



# Jaarrekening 2022

Jaarrekening en toelichting op de jaarrekening 2022

Statutaire naam: Coöperatieve Vereniging KWH U.A.

Statutaire zetel: Rotterdam

KvK-nummer: 41158330

**Deloitte Accountancy & Advies B.V.**

Voor identificatiedoeleinden.

Behorend bij beoordelingsverklaring

d.d. 19 april 2023

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character, located next to the text of the Deloitte accountancy firm.



# Inhoudsopgave

1.	Beoordelingsverklaring onafhankelijke accountant.....	3
2.	Balans .....	5
3.	Winst- en verliesrekening .....	6
4.	Waarderingsgrondslagen .....	7
5.	Toelichting op de balans .....	9
6.	Toelichting op winst- en verliesrekening.....	12
7.	Ondertekening jaarrekening Bestuur en RvC .....	18

**Deloitte Accountancy & Advies B.V.**  
Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij beoordelingsverklaring  
d.d. 19 april 2023

## **BEOORDELINGSVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

Aan het bestuur en de raad van commissarissen van Coöperatieve Vereniging KWH U.A.

### **Onze conclusie**

Wij hebben de jaarrekening van Coöperatieve Vereniging KWH U.A. te Rotterdam over 2022 beoordeeld.

Op grond van onze beoordeling hebben wij geen reden om te veronderstellen dat de de in dit rapport opgenomen jaarrekening geen getrouw beeld geeft van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Coöperatieve Vereniging KWH U.A. per 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Deze jaarrekening bestaat uit:

- De balans per 31 december 2022;
- De winst- en verliesrekening over 2022;
- De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### **De basis voor onze conclusie**

Wij hebben onze beoordeling verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse Standaard 2400 'Opdrachten tot het beoordelen van financiële overzichten'. Deze beoordeling is gericht op het verkrijgen van een beperkte mate van zekerheid. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de beoordeling van de jaarrekening.'

Wij zijn onafhankelijk van Coöperatieve Vereniging KWH U.A. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Daarnaast hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen assurance-informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

### **Verantwoordelijkheden van het bestuur**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

## Onze verantwoordelijkheden voor de beoordeling van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een beoordelingsopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte assurance-informatie verkrijgen voor de door ons af te geven conclusie.

De mate van zekerheid die wordt verkregen bij een beoordelingsopdracht is aanzienlijk lager dan de zekerheid die wordt verkregen bij een controleopdracht verricht in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden. Derhalve brengen wij geen controleoordeel tot uitdrukking.

Wij hebben deze beoordeling professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse Standaard 2400.

Onze beoordeling bestond onder andere uit:

- Het verwerven van inzicht in de entiteit en haar omgeving en in het van toepassing zijnde stelsel inzake financiële verslaggeving, om gebieden in de jaarrekening te kunnen identificeren waar het waarschijnlijk is dat zich risico's op afwijkingen van materieel belang voor zullen doen als gevolg van fouten of fraude, het in reactie hierop opzetten en uitvoeren van werkzaamheden om op die gebieden in te spelen en het verkrijgen van assurance-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie;
- Het verkrijgen van inzicht in de administratieve systemen en administratie van de entiteit en het overwegen of deze gegevens opleveren die adequaat zijn voor het doel van het uitvoeren van cijferanalyses;
- Het inwinnen van inlichtingen bij het bestuur en andere functionarissen van de entiteit;
- Het uitvoeren van cijferanalyses met betrekking tot de informatie opgenomen in de jaarrekening;
- Het verkrijgen van assurance-informatie dat de jaarrekening overeenstemt met of aansluit op de onderliggende administratie van de entiteit;
- Het evalueren van de verkregen assurance-informatie;
- Het overwegen van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren of de door het bestuur gemaakte schattingen redelijk lijken;
- Het overwegen van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- Het overwegen of de jaarrekening, inclusief de gerelateerde toelichtingen, een getrouw beeld lijkt te geven van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Rotterdam, 19 april 2023

Deloitte Accountancy & Advies B.V.

Paraaf voor identificatiedoeleinden

M. Maljers MSc RA

## 2. Balans

Balans per 31/12/2022

(Na resultaatbestemming)

	€	€		€	€
	31-12-2022	31-12-2021		31-12-2022	31-12-2021
<b>ACTIVA</b>			<b>PASSIVA</b>		
<b>Materiële Vaste Activa</b>	<b>38.599</b>	<b>42.445</b>	<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.687.693</b>	<b>1.751.468</b>
Inventaris	5.341	10.017	Overige reserve	1.687.693	1.751.468
ICT	33.258	31.970			
Overig	0	458			
<b>Vlottende Activa</b>	<b>157.962</b>	<b>100.811</b>	<b>Vlottende Passiva</b>	<b>294.466</b>	<b>296.645</b>
Belastingen	60.624	53.006	Crediteuren	172.969	179.907
Debiteuren	53.958	18.668	Overlopende passiva	121.497	116.738
Overlopende activa	43.380	29.137			
<b>Liquide middelen</b>	<b>1.785.598</b>	<b>1.904.857</b>			
<b>TOTAAL</b>	<b>1.982.159</b>	<b>2.048.113</b>	<b>TOTAAL</b>	<b>1.982.159</b>	<b>2.048.113</b>

**Deloitte Accountancy & Advies B.V.**  
Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij beoordelingsverklaring  
d.d. 19 april 2023

### 3. Winst- en verliesrekening

	€	€	€	€
	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021	Begroting 2021
<b>Brutomarge</b>	1.907.136	2.011.925	1.891.881	1.945.194
Omzet	2.716.792	2.894.460	2.742.675	2.820.634
Overige Opbrengsten	25	0	108	0
Inkoopwaarde van de omzet	-809.681	-882.535	-850.902	-875.440
<b>Bedrijfskosten</b>	1.976.090	2.085.005	1.872.843	2.014.700
Lonen, salarissen & sociale lasten	1.379.573	1.513.050	1.366.355	1.448.300
Afschrijvingen	20.407	20.005	18.978	17.000
Overige bedrijfskosten	576.110	551.950	487.510	549.400
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>-68.954</b>	<b>-73.080</b>	<b>19.038</b>	<b>-69.506</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>	<b>-6.047</b>	<b>0</b>	<b>-10.363</b>	<b>0</b>
Rente baten / (lasten)	-6.047	0	-10.363	0
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN</b>	<b>-75.001</b>	<b>-73.080</b>	<b>8.675</b>	<b>-69.506</b>
Belastingen uit gewone bedrijfsvoering	-11.226	0	1.727	2.500
<b>RESULTAAT NA BELASTINGEN</b>	<b>-63.775</b>	<b>-73.080</b>	<b>6.948</b>	<b>-72.006</b>
Resultaat bestemming:				
Toevoeging overige reserves	-63.775		6.948	

KWH is een financieel gezonde coöperatieve vereniging met zo'n 135 leden. De begroting wordt jaarlijks zonder winsttoogmerk opgesteld. Ondanks het negatieve resultaat, is in 2022 meer rendement behaald dan was begroot. De impact van de landelijke krapte op de arbeidsmarkt, die na de piek van de coronacrisis weer hoog opgelopen is, was niet voorzien in de begroting 2022. Zowel binnen KWH als bij onze leden worden vacatures minder snel opgevuld, waardoor de omzet van onze overige kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeken is achtergebleven. Mede op verzoek van corporaties is een deel van de geplande en verwachte omzet in het vierde kwartaal 2022 doorgeschoven naar 2023. Een belangrijke verklaring voor het 2022 resultaat ligt dan ook in de lagere personeelskosten dan begroot, door de personele wisselingen gedurende 2022 en het later of nog niet opvullen van de ontstane vacatures.

De inhoudelijke doelstellingen uit het jaarplan 2022 zijn grotendeels gerealiseerd. De aanbesteding van het nieuwe Klantvizier, het realtime dashboard voor het in beeld brengen van huurderswaardering, is in 2022 afgerond. In de laatste maanden van 2022 is de ontwikkeling ervan gestart en de verwachting is dat voor de start van het nieuwe meetjaar het Klantvizier live is.

## 4. Waarderingsgrondslagen

### Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en RJ 620 Coöperaties.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

De activiteiten van KWH, statutair gevestigd te Rotterdam, bestaan voornamelijk uit dienstverlening voor toegelaten instellingen als bedoeld in de woningwet en organisaties, instellingen en bedrijven met vergelijkbare doelstellingen. KWH is ingeschreven in het handelsregister onder 41158330 Coöperatieve Vereniging KWH U.A.

### Operationele leases

De Coöperatieve Vereniging heeft leasecontracten waardoor een groot deel van de nadelen, die aan eigendom verbonden zijn, niet bij de vereniging liggen. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Leasebetalingen worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

### Continuïteit op activiteiten a.g.v. krapte op de arbeidsmarkt na de Corona piek

De impact van Corona zelf heeft in 2022 nog maar beperkte impact gehad op de (begrote) resultaten en liquiditeitspositie van de organisatie. De beperkte mate van impact ligt met name op het uitstellen van fysieke bijeenkomsten in de eerste maanden van 2022. De landelijk ontstane krapte op de arbeidsmarkt na de piek van Corona is wel voelbaar binnen de organisatie en haar leden. Echter de vooruitzichten voor de komende twaalf maanden zijn, met nog altijd enige mate van onzekerheid, positief. De jaarrekening is derhalve opgesteld op basis van continuïteit.

### Continuïteit op activiteiten als gevolg van de Rusland/Oekraïne situatie

De situatie met Rusland en de Oekraïne heeft naar verwachting nauwelijks tot geen invloed hebben op toekomstige activiteiten van KWH. De activiteiten van KWH zijn volledig gericht op de binnenlandse sociale huursector.

## Grondslagen voor de waardering van de activa & passiva

### Materiële Vaste Activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de verwachte toekomstige gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

### Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### Liquide middelen

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

### Kortlopende schulden

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht, gebaseerd op de tot dat moment in het kader van de dienstverlening gemaakte kosten in verhouding tot de geschatte kosten van de totaal te verrichten dienstverlening. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

Alle hiervoor vermelde waarderingsgrondslagen zijn gehanteerd bij de bepaling van het resultaat in 2022. De genoemde opbrengsten zijn gerealiseerd in het betreffende jaar. De voorziene lasten zijn volgens het voorzichtigheidsbeginsel genomen in het jaar waarin ze zijn uitgevoerd.

### Belastingen

De verschuldigde vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.





## 5. Toelichting op de balans

	€	€
	2022	2021
<b>Materiële Vaste Activa</b>	<b>38.599</b>	<b>42.445</b>
<b>Inventaris</b>		
Boekwaarde 1 januari	10.017	13.689
Desinvesteringen	0	0
Investerings	0	1.190
Aanschafwaarde desinvesteringen	0	-100.956
Afschrijving desinvesteringen	0	100.956
Afschrijving gedurende boekjaar	-4.676	-4.862
Boekwaarde 31 december	<u>5.341</u>	<u>10.017</u>
Specificatie boekwaarde per 31 december :		
Aanschafwaarde	24.707	24.707
Cumulatieve afschrijvingen	<u>19.366</u>	<u>14.690</u>
	<u>5.341</u>	<u>10.017</u>
<b>ICT</b>		
Boekwaarde 1 januari	31.970	40.332
Investerings	16.560	5.455
Aanschafwaarde desinvesteringen	0	-17.504
Afschrijving desinvesteringen	0	17.504
Afschrijving gedurende boekjaar	-15.272	-13.817
Boekwaarde 31 december	<u>33.258</u>	<u>31.970</u>
Specificatie boekwaarde per 31 december:		
Aanschafwaarde	89.449	72.889
Cumulatieve afschrijvingen	<u>56.191</u>	<u>40.919</u>
	<u>33.258</u>	<u>31.970</u>
<b>Overig</b>		
Boekwaarde 1 januari	458	763
Desinvesteringen	-1.525	0
Investerings	0	0
Aanschafwaarde desinvesteringen	1.525	0
Afschrijving desinvesteringen	-153	0
Afschrijving gedurende boekjaar	-305	-305
Boekwaarde 31 december	<u>0</u>	<u>458</u>
Specificatie boekwaarde per 31 december:		
Aanschafwaarde	0	1.525
Cumulatieve afschrijvingen	<u>0</u>	<u>1.067</u>
	<u>0</u>	<u>458</u>

Het afschrijvingspercentage, gehanteerd voor alle materiële vaste activa is 20%.

	€	€
	2022	2021
<b>Vlottende Activa</b>	<b>157.962</b>	<b>100.811</b>
Belastingen	60.624	53.006
<i>BTW</i>	37.127	44.619
<i>Vennootschapsbelasting</i>	13.998	8.387
<i>Latente vordering</i>	9.499	
Debiteuren	53.958	18.668
Overlopende activa	43.380	29.137
<i>Nog te ontvangen bedragen</i>	11.185	0
<i>Vooruitbetaalde bedragen</i>	25.321	22.103
<i>Waarborgsommen</i>	6.454	6.454
<i>VVV-bonnen</i>	420	580

### Belasting

Het fiscale verlies in 2022 leidt tot een latente belastingvordering. Het fiscale verlies is compensabel voor toekomstige winsten.

### Debiteuren

De vorderingen op debiteuren zijn courant, er is derhalve geen voorziening dubieuze debiteuren opgevoerd. Geen van de vorderingen heeft een resterende looptijd langer dan één jaar.

	€	€
	2022	2021
<b>Liquide middelen</b>	<b>1.785.598</b>	<b>1.904.857</b>
Rabobank rekening-courant KWH	313.443	426.638
Rabobank BedrijfsSpaarrekening	377.774	378.786
Rabobank VermogenSparen	1.094.381	1.098.994
Kruisposten	0	439

### Liquide middelen

De liquide middelen zijn ruim voldoende, zijn volledig boetevrij beschikbaar, maar voor het eerste half jaar van 2022 wel onderhevig geweest aan negatieve bankrente. De liquiditeitsratio (vlottende activa / kortlopende schulden) bedraagt in 2022 660% (2021: 676%).

	€	€
	2022	2021
<b>Eigen vermogen</b>	<b>1.687.693</b>	<b>1.751.468</b>
Overige reserve	1.751.468	1.744.521
Resultaat na belastingen	-63.775	6.948

### Eigen vermogen

De financiële positie van KWH is onveranderd goed. Het saldo overige reserve is voldoende om de salarissen en facilitaire kosten (€ 1.503.858) voor een jaar te kunnen dekken. De solvabiliteit, berekend door het weerstandsvermogen te delen door het totaal vermogen, bedraagt in 2022 85,1% (2021: 85,5%).

## Resultaatbestemming

De statuten van de Coöperatieve Vereniging KWH U.A. geven geen richtlijnen voor de wijze van resultaatbepaling. Het negatieve resultaat over 2022 wordt aan de overige reserve toegevoegd.

	€	€
	2022	2021
<b>Vlottende Passiva</b>	<b>294.466</b>	<b>296.645</b>
Belastingen	0	0
Crediteuren	172.969	179.907
Overlopende passiva	121.497	116.738
<i>Reservering verlofuren</i>	<i>47.794</i>	<i>61.083</i>
<i>Afdrachten personeel</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Debiteuren vooruitontvangen bedragen</i>	<i>10.205</i>	<i>22.958</i>
<i>Nog te ontvangen facturen van leveranciers</i>	<i>63.498</i>	<i>32.696</i>

## Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Het huurcontract in 'De Machinist' (eigendom Woonbron) wordt sinds 2013 ieder jaar stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens 1 jaar. De opzegtermijn van het huurcontract is 1 maand. De jaarlijkse huursom bedraagt € 96.381 (prijspeil 2022).

In 2022 is KWH een contract tot eind 2025 aangaan met ABF Research aangaande de bouw, het beheer en de licenties van een nieuw Dashboard voor onze leden. De indicatieve verplichting voor de totaal periode van 2022-2025 bedraagt € 249.960. Hiervan heeft € 67.490 van de verplichting betrekking op 2023 en € 122.470 op de jaren erna.

Ultimo 2022 zijn er zes leasecontracten voor een auto met een variërende looptijd. Eén leaseauto is in 2022 vervangen voor een nieuwe lease auto met een looptijd van 4 jaar. De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane, nog lopende leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 102.668 (2021: € 103.166). Hiervan heeft € 41.468 van de contracten een looptijd korter dan een jaar en € 61.200 van de contracten een looptijd tussen één en vijf jaar.



## 6. Toelichting op winst- en verliesrekening

### Algemeen

KWH heeft als vereniging geen winstoogmerk en streeft al bij de begroting naar evenwicht in de kosten en opbrengsten. Gedurende het jaar wordt gestuurd op inkomsten en uitgaven, waarbij 'sober en doelmatig' de uitgangspunten vormen. Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserve.

	€	€	€
	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021
<b>OMZET</b>	<b>2.716.792</b>	<b>2.894.460</b>	<b>2.742.675</b>
<b>Huurdersonderzoeken &amp; projecten</b>	<b>2.618.028</b>	<b>2.769.460</b>	<b>2.627.410</b>
<b>Contributies / basisonderzoek</b>	<b>1.950.077</b>	<b>1.933.250</b>	<b>1.907.283</b>
opbrengsten KWH-Huurlabel	1.950.077	1.933.250	1.907.283
<b>Onderzoek kwantitatief</b>	<b>344.521</b>	<b>413.280</b>	<b>368.971</b>
onderzoek op maat	131.224	155.000	124.266
extra activiteiten huurdersonderzoek	78.673	58.000	72.945
KWH-Quick Scans	12.250	13.300	14.620
Overige basis onderzoeken	122.374	186.980	157.140
<b>Onderzoek kwalitatief</b>	<b>252.615</b>	<b>353.930</b>	<b>279.331</b>
KWH-Luisterpanel	148.332	190.000	189.700
Klantreizen	25.392	25.130	9.875
Programma's & Workshops	78.891	138.800	79.756
<b>Projecten</b>	<b>70.815</b>	<b>69.000</b>	<b>71.825</b>
Ondersteuning Aedes Benchmark	70.815	69.000	71.825
<b>Corporatiehuis &amp; netwerkactiviteiten</b>	<b>98.764</b>	<b>125.000</b>	<b>115.265</b>
<b>Netwerkactiviteiten</b>	<b>57.564</b>	<b>57.500</b>	<b>37.390</b>
<b>Ondersteuning Corporatiehuis</b>	<b>41.200</b>	<b>67.500</b>	<b>77.875</b>

### Huurdersonderzoeken & Projecten

#### Contributie basisonderzoeken

In 2022 waren 135 corporaties lid van KWH. Deze leden hebben samen iets minder dan 1 miljoen wooneenheden in bezit/beheer. Voor de leden worden maandelijks huurdersonderzoeken uitgevoerd. Het bedrag dat corporaties aan contributie betalen is gebaseerd op een staffel. In 2022 is een tariefsverhoging toegepast van 1,9% deels op basis van de toen verwachte 2022 index. Naast de contributies van onze leden heeft KWH inkomsten uit overig kwantitatief en kwalitatief onderzoek en workshops.

### Onderzoek kwantitatief

Naast de reguliere huurdersonderzoeken voor leden voert KWH ook andere kwantitatieve onderzoeken uit voor zowel leden als niet leden, zoals het Woonbelevingsonderzoek, het onderzoek Koop, het onderzoek Woningzoekenden en het onderzoek Contact. Daarnaast voert KWH onderzoeken op maat uit op thema's als Schoonmaak, Nieuwbouw, Renovatie en Huurincasso. In 2022 heeft KWH het jaarlijkse Sectoronderzoek gratis voor onze leden uitgevoerd met als thema 'Sociale Participatie'. Bij 15 corporaties is een zogenoemde 'Quick Scan' uitgevoerd ten behoeve van de Aedesbenchmark. De stijgende lijn vanaf 2020, in de Corona periode, van het uitvoeren van kwantitatieve onderzoeken heeft in 2022 niet doorgezet. De verwachting in de begroting lag hoger dan het aantal kwantitatieve onderzoeken dat heeft plaats gevonden. .

### Onderzoek kwalitatief

In 2022 zijn er minder kwalitatieve onderzoeken uitgevoerd dan begroot. De krapte op de arbeidsmarkt binnen woningcorporaties zou hier een oorzaak van kunnen zijn. Vanuit de corporaties is er steeds voldoende interesse voor producten van KWH, wat vaak ook leidt tot offertes en opdrachten, maar een deel van de opdrachten is doorgeschoven naar 2023 of zelfs on hold gezet, omdat de prioriteiten binnen de corporatie anders liggen. Het betreft enkele Luisterpanels, Klantreizen en ook Posteronderzoek en Flatloket.

### Projecten

Als partner in de Aedes Benchmark voeren we het projectmanagement uit voor het prestatieveld Huurdersoordeel, waaronder ook het valideren van onderzoeksresultaten van corporaties die hun eigen onderzoeken naar de huurdersoordelen organiseren. In 2022 is KWH gaan onderzoeken of de samenwerking met Aedes uitgebreid kan worden op meerdere actuele thema's en mogelijk uit te groeien naar een constructie van Partners in Business.

## Corporatiehuis & netwerkactiviteiten

Binnen het Corporatiehuis heeft er een volledige leerlijn plaatsgevonden in 2022 en is de werving voor een tweede leerlijn opgestart. De Bootcamp heeft in het najaar van 2022 succesvol twee bijeenkomsten gehad met weer een stijgende lijn in het aantal deelnemers. Op het Inspiratieprogramma van 2022 stonden thema- en inspiratie bijeenkomsten en benchlearning sessies gepland, zoals 'In gesprek met je Huurder', 'Duurzaamheid' en 'Huurdersbetrokkenheid'. De inspiratietrip die was gepland in december is doorgeschoven naar april 2023.

	€	€	€
	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021
OVERIGE OPBRENGSTEN	25	0	108

**Deloitte Accountancy & Advies B.V.**  
Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij beoordelingsverklaring  
d.d. 19 april 2023

	€	€	€
	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021
<b>INKOOPWAARDE VAN DE OMZET</b>	<b>809.681</b>	<b>882.535</b>	<b>850.902</b>
<b>Huurdersonderzoeken &amp; projecten</b>	<b>740.294</b>	<b>790.910</b>	<b>758.822</b>
<b>Contributies / basisonderzoek</b>	<b>470.052</b>	<b>439.300</b>	<b>452.004</b>
KWH-Huurlabel	470.052	439.300	452.004
<b>Totaal onderzoek, begeleiding &amp; advies</b>	<b>150.802</b>	<b>200.760</b>	<b>180.567</b>
Onderzoek op maat	55.874	77.000	54.757
Extra activiteiten huurdersonderzoek	42.414	35.000	42.921
KWH-Quick Scans	3.549	6.000	4.137
Overige basis onderzoeken	48.965	82.760	58.752
Innovatie en inspiratie	0	0	20.000
<b>Onderzoek kwalitatief</b>	<b>116.746</b>	<b>150.850</b>	<b>123.935</b>
KWH-Luisterpanel	104.682	126.200	118.095
Klantreizen	10.967	10.500	3.650
Programma's & workshops	1.097	14.150	2.190
<b>Projecten</b>	<b>2.694</b>	<b>0</b>	<b>2.316</b>
Ondersteuning Aedes Benchmark	2.694	0	2.316
<b>Corporatiehuis &amp; netwerkactiviteiten</b>	<b>69.387</b>	<b>91.625</b>	<b>92.080</b>
<b>Netwerkactiviteiten</b>	<b>33.728</b>	<b>32.625</b>	<b>21.333</b>
<b>Ondersteuning Corporatiehuis</b>	<b>35.659</b>	<b>59.000</b>	<b>70.747</b>

### Huurdersonderzoeken & Projecten

De huurdersonderzoeken worden grotendeels uitgevoerd in samenwerking met onderzoeksbureau Desan. Ten opzichte van de begroting zijn de kosten van telefonisch veldwerk meer toegenomen dan voorzien. Voor een aantal activiteiten zoals de Luisterpanels en Klantreizen maakt KWH mede gebruik van de expertise van derden. Daar de Luisterpanels minder hebben plaats gevonden dan begroot in 2022 zijn ook de kosten lager uitgevallen.

### Netwerkbijeenkomsten en platforms

Nieuwe ideeën opdoen, leren van elkaar middels best practices en benchmarking en elkaar ontmoeten, dat doen we met ons aanbod van bijeenkomsten en activiteiten rondom thema's die actueel en relevant zijn voor onze leden. KWH hecht eraan haar leden - en soms ook niet leden - te inspireren met deze bijeenkomsten en investeert hier dan ook in. Deze bijeenkomsten zijn veelal gratis of tegen een kleine vergoeding. In 2022 hebben we meer fysieke bijeenkomsten kunnen organiseren dan in 2021.

	€	€	€
	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021
<b>LONEN, SALARISSEN &amp; SOCIALE LASTEN</b>	<b>1.379.573</b>	<b>1.513.050</b>	<b>1.366.355</b>
<b>Salarisgerelateerde personeelskosten</b>	<b>1.379.573</b>	<b>1.513.050</b>	<b>1.366.355</b>
Lonen	1.100.303	1.513.050	1.077.941
Sociale lasten	148.309		145.464
Pensioenen	144.249		137.405
Overige salarisgerelateerde kosten	-13.288		5.544

### Personeelskosten

De CAO Woondiensten 2022 vermeldt een salarisverhoging van 3% per 1/1/2022. Het gemiddeld aantal FTE per 2022 bedraagt 16,29 (2021: 15,25 FTE).

Onder de personeelskosten valt ook de beloning van de directeur-bestuurder van KWH. In 2022 heeft er een bestuurderswissel plaats gehad. De vertrokken directeur-bestuurder ontving tot mei 2022 een brutosalaris van € 49.137 (inclusief 8% vakantietoeslag en exclusief onkostenvergoeding, uitbetaling verlofrechten in 2022 en gratificatie). De nieuwe directeur-bestuurder ontving vanaf 22 augustus 2022 een brutosalaris van € 40.754 (inclusief 8% vakantietoeslag en exclusief onkostenvergoeding, uitbetaling verlofrechten in 2022 en gratificatie).

Een belangrijke verklaring voor de lagere personeelskosten dan begroot komt enerzijds door het later in het jaar aantrekken van een nieuwe directeur-bestuurder en het niet direct hebben kunnen opvullen van vacatures door vertrokken medewerkers.

De pensioenen van de werknemers zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De betreffende pensioenregeling kwalificeert als een toegezegde-pensioenregeling, aangezien de pensioenuitkeringen aan de deelnemers niet uitsluitend afhankelijk zijn van de betaalde premies en behaalde rendementen, maar ook gekoppeld zijn aan de pensioengrondslagen/salarissen van de deelnemers.

De pensioenregeling is in de jaarrekening verwerkt als een toegezegde-bijdrageregeling omdat overeenkomstig RJ271.310 voldaan is aan de voorwaarden dat:

- KWH is aangesloten bij een bedrijfstakpensioenfonds en tezamen met andere rechtspersonen dezelfde pensioenregeling toepast;
- KWH geen verplichtingen heeft tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere premies.

De verschuldigde premiebijdragen worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening als pensioenlast verantwoord en de nog te betalen dan wel terug te ontvangen bijdragen worden opgenomen onder de kortlopende schulden respectievelijk vorderingen. In 2022 is er geen vordering of schuld tussen KWH en SPW. De Nederlandsche Bank stelt als eis aan het pensioenfonds een nominale dekkingsgraad van 104%. Eind december 2022 bedroeg de dekkingsgraad van SPW 133,7% (2021: 118,8%). De vereiste beleidsdekkingsgraad (buffervermogen) ligt eind 2022 op 127,6%, dus heeft het fonds voldoende vermogen en geen reservetekort. Met het nieuwe pensioenstelsel (start uiterlijk in 2027) lijkt een dekkingsgraad van minimaal 95% voldoende te zijn om over te kunnen stappen op het nieuwe stelsel. Het pensioenfonds SPW hoeft dan niet langer een buffervermogen te hebben om pensioenuitkeringen nu en in de toekomst te kunnen betalen.

	€	€	€
	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021
<b>OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN</b>	<b>576.110</b>	<b>551.950</b>	<b>487.510</b>
<b>Overige personeelskosten</b>	<b>224.602</b>	<b>196.300</b>	<b>157.180</b>
Uitkeringen en subsidies	-8.320	0	-19.000
Uitzendkrachten	86.511	75.500	70.774
Scholingskosten	19.488	15.000	13.310
Arbokosten	2.328	2.500	2.186
Wervingskosten personeel	29.025	1.500	915
Autokosten	65.544	75.000	65.974
Overige personeelskosten	30.026	26.800	23.021
<b>ICT kosten</b>	<b>21.102</b>	<b>27.500</b>	<b>20.106</b>
Licentiekosten	18.484	19.000	18.559
Overige automatisering	2.618	8.500	1.547
<b>Facilitaire kosten</b>	<b>124.285</b>	<b>136.900</b>	<b>122.197</b>
Huisvestingskosten	97.181	98.100	94.647
Telefoon	5.322	5.800	5.726
Kopieerkosten	1.839	1.750	1.497
Kantoorartikelen	652	1.750	1.449
Portikosten	1.125	2.500	2.560
Bankkosten	856	11.000	839
Contributies en abonnementen	5.803	3.000	2.707
Verzekeringen	11.068	12.000	11.334
Overige facilitaire kosten	439	1.000	1.438
<b>Strategie en Organisatie ontwikkeling</b>	<b>80.139</b>	<b>92.750</b>	<b>90.037</b>
RvC en bestuurskosten	39.975	45.000	50.534
ISO benchmark accreditatie	3.132	3.000	1.811
HRM-advies	0	3.000	698
Accountants & administratiekosten	20.302	18.750	18.797
Juridische Adviezen	675	4.500	566
Commissie CKV	3.650	2.500	5.850
Overige strategie & organisatiekosten	12.405	16.000	11.781
<b>Reputatie en Communicatie</b>	<b>16.691</b>	<b>23.500</b>	<b>22.306</b>
Jaarplan/jaarverslag	3.550	3.500	5.100
Website doorontwikkeling	2.000	2.000	5
Communicatiemiddelen	4.160	8.500	8.755
Relatiebeheer	2.281	2.000	953
Overige reputatie & communicatiekosten	4.700	7.500	7.493
<b>Innovaties en product doorontwikkeling</b>	<b>106.542</b>	<b>75.000</b>	<b>81.142</b>
<b>Overige baten en (lasten)</b>	<b>2.750</b>	<b>0</b>	<b>-5.458</b>



### **Overige personeelskosten**

Door de personele wisselingen in 2022 heeft KWH meer gebruik gemaakt van externe krachten voor het uitvoeren van onze onderzoeken en projecten. Daarnaast worden de ICT-werkzaamheden ingekocht. Het werven van een nieuwe directeur-bestuurder en de overname van de scholingskosten was niet begroot voor 2022. Door Corona en hybride werken zijn er minder reiskosten gemaakt dan begroot.

### **ICT en facilitaire kosten**

In 2022 is er weinig doorontwikkeld op overige automatisering doordat de capaciteit volledig heeft gelegen op de vernieuwing van het Huurdersonderzoek, dat als kosten voor innovatie en doorontwikkeling is opgenomen. De huisvestingskosten zijn in 2022 geïndexeerd met 2,7%. De negatieve bankrente van de eerste helft van 2022 is verantwoord onder de rente lasten, maar begroot onder de bankkosten.

### **Strategie en organisatieontwikkeling**

De totale kosten blijven onder de begroting voor strategie en organisatie gerelateerde kosten. In 2021 zijn er extra kosten gemaakt voor de verwerving van de voorzitter Raad van Commissarissen. Dhr. Harry Platte is per juli 2022 begonnen als voorzitter van de Raad van Commissarissen van KWH.

### **Communicatie**

Met de ontwikkeling van het nieuwe Klantvizier heeft de nadruk van onze communicatie uitingen gelegen op het informeren van onze leden over de ontwikkelingen middels routekaarten. Met de komst van de nieuwe bestuurder is er een communicatieplan ontwikkeld die in het laatste kwartaal van 2022 heeft geleid tot een vernieuwde KWH website maar ook aan communicatie ideeën waaraan in 2023 uitvoering wordt gegeven.

### **Innovaties en product doorontwikkeling**

In 2022 is er, net als in 2021, geïnvesteerd in de ontwikkeling van het vernieuwde KWH Huurdersonderzoek. Het Masterplan Huurdersonderzoek project omschrijft het realiseren van koppelingen en de ontwikkeling van een nieuw Klantvizier in 2022. Daarnaast zijn er gedurende het jaar nog kleine optimalisaties geweest ten behoeve van de continuïteit van het huidige huurdersonderzoek. De kosten op innovaties en product doorontwikkeling voor 2022 zijn boven de begroting uitgekomen door externe ondersteuning bij het aanbestedingstraject van het nieuwe Klantvizier.



## 7. Ondertekening jaarrekening Bestuur en RvC

De jaarrekening is door het bestuur en de leden van de Raad van Commissarissen getekend op 19 april 2023.

Was getekend namens KWH,

Bestuur:

Mw. S. Stouten MSc.  
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen:

Dhr. drs. H. Platte  
Voorzitter Raad van Commissarissen

Mw. Mr. drs. A.Th. van der Wal  
Lid Raad van Commissarissen

Dhr. A.R.J. van der Jagt  
Lid Raad van Commissarissen

**Deloitte Accountancy & Advies B.V.**  
Voor identificatiedoeleinden.  
Behorend bij beoordelingsverklaring  
d.d. 19 april 2023

