemiddelde schuld per woning is toegenomen naar € 30.020 (2021: € 28.738).

De vrije kasstroom over 2022 bestaande uit de operationele kasstroom en de kasstroom uit investeringsactiviteiten. In 2022 bedraagt de vrije kasstroom € 44 miljoen negatief en deze is hiermee € 4 miljoen minder negatief geworden dan in 2021 (€ 48 miljoen negatief) door een hogere kasstroom uit operationele activiteiten.

De operationele kasstroom is toegenomen naar € 71 miljoen (2021: € 25 miljoen), met name door lagere onderhoudsuitgaven en een lagere verhuurdersheffing. Mitros heeft over 2022 een hoge korting op de verhuurdersheffing weten te realiseren van € 19,5 miljoen door de hoge investeringen. De huurontvangsten en vergoedingen zijn met € 5 miljoen gestegen. Ten aanzien van betaalbaarheid heeft Mitros een inflatievolgend huurbeleid. In tegenstelling tot 2021 heeft Mitros jaarlijkse huurverhogingen doorgevoerd.

De kasstroom in 2022 uit investeringsactiviteiten is gestegen tot € 134 miljoen negatief. Hiermee is de negatieve kasstroom toegenomen met € 21 miljoen ten opzichte van 2021 (€ 113 miljoen negatief). In 2022 waren de uitgaven aan aankopen en nieuwbouw hoger dan in 2021.

De financiële positie van Mitros is niet beperkend om meer te kunnen uitgeven aan investeringen in vastgoed. Mitros streeft naar groei van de woningvoorraad en is hierbij afhankelijk van de beschikbaarheid van bouwlocaties.

Het vastgoed in exploitatie van Mitros is in aantallen als volgt te specificeren:

Aantal eenheden	2022	2021
Beginstand	30.729	30.638
Verkoop	-66	-151
Sloop	-474	-57
Nieuwbouw	+182	+344
Aankoop	+44	+4
<u>Overige mutaties</u>	<u>+339</u>	<u>-49</u>
Eindstand	30.754	30.729
<i>Waarvan woningen</i>	<i>27.858</i>	<i>28.263</i>

De overige mutaties 2022 bestaan voornamelijk uit het opvoeren van afgesloten parkeerplaatsen om deze los te kunnen verhuren nadat het lopende huurcontract is beëindigd. Verder zijn er ook omzettingen van onzelfstandige naar zelfstandige eenheden.

3 Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)

Bedragen x € 1.000	REF.	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen 6.1.			
DAEB vastgoed in exploitatie	5.142.384	5.422.832	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	436.464	470.725	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	39.876	37.197	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>49.644</u>	<u>37.125</u>	
	5.668.368	5.967.879	
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>6.121</u>	<u>6.925</u>
	5.674.489	5.974.804	
Financiële vaste activa 6.2.			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	6.419	6.419	
Andere deelnemingen	269	269	
Latente belastingvordering	23.528	21.373	
Leningen u/g	168	283	
Overige effecten	<u>211</u>	<u>103</u>	
	30.595	28.447	
Totaal van vaste activa		5.705.084	6.003.251
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden 6.3.			
Vastgoed bestemd voor verkoop	<u>8.523</u>	<u>885</u>	
	8.523	885	
Vorderingen 6.4.			
Huurdebiteuren	932	1.274	
Overige vorderingen	5.157	369	
Overlopende activa	<u>2.637</u>	<u>1.515</u>	
	8.726	3.158	
Liquide middelen 6.5.		<u>7.780</u>	<u>9.920</u>
Totaal van vlottende activa		25.029	13.963
TOTAAL VAN ACTIVA		5.730.113	6.017.214

<i>Bedragen x € 1.000</i>	<i>REF.</i>	<i>31-12-2022</i>	<i>31-12-2021</i>
Eigen vermogen	6.6.		
Herwaarderingsreserve		3.214.351	3.626.711
Statutaire reserve		0	1
Overige reserves		1.687.131	459.248
Resultaat na belastingen van het boekjaar		<u>-482.788</u>	<u>815.522</u>
		4.418.694	4.901.482
Voorzieningen	6.7.		
Voorziening voor onrendabele investeringen		301.549	158.467
Overige voorzieningen		<u>2.305</u>	<u>1.363</u>
		303.854	159.830
Langlopende schulden	6.8.		
Schulden aan banken		879.483	808.244
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		33.248	31.413
Overige schulden		<u>872</u>	<u>594</u>
		913.603	840.251
Kortlopende schulden	6.9.		
Schulden aan groepsmaatschappijen		6.419	6.419
Schulden aan banken		43.762	73.554
Schulden aan leveranciers		14.358	10.434
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		10.913	6.557
Overige schulden		1.572	3.522
Overlopende passiva		<u>16.938</u>	<u>15.165</u>
		93.962	115.651
TOTAAL VAN PASSIVA		5.730.113	6.017.214

4 Winst- en verliesrekening functioneel over 2022

Bedragen x € 1.000	REF.	2022	2021
Huuropbrengsten		205.025	199.871
Opbrengsten servicecontracten		11.898	10.213
Lasten servicecontracten		-12.005	-10.755
Overheidsbijdragen		81	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-19.433	-16.685
Lasten onderhoudsactiviteiten		-66.730	-71.066
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-35.647</u>	<u>-43.176</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.3	83.189	68.402
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		19.235	36.860
Toegerekende organisatiekosten		-553	-974
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-14.199</u>	<u>-27.345</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.5	4.483	8.541
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-234.170	-44.746
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-311.089	822.116
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		<u>986</u>	<u>1.254</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.6	-544.273	778.624
Opbrengst overige activiteiten		964	656
Kosten overige activiteiten		<u>0</u>	<u>0</u>
Netto resultaat overige activiteiten		964	656
Overige organisatiekosten	7.7	-4.497	-16.809
Kosten omtrent leefbaarheid	7.8	-4.819	-4.909
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren		1.015	419
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		1.143	1.182
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-20.286</u>	<u>-20.361</u>
Totaal van financiële baten en lasten	7.9	-18.128	-18.760
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-483.081	815.745
Belastingen	7.10	359	-199
Resultaat uit deelnemingen		-66	-24
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-482.788	815.522

5 Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten	205.504	201.565
Vergoedingen	11.899	10.479
Overige bedrijfsontvangsten	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	217.403	212.044
Uitgaven:		
Erfpacht	-2	-2
Betalingen aan werknemers	-26.878	-26.116
Onderhoudsuitgaven	-50.581	-63.627
Overige bedrijfsuitgaven	-41.284	-42.842
Betaalde interest	-20.138	-20.673
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-415	-503
Verhuurderheffing	-2.385	-29.283
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-4.140	-3.924
Vennootschapsbelasting	<u>-188</u>	<u>-148</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-146.011</u>	<u>-187.118</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	71.392	24.926
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
Materiële vaste activa ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	18.572	37.141
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0
Verkoopontvangsten grond	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	18.572	37.141
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-67.431	-50.210
Verbeteruitgaven	-54.333	-57.212
Aankoop	-10.765	-3.001
Aankoop woningen verkocht onder voorwaarden	0	0
Sloopuitgaven	<u>-1.343</u>	<u>-2.305</u>
<i>Uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	<u>-133.872</u>	<u>-112.728</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-115.300	-75.587

Bedragen x € 1.000

2022

2021

vervolg kasstroomoverzicht

Financiële vaste activa

Uitgaven verbindingen	0	0
Ontvangsten verbindingen	<u>0</u>	<u>2.160</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom fin. vaste activa	<u>0</u>	<u>2.160</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-115.300	-73.427
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	121.000	94.188
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-79.232	-49.297
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>41.768</u>	<u>44.891</u>
Mutatie liquide middelen	<u>-2.140</u>	<u>-3.610</u>
Wijziging kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	9.920	13.530
Liquide middelen per 31-12	7.780	9.920

6 Toelichting op de balans

6.1 Vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa

6.1.1 Vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie bevat de woningen en bedrijfspanden die Mitros verhuurt. Deze zijn gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat, conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde d.d. 9 november 2022. De waardering van het vastgoed is consistent met voorgaande jaren, in overeenstemming met geldende grondslagen voor de jaarrekening 2022 en tevens in lijn met de voor 2022 wettelijk voorgeschreven waarderingsgrondslag zoals opgenomen in de Woningwet en het daaruit afgeleide handboek modelmatig waarderen marktwaarde geldend ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2022.

De marktwaarde is bepaald vanuit het beleggersperspectief. Dit betekent dat het vastgoed gewaardeerd is op de waarde in de markt, zonder rekening te houden met wettelijke bepalingen voor corporaties en beleidskeuzes die de corporatie maakt. Dit leidt tot een ongerealiseerde herwaardering. Deze maakt onderdeel uit van het eigen vermogen. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Mitros. De mogelijkheden voor Mitros om vrijelijk door complexgewijze verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie te realiseren worden beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan (DAEB) huurwoningen.

Om de marktwaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij verkocht kan worden. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn afzonderlijke waarderingscomplexen.

Het vastgoed in exploitatie is als volgt te specificeren:

Bedragen x € 1.000	2022	2021	2022		
			DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Stand per 1 januari					
Historische kostprijs in exploitatie	2.337.109	2.225.079	2.123.223	213.886	2.337.109
Historische kostprijs renovatieprojecten	17.540	40.127	17.540	0	17.540
Herwaardering marktwaarde in expl.	3.553.955	2.802.942	3.297.118	256.837	3.553.955
Herwaardering renovatieprojecten	-69.675	-68.638	-69.675	0	-69.675
Balanswaarde per 1 januari	5.838.929	4.999.510	5.368.206	470.723	5.838.929
Mutaties					
Investerings bestaand bezit	10.398	33.565	15.617	-5.219	10.398
Desinvesteringen	-50.193	-25.659	-48.761	-1.432	-50.193
Oplevering nieuwbouw	34.741	32.692	34.741	0	34.741
Overige mutaties	1.504	336	-427	1.931	1.504
Overboekingen	0	7	880	-880	0
Mutatie actuele waarde	-311.089	822.101	-282.430	-28.659	-311.089
Afwaardering ORT renovatie	0	-47.581	0	0	0
Afboekingen geannuleerde projecten	0	-225	0	0	0
Mutatie renovatieprojecten	-8.675	24.182	-8.675	0	-8.675
Totaal mutaties	-323.314	839.419	-289.055	-34.259	-323.314
Stand per 31 december					
Historische kostprijs in exploitatie	2.425.730	2.337.109	2.187.053	238.677	2.425.730
Historische kostprijs renovatieprojecten	8.864	17.540	8.864	0	8.864
Herwaardering marktwaarde in expl.	3.150.695	3.553.955	2.952.908	197.787	3.150.695
Herwaardering renovatieprojecten	-80.333	-69.675	-80.333	0	-80.333
Balanswaarde per 31 december	5.504.956	5.838.929	5.068.492	436.464	5.504.956
Marktwaarde in verhuurde staat	5.576.425	5.891.065	5.139.961	436.464	5.576.425
Materiële vaste activa renovatieprojecten	2.423	2.493	2.423	0	2.423
Vastgoed in exploitatie	5.578.848	5.893.557	5.142.384	436.464	5.578.848
Voorziening onrendabele investering renovatie	-73.892	-54.628	-73.892	0	-73.892
Balanswaarde per 31 december	5.504.956	5.838.929	5.068.492	436.464	5.504.956

Het vastgoed in exploitatie van Mitros is in aantallen als volgt te specificeren:

Aantal eenheden	2022	2021
Beginstand	30.729	30.638
Verkoop	-66	-151
Sloop	-474	-57
Nieuwbouw	+182	+344
Aankoop	+44	+4
Overige mutaties	+339	-49
Eindstand	30.754	30.729
Waarvan woningen	27.858	28.263

De overige mutaties 2022 bestaan voornamelijk uit het opvoeren van afgesloten parkeerplaatsen om deze los te kunnen verhuren nadat het lopende huurcontract is beëindigd. Verder zijn er ook omzettingen van onzelfstandige naar zelfstandige eenheden.

Voor een nadere specificatie van de verkopen wordt verwezen naar paragraaf 7.5.

Het onderscheid tussen DAEB en Niet-DAEB vastgoed is in het boekjaar 2022 evenals in 2021 gebaseerd op de indeling DAEB en Niet-DAEB uit de woningwet. De huurprijs bij aanvang van het huurcontract bepaalt of een woning tot de DAEB categorie behoort of niet. De huur van een woning met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens kan door individuele huurstijging door de liberalisatiegrens stijgen. Deze woning blijft dan echter een DAEB woning. De volledige splitsing naar DAEB en Niet-DAEB van de vastgoedportefeuille van Mitros is gebaseerd op het goedgekeurde scheidingsplan.

Mitros waardeert vanaf 2016 haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat conform het handboek marktwaardewaardering. De parameters 2022 zijn deels vastgesteld in het handboek, deels zijn er vrijheidsgraden. De belangrijkste parameters inzake woongelegenheden kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Contractuur per maand	604	584
Doorexploiteerscenario		
Maximale huur per maand	861	826
Gemiddeld aantal WWD punten	159	157
Markthuur potentieel te liberaliseren	1.181	1.161
Maximale huur niet te liberaliseren	638	621
Aandeel woningen potentieel te liberaliseren	71,2%	67,0%
Meerwaarde-afdracht Utrecht per OGE	27.195	36.047
Uitpondscenario		
Verkoopkosten per OGE	3.413	4.110
Splitsingskosten per OGE	1.054	920
Meerwaarde-afdracht Utrecht per OGE	59.109	59.411
Aantal complexen 7 jaar exploitatiebepemming	236	247
Parameters (ongewogen)		
Disconteringsvoet DE (doorexploiteren)	5,22%	4,75%
Disconteringsvoet UP (uitponden)	5,88%	5,69%
Disconteringsvoet hoogste scenario	5,49%	5,23%
Exit yield DE (doorexploiteren)	3,9%	3,5%
Exit yield UP (uitponden)	3,4%	3,0%
Mutatiegraad (basis)	7,0%	7,1%
Kosten algemeen per OGE		
Onderhoudskosten DE (doorexploiteren)	1.485	1.366
Onderhoudskosten UP (uitponden)	976	844
Beheerkosten	474	461
Belasting & verzekering	407	358
Verhuurderheffing jaar 1	0	781

Ratio's

Leegwaarderatio	58,4%	61,9%
Leegwaarde/WOZ*	122,0%	136,0%
Kapitalisatiefactor contracthuur	27,1	29,4
Kapitalisatiefactor markthuur	15,1	16,7
BAR contracthuur	3,7%	3,4%
BAR markthuur	6,6%	6,0%
Contracthuur-Leegwaarde ratio	2,1%	2,0%
Markthuur-Leegwaarde ratio	3,8%	3,6%

*Exclusief onzelfstandige eenheden

De marktwaarde van het vastgoed wordt enerzijds beïnvloed door de ontwikkelingen in de beleggersmarkt en anderzijds doordat Mitros een actief investerings- en desinvesteringsprogramma heeft. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie is in 2022 met € 315 miljoen gedaald van € 5,894 miljard naar € 5,579 miljard.

Op totaalniveau is er sprake van een waardedaling van het bezit. Naast handboekeffecten zijn er effecten van mutatie van de objectgegevens. Hierop heeft Mitros invloed en betreft met name de contracturen. De autonome waardeontwikkeling in 2022 bedraagt € 320 miljoen (5%) negatief. Naast de autonome waardeontwikkeling verandert de waarde als gevolg van bezitsmutaties. Het totaal aantal eenheden neemt in 2022 toe. Als gevolg van verkoop, sloop, oplevering nieuwbouw en aankopen stijgt de waarde van de vastgoedportefeuille, per saldo circa € 5 miljoen. Daarnaast worden renovatieprojecten, splitsingen en woningverbetering a.g.v. planmatig onderhoud onder de activa in exploitatie ondergebracht en wordt de voorziene onrendabele investering van renovatieprojecten in mindering gebracht op de activa in exploitatie.

De belangrijkste oorzaken van de autonome waardeontwikkeling zijn:

Mutatie objectgegevens

- Door het afsluiten van nieuwe contracten ligt de contracthuur iets hoger dan voorgaand jaar. De maximale huren zijn met inflatie verhoogd. Door regelgeving daalt de maximale huur bij een deel van de portefeuille doordat de WOZ-punten nog maar 33% mogen uitmaken van het totaal aantal punten van de woning. Dit negatieve effect is niet zichtbaar in de cijfers door opleveringen van renovatieprojecten waar de maximale huren toenemen door extra energiepunten. Per saldo een positief effect van € 132 miljoen.
- Een stijging van de WOZ-waarde heeft een negatief effect van € 59 miljoen.
- De overige effecten zijn € 8 miljoen positief.

Markteffecten

- In de marktwaarde wordt uitgegaan van optrekken naar middenhuur/dure huur bij mutatie of het verkopen van de woning. Hiervoor is in de gemeente Utrecht een meerwaardeafdracht (bestemmingswijziging) ingerekend. De rekenwijze voor het omzetten van de bestemming middenhuur/dure huur is door nieuw inzicht gewijzigd en heeft een positief effect op de waarde. De nieuwe gronduitgifteprijs van de gemeente Utrecht en gestegen leegwaarden en markthuren van het vastgoed hebben een negatief effect. Per saldo heeft de post Erfpacht een positief effect van € 160 miljoen.
- Het vervallen van de Verhuurdersheffing leidt tot een positief effect van € 385 miljoen.
- De markthuren en leegwaarden van het bezit zijn gestegen. Een positief effect van per saldo € 296 miljoen.
- De aanpassing van de macro-economische parameters (prijsinflatie, loonstijging, bouwkostenstijging) en de aanpassing van de liberalisatiegrens leidt tot een negatief effect van € 10 miljoen.
- De lagere mutatiekans leidt tot een waardedaling van € 13 miljoen.
- De disconteringsvoet is verhoogd doordat er meer risico ingerekend wordt door de verhoging van de depositorente van de EBC, alsmede een stagnerende woningmarkt. Ook

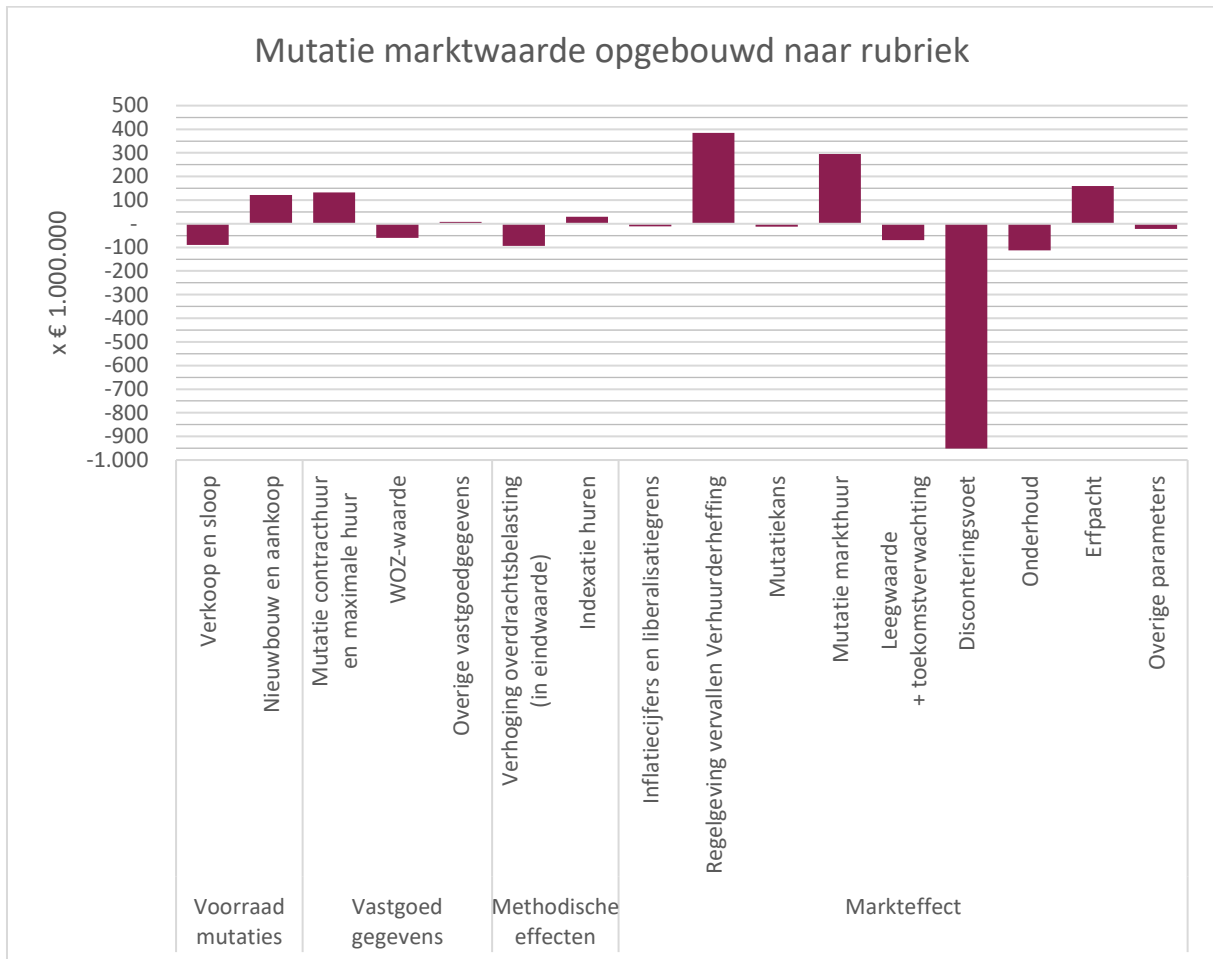
is er risico ingerekend voor de verwachte regulering van de middenhuur. Dit alles heeft een negatief effect van € 951 miljoen.

- Overige effecten zijn € 205 miljoen negatief.

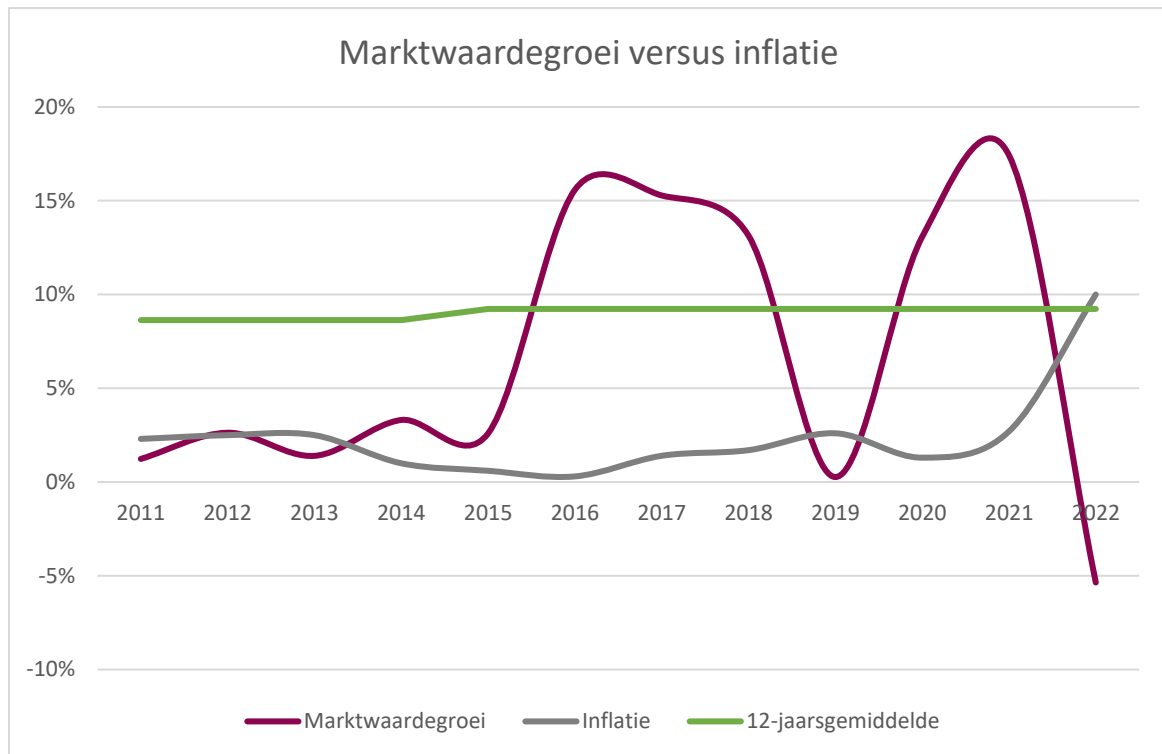
Handboekeffecten

- De verhoging van het percentage overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4% heeft een negatief effect van 93 miljoen euro. In 2022 is deze alleen toegepast op de eindwaarde. In de waardering 2023 zal deze aanpassing nogmaals een negatief effect hebben.
- De regelgeving rondom toekomstige huurindexering is aangepast en heeft een positief effect op de waarde van € 30 miljoen euro.

Grafisch kan het voorstaande als volgt gepresenteerd worden:



In onderstaande grafiek Marktwaardegroei versus inflatie wordt de waardeontwikkeling van de afgelopen 12 jaar weergegeven:



Per jaar toont de waardestijging een grillig verloop omdat die sterk afhankelijk is van de ontwikkelingen op de woningmarkt. De meerjarig gemiddelde waardestijging van het bezit ligt boven de inflatie. In 2019 is de waardeverandering sterk beïnvloed door een beleidswijziging van de gemeente Utrecht met hogere meerwaardeafdrachten tot gevolg. In 2022 is wederom een wijziging ingerekend op de meerwaardeafdracht en heeft een positief effect. De daling van de waarde in 2022 komt vooral door een hoger vastgoedrisico en een dalende markt.

Bij bepaling van de marktwaarde hebben de taxateurs de full versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2022' toegepast. Hierin zijn een aantal vrijheidsgraden opgenomen. In onderstaand overzicht is per vrijheidsgraad toegelicht waarom is afgeweken van de basis versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde actualisatie peildatum 31 december 2022.

De marktwaarde komt tot stand door de inschakeling van twee onafhankelijke/deskundige taxateurs waarbij beide taxateurs 1/3^e deel van de volledige taxatie voor hun rekening nemen en de 2/3^e deel van de markttechnische update.

WONEN / PARKEREN

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Conform basisversie, er is geen afwijking.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit yield	Bij circa 5% van de woningcomplexen is afgeweken van de basis versie omdat de modelmatig berekende eindwaarde onrealistische output parameters voort brengt. Taxateur heeft de exit yield daarbij zelf vastgesteld.

Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (markt evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie als een modelmatig bepaalde leegwaarde. De leegwaardestijging is ingeschat door de taxateurs op basis van een generieke parameteroverleg met corporaties die eveneens actief zijn in de regio Utrecht / Nieuwegein (Portaal en Cazas Wonen). De door taxateur ingeschatte ontwikkeling geeft een betere weergave voor de regio en/of plaats dan de modelmatig bepaalde leegwaarde-ontwikkeling.
Disconteringsvoet	Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling, en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet. De disconteringsvoet is ingeschat door taxateurs op basis van referenties (market evidence).
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad is vastgesteld op basis van het 5-jarig gemiddelde, tenzij dit door Mitros c.q. taxateurs niet reëel wordt geacht (o.a. in geval van recent opgeleverde nieuwbouw). De mutatiegraad kent aftoppingsgrenzen die in een gezamenlijk parameteroverleg tussen corporaties en taxateurs is afgesproken. Zo wordt het effect van een mutatie in een klein complex gedempt en hoge mutatiekansen worden gedempt omdat dit meerjarig geen stand houdt. Reguliere complexen zijn afgetopt op max 12% onzelfstandig op 45%. In jaar 1 van uitponden is de opslag op basis van de huur/leegwaarde-verhouding bepaald en niet op basis van de 2% opslagregel conform handboek.
(Achterstallig) onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aansluiting gezocht bij de VTW-normen aangezien dit een beter beeld geeft dan de gefixeerde onderhoudsnormen in de basis versie. Er hebben in overleg met de taxateurs aftoppingen plaatsgevonden en er zijn af- en opslagen toegepast voor grootte en bouwjaar van de woning. Achterstallig onderhoud voor 1 complex ingerekend in overleg met taxateur op basis van externe documentatie.
Technische splitsingskosten	Voor meergezinswoningen in de plaats Utrecht met bouwjaar <1950 zijn door Mitros technische splitsingskosten à € 16.450,- per woning ingerekend indien deze niet in een VvE zit. In de periode 1950-1997 is dit € 3.850,- per woning. Na bouwjaar 1997 zijn er geen kosten ingerekend. De bedragen zijn gebaseerd op in het verleden uitgevoerde werkzaamheden en worden door de gezamenlijke corporaties als een reële inschatting van de te maken kosten gezien.
Bijzondere uitgangspunten	Op een klein aantal complexen rust een beklemming waardoor de woningen niet naar een andere huurklasse kunnen worden opgetrokken en niet kunnen worden verkocht (dus geen vrijheidsgraden).
Erfpacht	Een groot deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Utrecht. Voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Noemenswaardige bepalingen zijn onder andere de verrekening van de meerwaardeafdracht bij mutatie van sociale huur naar markthuurland en de meerwaarde afdracht bij uitponden. Beide zijn ingerekend op t=0. De afdracht vindt volledig plaats aan het begin van de beschouwingsperiode en gaat daarmee één-op-één van de marktwaarde af.
Exploitatiescenario	Met betrekking tot de onzelfstandige eenheden (in een gemixt complex) is er gekozen om uitsluitend het exploitatiescenario door te rekenen aangezien uitponden niet realistisch wordt geacht voor deze complexen.

BOG / MOG / ZOG

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Per BOG/MOG/ZOG type zijn inschattingen gemaakt voor respectievelijk de looptijd bij herziening, mutatiekans en huurvrije periode.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (market evidence), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. Markthuurstijging is gedeeltelijk ingeschat door de taxateur en gedeeltelijk conform de basisversie.
Exit yield	De exit-yield is ingeschat door taxateurs op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde exit yield.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateurs op basis van referenties (market evidence), aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet.
Onderhoud	Het onderhoud is aansluiting gezocht met het basishandboek.
Erfpacht	Een groot deel van de portefeuille is gelegen op erfpachtgrond in eigendom van de Gemeente Utrecht, voor deze complexen is maatwerk op basis van de full versie toegepast. Bij BOG / MOG /ZOG geldt geen erfpachtsuppletie conform opgave opdrachtgever.

Overige informatie

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd.

Het onroerend goed is qua vreemd vermogen gefinancierd met leningen met WSW-borging. Mitros heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

De grond in Utrecht is grotendeels uitgegeven in erfpacht en rust er een sociale huurbestemming op en in alle gevallen is de canon afgekocht. De grond in Nieuwegein is in eigendom.

Beleidswaarde

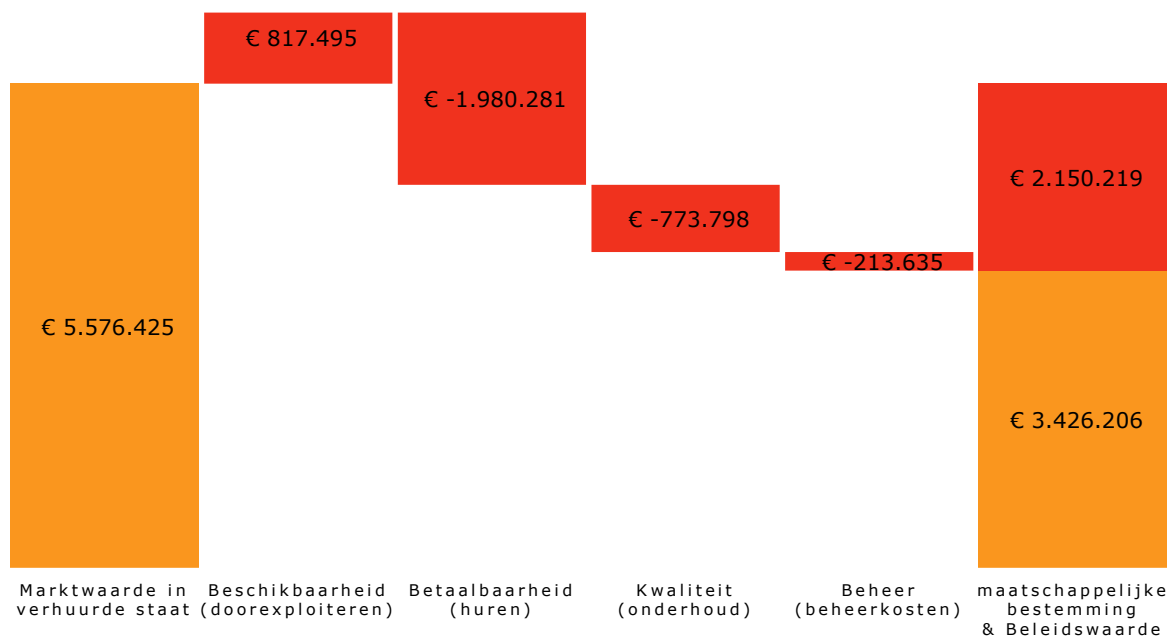
De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Marktwaarde versus beleidswaarde

De realisatie van de ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van ons beleid. We hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaardering dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde van dit bezit in verhuurde staat en bedraagt ongeveer € 2,1 miljard. Dit impliceert dat circa 40% van ons totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn

realiseerbaar is. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

Van Marktwaarde naar Beleidswaarde (x1000)



Gezien de volatiliteit van (met name) de marktwaarde en beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten als volgt:

Zelfstandige en onzelfstandige eenheden (Daeb en Niet-Daeb)

Uitgangspunten	2022	2021
Beleidswaarde	3.426.206	2.923.370
Gemiddelde streefhuur per maand	675	662
Gemiddelde lasten onderhoud per jaar	2.161	2.192
Gemiddelde lasten Beheer per jaar	1.013	1.048
Disconteringsvoet	5,44%	5,10%

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde in €	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
	Geen mutatie	3.426.206
Disconteringsvoet	0,5% hoger	-383.347
	0,5% lager	475.819
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	136.762
	EUR 25 lager	-175.643
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	-220.809
	EUR 100 lager	220.809

Verdere ontwikkeling van dit waarde begrip zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, zoals ook geduid in het jaarverslag.

6.1.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het vastgoed verkocht onder voorwaarden betreft woningen die verkocht zijn met een terugkoopplicht. Van deze woningen heeft Mitros niet het juridische eigendom, maar de woningen zijn wel gewaardeerd op de balans. De woningen zijn gewaardeerd tegen marktwaarde. Hiertegenover staat een terugkoopverplichting, opgenomen onder de langlopende schulden (toelichting in paragraaf 6.8.1).

Het vastgoed verkocht onder voorwaarden is als volgt te specificeren:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijs	15.653	15.653
Herwaardering	21.544	16.844
Boekwaarde per 1 januari	37.197	32.497
Mutaties		
Investerings (verkocht onder voorwaarden)	0	0
Mutatie actuele waarde	3.634	4.700
Teruggekochte woningen	-955	0
Totaal mutaties	2.679	4.700
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijs	14.698	15.653
Herwaardering	25.178	21.544
Boekwaarde per 31 december	39.876	37.197

De woningen verkocht onder voorwaarden bestaan uit 98 MGE-woningen (2021:101) en 17 Koopgarant woningen (2021:17). In 2022 zijn 3 woningen teruggekocht en in eigen exploitatie genomen.

De MGE-woningen worden gewaardeerd tegen 70% van de marktwaarde. De koper deelt voor 51% in de waardestijging of -daling. De Koopgarant woningen worden gewaardeerd tegen 75%-85% van de marktwaarde. De koper deelt voor 50% tot 77,5% in de waardestijging of -daling.

6.1.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het vastgoed in ontwikkeling betreft woningen bestemd voor verhuur in aanbouw en is als volgt te specificeren:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	81.156	61.717
Cumulatieve waardeveranderingen	-147.870	-162.603
Balanswaarde per 1 januari	-66.714	-100.886
Rubricering in de jaarrekening		
Materiële vaste activa in ontwikkeling	37.125	25.585
Voorziening onrendabele investering	-103.839	-126.471
Totaal per 1 januari	-66.714	-100.886
Mutaties		
Investeringsen	92.941	61.428
Overboeking naar activa in exploitatie	-47.671	-32.057
Afboekingen geannuleerde projecten	10	-1.629
Verkoop grondposities	0	0
Mutatie ORT nieuwbouw	-156.581	6.430
Totaal mutaties	-111.301	34.172
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	126.436	81.156
Cumulatieve waardeveranderingen	-304.451	-147.870
Balanswaarde per 31 december	-178.015	-66.714
Rubricering in de jaarrekening		
Materiële vaste activa in ontwikkeling	49.644	37.125
Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	-227.659	-103.839
Totaal per 31 december	-178.015	-66.714

In 2022 zijn 182 eenheden (181 woningen en 1 berging) opgeleverd (2021: 250 woningen plus 20 tot woningen getransformeerde garageboxen).

De specificatie van de grondposities is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2022	31-12-2021
Rijnenburg	1.100	1.100
Totaal	1.100	1.100

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor en bedrag van € 1,1 miljoen (2021: € 1,1 miljoen) aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

6.1.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie bevat het kantoorpand aan de Koningin Wilhelminalaan te Utrecht, evenals de kantoor- en bedrijfsinventaris. Deze zijn gewaardeerd op historische kostprijs.

Het mutatieoverzicht is als volgt te specificeren:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Bedrijfsge- bouwen en terreinen	Andere vaste bedrijfsmiddelen	Totaal
Stand per 1 januari			
Verkrijgingsprijzen	11.158	5.361	16.519
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.003	-4.591	-9.594
Boekwaarde per 1 januari 2022	6.155	770	6.925
Mutaties			
Investeringsen	43	87	130
Desinvesteringen verkrijgingsprijzen	-130	-4	-134
Desinvesteringen cumulatieve afschrijvingen	0	4	4
Afschrijvingen	-553	-251	-804
Totaal mutaties	-640	-164	-804
Stand per 31 december			
Verkrijgingsprijzen	11.071	5.444	16.515
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-5.556	-4.838	-10.394
Boekwaarde per 31 december 2022	5.515	606	6.121

De afschrijvingstermijnen voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn als volgt: bedrijfsgebouwen 15 jaar, verbouwingen 10 jaar, inventarissen 5 jaar. Op bedrijfsterreinen wordt niet afgeschreven.

6.2 Financiële vaste activa

6.2.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen betreffen groepsmaatschappijen en andere deelnemingen. Deze worden in de volgende mutatieoverzichten gespecificeerd:

	B.V. Stichts Vervoersc entrum
Belang in deelneming (per 1 januari 2022)	100%
<i>Bedragen x € 1.000</i>	
Beginstand deelnemingen	6.419
Gepresenteerd onder Overige voorzieningen	
Stand per 1 januari 2022	6.419
MUTATIES	
Resultaat boekjaar	0
	0
Stand per 31 december 2022	6.419

6.2.2 Andere deelnemingen

	Woningnet N.V.	B.V. Woonwagen exploitatie	Totaal
Belang in deelneming (per 1 januari 2022)	6,01%	49,00%	
<i>Bedragen x € 1.000</i>			
Beginstand deelnemingen	269	-257	12
Gepresenteerd onder Overige voorzieningen			257
Stand per 1 januari 2022			269
MUTATIES			
Resultaat		-66	-66
Eindstand deelnemingen	269	-323	-54
Gepresenteerd onder Overige voorzieningen			323
Stand per 31 december 2022			269

6.2.3 Latente belastingvordering

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Balans		Winst-en-verliesrekening	
	31-12-22	31-12-21	2022	2021
Latente belastingvorderingen				
Tijdelijke verschillen uit hoofde van compensabele verliezen	22.504	19.523	-2.981	1.950
Tijdelijk verschil volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties	0	1.842	1.842	-1.842
Tijdelijk verschil disagio leningen	1.024	8	-1.016	0
Totaal	23.528	21.373	-2.155	108

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden hieronder toegelicht.

Tijdelijke verschillen uit hoofde van compensabele verliezen

Ultimo 2022 bedragen de compensabele verliezen nominaal € 90,9 miljoen. Deze compensabele verliezen zullen naar verwachting worden gecompenseerd in de jaren 2023 tot en met 2026 conform de fiscale begroting voor de komende jaren. Om deze reden is de latentie hiermee samenhangend volledig in de waardering tot uitdrukking gebracht.

Bij de berekening van de latentie die wordt gevormd voor compensabele verliezen zijn twee elementen van belang: compensabele verliezen t/m 2022 en toekomstige fiscale resultaten na 2022. Verliezen zijn onbeperkt verrekenbaar met de restrictie dat in enig jaar de helft van het fiscale winst verrekend kan worden.

Compensabele verliezen t/m 2022

De aangiften t/m 2018 zijn definitief vastgesteld. Op basis van de ingediende aangiften 2019 en 2022, de concept aangifte 2021 en het geprognoseerde fiscale resultaat over 2022 is de stand van de compensabele verliezen per 31 december 2022 berekend. De resultaten over deze jaren worden voldoende betrouwbaar geacht om deze mee te nemen in de berekening van de fiscaal compensabele verliezen.

Toekomstige fiscale resultaten

De toekomstige fiscale resultaten zijn geprognostiseerd in de fiscale meerjarenbegroting. Op basis van de geprognostiseerde resultaten zullen de te verrekenen verliezen in 2026 volledig verrekend zijn. In deze prognoses zijn aannames gedaan die gebaseerd zijn op door Mitros in te nemen standpunten over een aantal posten. Over de standpunten vindt overleg met de Belastingdienst plaats. De jaren tot en met 2026 zijn meegenomen in de berekening van de latentie.

De fiscale resultaten en het compensabele verlies ultimo betreffend jaar zijn als volgt:

Jaar	Belastbaar bedrag	Verrekend	Verdamping verlies	Compensabel verlies	Bedragen x € 1.000
2017	9.986	9.986	18.277	-109.496	Definitieve aanslag
2018	-5.676	-5.676		-115.172	Definitieve aanslag incl. aanpassingen
2019	16.173	16.173		-98.999	Ingediende aangifte
2020	5.444	5.444		-106.272	Ingediende aangifte
2021	7.527	7.527		-98.746	Prognose
2022	14.760	7.880		-90.866	Prognose
2023	39.014	20.007		-70.859	Prognose
2024	53.317	27.158		-43.700	Prognose
2025	60.261	30.630		-13.070	Prognose
2026	64.182	13.070		0	Prognose

De berekening van de latente belastingvordering is als volgt:

Jaar	Belastbaar bedrag	Verrekend	Compensabel verlies	VPB tarief	Belasting nominaal	Netto contante waarde	Netto rente percentage
2023	39.014	20.007	-70.859	25,8%	5.162	5.075	1,72%
2024	53.317	27.158	-43.700	25,8%	7.007	6.772	1,72%
2025	60.261	30.630	-13.070	25,8%	7.903	7.508	1,72%
2026	64.182	13.070	0	0,0%	3.372	3.149	1,72%
					23.443	22.504	

Het netto rentepercentage is gebaseerd op de gewogen gemiddelde financieringsrente van de langlopende leningen van 1,72%, verminderd met het voor deze jaren naar verwachting geldende tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%.

Tijdelijk verschil volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties

In 2021 is € 14,3 miljoen volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties ten laste van het commerciële resultaat gebracht uit hoofde van een ruil van leningen met Vestia. Fiscaal komt deze bijdrage in elk van de jaren 2021 en 2022 voor 50% in aftrek. In 2021 is hierdoor een verschil tussen het commerciële en fiscale vermogen en resultaat ontstaan van € 7,1 miljoen, gewaardeerd tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%. De hiervoor in 2021 gevormde latentie is in 2022 vrijgevallen.

Tijdelijk verschil disagio leningen

Het tijdelijke waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale waarde van de leningenportefeuille van nominaal € 4,5 miljoen (2021: € 4,7 miljoen) is gewaardeerd tegen contante waarde. De contante waarde is bepaald op het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8% en de gewogen gemiddelde financieringsrente van de langlopende leningen van 1,72%.

De looptijd van dit tijdelijke verschil is 25 jaar (2020: 18 jaar). Het bedrag met een looptijd minder dan 1 jaar bedraagt € 0,1 miljoen.

Latenties op basis van de handreiking

Waarderingsverschil vastgoed

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een

waardingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van € 1,6 miljard. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 5,6 miljard en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 4,0 miljard. Voor dit waardingsverschil geldt dat deze niet tot waardering is gebracht omdat realisatie hiervan - door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals o.a. de herinvesteringsreserve het doorschuiven van de fiscale boekwaarde bij sloop en (vervangende) nieuwbouw - dermate (oneindig) ver in de toekomst is gelegen dat de waardering van dit verschil tegen contante waarde tendeert naar nihil. Uitgangspunt is dat het strategisch voorraadbeleid zodanig is ingericht dat de omvang van de vastgoedportefeuille in stand wordt gehouden. Verkochte woningen worden vervangen door nieuwe woningen, waardoor het vormen van een herinvesteringsreserve mogelijk zal zijn. Gesloopte woningen zullen worden vervangen door nieuwbouw. Hiermee wordt aangesloten op de standpunten die Mitros voornemens is om in te nemen in de fiscale aangiften.

Afschrijvingspotentieel

Het afschrijvingspotentieel is bepaald aan de hand van de fiscale activastaat. Op complexniveau is bepaald in hoeverre het afschrijvingspotentieel wordt beperkt door het verschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Dit is contant gemaakt aan de hand van de afschrijvingstermijn. Dit heeft erin geresulteerd dat de eventueel te vormen latentie van zeer gering belang is en om die reden niet is verantwoord in de jaarrekening.

Niet aftrekbare rente

Op basis van de geprognostiseerde fiscale resultaten wordt verwacht dat de t/m 2022 niet afgetrokken rente in de toekomst niet kan worden verrekend. Voor dit verschil is daarom geen latentie gevormd.

Overige verschillen

De overige verschillen (waardering voorziening jubilea, zonnepanelen en grondposities) zijn ofwel van zeer gering belang ofwel te onzeker. Voor deze verschillen is daarom geen latentie gevormd.

6.2.4 Leningen u/g

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Stand per 1 januari	287	472
Aflossingen	-117	-185
Stand per 31 december	170	287
Af: voorziening	-2	-4
Balans per 31 december	168	283

Dit betreft 11 hypothecaire leningen (2021: 18) uit hoofde van de Starters Renteregeling, verstrekt via Social Finance N.V. tussen 2010 en 2014 met een looptijd van 30 jaar ter financiering van woningen. De rente varieert tussen 3,8% en 5,55%. De leningen worden bij verkoop van een woning tussentijds afgelost.

6.2.5 Overige effecten

Onder de overige effecten zijn de afgeleide financiële instrumenten (derivaten) opgenomen. De derivaten dienen voor het afdekken van het renterisico van op balansdatum lopende leningen. Per ultimo 2022 heeft Mitros 12 lopende derivaten met een totale nominale waarde van € 142 miljoen. De totale leningenportefeuille per ultimo 2022 bedraagt € 909 miljoen. De derivatenportefeuille bestaat voor € 111 miljoen nominaal uit swaps en voor € 31 miljoen uit caps. De marktwaarde van de derivaten per balansdatum is € 0,3 miljoen negatief (2021: € 12 miljoen negatief). De derivaten zijn afgesloten bij de ABN AMRO Bank NV, Deutsche Bank AG en de Coöperatieve Rabobank Utrecht en omstreken UA.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de marktwaarde en de boekwaarde van de gebruikte instrumenten per 31 december 2022, inclusief de belangrijkste kenmerken:

Bedragen x € 1.000	31-12-2022			31-12-2021			startdatum	einddatum	rente fix
	actuele waarde	boek- waarde	nominaal	actuele waarde	boek- waarde	nominaal			
20034 eap	—	0	9.200 A	0	0	9.200 A	31-12-2010	31-12-2022	5,0000%
20036 rentesw ap	-74	0	10.000 D	-1.509	0	10.000 D	14-3-2011	12-3-2026	3,2650%
20039 renteswap	—	—	8.000	—	—	8.000	3-10-2011	3-10-2021	3,6050%
20040 renteswap	—	—	4.000	-171	0	4.000	1-12-2011	1-12-2022	3,7300%
20041 rentesw ap	-30	0	4.000	-332	0	4.000	1-12-2011	1-12-2023	3,7850%
20044 eap	—	0	16.000 A	0	0	16.000 A	1-12-2011	1-12-2022	3,5000%
20045 cap	12	12	16.000 A	3	3	16.000 A	1-12-2011	1-12-2023	4,0000%
20046 rentesw ap	-96	0	20.000 B	-1.585	0	20.000 B	15-12-2011	15-12-2023	3,5500%
20047 rentesw ap	-136	0	8.000 B	-795	0	8.000 B	1-2-2012	1-2-2024	3,6275%
20048 rentesw ap	-157	0	12.000 D	-1.635	0	12.000 D	1-5-2012	1-5-2025	3,7350%
20049 rentesw ap	-107	0	27.000	-3.368	0	27.000	11-6-2012	11-6-2025	3,3500%
20051 rentesw ap	75	0	10.000	-759	0	10.000	31-5-2013	31-5-2024	2,7700%
20052 rentesw ap	12	0	10.000	-922	0	10.000	30-8-2013	30-8-2024	2,8175%
20053 rentesw ap	79	0	10.000 D, E	-920	-920	10.000 C, D	29-11-2013	29-11-2024	2,8750%
20054 cap	38	51	5.000	4	88	5.000	31-5-2013	31-5-2024	3,0000%
20056 cap	109	148	10.000 E	12	12	10.000 C	29-11-2013	29-11-2024	3,0000%
	-275	211	142.000	-11.977	-817	171.200			
kortlopende schuld		0			920				
balanswaardering		211			103				

A : VHL deel niet volledig opgenomen, geen kostprijs hedge accounting

B : Recht van de bank op break doorgehaald

C : Gekoppeld n.a.v. break sw ap 20035, geen kostprijs hedge accounting

D : Break clause doorgehaald

E : In 2022 gekoppeld aan nieuwe leningen, wel weer kostprijs hedge accounting

De marktwaarde van de derivaten is ontleend aan de marktwaarde-overzichten van de financiële instellingen.

De meest rechtse kolom geeft voor de renteswaps de te betalen rente weer en voor de caps de maximale rente, waarboven rente aan Mitros vergoed wordt. Op de renteswaps ontvangt Mitros de 3- of 6-maands Euribor. De rentecaps kennen tevens de Euribor als basis.

De einddata van de nog lopende derivaten variëren van 2023 tot 2026.

In de derivatencontracten zijn geen toezicht belemmerende bepalingen opgenomen.

Een aantal derivaten wordt hier nader toegelicht (markeringen A-E):

- De markeringen A betreffen rentecaps ter afdekking van variabele hoofdsomleningen die in het verleden niet volledig opgenomen waren. Dit betreffen 3 caps, die dus wel gekoppeld zijn, maar waarvoor geen kostprijs-hedge-accounting (meer) geldt. Voor deze caps is het marktwaardeverschil met vorig jaar verantwoord in de winst- en verliesrekening. Ultimo 2022 betreft dit nog maar één cap.
- De swaps gemarkeerd met B betreffen renteswaps die voorheen een 'mutual' (wederzijdse) break clause bevatten, maar waarvan de bank in 2016 afgezien heeft van het recht op break. Het break-recht van deze swaps is dus nog slechts een eenzijdig recht van Mitros.
- In 2016 is € 20 miljoen nominaal aan tot dan toe nog niet gekoppelde derivaten gekoppeld aan de lening, die gekoppeld was aan de swap waarvan in augustus 2016 de break is uitgeoefend (C). De ontwikkeling van de rente op de lening is hiermee grotendeels gehedged. Aangezien de modaliteiten niet exact overeen komen, werden deze derivaten nog wel tegen marktwaarde geboekt en werd geen kostprijs hedge accounting toegepast. In 2022 is de betreffende lening vervallen, zie markering E.
- Van de drie swaps met markering D zijn in 2017 de mutual break clauses doorgehaald. Daardoor zijn er in de komende jaren niet langer break momenten.
- Nadat een eerdere lening vervallen was, zijn in 2022 twee nieuwe leningen met variabele rente aangetrokken en gekoppeld aan deze lopende swap en cap.

6.3 Voorraden

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.523	885
Totaal	8.523	885

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit leegstaande woningen waarvan de intentie is om deze te verkopen. Het aantal woningen bestemd voor de verkoop bedraagt 48 (2021: 4). Naar verwachting zullen 100 woningen binnen 1 jaar verkocht worden. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt € 27,2 miljoen en de boekwaarde € 18,1 miljoen.

6.4 Vorderingen

6.4.1 Huurdebiteuren

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	1.812	2.308
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-880	-1.034
	932	1.274

6.4.2 Overige vorderingen

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2022	31-12-2021
Overige debiteuren	5.098	369
Overige vorderingen	59	0
	5.157	369

6.4.3 Overlopende activa

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2022	31-12-2021
Vooruitbetaalde kosten	2.043	1.129
Disagio op leningen o/g	360	373
Nog te ontvangen	234	13
	2.637	1.515

Het disagio op leningen o/g heeft een looptijd van langer dan een jaar.

Het disagio betreft de vergoeding die bij aanvang van 6 leningen in 2006 aan het WSW betaald is. Dit disagio wordt over de looptijd van de betreffende leningen afgeschreven.

6.5 Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

6.6 Eigen vermogen

De mutatie in het eigen vermogen is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Stand per 1 januari	4.901.482	4.085.960
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-482.788	815.522
Stand per 31 december	4.418.694	4.901.482

6.6.1 Herwaarderingsreserve

De mutaties zijn als volgt weer te geven:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022			2021		
	MVAie/verkoop	VOV	Totaal	MVA ie	VOV	Totaal
Stand 1 januari	3.610.951	15.760	3.626.711	2.887.022	12.314	2.899.336
Mutatie boekjaar	-414.625	2.265	-412.360	723.929	3.446	727.375
Stand per 31 december	3.196.326	18.025	3.214.351	3.610.951	15.760	3.626.711

De herwaarderingsreserve maakt onderdeel uit van het eigen vermogen. De ongerealiseerde herwaardering bestaat uit het verschil tussen de waardering in de jaarrekening en de verkrijgingsprijs.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Mitros. De mogelijkheden voor Mitros om vrijelijk door complexgewijze verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie te realiseren worden beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan (DAEB) huurwoningen. Voor een nadere beleidsmatige beschouwing over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed wordt verwezen naar paragraaf 6.1.1.

Voor verkoop onder voorwaarden is de herwaardering tot stand gekomen door middel van de terugkoop verplichtingen minus het ontvangen aandeel van de laatste verkoopprijs.

6.6.2 Statutaire reserve

Dit betreft de statutaire reserve van Woningstichting wbvu. Als gevolg van de fusie is deze reserve in 2022 vrijgevallen ten gunste van de Overige reserves.

6.6.3 Overige reserves

De mutaties zijn als volgt weer te geven:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Stand per 1 januari	459.248	820.364
Mutatie statutaire reserve	1	0
Mutatie herwaarderingsreserve	414.625	-723.929
Mutatie herwaarderingsreserve V.O.V.	<u>-2.265</u>	<u>-3.446</u>
Resultaat voorgaand boekjaar	412.361	-727.375
Resultaat voorgaand boekjaar	815.522	366.259
Stand per 31 december	1.687.131	459.248

De mutatie statutaire reserve heeft betrekking op de statutaire reserve van Woningstichting wbvu. Deze reserve is na de fusie met Mitros komen te vervallen.

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de winstbestemming. Het resultaat wordt derhalve aan de overige reserves toegevoegd. De resultaatbestemming 2022 is nog niet in de balans verwerkt.

6.7 Voorzieningen

De mutaties in de voorzieningen zijn als volgt weer te geven:

	Onrendabele investering nieuwbouw	Onrendabele investering renovatie	Deelnemingen	Jubileum- voorziening	Overige	Totaal
<i>Bedragen x € 1.000</i>						
Stand per 1 januari	103.839	54.628	257	806	300	159.830
Mutaties						
Toevoegingen	133.400	69.276	66	164	1.010	203.916
Onttrekkingen	<u>-9.580</u>	<u>-50.012</u>	0	0	<u>-300</u>	<u>-59.892</u>
Mutaties	123.820	19.264	66	164	710	144.024
Stand per 31 december	227.659	73.892	323	970	1.010	303.854

De posten Deelnemingen, Jubileumvoorziening en Overige zijn in de balans opgenomen onder de Overige voorzieningen. De post Overige betreft voornamelijk een voorziening voor loopbaanontwikkeling. In 2021 betrof deze post voornamelijk een lopende claim van een derde partij die in 2022 is afgewikkeld.

6.8 Langlopende schulden

	Schulden aan banken
<i>Bedragen x € 1.000</i>	
Langlopend	881.798
Kortlopend	-73.554
Stand per 1 januari	808.244
Mutaties	
Nieuwe leningen	121.000
Agio op nieuwe lening Vestia	0
Aflossingen	-79.553
Saldo	41.447
Stand per 31 december	923.245
Presentatie onder kortlopende schulden	-43.762
Langlopend per 31 december	879.483

De stand per 31 december van € 923 miljoen bestaat uit € 909 miljoen leningenportefeuille en € 14 miljoen agio op een lening uit hoofde van een uitruil met Vestia in 2021.

Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2022 bedraagt afgerond € 917 miljoen. Per ultimo 2022 is een bedrag van € 909 miljoen (2021: € 866 miljoen) aan WSW-geborgde leningen opgenomen. De leningenportefeuille bestaat per ultimo 2022 alleen maar uit WSW-geborgde leningen.

In 2022 is € 79 miljoen contractueel afgelost. Daarnaast is er voor € 121 miljoen extra leningen aangetrokken en een agio van € 321 duizend voor de Vestia ruillening vrijgevallen. Per saldo is de restant schuld met € 41 miljoen toegenomen.

In het belang van de volkshuisvesting is sectorbreed naar een structurele oplossing gezocht voor woningcorporatie Vestia. In 2021 hebben 251 corporaties bijgedragen aan een oplossing voor de hoge rentelasten van Vestia. Corporaties hebben met Vestia nieuw afgesloten leningen met lage rentes uitgeruild met leningen van Vestia die een hogere rente kennen, waardoor per saldo een herverdeling van de rentelasten tussen de corporatie en Vestia heeft plaats gevonden. Mitros heeft hieraan deelgenomen, wat resulteerde in een lening met een nominale hoofdsom van € 9,2 miljoen en een volkshuisvestelijke bijdrage in de vorm van agio van € 14,3 miljoen in 2021, ontstaan door het verschil tussen de nominale waarde en de marktwaarde van de lening. De volkshuisvestelijke bijdrage is ten laste van het resultaat gebracht en verantwoord onder de overige organisatiekosten.

De nominale hoofdsom wordt afgelost na 40 jaar. De rente bedraagt 4,86% gedurende de hele looptijd. Jaarlijks wordt rente betaald en valt een deel van het agio vrij, bestaande uit het verschil tussen de in betreffend jaar betaalde rente en de berekende effectieve rente.

De gewogen gemiddelde financieringsrente van de leningenportefeuille (inclusief derivaten) over 2022 bedraagt 2,32% (2021: 2,41%). De daling in 2022 heeft te maken met de nog steeds lagere renteniveaus; de nieuwe leningen zijn afgesloten tegen iets lagere rentes dan de gemiddelde rente van de bestaande leningen.

De duration van de leningenportefeuille is 15,3 jaar (2021: 12,6 jaar). De in 2022 afgesloten leningen hebben gemiddeld een aanzienlijk langere looptijd.

De marktwaarde van de leningenportefeuille exclusief derivaten bedraagt € 877 miljoen. Deze marktwaarde is gebaseerd op de EURIBOR en EUR swap rentes per ultimo 2022 plus 30,5 basispunt. De marktwaarde bedroeg ultimo 2021 € 1.175 miljoen. Dit was op basis van de destijds lagere schuldrestant, lagere renteniveaus en zonder kredietopslag voor discontering.

In de leningenportefeuille is geen sprake van embedded derivaten in de vorm van bijvoorbeeld extendible leningen, die separaat verantwoord moeten worden.

Het renteprijrisico van de leningenportefeuille is in de navolgende tabel weergegeven.

<i>Bedragen x € 1.000</i>	< 1 jaar	2e t/m 5e jaar	6e t/m 10e jaar	11e t/m 15e jaar	> 15 jaar	Totaal
Eindaflossing	40.000	142.750	126.500	79.001	477.388	865.639
Periodieke aflossing	3.439	5.834	5.148	181	-	14.602
Renteconversie	849	25.000	3.200	-	-	29.049
Totaal	44.288	173.584	134.848	79.182	477.388	909.290

Het renterisico per jaar blijft onder de signalering van 20% van de leningenportefeuille die het WSW hanteert voor een hogere risicoscore.

6.8.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting betreft 98 MGE woningen en 17 Koopgarant woningen, zoals toegelicht in paragraaf 6.1.2. De specificatie van de hiertegenover staande terugkoopverplichting is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Stand per 1 januari	31.413	27.967
Aflossingen uit hoofde van terugkoop	-813	0
Overige waardeveranderingen	2.648	3.446
Stand per 31 december	33.248	31.413

6.8.2 Overige schulden

Deze post betreft met name waarborgsommen die in het kader van huurovereenkomsten zijn ontvangen. Bij beëindiging van de huurovereenkomst worden deze waarborgsommen terugbetaald. Er wordt geen rente vergoed.

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Stand per 1 januari	594	678
Toevoegingen	369	52
Onttrekkingen	-91	-136
Stand per 31 december	872	594

6.9 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

6.9.1 Schulden aan groepsmaatschappijen

Dit betreft een rekening-courant schuld aan B.V. Stichts Vervoercentrum. Het rentepercentage is 0% (2021: 0%). In 2022 hebben geen mutaties plaatsgevonden. Er zijn geen zekerheden afgegeven en er zijn geen aflossingsverplichtingen overeengekomen.

6.9.2 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2022	31-12-2021
Omzetbelasting	7.939	5.695
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	843	753
Vennootschapsbelasting	1.795	109
Pensioenen	336	0
	10.913	6.557

6.9.3 Overige schulden

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2022	31-12-2021
Reservering vakantiedagen	945	886
Negatieve marktwaarde rente swaps	0	920
Overige	627	1.716
	1.572	3.522

6.9.4 Overlopende passiva

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	31-12-2022	31-12-2021
Rente geldleningen	6.588	6.103
Vooruit ontvangen huur	4.301	4.605
Af te rekenen stookkosten	3.704	3.134
Overige	2.345	1.323
	16.938	15.165

6.10 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

6.10.1 Niet in de balans opgenomen rechten

- Ontvangen bankgaranties
Per 31 december 2022 is er ten behoeve van Mitros € 7,6 miljoen (2021: € 6,4 miljoen) aan bankgaranties verstrekt in het kader van huurbetalingen en het nakomen van bouwverplichtingen.
- Kredietfaciliteit
De huisbankier heeft een kredietfaciliteit van € 25 miljoen verstrekt voor rekening courant krediet, bankgaranties en kasgeldleningen. De looptijd wordt jaarlijks stilzwijgend voor een

jaar verlengd. Afgezien van verpanding van creditgelden zijn geen zekerheden gesteld. Ultimo 2022 is via de huisbankier € 1,3 miljoen aan bankgaranties verstrekt. Deze bankgaranties komen ten laste van de ruimte van de kredietfaciliteit.

6.10.2 Niet in de balans opgenomen verplichtingen

- **Huur- en erfpachtverplichtingen**
De jaarlijkse huurverplichtingen van kantoorruimte in Nieuwegein en enkele opslaglocaties bedragen in totaal ca. € 90 duizend. De verplichtingen lopen tot medio 2025. Voor het kantoorpand Koningin Wilhelminalaan geldt een jaarlijkse erfpacht van ca. € 4 duizend. De overige erfpacht verplichtingen zijn eeuwigdurend afgekocht.
- **WSW Obligo**
WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. In het kader van het strategisch programma van het WSW is de obligoverplichting in 2021 omgezet in een jaarlijks obligo en een gecommiteerd obligo. De inning van jaarlijks obligo is voor de komende jaren ingerekend in de meerjarenbegroting conform de voorschriften van het WSW en bedraagt ongeveer € 2-3 miljoen per jaar. In 2022 is € 415 duizend afgedragen. In 2021 is een obligo-lening afgesloten ter dekking van de gecommiteerde obligoverplichting, welke in 2022 verhoogd is naar € 22,2 miljoen.
- **Leaseverplichting**
Het bedrag van met derden aangegane leasecontracten van leaseauto's en kantoorinventaris bedraagt in totaal € 1,5 miljoen. De leasecontracten hebben verschillende looptijden tot uiterlijk 2026. Het kortlopend deel (< 1 jaar) bedraagt € 0,7 miljoen. Het deel met een looptijd langer dan 1 jaar en korter dan 5 jaar bedraagt € 0,8 miljoen.
- **Outsourcing ICT**
Voor outsourcing ICT is een overeenkomst aangegaan met een looptijd t/m 2026 voor € 1,6 miljoen per jaar.
- **Investeringsverplichting**
Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, aankoop en renovatie van woningen tot een bedrag van € 77 miljoen (2021: € 70 miljoen).
- **Onderhoudsverplichting**
Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor onderhoud van woningen tot een bedrag van € 11,6 miljoen (2021: € 2,8 miljoen).
- **Grond**
Er is sprake van voorwaardelijke verplichtingen bij bestemmingswijzigingen van gronden. Deze verplichtingen zijn verwerkt in de taxatie van de gronden.
- **Bankgaranties**
Ultimo 2022 heeft Mitros bankgaranties afgegeven tot een totaalbedrag van € 1,3 miljoen (2021: € 1,0 miljoen). De bankgaranties zijn voor het totaal gedekt door de kredietruimte bij de huisbank.
- **Belastingenschulden**
Uit hoofde van de fiscale eenheden voor de omzetbelasting en vennootschapsbelasting met B.V. Stichts Vervoercentrum is Mitros hoofdelijk aansprakelijk voor belastingenschulden van de fiscale eenheden.
- **Zekerheden/onderpand**
Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in 2022 € 7,8 miljard aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2021). Mitros heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit. In 2022 is de volmacht vernieuwd en het betreft nu alleen nog het DAEB bezit.

- **Hypothecaire volmacht verkochte monumenten**
Mitros heeft eind 2020 een aantal monumentale panden verkocht, als onderdeel van een beoogde ruil uit 2018. Mitros heeft daarbij een hypothecaire volmacht verstrekt, die de koper het recht geeft op een hypothecaire vestiging op de betreffende panden. Dit heeft te maken met een lopende beroepsprocedure en is ter zekerstelling voor het geval de levering later onverhoopt niet onherroepelijk is en de panden weer in ons bezit zouden komen.
- **Loondoorbetaling bij ziekte**
Mitros heeft een loondoorbetalingsplicht bij ziekte die niet verzekerd is. Deze verplichting is per balansdatum niet materieel en daarom niet op de balans opgenomen.
- **Prestatie afspraken met de gemeente**
Er zijn prestatie afspraken met de gemeente gemaakt. Als onderdeel hiervan zijn afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van de huurwoningen.
- **Investeringsfonds Meerwaarde afdracht**
In Utrecht hebben de corporaties in de prestatieafspraken met de gemeente afspraken gemaakt over een investeringsfonds meerwaardeafdracht. Corporaties dragen sinds 1 januari 2016 bij verkoop/verdichting van hun vastgoed op erfpachtgrond en bij integrale herontwikkeling 100% van de meerwaarde van de grond af aan de gemeente, conform de bestaande erfpachtcontracten. Tweederde deel van deze afgedragen meerwaarde komt terecht in dit investeringsfonds meerwaardeafdracht. Voor dit tweederde deel doen de corporaties een voordracht waarna de gemeente een toekenning doet op projectniveau. Over 2018, 2019 en 2020 heeft Mitros € 10,1 miljoen ingebracht. Vanuit de gemeente is over 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021 € 14,8 miljoen toegekend. De aanvraag voor 2021 is in de STUW vastgesteld en door de gemeente geaccordeerd. Mitros heeft de verantwoording voor de uitkering uit het fonds opgesteld voor de volgende drie projecten: KEMM/Marshallaan, Camera Obscura/Taag-/Ebrodreef en Camera Obscura NOM Flat met Toekomst. Begin 2023 hebben we van de gemeente vernomen dat ze tot uitbetaling overgaan. Voor het project ACA is de uitkering uit het fonds in 2021 ontvangen. De aanvragen/toekenningen zijn in mindering gebracht op de onrendabele toppen van de desbetreffende projecten voor zover die bekend zijn op het moment dat we een investeringsbesluit voor een project nemen. Als dat niet zo is, wordt de opbrengst verantwoord op het moment dat deze daadwerkelijk wordt ontvangen.

6.11 Gebeurtenissen na balansdatum

Fusie met Stichting Viveste

Stichting Mitros en Stichting Viveste zijn op 1 januari 2023 gefuseerd. Stichting Mitros is de verkrijgende stichting en Stichting Viveste is de verdwijnende stichting. De naam Stichting Mitros is hierbij gewijzigd in Stichting Woonin. De financiële gegevens van de verdwijnende stichting worden met ingang van 1 januari 2023 verantwoord in de jaarrekening van de verkrijgende stichting.

6.12 Verbonden partijen

Met de deelnemingen waar Mitros een meerderheidsbelang heeft, heeft Mitros naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Daarnaast worden statutaire directieleden en RvC-leden gezien als verbonden partijen. Er vinden geen transacties met verbonden partijen plaats op grond van niet zakelijke afspraken.

7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

7.1 Algemeen

De winst- en verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Dit houdt in dat alle personeelskosten en overige kosten zoveel mogelijk zijn gealloceerd naar functies op basis van een kostenverdeelstaat. Hiervoor wordt de Handleiding toepassing functionele indeling winst-en-verliesrekening, verslagjaar 2022 van SBR-wonen gevolgd.

7.2 Gealloceerde kosten

7.2.1 Gealloceerde personeelskosten

De specificatie van de totale personeelskosten is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Lonen en salarissen	20.853	19.797
Sociale lasten	3.420	3.157
Pensioenlasten	2.709	2.504
Overige personeelskosten	2.398	983
Ingeleend personeel	1.523	2.595
	30.903	29.036

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd aan de functies in de winst- en verliesrekening:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022		2021	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	11.250	36%	10.296	35%
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.344	27%	8.384	29%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	395	1%	621	2%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.403	24%	6.009	21%
Overige organisatiekosten	1.696	5%	1.520	5%
Kosten omtrent leefbaarheid	1.815	6%	2.206	8%
	30.903	100%	29.036	100%

7.2.2 Gealloceerde overige kosten

De specificatie van de overige kosten is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Huisvestingskosten	1.558	1.454
Kantoorkosten	993	841
Automatiseringskosten	6.783	4.939
Afschrijvingskosten	804	770
Autokosten	670	655
Kosten public relations	218	170
Accountants- en advieskosten	1.004	1.170
Contributies en bijdragen	978	826
Volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties	0	14.276
Kosten P&O	0	215
Obligoheffing	415	503
Ontwikkelkosten	0	126
Organisatieprojecten	2.049	1.788
Pro rata BTW oude jaren	-47	-208
Overige kosten	161	381
	15.586	27.906

Deze kosten zijn als volgt gealloceerd aan de functies in de winst- en verliesrekening:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022		2021	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.174	33%	4.573	16%
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.050	26%	4.382	16%
Overige directe lasten exploitatie bezit	0	0%	0	0%
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	158	1%	353	1%
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2.436	16%	2.414	9%
Overige organisatiekosten	2.801	18%	15.005	54%
Kosten omtrent leefbaarheid	967	6%	1.179	4%
	15.586	100%	27.906	100%

De accountantskosten zijn als volgt:

	BDO*	PWC**	Share Impact	Totaal	BDO*	Share Impact	Totaal
<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2022	2022	2022	2021	2021	2021
Controle van de jaarrekening	-2	215	3	216	196	14	210
Andere controlewerkzaamheden	53	35	0	88	26	3	29
Fiscale advisering	0	0	0	0	0	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0	0	0	0
	51	250	3	304	222	17	239

*BDO Audit & Assurance B.V.

**PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

7.3 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

7.3.1 Huuropbrengsten

De specificatie van de huuropbrengsten is als volgt:

Bedragen x € 1.000	2022	2021
Netto huren	207.951	203.813
Huurderving wegens leegstand	-2.741	-3.753
Huurderving wegens oninbaarheid	-185	-192
Vergoeding incassokosten	0	3
	205.025	199.871

De netto huren zijn als volgt verdeeld naar gemeente en type bezit:

Bedragen x € 1.000	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Overig	Totaal
Utrecht	158.637	5.312	791	34	164.774
Nieuwegein	42.287	658	29	3	42.977
Bunnik/ Soesterberg	51	0	0	0	51
Vleuten	149	0	0	0	149
Totaal netto huren 2022	201.124	5.970	820	37	207.951

Bedragen x € 1.000	Woningen	BOG/MOG/ZOG	Parkeren	Overig	Totaal
Utrecht	152.961	7.238	794	215	161.208
Nieuwegein	41.317	1.014	29	38	42.398
Bunnik/ Soesterberg	58	2	0	0	60
Vleuten	147	0	0	0	147
Totaal netto huren 2021	194.483	8.254	823	253	203.813

De gemiddelde huurverhoging voor Mitros bedroeg 2,2% (2021: 0,0).

7.3.2 Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen de aan huurders in rekening gebrachte servicekosten.

7.3.3 Lasten servicecontracten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Servicekosten	11.557	10.461
Intern uitgevoerde servicekosten	-251	-251
Voor eigen rekening genomen servicekosten	699	545
	12.005	10.755

7.3.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Beheerkosten	3.009	1.816
Toegerekende personeelskosten	11.250	10.296
Toegerekende overige kosten	5.174	4.573
	19.433	16.685

7.3.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Planmatig onderhoud	13.126	14.836
Planmatig onderhoud VvE's	2.567	2.182
Contractonderhoud	6.856	6.429
Totaal Planmatig Onderhoud	22.549	23.447
Service & dagelijks onderhoud	14.592	17.378
Mutatieonderhoud	13.131	15.586
Installatieonderhoud	4.479	2.958
Overig onderhoud	1.012	610
Totaal overig onderhoud	5.491	3.568
Af: intern uitgevoerd servicemonteurs	-1.427	-1.679
Toegerekende personeelskosten	8.344	8.384
Toegerekende overige kosten	4.050	4.382
	66.730	71.066

7.3.6 Overige directe lasten exploitatie bezit

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Verhuurderheffing	21.908	30.223
Gemeentelijke belastingen	13.341	12.531
Erfpacht	2	2
Verzekeringen	396	420
Toegerekende overige kosten	0	0
	35.647	43.176

In 2022 is een Korting verhuurdersheffing ontvangen van € 19,5 miljoen (2021 € 0,9 miljoen). Deze korting is als bate verantwoord onder Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

7.4 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

In 2022 en 2021 hebben geen verkopen van vastgoed in ontwikkeling plaatsgevonden.

7.5 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Opbrengsten verkopen bestaand bezit	21.362	41.855
Af: boekwaarde verkopen bestaand bezit	14.199	27.345
Bruto resultaat verkoop bestaand bezit	7.163	14.510
Direct toerekenbare kosten	2.127	4.995
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	5.036	9.515
Toegerekende personeelskosten	395	621
Toegerekende overige kosten	158	353
Toegerekende kosten verkoop vastgoedportefeuille	553	974
	4.483	8.541

Mitros heeft in 2022 67 eenheden verkocht (2021: 151), hiervan was 1 eenheid niet in exploitatie. In 2022 zijn 2 percelen grond verkocht (2021: geen). De bruto opbrengst is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	aantal	opbrengst	gemiddelde opbrengst
Eengezinswoningen	25	9.904	396
Beneden-/bovenwoningen	13	4.583	353
Appartementen	25	6.779	271
Parkeerplaatsen/garages/bergingen	2	40	20
Bedrijfsruimte (BOG)/Ateliers	0	0	0
Grondposities	2	56	28
	67	21.362	319

7.6 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Onrendabel deel nieuwbouw met besluitvorming in boekjaar	-99.656	-16.033
Onrendabel deel renovatie met besluitvorming in boekjaar	-75.524	-49.708
Mutatie onrendabel deel nieuwbouw voorgaande jaren	-69.855	22.463
Mutatie onrendabel deel renovaties voorgaande jaren	-4.963	2.127
Vrijval / Afboekingen geactiveerde kosten geannuleerde projecten nieuwbouw	10	-1.629
Vrijval / Afboekingen geactiveerde kosten geannuleerde projecten renovaties	0	-225
Korting verhuurdersheffing	19.551	940
Geactiveerde productie eigen bedrijf	6.268	5.742
Afboeking voorbereidingskosten projecten	-162	0
Toegerekende personeelskosten	-7.403	-6.009
Toegerekende overige kosten	-2.436	-2.414
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-234.170	-44.746
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-311.089	822.116
Mutatie actuele waarde verkocht onder voorwaarden	3.634	4.700
Mutatie terugkoopverplichting verkocht onder voorwaarden	-2.648	-3.446
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden	986	1.254
	-544.273	778.624

Het onrendabel deel nieuwbouw van € 99,7 miljoen heeft met name betrekking op de investeringsprojecten Van Heukelomlaan, Leidsche Rijn G11/G12 en Defensieterrein. Het onrendabele deel renovatie van € 75,5 miljoen heeft met name betrekking op de renovatieprojecten Stroys en Burgemeester Norbuislaan.

In het boekjaar werd inzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag van € 6,3 miljoen aan eigen uren geactiveerd (2021: € 5,7 miljoen).

7.7 Overige organisatiekosten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Lonen en salarissen	1.696	1.635
Overige personeelskosten	0	51
Advieskosten	304	69
Volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties	0	14.276
Obligoheffing	415	503
Organisatie brede projecten	2.049	0
Overige kosten	33	275
	4.497	16.809

De overige organisatiekosten betreffen kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten, zoals kosten governance en bestuur, portfolio management, asset management, jaarverslaggeving en personeel en organisatie. Onder de organisatie brede projecten zijn fusiekosten verantwoord van € 1,8 miljoen.

In 2022 zijn de organisatie brede projecten onder de Overige organisatiekosten gerubriceerd. In 2021 zijn deze kosten (€ 1,8 miljoen) toegerekend aan de primaire activiteiten.

7.8 Kosten omtrent leefbaarheid

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Leefbaarheidskosten	2.037	1.524
Toegerekende personeelskosten	1.815	2.206
Toegerekende overige kosten	967	1.179
	4.819	4.909

7.9 Financiële baten en lasten

De specificatie is als volgt:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Jaarlijkse waardevermindering rente-caps	401	400
Afwaardering van kostprijs naar marktwaarde	-920	-441
Mutatie marktwaarde derivaten	-496	-378
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	-1.015	-419
Geactiveerde rente	-1.137	-1.181
Overige rentebaten	-6	-1
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-1.143	-1.182
Rente leningen o/g	19.982	20.158
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	304	203
Rentelasten en soortgelijke kosten	20.286	20.361
	18.128	18.760

In het boekjaar werd inzake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie een bedrag van € 1,1 miljoen aan bouwrente geactiveerd (2021: € 1,2 miljoen). Bij niet-specifiek gefinancierde nieuwbouwprojecten werd een rentevoet gehanteerd van 0,75% (2021: 0,75%) voor DAEB projecten, 1,5% (2021: 1,5%) voor Niet-DAEB projecten en 1,5% (2021: 1,5%) voor grondexploitatie.

7.10 Belastingen

De last vennootschapsbelasting wordt als volgt gespecificeerd:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	2022	2021
Mutatie latentie verliescompensatie	-2.981	1.950
Mutatie latentie volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties	1.842	-1.842
Mutatie latentie disagio leningen	-1.016	0
Totaal Latente belastingen	-2.155	108
Te betalen vennootschapsbelasting	1.796	0
	-359	108

De mutaties latente belastingen zijn toegelicht in paragraaf 6.2.3.

Het fiscale resultaat 2022 en de last vennootschapsbelasting is als volgt berekend:

<i>Bedragen x € 1.000</i>	Resultaat	VPB 25,8%	Belastingdruk in %
COMMERCIEEL RESULTAAT VOOR BELASTINGEN 2022	-483.081		
Nominale belastingdruk		-124.635	25,8%
<i>Aanpassingen op Winst- en verliesrekening</i>			
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-7.163		
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	560.100		
Afschrijving activa t.d.v. exploitatie	806		
Korting Verhuurdersheffing	-19.551		
Volkshuisvestelijke bijdrage andere corporaties	-7.138		
Derivaten	-1.416		
Totaal correcties op Winst- en verliesrekening	525.638	135.615	-28,1%
<i>Additionele fiscale aanpassingen</i>			
Fiscale verkoopresultaten	11.645		
Fiscale afschrijving	-2.705		
Herinvesteringsreserve	-11.005		
Afschrijving activa t.d.v. exploitatie	-443		
Fiscale kwalificatie onderhoud/verbetering	-41.745		
Overige	1.254		
Totaal additionele fiscale correcties	-42.999	-11.094	2,3%
	-442	-114	0,0%
Niet aftrekbare rente en kosten	15.600	4.025	-0,8%
Mutaties belastinglatentie voorgaande jaren		-6.891	1,4%
Mutatie latentie verliescompensatie		-2.981	0,6%
Mutatie belastinglatentie volkshuisvestelijke bijdrage		-1.016	0,2%
Mutatie belastinglatentie disagio leningen		1.842	-0,4%
Totaal latente belastingen		-2.155	0,4%
Te betalen vennootschapsbelasting		1.796	-0,4%
TOTAAL	15.159	-359	0,1%

Van het fiscale resultaat 2022 van € 15,2 miljoen wordt € 0,4 miljoen toegerekend aan Woningstichting w.b.v.u. voor de periode 1 januari 2022 t/m 31 oktober 2022.

Het wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk van +/- 1,8% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscale verliescompensatie en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in activering van onderhoud, afschrijvingen op vastgoed in exploitatie, de verwerking van interest, en de fiscaal deels aftrekbare boeking van de agio op de leningenruil Vestia.

Mitros volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn. Mitros heeft een fiscale strategie gekozen en een fiscale planning opgesteld die de fiscus deels nog niet heeft bekrachtigd. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken. De belangrijkste standpunten betreffen het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, alsmede afwaardering voorafgaand aan sloop.

7.11 Werknemers

In 2022 had Mitros gemiddeld 359 werknemers in dienst (2021: 354), gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Een nadere onderverdeling is als volgt:

	2022	2021
Wonen, zakelijke verhuur, onderhoud en verkoop	185	183
Vastgoedontwikkeling	45	42
Klantcontact	36	36
Directie, staf en ondersteuning	93	93
	359	354

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: geen).

7.11.1 WNT

De WNT is van toepassing op Stichting Mitros. Het voor Stichting Mitros toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 216.000.

Bezoldiging Directie

De bezoldiging van de directie is in onderstaande tabel weergegeven:

Gegevens 2022		H.P. Kip
Functiegegevens		Bestuurder
<i>Bedragen x € 1</i>		
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01 jan - 31 dec	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	ja	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	196.827	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.971	
Subtotaal	<u>215.798</u>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000	
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	
Totale bezoldiging 2022		215.798

Gegevens 2021		H.P. Kip
Functiegegevens		Bestuurder
<i>Bedragen x € 1</i>		
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01 jan - 31 dec	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1	
Dienstbetrekking?	ja	
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	190.437	
Beloningen betaalbaar op termijn	18.312	
Subtotaal	<u>208.749</u>	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	209.000	
Totale bezoldiging 2021		208.749

Directeur H.P. Kip is in 2012 benoemd als bestuurder. Hij valt daarmee onder de Wet Normering Topinkomens (WNT).

In 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) in werking getreden. Vanaf 2014 geldt daarbij voor alle woningcorporaties de sectorale bezoldigingsnorm (de "blokstaffel").

Stichting Mitros is ingedeeld in bezoldigingsklasse H met een maximum bezoldiging voor 2022 voor de directie van € 216.000. De bezoldiging van de directeur overschrijdt de maximale bezoldiging niet.

De directeur wordt op grond van de WNT gezien als topfunctionaris. Directeur H.P. Kip is voor 4 jaar benoemd tot bestuurder met de mogelijkheid tot herbenoeming. Hij heeft een arbeidscontract voor onbepaalde tijd.

Naast de hierboven vermelde topfunctionaris zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Bezoldiging Bestuur Woningstichting wbvu

Op 1 november is Woningstichting wbvu gefuseerd met Stichting Mitros. De WNT is tevens van toepassing op Woningstichting wbvu. Het voor Woningstichting wbvu toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 115.000 op jaarbasis.

Het bestuur van Woningstichting wbvu werd gevormd door 3 bestuursleden met een fictieve dienstbetrekking. Het individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum is berekend naar rato van de omvang van het dienstverband van 0,1111 fte. Naast de hieronder vermelde topfunctionaris zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Gegevens 2022	J.F. Ringnalda	B. van Marum	E. van Disberg
Functiegegevens	Voorzitter	Penningmeester	Bestuurslid
<i>Bedragen x € 1</i>			
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01 jan - 31 okt	01 jan - 31 okt	01 jan - 31 okt
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,1111	0,1111	0,1111
'Fictieve' dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	4.164	4.164	4.164
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Subtotaal	4.164	4.164	4.164
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	10.641	10.641	10.641
Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Totale bezoldiging 2022	4.164	4.164	4.164

Gegevens 2021	J.F. Ringnalda	B. van Marum	E. van Disberg
Functiegegevens	Voorzitter	Penningmeester	Bestuurslid
<i>Bedragen x € 1</i>			
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01 jan - 31 dec	01 jan - 31 dec	01 jan - 31 dec
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,1111	0,1111	0,1111
'Fictieve' dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	5.000	5.000	5.000
Beloningen betaalbaar op termijn	0	0	0
Subtotaal	5.000	5.000	5.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	12.333	12.333	12.333
Totale bezoldiging 2021	5.000	5.000	5.000

Bezoldiging Raad van Commissarissen Stichting Mitros

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is in onderstaande tabel weergegeven:

Gegevens 2022			
Naam	I. Bakker - de Boer	A.C. den Besten	R.R.S. Santokhi
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 30 juni
Bezoldiging	22.885	15.175	7.588
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	32.400	21.600	10.711
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	22.885	15.175	7.588
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2021			
Naam	I. Bakker - de Boer	A.C. den Besten	R.R.S. Santokhi
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vice-voorzitter RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Bezoldiging	22.826	15.175	15.175
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	31.350	20.900	20.900

Gegevens 2022			
Naam	J. Veuger	E.E.J. van den Berg	Th.V.M. Heerkens
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Bezoldiging	15.981	15.175	15.175
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	21.600	21.600	21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	15.981	15.175	15.175
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2021			
Naam	J. Veuger	E.E.J. van den Berg	Th.V.M. Heerkens
Functiegegevens	Lid RvC	Lid RvC	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	1 jul - 31 dec
Bezoldiging	15.343	15.175	7.588
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	10.536

Alle commissarissen (met uitzondering van mevrouw A.C. den Besten, zij staat op de loonlijst van Stichting Mitros) factureren hun bezoldiging aan Stichting Mitros.

Conform de WNT is de maximale bezoldiging in 2022 voor RvC-leden 10% van de van toepassing zijnde WNT-norm, oftewel € 21.600. De maximale bezoldiging voor de voorzitter van de RvC bedraagt 15% van de WNT-norm. Het verschil in beloningen van RvC leden ontstaat door de uitbetaalde belaste reiskostenvergoedingen.

Bezoldiging Raad van Commissarissen Woningstichting wbvu

Woningstichting wbvu kende t/m 31 oktober 2022 eveneens een Raad van Commissarissen. De bezoldiging is in onderstaande tabel weergegeven:

Gegevens 2022			
Naam	J. Seijkens	J. Ravestijn	P.J.M. Waarts
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1 jan - 31 okt	1 jan - 31 okt	1 jan - 31 okt
Bezoldiging	1.249	833	833
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	14.367	9.578	9.578
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terug ontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	1.249	833	833

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
--	--------	--------	--------

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
--	--------	--------	--------

Gegevens 2021			
Naam	J. Seijkens	J. Ravestijn	P.J.M. Waarts
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec	1 jan - 31 dec
Bezoldiging	1.500	1.000	1.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100

Alle commissarissen factureren hun bezoldiging aan Woningstichting wbvu.

Conform de WNT is de maximale bezoldiging in 2022 voor RvC-leden 10% van de van toepassing zijnde WNT-norm, oftewel € 11.500 op jaarbasis. De maximale bezoldiging voor de voorzitter van de RvC bedraagt 15% van de WNT-norm.

8 Gescheiden verantwoording DAEB/Niet-DAEB

8.1 Balans DAEB/Niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	31-12-2022		31-12-2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	5.142.384	0	5.422.831	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	436.464	0	470.726
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	39.876	0	37.197
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	48.544	1.100	36.025	1.100
	5.190.928	477.440	5.458.856	509.023
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie	6.121	0	6.925	0
Financiële vaste activa				
Aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	465.384	6.419	489.984	6.419
Vorderingen op groepsmaatschappijen	54.396	0	54.478	0
Andere deelnemingen	0	269	0	269
Latente belastingvordering	23.528	0	21.367	6
Leningen u/g	168	0	283	0
Overige effecten	211	0	103	0
	543.687	6.688	566.215	6.694
Totaal van vaste activa	5.740.736	484.128	6.031.996	515.717
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	7.925	598	0	885
	7.925	598	0	885
Vorderingen				
Huurdebiteuren	869	63	1.188	86
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	72.645	0	63.171
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0	0	0
Overige vorderingen	4.806	351	1.413	102
Overlopende activa	2.482	155	342	27
	8.157	73.214	2.943	63.386
Liquide middelen	2.780	5.000	4.920	5.000
Totaal van vlottende activa	18.862	78.812	7.863	69.271
TOTAAL VAN ACTIVA	5.759.598	562.940	6.039.859	584.988

Bedragen x € 1.000	31-12-2022		31-12-2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	3.214.351	272.871	3.626.711	275.312
Statutaire reserve	0	0	1	0
Overige reserves	1.687.131	211.602	459.248	142.045
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-482.788	-19.089	815.522	72.627
	4.418.694	465.384	4.901.482	489.984
Voorzieningen				
Voorziening voor onrendabele investeringen	301.549	0	158.467	0
Overige voorzieningen	1.847	458	1.099	264
	303.396	458	159.566	264
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	879.483	0	808.244	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	54.396	0	54.478
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	33.248	0	31.413
Overige schulden	813	59	553	41
	880.296	87.703	808.797	85.932
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	43.762	0	73.554	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	72.645	6.419	63.171	6.419
Schulden aan leveranciers	13.382	976	9.721	713
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	10.171	742	6.094	463
Overige schulden	1.465	107	3.345	177
Overlopende passiva	15.787	1.151	14.129	1.036
	157.212	9.395	170.014	8.808
TOTAAL VAN PASSIVA	5.759.598	562.940	6.039.859	584.988

8.2 Winst- en verliesrekening DAEB/Niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Huuropbrengsten	187.834	17.191	182.866	17.005
Opbrengsten servicecontracten	11.129	769	10.212	1
Lasten servicecontracten	-11.225	-780	-10.505	-250
Overheidsbijdragen	75	6	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-18.207	-1.226	-15.503	-1.182
Lasten onderhoudsactiviteiten	-62.107	-4.623	-66.136	-4.930
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-34.054	-1.593	-41.360	-1.816
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	73.445	9.744	59.574	8.828
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	57.875	41.744	42.612	16.969
Toegerekende organisatiekosten	-519	-34	-908	-66
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-52.967	-40.658	-32.859	-15.943
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.389	1.052	8.845	960
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-233.551	-619	-44.154	-592
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-283.388	-28.659	757.167	63.685
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	986	0	1.254
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-516.939	-28.292	713.013	64.347
Opbrengst overige activiteiten	910	54	562	94
Kosten overige activiteiten	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	910	54	562	94
Overige organisatiekosten	-4.203	-294	-16.620	-189
Kosten omtrent leefbaarheid	-4.539	-280	-4.542	-367
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	1.015	0	419	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.150	0	2.185	11
Rentelasten en soortgelijke kosten	-20.286	-1.007	-20.361	-1.014
Totaal van financiële baten en lasten	-17.121	-1.007	-17.757	-1.003
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-464.058	-19.023	743.075	72.670
Belastingen	359	0	-180	-19
Resultaat uit deelnemingen	-19.089	-66	72.627	-24
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-482.788	-19.089	815.522	72.627

8.3 Kasstroomoverzicht DAEB/Niet-DAEB

Bedragen x € 1.000	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
Kasstroom uit operationele activiteiten				
Ontvangsten:				
Huurontvangsten	188.285	17.219	184.413	17.152
Vergoedingen	10.902	997	9.594	885
Overige bedrijfsontvangsten	0	0	0	0
Ontvangen interest	1.007	0	1.014	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	200.194	18.216	195.021	18.037
Uitgaven:				
Erfpacht	-2	0	-2	0
Betalingen aan werknemers	-25.224	-1.654	-24.364	-1.752
Onderhoudsuitgaven	-46.945	-3.636	-59.175	-4.452
Overige bedrijfsuitgaven	-38.514	-2.769	-40.895	-1.947
Betaalde interest	-20.138	-1.007	-20.673	-1.014
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-415	0	-503	0
Verhuurderheffing	-2.312	-73	-28.375	-908
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-3.925	-215	-3.650	-274
Betaalde vennootschapsbelasting	-188	0	-117	-31
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-137.663	-9.354	-177.754	-10.378
Kasstroom uit operationele activiteiten	62.531	8.862	17.267	7.659
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
Materiële vaste activa ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	57.130	41.825	42.893	16.969
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	0	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0	0	0
<i>Ingaande kasstroom materiële vaste activa</i>	57.130	41.825	42.893	16.969
Materiële vaste activa uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	-67.431	0	-50.210	0
Verbeteruitgaven	-54.333	0	-57.198	-14
Aankoop	-51.410	-39.739	-13.391	-12.331
Aankoop woningen verkocht onder voorwaarden	0	0	0	0
Sloopuitgaven	-1.343	0	-2.305	0
<i>Uitgaande kasstroom materiële vaste activa</i>	-174.517	-39.739	-123.104	-12.345
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-117.387	2.086	-80.211	4.624

Bedragen x € 1.000	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
<i>vervolg kasstroomoverzicht</i>				
Financiële vaste Activa				
Ontvangsten verbindingen	0	0	0	2.160
Ontvangsten overig	10.948	0	14.443	0
<i>Totaal ontvangsten</i>	10.948	0	14.443	2.160
Uitgaven verbindingen	0	0	0	0
Uitgaven overig	0	-10.948	0	-14.443
<i>Totaal uitgaven</i>	0	-10.948	0	-14.443
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	10.948	-10.948	14.443	-12.283
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-106.439	-8.862	-65.768	-7.659
Financieringsactiviteiten				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	121.000	0	94.188	0
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	-79.232	0	-49.297	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	41.768	0	44.891	0
Mutatie liquide middelen	-2.140	0	-3.610	0
Wijziging kortgeldmutaties				0
Liquide middelen per 1-1	4.920	5.000	8.530	5.000
Liquide middelen per 31-12	2.780	5.000	4.920	5.000

ALGEMENE TOELICHTING EN WAARDERINGSGRONDSLAGEN

9 Algemene toelichting

9.1 Activiteiten

Woningcorporatie Mitros is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij is hoofdzakelijk werkzaam in de gemeenten Utrecht en Nieuwegein. Stichting Mitros heeft specifieke toelating voor alle gemeenten in de provincie Utrecht en een aantal gemeenten in de provincies Gelderland en Noord-Holland. Stichting Mitros is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV).

De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen in Utrecht en Nieuwegein. Mitros bezit ongeveer 30.000 eenheden waarvan 28.000 woningen.

9.2 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van continuïteitsveronderstelling.

9.3 Verslaggevingsperiode

Deze jaarrekening heeft betrekking op het boekjaar 2022, dat is geëindigd op balansdatum 31 december 2022.

9.4 Fusiegrondslagen

Mitros is op 1 november 2022 door middel van een juridische fusie samengegaan met Woningstichting wbv. Bij deze fusie was Mitros de verkrijgende instelling en was laatstgenoemde stichting de verdwijnende instelling. Ten gevolge van de fusie heeft Mitros onder algemene titel het gehele vermogen van de verdwijnende stichting verkregen. De financiële gegevens van de gefuseerde stichtingen zijn verwerkt als een samensmelting van belangen ('Pooling of interests' methode). De activa en passiva van de gevoegde rechtspersonen, alsmede hun baten en lasten zijn samengevoegd alsof de fusie al per 1 januari 2022 plaatsvond.

De waarderingsgrondslagen en winstbepalingsgrondslagen van de nieuwe organisatie zijn gebaseerd op de door beide instellingen toegepaste grondslagen. Waar voor posten een geharmoniseerde grondslag is gekozen, is dit verwerkt als een stelselwijziging en rechtstreeks in het beginvermogen van 1 januari 2022 gemuteerd.

De vergelijkende cijfers over 2021 zijn aangepast en op basis van de geharmoniseerde grondslagen. De effecten van de stelselwijziging in verband met de harmonisatie van grondslagen op het eigen vermogen per 1 januari 2022 zijn als volgt aan te geven:

Bedragen x € 1.000	Eigen vermogen
Eigen vermogen per 31 december 2021:	
Mitros	4.876.488
Woningstichting w bv	24.994
Eigen vermogen per 1 januari 2022	4.901.482

De vergelijkende cijfers per 31-12-2021 zijn als volgt:

Bedragen x € 1.000	Mitros	wbv	Totaal
Vastgoedbeleggingen	5.941.557	26.322	5.967.879
Materiële vaste activa	6.925	0	6.925
Financiële vaste activa	28.439	8	28.447
Vlottende activa	13.807	156	13.963
Totaal activa	5.990.728	26.486	6.017.214

Eigen vermogen	4.876.488	24.994	4.901.482
Voorzieningen	159.830	0	159.830
Langlopende schulden	838.985	1.266	840.251
Kortlopende schulden	115.425	226	115.651
Totaal passiva	5.990.728	26.486	6.017.214

Bedragen x € 1.000	Mitros	wbv	Totaal
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	67.766	636	68.402
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.541	0	8.541
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	776.334	2.290	778.624
Netto resultaat overige activiteiten	656	0	656
Overige organisatiekosten	-16.672	-137	-16.809
Kosten omtrent leefbaarheid	-4.904	-5	-4.909
Totaal van financiële baten en lasten	-18.729	-31	-18.760
Belastingen	-108	-91	-199
Resultaat uit deelnemingen	-24	0	-24
Resultaat na belastingen	812.860	2.662	815.522

In de balans en in het resultaat 2022 van de nieuwe gefuseerde eenheid zijn de volgende bedragen begrepen van Woningstichting wbv uit de periode 1 januari 2022 – 1 november 2022:

Bedragen x € 1.000	wbv
Vastgoedbeleggingen	26.329
Materiële vaste activa	0
Financiële vaste activa	8
Vlottende activa	367
Totaal activa	26.704

Eigen vermogen	25.394
Voorzieningen	0
Langlopende schulden	1.248
Kortlopende schulden	63
Totaal passiva	26.705

Bedragen x € 1.000	wbv
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	454
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0
Netto resultaat overige activiteiten	0
Overige organisatiekosten	-48
Kosten omtrent leefbaarheid	0
Totaal van financiële baten en lasten	-6
Belastingen	0
Resultaat uit deelnemingen	0
Resultaat na belastingen	400

9.5 Consolidatie

Mitros heeft enkele verbonden partijen die een te verwaarlozen betekenis hebben op het balanstotaal en het eigen vermogen (minder dan 1%). In de jaarrekening heeft geen consolidatie plaatsgevonden, omdat Mitros gebruik maakt van een vrijstelling op grond van het artikel 2:407, lid 1 Burgerlijk Wetboek en de nadere guidance volgens RJ 115.

9.6 Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de onderneming en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de onderneming. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de onderneming en haar deelnemingen, de aandeelhouders, de bestuurders en de functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht.

Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

9.7 Acquisities en desinvesteringen van groepsmaatschappijen

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de deelnemingswaarde van de jaarrekening. De oprichtings-/ overnamedatum is het moment dat overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende maatschappij.

De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten.

Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Indien de verkrijgingsprijs lager is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva, dan wordt het verschil (negatieve goodwill) als overlopende passiefpost opgenomen.

Groepsmaatschappijen blijven in de deelnemingswaarde opgenomen tot het moment dat zij worden verkocht.

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt de toegelaten instelling goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

In 2022 bedroegen de aankopen van goederen en diensten van verbonden partijen in totaal € 6,3 miljoen en de verkopen van goederen en diensten aan verbonden partijen waren nihil. Per 31 december 2022 waren er geen vorderingen op en schulden aan verbonden partijen.

9.8 Gescheiden verantwoording DAEB-tak en de Niet-DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of Niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of Niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk Niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als Niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel Niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden geheel toegerekend aan de DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de DAEB-tak. De DAEB-tak rekent af op basis van het fiscale resultaat van de Niet-DAEB-tak met inachtneming van de toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid aan de verschillende maatschappijen die daarvan deel uitmaken. Latente posities uit

hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB-tak.

9.9 Toelichting kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten.

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

9.10 Algemene grondslagen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde) bij deze regeling.

In de artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

9.11 Vergelijking met voorgaand jaar

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

De vergelijkende cijfers zijn aangepast n.a.v. de fusie tussen Mitros en Woonstichting wbu zoals toegelicht in paragraaf 9.4.

De vergelijkende cijfers zijn, daar waar relevant voor het inzicht in de gebruikers, voorzien van herrubriceringen om aan te sluiten bij de classificatie en toelichting van de jaarcijfers over 2021.

9.12 Oordelen en schattingen

Het management dient bij het opstellen van de jaarrekening bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoedbeleggingen, waardering tegen reële waarde. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de toekomstige kasstromen te bepalen, zoals toegelicht in paragraaf 10.1.
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering, zoals hieronder toegelicht.
- Verwerking fiscaliteit, waardering van een latente belastingvordering en/of verplichting is afhankelijk van inschattingen van toekomstige resultaten, zoals toegelicht in paragraaf 10.3.2.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Mitros 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 Mitros rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

9.13 Fouterstel

In de jaarrekening 2021 hebben wij een niet-materiële fout geconstateerd van € 900.000. Deze fout heeft betrekking op het niet volledig opnemen van in 2022 ontvangen facturen die betrekking hebben op het boekjaar 2021. De post Overlopende passiva is hierdoor € 900.000 te laag opgenomen. De lasten uit hoofde van het herstel zijn overeenkomstig de aard van de kosten in de winst-en-verliesrekening 2022 verwerkt. De vergelijkende cijfers 2021 zijn niet aangepast.

10 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

10.1 Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie bevat onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten, waardestijgingen of beide te realiseren. Vastgoedbeleggingen worden geclassificeerd als vastgoedbeleggingen in exploitatie indien ze beschikbaar zijn voor verhuur.

Vanaf 2016 geldt dat de marktwaarde moet worden bepaald volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (hierna: Handboek) zoals dat is opgenomen in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (verslagjaar 2022, gepubliceerd in de Staatscourant op 9 november 2022).

10.1.1 Eerste en verdere verwerking

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. Als sprake is van een uitgestelde betaling van de koopsom wordt de verkrijgingsprijs gesteld op de contante waarde daarvan. De verkrijgingsprijs van zelf vervaardigde vastgoedbeleggingen is het bedrag van de kosten tot en met het moment dat de vervaardiging of ontwikkeling gereed is.

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Vastgoedbeleggingen worden na eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Winsten of verliezen die ontstaan door wijziging in de reële waarde van de vastgoedbelegging worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De reële waarde wordt bepaald als meest waarschijnlijke prijs die redelijkerwijs op de markt te verkrijgen is op balansdatum en is tot stand gekomen aan de hand van courante prijzen op een actieve markt. Bij afwezigheid van courante prijzen op een actieve markt wordt de prijs bepaald aan de hand van verschillende informatiebronnen.

Indien in uitzonderlijke situaties de reële waarde waarbij de aanschaf niet op betrouwbare wijze is vast te stellen (vergelijkbare markttransacties komen niet frequent voor en alternatieve wijze van vaststelling van de reële waarde zijn niet beschikbaar), wordt de vastgoedbelegging gewaardeerd volgens het kostprijsmodel (kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen) zoals toegelicht onder het hoofd materiële vaste activa.

Indien de reële waarde van een vastgoedbelegging in ontwikkeling niet betrouwbaar is te bepalen wordt deze gewaardeerd tegen kostprijs tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen, waarbij de restwaarde op nihil wordt gesteld.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, waarbij de geschatte kostprijs van de na-investering hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende investeringsproject bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

“Afstoten / niet meer opnemen”

Een vastgoedbelegging wordt niet langer geactiveerd in geval van afstoting of permanente buitengebruikstelling, en bij buitengebruikstelling indien geen toekomstige voordelen meer worden verwacht.

Winsten of verliezen bij afstoting of buitengebruikstelling van een vastgoedbelegging worden bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief en worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De te ontvangen vergoedingen bij afstoting van een vastgoedbelegging worden verwerkt tegen de reële waarde.

Het verschil tussen het nominale bedrag van de vergoeding en de reële waarde wordt verwerkt als rentebaten op een tijdsevenredige basis, waarbij rekening wordt gehouden met het effectieve rendement op vergelijkbare vorderingen.

Eventuele verplichtingen die de onderneming behoudt na vervreemding van een vastgoedbelegging worden verwerkt zoals toegelicht onder het hoofd voorzieningen.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slecht indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn.
- Verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie.
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

10.1.2 Juridisch kader

In de Woningwet die op 1 juli 2015 is ingegaan, artikel 35 lid 2, is opgenomen dat toegelaten instellingen in het kader van de jaarrekening, het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Door het handboek marktwaarde waardering is hier een nadere invulling aan gegeven.

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel. In het artikel is aangegeven dat de marktwaarde op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen berekend dient te worden (de DCF methode).

Verder dient op basis van artikel 31 van het BTIV bij de waardering onderscheid te worden gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed
- Parkeergelegenheden
- Intramuraal zorgvastgoed

In het handboek 2022 zijn de rekenregels van enkele parameters aangepast. Er is één parameter die een grote waardeverandering tot gevolg had:

- De kosten koper (overdrachtsbelasting plus bijkomende kosten) bij woongelegenheden is in de eindwaarde verhoogd van 9% naar 11,4%, waarvan overdrachtsbelasting 8% resp. 10,4%. De verhoging is het gevolg van de hogere overdrachtsbelasting die per 1 januari 2023 van kracht is geworden.

10.1.3 DAEB vastgoed in exploitatie

DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder of op de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau die jaarlijks per 1 juli door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder

zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en welke volgens de woningwet kwalificeert als DAEB. Dit betreft het DAEB-bezit.

Het beleid van Mitros is erop gericht de DAEB vastgoedportefeuille continu te verversen. Voor het merendeel van het DAEB vastgoed vindt optimalisatie van het financiële rendement plaats. Een deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop, een deel voor het maximaliseren van de vraaghuur en een deel voor renovatie en herstructurering gericht op waarde ontwikkeling. Daarmee kwalificeert Mitros zich als vastgoedbelegger en is de marktwaarde in verhuurde staat de basis voor de waardering.

Het DAEB vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat met in achtname van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in de woningwet en het Handboek Marktwaardering. De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van Mitros die rusten op het vastgoed. De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop Mitros actief is. De actuele waarde is gebaseerd op standaarden uit het handboek. De marktwaardewaarderingen zijn tot stand gekomen met inachtneming van het waarderingsprotocol, de procesrichtlijnen en uitvoeringsrichtlijnen van het Handboek. Het Handboek hanteert als waardebegrip van de marktwaarde in verhuurde staat: Het bedrag dat het complex bij complexgewijze verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper het complex na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Om de uiteindelijke marktwaarde in verhuurde staat te bepalen worden de kopers kosten (genormeerd op 9% overdrachtskosten) in mindering gebracht.

10.1.4 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed), alle parkeergelegenheden en het overige commerciële vastgoed. Dit betreft het Niet-DAEB bezit.

Daarnaast verhuurt Mitros momenteel 752 eenheden (2021: 768 eenheden) met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder de destijds geldende huurtoeslaggrens in de Niet-DAEB portefeuille. Tevens staan er in de Niet-DAEB portefeuille op 31 december 2022 25 woningen leeg waarbij de laatste verhuur sociaal was (2021: 12 eenheden). Dit is toegestaan en afgestemd met Aw zolang deze woningen niet structureel als sociale woningen verhuurd worden.

Niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als DAEB vastgoed in exploitatie.

In 2022 heeft de BOG/MOG/ZOG portefeuille een taxatie – door twee onafhankelijke/deskundige taxateurs – gehad voor 1/3^e deel en een markttechnische update gekregen voor 2/3^e deel.

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2022	Aantal VHE 2021
Bedrijfs Onroerend Goed in Exploitatie	216	217
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	766	742
Sociale huurwoningen in exploitatie	780	780
Maatschappelijk/Zorg Vastgoed in exploitatie	8	8
Parkeergelegenheden	1.398	1.057
Antennes	16	16

10.1.5 Waardering DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Met ingang van 2016 waardeert Mitros het vastgoed in de jaarrekening conform het handboek modelmatig waarden marktwaarde. Mitros hanteert hierbij de full-versie. Mitros heeft voor de waardering gebruikt gemaakt van de TaxatieManagementSoftware (TMS) van Ortec Finance, versie 2023.1.0, reken-dll 2022.0.2.0. Deze versie is gecertificeerd door BDO.

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeed wordt (met externe bezichting en nieuwe parameterinschattingen door taxateur). Mitros laat twee taxateurs elk jaar een full-waardering van 1/3^e deel (steeds wisselend deel) van het vastgoed doen. Het overige 2/3^e deel wordt middels een taxatie-update gewaardeerd.

De waarderingen (zowel uitponden als doorexploiteren) worden in eerste instantie op eenheidniveau uitgevoerd. Daarna wordt op complexniveau de som van alle doorexploiteerwaarden en de som van alle uitpondwaarden bepaald. De marktwaarde is de hoogste van één van beide sommen. Bij de complexindeling wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, parkeren en bedrijfs/maatschappelijk/zorg onroerend goed. Vervolgens worden complexen geformeerd op basis van bouwjaarklassen en types.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De eigen in het verleden gerealiseerde kosten worden dus niet naar de toekomst geprojecteerd en er wordt binnen de DCF berekening gestreefd naar opbrengstenmaximalisatie. Eigen voorgenomen huurbeleid wordt dus ook niet ingerekend naar de toekomst. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde".

De gehanteerde disconteringsvoet is opgebouwd uit algemene risico's voor het investeren in onroerend goed, locatie specifieke risico's en segment specifieke risico's.

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. De navolgende parameters uit het handboek zijn gevolgd:

Parameters woonegelegenheden

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,70%	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging		7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging Utrecht binnenstad		-1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Leegwaardestijging Utrecht en Nieuwegein		-1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW		obv VTW i.c.m. best practise Valuemetrics, gem. 936 UP; 1.512 DE						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW		obv VTW i.c.m. best practise Valuemetrics, gem. 1.019 UP; 1.512 DE						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - studenteneenheid		obv VTW i.c.m. best practise Valuemetrics, gem. 687 UP; 534 DE						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - zorgeneenheid		n.v.t.						
Beheerkosten - EGW	481	499	515	532	550	568	582	
Beheerkosten - MGW	472	489	506	522	540	557	571	
Beheerkosten - studenteneenheid	445	461	477	492	509	525	539	
Beheerkosten - zorgeneenheid	435	451	466	481	497	514	526	
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2021)			0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurverhoging gereguleerde eenheden			2,9%	3,7%	3,3%	2,5%	2,5%	2,5%
Huurverhoging geliberaliseerde eenheden			3,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%
Huurderving, als percentage van de huursom			1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mutatiekans zelfstandig, 5-jaars historisch			4% - 12%, gemiddeld 6,3%					
Mutatiekans onzelfstandig, 5-jaars historisch			15% - 45%, gemiddeld 22%					
Verkoopkosten bij uitponden, percentage van de leegwaarde			1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet			3,5% - 7,5%, gemiddeld 5,5%					

Parameters bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,70%	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging		7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Instandhoudingsonderhoud BOG per m2 BVO incl. BTW				conform handboek (6,50)				
Instandhoudingsonderhoud MOG per m2 BVO incl. BTW				conform handboek (7,90)				
Instandhoudingsonderhoud ZOG per m2 BVO incl. BTW				conform handboek (10,50)				
Mutatieonderhoud per m2 BVO BOG		10,90	11,30	11,68	12,06	12,46	12,87	13,19
Mutatieonderhoud per m2 BVO MOG		13,20	13,69	14,14	14,61	15,09	15,59	15,98
Mutatieonderhoud per m2 BVO ZOG		13,20	13,69	14,14	14,61	15,09	15,59	15,98
Marketingkosten bij mutatie				14% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten BOG				3,0% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten MOG				2,0% van de marktjaarhuur				
Beheerkosten ZOG				2,5% van de marktjaarhuur				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (exclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2021) bij BOG en MOG			0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ (inclusief gemeentelijke OZB die is gebaseerd op de gemeentelijke tarieven 2022, uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2021) bij ZOG			0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet			3,75% - 10,05%, gemiddeld 6,9%					

Parameters parkeergelegenheid

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,70%	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging		7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (gem)		-1,30%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats				deels obv VTW (DE 89 - 113; UP 52 - 106); deels obv handboek 60				
Instandhoudingsonderhoud - garagebox				deels obv VTW (DE 65 - 211; UP 52 - 106); deels obv handboek 202				
Beheerkosten - parkeerplaats		30	31	32	33	34	35	36
Beheerkosten - garagebox		41	43	44	45	47	48	50
Belastingen en verzekeringen als percentage van de WOZ met waardepeildatum 1 januari 2021		0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%	0,22%
Mutatiekans				5% - 15%, gemiddeld 7,3%				
Verkoopkosten bij uitponden		571	588	609	629	650	672	694
Disconteringsvoet			4,5% - 9,1%, gemiddeld 6,8%					

Van het vastgoed in exploitatie wordt tevens de beleidswaarde bepaald. Deze waarde wordt niet opgenomen in de balans, maar in de toelichting in paragraaf 6.1.1 vermeld.

Voor meer details over de waardering van het vastgoed in exploitatie gekwalificeerd als vastgoedbelegging wordt verwezen naar paragraaf 6.1.1.

10.1.6 Beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Mitros en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitponderscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer). Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op de beleidswaarde.

10.1.7 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die in het kader van een regeling Verkoop Onder Voorwaarden (VOV) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor Mitros een terugkoopplicht kent worden aangemerkt als financieringsconstructie. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen zoals toegelicht onder 10.9.2. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

Mutaties in de marktwaarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en mutaties in de terugkoopverplichting worden beide als resultaat verantwoord in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen verkocht onder voorwaarden.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Koopgarant woningen worden geclassificeerd onder voorraden bestemd voor verkoop. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- MGE woningen krijgen een "verhuur-bestemming" en worden opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

10.1.8 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging.

Deze complexen worden gewaardeerd tegen grond-uitgifteprijzen conform grondprijzenbrief gemeente en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering onder aftrek van een voorziening voor onrendabele investeringen, op basis van het negatieve verschil tussen de reële waarde van de vastgoedbelegging in ontwikkeling en de stichtingskosten. Ook wordt de rente tijdens de bouw toegerekend. Deze rente is berekend op basis van een jaargemiddelde van de rente in de markt van het voorgaande jaar.

Indien de voorziening voor onrendabele investeringen hoger is dan de waarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, dan wordt de onroerende zaak op nihil gewaardeerd en wordt een voorziening aan de creditzijde van de balans opgenomen.

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of tegen lagere marktwaarde.

Voor het vastgoed in ontwikkeling in de jaarrekening worden naast de juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Mitros zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen betreffende toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Mitros rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden. Renovatieprojecten worden in de jaarrekening opgenomen onder vastgoed in exploitatie.

Waardering vindt plaats op marktwaarde voor renovatie. De reeds gemaakte kosten voor de renovatie worden op de balans geactiveerd als onderdeel van de historische kostprijs.

10.2 Materiële vaste activa

10.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Jaarlijks wordt beoordeeld of er sprake is van een bijzondere waardevermindering.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde. Kosten voor periodiek groot onderhoud worden ten laste gebracht van het resultaat op het moment dat deze zich voordoen.

10.3 Financiële vaste activa

10.3.1 Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Invloed van betekenis wordt in ieder geval verondersteld aanwezig te zijn bij een aandeelhoudersbelang van meer dan 20%.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Mitros in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij de eerste waardering.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Als resultaat wordt in aanmerking genomen het in het verslagjaar gedeclareerde dividend van de deelneming, waarbij niet in contanten uitgekeerde dividenden worden gewaardeerd tegen reële waarde. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

In meerdere complexen is een Vereniging van Eigenaars (VvE) actief waarin Stichting Mitros deelneemt, in totaal 304 VvE's. Voor alle VvE's geldt dat de materiële omvang van te verwaarlozen betekenis is ten opzichte van het balanstotaal en de totale exploitatie van Stichting Mitros. Om deze reden is consolidatie van deze VvE's achterwege gebleven en worden de VvE's niet als deelnemingen verantwoord. Alle kosten van deze VvE's die voor rekening van Stichting Mitros komen, zijn verwerkt in de winst- en verliesrekening.

Stichting Mitros heeft per 31 december 2022 de volgende deelneming in groepsmaatschappijen (tussen haakjes het belang):

B.V. Stichts Vervoercentrum te Utrecht (100%)

In deze B.V. vinden geen activiteiten plaats.

Daarnaast heeft Stichting Mitros een belang in de volgende andere deelnemingen:

Woningnet N.V. te Weesp (6,03%)

Deze vennootschap is een shared service center voor de woningcorporaties met als voornaamste doel het publiceren van beschikbare verhuur- en koopwoningen via Woningnet.

B.V. Woonwagenexploitatie te Utrecht (49%)

Deze vennootschap ondersteunt toegelaten instellingen, zoals bedoeld in artikel 70, lid 1 van de Woningwet, bij de uitvoering van hun volkshuisvestelijke taken, in het bijzonder op het gebied van de verhuur van woonwagens en woonwagenstandplaatsen.

Stichting Mitros is tevens bestuurder in Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht en Regio Platform Woningcorporaties.

10.3.2 Belastingen

Latente belastingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen, nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

10.3.3 Leningen u/g

Leningen u/g worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzeningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

10.3.4 Overige effecten

Mitros maakt gebruik van rentederivaten. Deze financiële instrumenten worden gewaardeerd en gepresenteerd in samenhang met de afgedekte passiva (kostprijs-hedge-accounting). Voor effectieve hedges betekent dit dat bij overige effecten voor de swaps de kostprijs van € nul is opgenomen en voor de caps de geamortiseerde kostprijs ofwel de geamortiseerde premie.

Voor de enkele niet gekoppelde derivaten is de marktwaarde opgenomen. Voor deze ongekoppelde derivaten geldt dat mutaties in de waarde direct in de winst- en verliesrekening worden verwerkt.

10.4 Voorraden

10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft leegstaande voormalige huurwoningen met bestemming verkoop. Bij herclassificatie wordt het vastgoed gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat waartegen het vastgoed was gewaardeerd voordat het werd geherclassificeerd. Deze marktwaarde wordt als verkrijgingsprijs aangemerkt. Afwaardering vindt plaats indien de verwachte netto-opbrengstwaarde lager is dan de verkrijgingsprijs.

Voor de positieve verschillen tussen de balanswaardering en de historische kostprijs wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

10.5 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde van de tegenprestatie en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De vorderingen hebben een looptijd van maximaal een jaar, tenzij anders vermeld.

10.5.1 Huurdebiteuren

Een voorziening voor oninbaarheid wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

10.6 Liquide middelen

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

10.7 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald door het verschil tussen de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de balans en de historische kostprijs (vervaardigingsprijs) van het vastgoed. Er is geen rekening gehouden met in het verleden gedane afschrijvingen. In de vervaardigingsprijs zijn wel de individuele woningverbeteringen, renovaties en andere geactiveerde uitgaven begrepen. De herwaarderingsreserve wordt alleen gevormd voor die complexen waar de marktwaarde hoger is dan de historische kostprijs.

10.8 Voorzieningen

10.8.1 Algemeen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen. De voorzieningen hebben een overwegend langlopend karakter, tenzij anders is vermeld.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

10.8.2 Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd voor de verwachte uitstroom van middelen doordat de waarde van dochtervennootschappen volgens de vermogensmutatiemethode nihil of negatief is geworden en Mitros instaat voor de schulden van deze vennootschap respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze vennootschap tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

10.8.3 Voorziening voor onrendabele investeringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen worden op het moment van besluitvorming 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 complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

10.8.4 Voorziening latente belastingverplichtingen

Latente belastingvorderingen- en verplichten worden toegelicht in paragraaf 10.3.2.

10.8.5 Jubileumvoorziening

Bij het vaststellen van de voorziening jubileumuitkeringen wordt rekening gehouden met de volgende elementen:

- de personeelsleden waarop de regeling van toepassing is;
- de geschatte kans dat personeel in aanmerking komt voor de uitkering;
- de leeftijden, de salarissen en de levenskansen van de personeelsleden;
- de hoogte van de uitkeringen;
- een rentevoet van 2% (2021: 2%) voor de berekening van de contante waarde.

10.8.6 Overige voorzieningen

Onder de Overige voorzieningen is een voorziening voor loopbaanontwikkeling opgenomen. Deze is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers op grond van Cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

10.9 Langlopende schulden

10.9.1 Leningen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Leningen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio, disagio en aflossingen. Het eventuele disagio wordt gedurende de looptijd van de schulden lineair geamortiseerd en in de winst- en verliesrekening verwerkt. Het eventuele agio valt door amortisatie jaarlijks vrij. Deze vrijval bestaat uit het verschil tussen de betaalde rente en de effectieve rente en deze neemt jaarlijks toe.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

10.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen volgens de MGE regeling en de Koopgarantregeling heeft Mitros een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

10.10 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

10.11 Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Mitros ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst- en verliesrekening over de looptijd van het contract.

11 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

11.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Mitros naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Stichting Mitros. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

11.1.1 Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

11.1.2 Lasten

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten.

11.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

11.2.1 Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

11.2.2 Opbrengsten servicecontracten

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

11.2.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

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

Het service- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, evenals de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud

onderscheiden zich van activeerbare kosten groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

11.2.4 Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van de grond onder de verhuureenheden erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. De eenmalig afgekochte meerjarige erfpachtcontracten maken onderdeel uit van de vervaardigingsprijs en zijn daarmee onderdeel van de materiële vaste activa in exploitatie en/of de vastgoed beleggingen.

11.3 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de gemaakte direct en indirect toerekenbare verkoopkosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

11.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

11.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

11.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De mutatie actuele waarde betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het Niet-DAEB en DAEB vastgoed in exploitatie.

11.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

11.5 Overige organisatiekosten

11.5.1 Lonen en salarissen en sociale lasten

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

11.5.2 Pensioenen

Mitros heeft voor haar werknemers een pensioenregeling getroffen waarbij de pensioenuitkeringen gebaseerd zijn op het middelloon. Deze pensioenregeling is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan

het pensioenfonds. Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstak pensioenfonds heeft Mitros geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De (maand)dekkingsgraad van het pensioenfonds is ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%) en de beleidsdekkingsgraad is ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021: 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

11.5.3 Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

11.6 Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen onder andere kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

11.7 Saldo financiële baten en lasten

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

Disagio op WSW-geborgde leningen die in 2006 afgesloten zijn en betaalde cap-premies worden aan de betreffende periode toegerekend. Marktwwaardemutaties van ineffectieve derivaten waarvoor geen kostprijs-hedge-accounting geldt, worden tevens als resultaat verantwoord.

11.7.2 Rentebaten en rentelasten

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

11.7.3 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van een jaargemiddelde van de rente in de markt van het voorgaande jaar, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

11.8 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. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

11.9 Resultaat uit deelnemingen

Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Mitros wordt toegerekend. Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord.

12 Financiële instrumenten en risicobeheersing

12.1 Treasury reglement

De kaders van het treasury beleid liggen vast in het treasury reglement. Aanpassingen van het treasury reglement worden behandeld in de Audit Commissie Financiën en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen. Het treasury reglement is in 2022 op een aantal kleine punten bijgewerkt. De wet, de statuten van Mitros, het directiereglement en het reglement financieel beleid en beheer zijn bovenliggend aan dit reglement en prevaleren in geval van eventuele tegenstrijdigheden.

Op grond van het treasury reglement is het gebruik van niet-complexe financiële afgeleide instrumenten ('derivaten') slechts toegestaan voor het afdekken van het opwaartse renterisico van leningen met variabele rente. De toegevoegde waarde van het gebruik van financiële derivaten ten opzichte van een lening met een gelijktijdig afgesproken vaste rente dient beargumenteerd te zijn. Financiële derivaten die zijn aangegaan ter dekking van variabel rentende leningen worden gewaardeerd en gepresenteerd in samenhang met de desbetreffende leningen (kostprijs-hedge-accounting).

12.2 Beheersing financiële risico's

Valutarisico

Mitros loopt geen valuta risico, alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

Renterisico

Mitros loopt renterisico over de rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vastrentende schulden loopt Mitros risico over de marktwaarde, als gevolg van wijzingen in de markrente. Mitros maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken. Voor schulden met variabele renteaftspraken loopt Mitros risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, als gevolg van wijzingen in de rentestanden. Met betrekking tot de meerderheid van de variabel rentende schulden heeft Mitros renteswaps en rentecaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt ofwel de rente gemaximeerd is.

Kredietrisico

Mitros heeft geen significante concentraties van kredietrisico en de vordering op financiële tegenpartijen is sowieso beperkt, aangezien overtollige middelen zoveel mogelijk beperkt worden en de marktwaarden op derivaten voor Mitros negatief (of beperkt positief inmiddels) is. Mitros maakt gebruik van meerdere banken om het kredietrisico te spreiden.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat Mitros over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Het liquiditeitsrisico wordt scherp gemonitord en de liquiditeitspositie wordt op dagelijkse basis beheerd. Er is veel aandacht voor het zo accuraat mogelijk prognosticeren van kasstromen. Ook wordt om het liquiditeitsrisico te beperken een evenwichtige spreiding van kasstromen nagestreefd, onder andere door spreiding in de vervalkalender van leningen. Om liquiditeitsrisico's op te vangen is intern een norm gesteld voor een liquiditeitsbuffer van minimaal € 20 miljoen. Deze liquiditeitsbuffer kan bestaan uit liquide middelen, een kredietfaciliteit en ruimte op variabele hoofdsomleningen.

Er zijn geen Credit Support Annexen (CSA's) in de derivatenovereenkomsten toegestaan, waardoor stortingen als gevolg van marktwaardeschommelingen niet van toepassing zijn.

Het liquiditeitsrisico dat Mitros loopt uit hoofde van de derivatenportefeuille kwam tot 2018 voort uit mutual breaks in renteswaps. Inmiddels zijn in de lopende renteswaps geen mutual breaks meer aanwezig en is er uit hoofde van swap breaks geen liquiditeitsrisico in de derivatenportefeuille meer. Er is daarmee sinds 2018 geen wettelijke noodzaak meer tot het aanhouden van een liquiditeitsbuffer ten behoeve van de derivaten.

Beschikbaarheidsrisico

Ten einde het beschikbaarheidsrisico te beperken worden de vervaldata van financiering in de tijd gespreid. In de meerjarenbegroting wordt voldaan aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. De beschikbaarheid van (her)financiering hangt voor DAEB financiering af van toekenning van borgingsplafond en borging door het WSW. Het WSW heeft aan Mitros borgingsplafond toegekend voor 2022 tot en met 2024. Omdat Mitros minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Mitros doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering.

12.3 Samenstelling portefeuille financiële transacties

Langlopende leningen worden beschreven in de toelichting op de balans in paragraaf 6.8. De samenstelling van de derivatenportefeuille wordt beschreven in paragraaf 6.2.5. Mitros heeft m.u.v. leningen Starters Rente Regeling geen andere leningen u/g, zie paragraaf 6.2.4.

Anders dan de minimale direct opeisbare (spaar)tegoeden bij drie Nederlandse banken heeft Mitros geen beleggingen. De betreffende banken hebben conform de regelgeving voor beleggen door toegelaten instellingen minimaal een single-A rating. De direct opeisbare (spaar)tegoeden zijn opgenomen bij de balanspost 'Liquide middelen'.

ONDERTEKENING

Utrecht, 17 april 2023
Stichting Woonin (zijnde rechtsopvolger van Stichting Mitros)

Directie:

H.P. Kip

Raad van Commissarissen:

I. Bakker-de Boer, voorzitter

A.C. den Besten, vicevoorzitter

E.E.J. van den Berg, lid

H.H. Bröring, lid

T.V.M. Heerkens, lid

N.A. Teeuwen, lid

OVERIGE GEGEVENS

13 Overige gegevens

13.1 Statutaire resultaatbestemming

Stichting Mitros kent geen statutaire bepalingen omtrent resultaatverdeling. Artikel 42 lid 3 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen batige saldi uitsluitend mag bestemmen voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is weergegeven op de volgende pagina.