



Jaarverslag 2023

de **Woningstichting**



Inhoudsopgave

Kerncijfers	3
Bestuursverslag	4
Voorwoord	5
Meer mensen een thuis	7
Betaalbaar wonen	14
Een fijne buurt	18
Wonen en zorg als gezamenlijke opgave	21
Kwaliteit en verduurzaming	24
Slimmer samenwerken	29
Professionele organisatie en dienstverlening	32
Governance	38
Risicomanagement	43
Financiën	51
Verslag Raad van Commissarissen	59
Voorwoord van de voorzitter van de Raad van Commissarissen	59
Hoofdpijnen remuneratierapport 2023	68
Jaarrekening 2023	70
Geconsolideerde jaarrekening	71
Geconsolideerde balans per 31 december 2023	71
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023	73
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023	74
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	75
Enkelvoudige jaarrekening	122
Enkelvoudige balans per 31 december 2023	122
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023	124
Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2023	125
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	126
Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2023	135
Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2023	137
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2023	139
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2023	140
Kasstroomoverzicht DAEB over 2023	141
Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2023	142
Aard van de niet-DAEB activiteiten	143
Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB	143
Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2023	146
Overige gegevens	147
Statutaire resultaatbestemming	148
Controleverklaring onafhankelijke accountant	149
Bijlagen	159
Algemene gegevens	160
Colofon en vrijwaring	161

Kerncijfers

	2023	2022	2021	2020	2019
<u>Huurwoningen</u> (in aantallen vhe's)					
Goedkoop tot ca. € 452 (prijspeil 2023)	584	613	816	665	785
Betaalbaar tussen € 452 tot ca.€ 694 (prijspeil 2023)	3.911	3.890	3.372	2.996	3.029
Duur tot HT-grens € 694 tot € 808 (prijspeil 2023)	519	493	787	1.276	1.141
Duur boven HT-grens > € 808 (prijspeil 2023)	246	234	230	224	218
A. In exploitatie	5.260	5.230	5.205	5.161	5.173
B. In aanbouw	0	36	33	68	0
<i>Subtotaal</i>	<i>5.260</i>	<i>5.266</i>	<i>5.238</i>	<i>5.229</i>	<i>5.173</i>
Huurwoonwagens	9	9	9	9	9
Standplaatsen	16	17	18	18	18
Garages e.d.	665	665	665	664	703
Bedrijfsvastgoed	53	50	50	49	50
Totaal bezit	6.003	6.007	5.980	5.969	5.953
Aantal vhe's (methode Aw)	5.513	5.483	5.459	5.410	5.428
Aantal verhueringen	522	491	483	438	576
<u>Personeel</u>					
Formatie	50,2	51,5	51,6	51,1	48,7
Vhe's per formatieplaats	110	106	106	106	111
<u>Financiële kengetallen</u> (x € 1.000,--)					
Marktwaaarde (verhuurde staat)	956.404	962.700	978.435	815.208	738.985
Beleidswaarde	365.775	406.165	436.854	417.597	372.608
(x € 1,--)					
Algemene reserve per woning op basis van:					
- Marktwaaarde (verhuurde staat)	143.472	149.713	153.654	126.651	111.560
- Beleidswaarde	31.185	43.301	49.603	49.877	40.736
Solvabiliteit (op marktwaaarde verhuurde staat)	78,4	80,7	81,1	79,3	77,1
Interest lang vreemd vermogen	2,5	2,4	2,6	2,7	2,9
Salarissen inclusief sociale lasten, pensioenen en inlening als% van de huren en vergoedingen	14,7	12,3	11,8	11,0	10,9
Loan to value (op beleidswaarde, max. 85%)	52,1%	42,1%	37,6%	36,5%	42,6%
Interest dekkingsratio (minimaal 1,7)	2,4	2,9	2,9	3,0	2,7
Direct rendement obv marktwaaarde	1,4%	1,5%	1,4%	1,7%	2,0%
Onderhoud als % van de huur	40%	30%	28%	30%	27%

Bestuursverslag

Voorwoord

Beste lezer,

Tegen de tijd dat u dit jaarverslag leest, leven we alweer ruim vier maanden in 2024. Onze blik vooruit gericht; wat gebeurd is, is gebeurd. Maar het zou een gemiste kans zijn om niet een moment stil te staan bij de mooie resultaten die we, vaak samen met u, bereikten in 2023. Het schrijven van een jaarverslag en het opstellen van de jaarrekening is veel werk en ik hoor vaak “het is een verplicht nummertje” en “wie leest dit nou”. Maar ik zeg: “be good and tell it”. En dat doen we ook regelmatig, op onze website, via onze social mediakanalen en nieuwsbrieven. Maar in het jaarverslag komt het hele jaar bij elkaar en als ik ook nu weer lees wat we in Wageningen allemaal bereikten voor en met onze huurders, dan ben ik heel trots. Dat is het delen waard.

En tuurlijk, we leven in een wereld vol onrust en onzekerheden; er zijn oorlogen, dichtbij en verder weg, we kampen met een energiecrisis, een klimaatcrisis en een economische crisis. Veel mensen maken zich zorgen of ze hun boodschappen en huur nog wel kunnen betalen. Ook werd in 2023 de volle omvang van de wooncrisis nog duidelijker: er is grote behoefte aan woningen. Wij als de Woningstichting, kunnen dit uiteraard niet allemaal oplossen en zeker niet alleen. Maar we nemen wel onze verantwoordelijkheid om, binnen onze prioriteiten en financiële mogelijkheden, positief bij te dragen aan oplossingen.

In 2023 hielpen we meer mensen dan ooit met het verlagen van hun energierekening, verduurzaamden we bijna 400 woningen (naar label A) en leverden we 36 prachtige nieuwbouwappartementen en -eengezinswoningen op aan de Rooseveltweg / Westerhofseweg. Met ons doorstroomprogramma konden we hiermee uiteindelijk 70 huishoudens een nieuw thuis geven. En na een zorgvuldig traject, besloten we dat we in de Benedenbuurt mee gaan doen aan het warmtenet ofwel: alle woningen daar van het gas af. We werkten hard aan nieuwe kansen om nog meer mensen een thuis te bieden. Dat levert misschien nog niet direct in het komende jaar bouwprojecten op, maar ik heb er vertrouwen in dat we in de komende jaren onze stevige nieuwbouwopgave gaan realiseren. We zoeken ook samen met de gemeente en verschillende ontwikkelaars naar mogelijkheden om nog meer sociale huurwoningen aan de stad toe te voegen, zoals op de Dreijen en de Costerweg.

In de afgelopen jaren stond onze dienstverlening aan, en communicatie met, onze huurders onder druk onder andere door de coronacrisis (2020-2021) en de digitale aanval (2022). Dit zagen we ook terug in de KWH-resultaten; de huurderstevredenheid was wat lager dan we gewend zijn. Gelukkig bleek dat de KWH-resultaten eind 2023 al weer beter werden. En ook de visitatie, die we iedere vier jaar laten uitvoeren, leverde mooie resultaten op. We realiseren ons dat wij moeten blijven werken aan de goede dienstverlening die huurders van ons gewend zijn.

U begrijpt dat dit maar een heel kleine greep is uit alles wat we vorig jaar deden. Als u het jaarverslag leest, ziet u wat er allemaal bij komt kijken om onze huidige en toekomstige huurders een betaalbaar thuis in een fijne buurt te kunnen bieden.

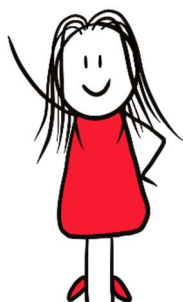
2024 en verder

Het blijft een spannende tijd. Er liggen voor de corporaties grote bouw- en verduurzamingsopgaven vanuit de nationale en lokale prestatieafspraken, die (te) grote investeringen vragen. Daarbij hebben we ook te maken met stijging van de rente en de bouwkosten, de problematiek rondom stikstof en netcongestie et cetera. Dit vraagt om nog meer samenwerking, in Wageningen én in de Foodvalley. Met alle ontwikkelingen in de samenleving waaronder de polarisatie en vergrijzing, blijft ook aandacht voor de buurt en haar bewoners noodzakelijk. Er liggen dus genoeg uitdagingen op ons bord!

Veel dank: samen zijn we thuis in de buurt

Ik bedank iedereen voor het werk en de inbreng het afgelopen jaar. Ik ben trots op de resultaten die we samen behaalden. In 2024 blijven we investeren in de stad en de samenwerking met onze huurders, medewerkers, gemeente en netwerkpartners om te blijven werken aan onze missie 'Samen thuis in de buurt'. We treffen elkaar vast en zeker bij de Woningstichting, ergens anders in Wageningen of in de Foodvalley. Graag tot ziens!

Annelies Barnard
April 2024



Meer mensen een thuis

Aan onze wachlijsten zien we de vraag naar woningen in Wageningen toenemen. Het gaat om de sociale doelgroep met een laag of middeninkomen (met name één- en tweepersoonshuishoudens). Uit het regionale Foodvalley woningmarktonderzoek (2020) komt naar voren dat we in de komende tien jaar in Wageningen maar liefst 800 sociale huurwoningen extra moeten toevoegen. In ons ondernemingsplan 2021-2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' hebben we daarom 'meer mensen een thuis' als onze eerste prioriteit benoemd.



Hier gingen we voor in 2023 om 'meer mensen een thuis' te realiseren

		√: Voltooid	~: Gestart	X: Nog niet gestart
Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025	Doelstellingen 2023	Gerealiseerd in 2023		
<ul style="list-style-type: none"> We hebben minstens 175 sociale nieuwbouw huurwoningen toegevoegd aan onze woningvoorraad. 	<p><i>Realisatie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Oplevering nieuwbouw Rooseveltweg: 24 appartementen en 12 grondgebonden woningen. Nieuwbouw De Dreijen: 12 beneden- en bovenwoningen. <p><i>Onderzoeken naar haalbaarheid:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Nieuwbouw Kolkakkerweg: appartementen. Nude fase 3b (onderzoeken verdichtingsmogelijkheden). Olympiaplein 26: verbouw/nieuwbouw appartementen. 	√	X	√
<ul style="list-style-type: none"> We zetten maximaal 25% van onze vrijkomende woningen in voor doorstroming van onze huurders. 	<ul style="list-style-type: none"> Doorstroommaatregelen continueren en uitbreiden met een extra maatregel waarbij huurders die in een seniorencomplex wonen voorrang krijgen als ze intern willen doorverhuizen. In 2024 gaan we met de gemeente en huurders overleggen of we de 25% gaan verhogen naar 50% en voor welke doelgroepen we deze dan gaan inzetten. Om doorstroming van ouderen te stimuleren houden onze verhuiscoaches net zoals in 2023 keukentafelgesprekken en inloopmiddagen om informatie te geven over ons seniorenproject en de verhuisvergoeding die in 2024 vanuit de Provincie nog wordt verstrekt. 	√	√	√
<ul style="list-style-type: none"> We hebben met de gemeente en meerdere ontwikkelaars plannen gemaakt om op een creatieve manier te zorgen dat we van 2025 tot en met 2030 minimaal 400 extra sociale huurwoningen kunnen toevoegen. 	<p><i>Acquisitie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Acquisitie bouwlocaties om minimaal 400 woningen extra te realiseren tot 2030. Implementatie locatie onderzoek. Uitvoeren en implementatie verdichtingsonderzoek bestand bezit. Opstellen acquisitieteam. 	~	~	√

Toevoegen nieuwbouw sociale huurwoningen aan onze woningvoorraad

In de periode 2021 tot en met 2025 willen wij 175 nieuwe sociale huurwoningen toevoegen aan onze voorraad. Tot nu toe voegden we 136 nieuwe woningen toe:

2021: 52 eengezinswoningen Kortenoord en 15 meergezinswoningen (plus één gemeenschappelijke ruimte) Torckdael

2022: 33 eengezinswoningen Kortenoord

2023: 24 appartementen en 12 eengezinswoningen Rooseveltweg

Realisatie

Rooseveltweg

Het afgelopen jaar leverden we 12 energiezuinige eengezinswoningen aan de Westerhofseweg en 24 energiezuinige driekamer appartementen voor 55-plussers op aan de Rooseveltweg (locatie oude Ireneschool). De 55+ woningen verhuurden we allemaal met voorrang aan onze eigen huurders door het inzetten van de doorstroommaatregelen. Hiermee voltooiden we het project Ireneplan, dat in 2012 startte met van sloop oude Westerhofschool en de bouw van basisschool de Bijenkorf en eindigde met de sloop van de Ireneschool en de oplevering van onze nieuwbouw. Ondanks dat al deze woningen en appartementen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en gasloos zijn, plaatsten we ook zonnepanelen op de daken van de eengezinswoningen. We geven hiermee een extra impuls aan de prioriteit “betaalbaar wonen” uit het ondernemingsplan, door ook de kosten voor elektriciteit voor de huurders te verlagen.

Bij de nieuwbouw en herinrichting van de Westerhofseweg door de gemeente is ook de aanleg van het groen niet vergeten. We ontvingen hiervoor van de provincie Gelderland de subsidie ‘Betaalbaar Wonen’, die we 50-50 verdeelden tussen de gemeente en de Woningstichting.

Omdat de bouw plaatsvond op een historisch stukje grond, is er door de Wageningse Schrijvershart en een gedicht geschreven ter herinnering aan de Ireneschool die er ooit stond. Het gedicht komt als blijvende herinnering als kunstwerk en plaquette op de zijgevel van de eengezinswoning op de hoek van de Westerhofseweg en Gravinnestraat.



Dreijen 1

De realisatie van 12 beneden- en bovenwoningen op de Dreijen fase 1, stond gepland voor 2023, maar schuift door naar 2025. Op het bestemmingsplan is bezwaar aangetekend, waardoor het plan eerst moet worden voorgelegd aan de Raad van State.

Onderzoeken naar haalbaarheid

Kolkakkerweg

In 2023 zetten we flinke stappen in de planvorming voor de Kolkakkerweg. We willen de 48 verouderde bestaande flats en 65 garages vervangen door 80 nieuwbouwapartementen voor senioren en starters, rondom een aantrekkelijk groen en levendig middengebied. In januari werd de eerste informatiebijeenkomst voor bewoners en omwonenden druk bezocht. In de maanden daarna organiseerden we nog meer participatiesessies, waaronder onze 'campergesprekken' op de locatie zelf. Hiermee maakten we een evenwichtig stedenbouwkundig schetsontwerp. In oktober stelde de gemeente haar Nota van Uitgangspunten vast met hierin de kaders voor het definitieve stedenbouwkundige ontwerp en het ontwerpbestemmingsplan. Dit is een goede basis om in 2024 de plannen verder uit te werken in goed overleg met gemeente, bewoners en omwonenden. Er is hiervoor een nieuwe bewonerscommissie opgericht (bewonerscommissie Kolkakkerweg Noord), waarmee we in november een samenwerkingsovereenkomst ondertekenden.



Foto: ondertekende samenwerkingsovereenkomst, v.l.n.r Annelies Barnard (Directeur / Bestuurder de Woningstichting), Dyone Dekker (contactpersoon bewonerscommissie Kolkakkerweg Noord)

Olympiaplein 26 – huidig kantoorpand de Woningstichting

Afgelopen jaar gebruikten we om goed na te denken over de beste invulling van deze locatie op het moment dat deze vrijkomt voor transformatie of sloop/nieuwbouw. Welke doelgroepen passen het beste op deze locatie aan de rand van het centrum en welk type woningen zijn hiervoor het meest geschikt? De eerste verkennende schetsontwerpen geven een goed beeld van de ruimtelijke mogelijkheden. Uit een vergelijkingsstudie tussen transformatie en nieuwbouw blijkt dat nieuwbouw de beste mogelijkheden biedt om bij te dragen aan de doelen uit ons ondernemingsplan. In 2024 onderzoeken we dit nieuwbouwplan op de haalbaarheid.

Nude fase 3b

Voor een gedeelte van de Nude, fase 3b, doen we een haalbaarheidsstudie. Gezien de locatie van de flat zien wij mogelijkheden en kansen om meer mensen een thuis te bieden, die aansluiten bij de wijk van de Toekomst. We onderzoeken nu eerst wat de mogelijkheden zijn en of er kansen liggen om op een deel van deze locatie te 'verdichten'. Hierover gaan we in 2024 verder in gesprek met de gemeente en huurders.

Doorstroming

Doorstroommaatregelen continueren

Met de inzet van diverse doorstroommaatregelen creëren we een 'treintje' van verhuizingen waardoor we meer mensen een passende woning kunnen bieden. We geven eerst huurders van de Woningstichting voorrang op onze vrijkomende huur- of koopwoningen en daarna inwoners van Wageningen. Voorwaarde hierbij is dat hun huidige woning vrijkomt voor verhuur. Door de inzet van de doorstroommaatregelen, verhuisden 70 huishoudens: 39 naar een sociale huurwoning en 27 naar een vrije sector huurwoning. Daarnaast maakten vier huurders een volgende stap in hun wooncarrière door een woning van de Woningstichting te kopen.

Doorstroommaatregel toevoegen

De laatste jaren willen veel oudere huurders graag doorschuiven binnen hetzelfde complex omdat ze kleiner willen wonen of willen verhuizen van hoog naar laag of andersom. In 2023 onderzochten we hoe we dit kunnen realiseren. Vanaf 2024 voegen we een extra doorstroommaatregel toe: huurders die in een seniorencomplex van de Woningstichting wonen, mogen met voorrang door schuiven binnen hetzelfde complex.

Op dit moment zetten we maximaal 25% van onze vrijkomende woningen in voor doorstroming. In 2024 overleggen we met de gemeente en huurders of we deze 25% verhogen naar de wettelijke ruimte die de gemeente heeft gekregen van 50% en voor welke doelgroepen we deze dan inzetten.

Doorstroomproject 55+: verhuiscoaches

Het 55+ project raakt zowel het thema 'beschikbaarheid' als 'wonen en zorg'. We hebben drie medewerkers die als verhuiscoach met huurders vanaf 55 jaar, die dat willen, hun verhuiscasus bespreken. Bijvoorbeeld een kleinere woning, omdat de kinderen het huis uit zijn of dichterbij voorzieningen zoals winkels en huisarts. De verhuiscoaches ondersteunen en adviseren bij het zoeken naar een passende woning en bieden ondersteuning op maat. Samen kijken we ook naar de mogelijkheid om gebruik te maken van een provinciale verhuisvergoeding van € 2.000 voor onkosten. Dit kan de bewoner dan inzetten voor zaken als een verhuizer, verf en nieuwe gordijnen.

In 2023 organiseerden we twee inloopmiddagen voor huurders vanaf 55 jaar. Doel van deze middagen was bekendheid geven aan het doorstroomproject en ons woningbezit. Naar aanleiding van deze inloopmiddagen zijn er 47 'keukentafelgesprekken' gevoerd. Tijdens een keukentafelgesprek kan de huurder vragen stellen, helpt de verhuiscoach bij eventuele inschrijving bij Huiswaarts.nu en geeft uitleg over de verhuiskostenvergoeding die de Provincie verstrekt. Ook in 2024 willen we een inloopmiddag organiseren en blijven we keukentafelgesprekken voeren.

55+'ers en senioren passend huisvesten

	2023	2022
Aantal bemiddelingen van 55+ huurders naar een geschikt appartement	27	8

In 2024 willen we minimaal vijf woningen per maand adverteren voor het project doorstroom 55+.

Tussen 2025 en 2030 voegen we minimaal 400 extra sociale huurwoningen toe

Woonwensenonderzoek

Om senioren een passend woningaanbod te kunnen doen, deden we in 2023 een woonwensenonderzoek onder onze huurders van 55 jaar en ouder. Met de uitkomsten van dit onderzoek toetsen wij onze plannen voor nieuwbouw.

Daarnaast startten we in 2023 aanvullend kwantitatief onderzoek op het woonwensenonderzoek voor starters dat we in 2022 samen met de gemeente en collega corporatie Idealis uitvoerden. De uitkomsten hiervan verwachten we in het eerste kwartaal van 2024 en gebruiken we ook om gezamenlijk de koers voor de stad te bepalen voor het toevoegen van nieuwe woningen en toewijzen van woningen aan starters.

Samen met ontwikkelaars en de gemeente blijven we onderzoeken waar kansen liggen om onze woningvoorraad te vergroten en blijven we inzetten op doorstroommogelijkheden.

Acquisitie

Naast de plannen die al in de realisatie- en of haalbaarheidsfase zitten, gingen we ook aan de slag met de mogelijkheden voor projecten in de toekomst. Dit met het oog op het toevoegen van woningen tot en met 2030 en de afspraken uit de Woondeal.

We zijn met diverse ontwikkelaars voor verschillende concrete locaties in Wageningen in gesprek over de toevoeging van ruim 300 sociale huurwoningen, voornamelijk twee- en driekamerappartementen. Dit zijn allemaal turnkey afnames van door ons gewenste woningen. Voor drie van de vier locaties, Dreijen 1 en 2 en Vadapark hebben we inmiddels een intentieovereenkomst getekend met de ontwikkelaars. Dit zijn nog niet voldoende woningen om aan de vraag te voldoen, daarom zijn we met de gemeente op zoek naar nog meer geschikte bouwlocaties. Met drie andere ontwikkelaars zijn we in gesprek. De komende jaren geven we de plannen op deze locaties verder vorm.

Ook gingen we afgelopen jaar met vijf eigenaren van bestaande gebouwen in gesprek voor de aankoop; woningen of gebouwen geschikt voor herstructurering. Deze gesprekken hebben nog niet geleid tot concrete aankoop.

Omdat acquisitie van nieuwe locaties en lokale initiatieven zo belangrijk is geworden, stelden we het afgelopen jaar een intern acquisitieteam samen.

Acquisitieteam

Het acquisitieteam bestaat uit een aantal ontwikkelaars en de assetmanager. Dit team zorgt voor het verwerven en ontwikkelen van nieuwe woningen en levert daarmee een bijdrage aan onze doelstelling om extra sociale huurwoningen toe te voegen. Door te werken met een acquisitieteam gaan we actiever in gesprek met grond- en gebouweigenaren en ontwikkelaars en daarnaast onderzoeken we creatieve kansen om onze voorraad uit te breiden.

Locatieonderzoek

In 2023 zouden we als strategisch partner van de gemeente de kansen uit het locatieonderzoek gezamenlijk verder uitwerken. De gemeente koos ervoor om de uitwerking van het onderzoek te borgen in de omgevingsvisie en woningmarktstrategie. In 2024 betreft de gemeente ons weer als strategische partner.

Verdichtingsonderzoek

Om de bouwopgave voor sociale huurwoningen in Wageningen te realiseren lieten wij een verkennend onderzoek uitvoeren naar de verdichtingsmogelijkheden binnen en rondom ons bestaande bezit. Na een inventarisatie van het bezit en veldonderzoek selecteerden we de meest kansrijke gebieden. Uit de inventarisatie kwamen verschillende verdichtingsoplossingen per locatie naar voren. Soms zijn het combinaties van een aantal verschillende ingrepen, bijvoorbeeld aanbouw in combinatie met een extra laag op het gebouw, of het transformeren van bergingen op de begane grond naar woningen in combinatie met nieuwbouw.

Een aantal onderwerpen maakten geen deel uit van het onderzoek. Zo ligt er een behoorlijke opgave voor het oplossen van parkeren als je wil verdichten. Ook is er nog geen technisch onderzoek gedaan. Dit pakken we in 2024 verder op. Het verdichtingsonderzoek geeft een goed beeld van de mogelijkheden in de stad Wageningen, op middellange en lange termijn.

Flexwonen

Aan het begin van 2023 stelden we samen met een gemeente de intentieovereenkomst 'Flexwonen' op. Flexwonen gaat over flexibele woonoplossingen die snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd, zoals verplaatsbare woningen. In de intentieovereenkomst staat dat we gezamenlijk een onderzoek laten uitvoeren. We willen weten of en zo ja hoe, we flexwoningen kunnen inzetten om tijdelijke versnelling van de woningbouwopgave in Wageningen te realiseren. Er zijn meerdere sessies georganiseerd om de verschillende thema's te bespreken zoals periode, kwaliteitsniveau en garantstelling. Het onderzoek ronden we begin 2024 af zodat we een afwegingskader en handelingsperspectief hebben.

Meer mensen een thuis in 2023 in cijfers

Verhuringen en mutatiegraad sociale huurwoningen

Tabel – totaal aantal mutaties* sociaal en commercieel

2023		2022	
Aantal mutaties	Mutatiegraad (%)	Aantal mutaties	Mutatiegraad (%)
522	8,74%	491	8,25%

*het aantal mutaties en verhuringen zijn niet gelijk aan elkaar omdat woningen die in december zijn opgezegd, verder worden verhuurd in de eerste twee maanden van het volgend jaar.

Tabel - Sociale verhuringen naar huurklassen in 2023 (aantallen)

Toewijzingen indeling dV1		≤ €442	≤ € 647 < 3 pers	≤ € 693 ≥ 3 pers	≤ € 808	Totaal
1a. Eenpersoons ≤ AOW	Inkomen ≤ Wht 25.475	41	78		1	120
1a. Eenpersoons ≤ AOW	Inkomen > Wht 25.475	5	44		6	55
1b. Eenpersoons > AOW	Inkomen ≤ Wht 25.075	1	16		1	18
1b. Eenpersoons > AOW	Inkomen > Wht 25.075		24		1	25
2a. Tweepersoons ≤ AOW	Inkomen ≤ Wht 34.575		37			37
2a. Tweepersoons ≤ AOW	Inkomen > Wht 34.575	1	18		10	29
2b. Tweepersoons > AOW	Inkomen ≤ Wht 33.800		1		2	3
2b. Tweepersoons > AOW	Inkomen > Wht 33.800		16		2	18
3a. Drie of meerpersoons ≤ AOW	Inkomen ≤ Wht 34.575			49		49
3a. Drie of meerpersoons ≤ AOW	Inkomen > Wht 34.575			11	6	17
Onbekend				1		1
Totaal		48	234	61	29	372
		12,90%	62,90%	16,40%	7,80%	

Wacht- en zoektijden en slaagkans

Slaagkans sociale huurwoning	2023	2022
Totaal	6,4%	6,7%

Wachttijd in jaren per model	2023	2022
Aanbod appartement	7,8	6,9
Aanbod eengezinswoning	7,7	7,6

Zoektijd in jaren per model	2023	2022
Loting woning	1,2	1,0
Aanbod woning: appartement 2,7 woonhuis 4,4	3,5	3,6

Actief woningzoekenden

Naar leeftijd	2023	2022
> 23 jaar	1.108	848
23 – 35 jaar	2.950	2.891
35 – 45 jaar	973	1.047
45 – 55 jaar	580	655
55 – 65 jaar	286	295
65 plus	203	155

Naar huishoudomvang	2023	2022
1 persoons	4.188	3.679
2 persoons	1.140	1.310
3 of 4 persoons	741	833
5 of meer persoons	150	178

Omdat op het moment van reageren in een jaar tijd, woningzoekenden van leeftijd en huishoudsamenstelling kunnen wijzigen, verschilt de telling per tabel.

Door onze actieve inzet van de verhuiscoaches zien we een lichte toename in het aantal woningzoekenden vanaf 55 jaar die reageren op een woning, omdat ze met voorrang kunnen verhuizen naar een voor hen kleinere passende woning.

Naar inkomensklasse	2023	%	2022	%
€ 23.225 of minder	3.944	61	3.541	56
€ 23.225 t/m € 31.550	1.373	21	1.498	24
€ 31.550 t/m € 39.055	806	13	927	15
€ 39.055 t/m € 43.574	182	3	241	5
Meer dan € 43.574	132	2	123	1

We zien een toename van het aantal alleenstaanden met een laag inkomen dat op zoek is naar woonruimte.

Huisvesten van bijzondere doelgroepen

Doelgroep	2023	2022
Totaal aantal woningen verhuurd aan bijzondere doelgroepen	43	42
% van het totaal aantal verhuringen (streven is max. 15% per jaar)	12	11
Aantal wooneenheden verhuurd aan mensen met woonbegeleiding	43	60
Waarvan aantal huurders met huurcontract met aanvullende voorwaarden	29	44
Aantal urgentieaanvragen	16	22
Waarvan aantal sociale urgenties	11	18
Waarvan aantal medische urgenties	5	4
Aantal urgenten bemiddeld naar andere woonruimte	7	8
Aantal urgenten die zelf reageerden op vrijgekomen woonruimte	9	14
Aantal afgesloten 'laatste kans' huurovereenkomsten	3	4
Aantal afgesloten aanvullende voorwaarden	15	13
Statushouders		
Taakstelling gemeente Wageningen	88	54
Totaal aantal gehuisveste statushouders	77	73
Aantal statushouders gehuisvest door de Woningstichting	61	37
Gehuisvest in aantal woningen	17	12
Aantal gehuisveste statushouders < 18 jaar	7	20
Aantal statushouders die zelf woonruimte hebben gevonden	5	3
Aantal statushouders gehuisvest door Idealis	4	13
Aantal bemiddelde personen vanuit maatschappelijke opvang en/of Beschermd Wonen naar zelfstandige woonruimte	9	7
Opvang vluchtelingen Oekraïne	8	0

Vrije sector verhuur

Huurprijs boven liberalisatiegrens	2023 (huurprijs > € 808)	2022 huurprijs (> € 763)
Aantal nieuwe verhuringen	37	40

Actieve aanpak woonfraude

	Aantal zaken		Aantal zaken wel woonfraude	
	2023	2022	2023	2022
onderzocht n.a.v. BRP-controle	0*	90	0	9
onderzocht n.a.v. (anonieme) melding woonfraude	16	5	9	-

* Dit is in 2023 niet via BRP-controle (Basisregistratie Personen) gecontroleerd i.v.m. wijziging in afspraak over toestemming vragen bij inwoning. In 2024 wordt dit opnieuw bekeken.

Andere vormen van onderdak bieden in 2023, de cijfers

	Nieuwe verhuringen in 2023	Nieuwe verhuringen in 2022
Verhuur bedrijfsruimten (totaal aantal 53)	7	3
Garages, parkeerplaatsen en bergingen (totaal aantal 665)	48	39
Verkoop (totaal aantal in verkoopvijver 98)	7	6

Van de zeven verhuurde bedrijfspanden was Van Sallandthof 34 er één. Op deze locatie zijn vier kleine zelfstandige bedrijven gevestigd.

Betaalbaar wonen

Bijna 3.000 inwoners in de stad leven in armoede (Armoedemonitor gemeente Wageningen 2020). Een groot deel van hen woont in een woning van ons. We vinden het belangrijk te blijven zorgen voor betaalbare woningen. Daarom hebben we in ons ondernemingsplan 2021-2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' betaalbaar wonen als onze tweede prioriteit benoemd. Bij betaalbaar wonen kijken wij naar ons huurbeleid, de woonlasten, schuldhulpverlening en woningtoewijzing.



Hier gingen we voor in 2023 om 'betaalbaar wonen' te realiseren

√ : Voltooid ~ : Gestart X : Nog niet gestart		
Doelstellingen Ondernemingsplan 2021 – 2025	Doelstellingen 2023	Gerealiseerd in 2023
<ul style="list-style-type: none"> We zorgen dat minimaal 90% van onze huurders in een voor hen betaalbare huurwoning woont. 	<ul style="list-style-type: none"> Plan van aanpak woningen met E,F en G label. De Woningstichting en de gemeente zetten maatregelen in om energiearmoede te beperken en dragen bij aan het betaalbaar houden van de woningen. 100 huurders hebben gebruik gemaakt van de bestaande IWV-maatregelen. 	<p style="text-align: center;">~</p> <p style="text-align: center;">√</p> <p style="text-align: center;">√</p>
<ul style="list-style-type: none"> We sturen met ons huurincassobeleid actief op het voorkomen van huurachterstanden bij onze huurders en werken mee aan het gemeentelijk armoedebeleid en schuldhulpverlening 	<ul style="list-style-type: none"> We werken actief samen met de gemeente en andere partijen binnen de schuldhulpverlening en nemen op uitvoerend niveau deel aan de Ontwikkeltafel Armoede. 	<p style="text-align: center;">√</p>
<ul style="list-style-type: none"> We bepalen de streefhuren van onze woningen op basis van een goede prijs-/kwaliteitsverhouding met de totale woonlasten als uitgangspunt. 	<ul style="list-style-type: none"> Het streefhuurbeleid is herijkt met prijs-/kwaliteit van de woning en betaalbaarheid als uitgangspunt. Het op peil houden van de voorraad woningen tot € 575 (prijspeil 2023) is geborgd. 	<p style="text-align: center;">√</p> <p style="text-align: center;">√</p>

Minimaal 90% van onze huurders woont betaalbaar

Plan van aanpak woningen met E, F en G label

In 2023 brachten we in kaart welke woningen met een E, F of G label hebben en die nog niet al op de planning voor groot onderhoud staan. We onderzoeken de kansen voor het terugbrengen van de energievraag bij deze woningen en we hebben de variant waarin de labels E,F,G weg zijn uiterlijk 2028 in onze plannen zitten. In 2024 gaan we onze plannen verder uitwerken naar concrete projecten waarbij we toewerken naar een gemiddeld label A in 2030 en energieneutraliteit in 2050.

Inzet maatregelen om energiearmoede te beperken

Huurders kunnen zelf maatregelen treffen om hun energieverbruik te verminderen met onze ondersteuning via de IWV¹-maatregelen. Het laten plaatsen van zonnepanelen of toepassen van andere energetische maatregelen merkt een huurder direct in de portemonnee. Inmiddels liggen op ruim 48% van onze daken zonnepanelen. Vanwege de Wet natuurbescherming is het niet meer mogelijk om het hele jaar door de energiebesparende werkzaamheden uit te voeren. We onderzoeken samen met de gemeente Wageningen de mogelijkheden om én aan de wetgeving te voldoen, én we toch de IWV-aanvragen van onze huurders verantwoord kunnen blijven toekennen. Wanneer we per woning een flora- en faunaonderzoek moeten uitvoeren, wordt dat te kostbaar.

IWV-maatregelen ingezet door minimaal 100 huurders

In 2023 hebben 369 huurders een aanvraag ingediend voor een energetische verbetering of verbetering van het wooncomfort. De huurder betaalt hiervoor een kleine maandelijks vergoeding via de netto huur of servicekosten.

	2023	2022
Plaatsen zonnepanelen:		
Geplaatst bij aantal woningen	237	102
Totaal aantal geplaatste zonnepanelen	1592	704
Aantal woningen spouwisolatie aangebracht	21	16
Aantal woningen vloerisolatie aangebracht	5	3
Aantal woningen glasisolatie aangebracht	29	35
Aantal woningen cv aangelegd	0	5
Aantal woningen kookgroepen geplaatst	75	37
Aantal woningen boiler aangelegd	2	0

Voorkomen huurachterstanden en meewerken aan armoedebeleid en schuldhulpverlening

Intensiveren Huurincassobeleid

Wij signaleren directe financiële gevolgen voor huurders door bijvoorbeeld de energiecrisis, verlies van baan of door een wijziging in de samenstelling van het huishouden. Juist het persoonlijk contact, de laagdrempeligheid en de samenwerking binnen het gemeentelijk armoedebeleid en de aanpak van energiearmoede dragen bij om complexe schuldenproblematiek te verminderen.

We streven ernaar dat alle huurders met een huurachterstand groter dan een maandhuur, een contactmoment hebben met ons of met de gemeente. We beoordelen dan of er sprake is van structurele betalingsachterstanden of dat er door omstandigheden eenmalig een achterstand is ontstaan. In het laatste geval bieden we een betalingsregeling aan. Is er sprake van steeds terugkerende betalingsproblemen, dan stellen we voorwaarden voordat we betaalafspraken maken, zoals aanmelden bij het Startpunt.

Het lukt helaas niet altijd om alle huurders met een betalingsachterstand groter dan een maand te benaderen en hoewel we het overzicht met de achterstanden met de gemeente maandelijks uitwisselen zien we zowel bij onszelf als in samenwerking met de gemeente ruimte voor verbetering. In de komende maanden pakken we dit samen met de gemeente op om onze processen beter op elkaar afgestemd te krijgen en daarmee eerder en breder met deze huurders in contact te komen en te blijven.

Op 31 december 2023 was de totale huurachterstand 0,65% (2022:0,62%):

	2023	2022
Actieve huurders	0,46%	0,44%
Vertrokken huurders	0,19%	0,18%

¹ Individuele woningverbetering

Huisuitzettingen

Met ons incassoproces zetten we in op het voorkomen van de huisuitzettingen.

	2023	2022
Aantal aangevraagde vonnissen	5	5
Aantal ontruiming	0	4

We vroegen in 2023 vijf ontruimingsvonnissen aan. Hiervan zijn er vier toegekend en één werd een betaalfonnis. Van de vier ontruimingsvonnissen zijn er twee laatste kansovereenkomsten afgesloten met de huurder en twee huurders hebben de sleutels ingeleverd.

Samenwerken op het gebied van schuldhulpverlening

Samen met de gemeente en andere partijen binnen de schuldhulpverlening onderzoeken we hoe we nog efficiënter samen kunnen werken zodat het aantal huurders met betalingsachterstanden laag blijft. Dit doen we door ook op uitvoeringsniveau deel te nemen aan de werkgroep Armoede. In deze werkgroep maken we goede procesafspraken met de gemeente en de verschillende partijen binnen de schuldhulpverlening en armoede goede procesafspraken waarmee we proactief kunnen inspelen op kansen om de (energie)armoede samen nog verder te beperken en te voorkomen.

Samenwerking gemeente tegen energiearmoede

In 2023 zetten we nog meer in op de samenwerking tegen de energiearmoede. De stratenaanpak met inzet van de Tochtbusters is uitgebreid. In de straten Van Uvenweg en Meidoornplantsoen deed ruim 70% van de bewoners mee om hun woningen energetisch te verbeteren. Er zijn nu in Wageningen in totaal 342 huisbezoeken gedaan en de besparing van de gezamenlijke acties in 2023 wordt geschat op € 45.000. Onze eigen energiecoach deed inmiddels bijna 200 huisbezoeken.

Samen met de gemeente blijven we kijken op hoe we kunnen bijdragen aan woonlastenbeperking. Als onderdeel van de actie 'Bespaar energie, bespaar geld' ontwikkelden en startten we een nieuwe pilot 'Klushulp'. Een aannemer leverde de benodigde materialen en Buurtbedrijf de Nude en de Tochtbusters van de gemeente hielpen met het isoleren van de daken en vloeren van drie woningen van de Woningstichting. Bij de evaluatie kwamen ook leerpunten naar voren. Zo weten we dat dit niet de oplossing voor alles is, maar dat we nog beter moeten kijken bij welke woningen en daken isoleren de grootste impact oplevert voor de bewoners.



Op de foto staan bewoners van de Veerstraat, Tochtbusters en medewerkers van de aannemer en de Woningstichting.

Totale woonlasten zijn uitgangspunt bij bepalen streefhuren

Woonlasten en huuraanpassing in 2023

Voor 2023 zagen we betaalbare woonlasten als één van de grote uitdagingen die extra inzet van ons vraagt. De energietarieven waren hoog en ook de hoge inflatie had impact op de lasten voor levensonderhoud. Hierdoor konden meer huurders met een laag inkomen te maken krijgen met financiële zorgen en betaalbaarheidsproblemen. Deze kostenstijgingen liggen buiten onze invloed en verantwoordelijkheid. Wel hebben we invloed bij betaalbare huren, onze huren liggen gemiddeld laag. Door de gemaakte afspraak in de Nationale prestatieafspraken ontvingen huurders met een laag inkomen én wonend in een voor hen te dure huurwoning, een eenmalige huurverlaging. Concreet betekende dit dat we de netto huur in 2023 van bijna 1.000 huurders met een inkomen tot 120% van de bijstand eenmalig verlaagden naar € 575. De gemiddelde huurverlaging voor deze huurders was € 66 per maand.

Jaarlijks verhogen wij de huurprijzen per 1 juli. In 2023 verhoogden wij de huurprijzen voor onze sociale huurwoningen met 2,6%, voor kamers, woonwagens en standplaatsen met 3,1% en voor garages met 5%.

Voor onze vrije sector woningen waren er andere regels van toepassing voor de jaarlijkse huurverhoging. De huurprijzen van deze woningen mogen we door wetgeving vanaf 2021, drie jaar aanpassen met maximaal 1% bovenop de inflatie. In 2023 verhoogden we de huurprijzen van deze woningen met 4,1% (inflatie 2022 3,1% +1%).

Aanpassen streefhuren

Bij het bepalen van de streefhuren nemen we naast de prijs-kwaliteitverhouding ook de passendheid van de woonlasten van onze huurders als uitgangspunt. Dit doen we door bij het bepalen van de streefhuren ook te kijken naar een passende huurprijs bij het inkomen van de doelgroep.

Door onze inzet op verschillende gebieden is de warmtevraag van de huurders fors gedaald, waardoor er meer ruimte is voor het verhogen van de huurprijs. De streefhuur passen wij daarom aan na afronden van een groot onderhoudsproject. Hiermee sluit de huurprijs weer aan bij de juiste prijs- kwaliteitsverhouding en blijft de betaalbaarheid geborgd.

Een fijne buurt

In ons ondernemingsplan is een fijne buurt onze derde prioriteit. Voor ons is een woning niet alleen een dak boven je hoofd, het is een thuis. Daar hoort de buurt ook bij. We willen dat iedereen – ook kwetsbare huurders of huurders met een zorgprofiel – én hun buren zich thuis voelen in een fijne buurt.



Hier gingen we voor in 2023 om 'een fijne buurt' te realiseren

	√: Voltooid	~: Gestart	X: Nog niet gestart
Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025	Doelstellingen 2023		Gerealiseerd in 2023
<ul style="list-style-type: none"> Onze inzet op sociaal beheer richt zich vooral op de buurten waar dat het meest nodig is. Minimaal 85% van onze huurders is tevreden en geeft hun buurt een 7 of hoger. 	<ul style="list-style-type: none"> Leefbaarheidsonderzoek. Leefbaarheidsbeleid vertalen naar de buurtbeheerplannen. Grofvuil aanpak. Beleid groen (tuin en bomen). 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ ~ ✓ ~ 	
<ul style="list-style-type: none"> Door actief sociaal beheer werken we intensiever samen met onze huurders, stimuleren we bewonersinitiatieven en hun betrokkenheid en versterken we de zelfredzaamheid van onze huurders. 	<ul style="list-style-type: none"> Iedere buurt heeft jaarlijks een initiatief t.b.v. verbinding, contact, veiligheid of schone buurt. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 	
<ul style="list-style-type: none"> Onze (kwetsbare) huurders én hun buren wonen naar tevredenheid in onze buurten. Dit bereiken we door onze (vroeg)signaleringsfunctie in de buurt en door slimme samenwerking met onze netwerkpartners. 	<ul style="list-style-type: none"> We geven samen met de gemeente, politie en Solidez verder vorm aan de verdere ontwikkeling van de integrale wijk- en buurtgerichte aanpak op de thema's leefbaarheid, veiligheid & zorg. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 	

Inzet op sociaal beheer richt zich vooral op de buurten waar dat het meest nodig is

Ons streven is dat minimaal 85% van de bewoners uit een buurt tevreden is met de woonomgeving en daar minimaal een 7 voor geeft (KWH-continumeting). In 2023 onderzochten we hoe onze huurders ons sociaal beheer beoordelen. Eind 2023 gaven onze huurders gemiddeld een 7,3 voor de buurt en is 87% tevreden.

Leefbaarheidsonderzoek

In het najaar heeft een non-profit academisch adviesbureau een leefbaarheidsonderzoek voor ons uitgevoerd. Het onderzoek bestond uit zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve benadering. Van de bijna 2.500 verstuurd mails, vulden 635 huurders de enquête in. Daarnaast werden focusgroepen georganiseerd, waarin groepen van vier huurders onder begeleiding van het adviesbureau dieper op de resultaten van de enquête gingen.

Het onderwerp 'netheid van de buurt' scoort bij iedere buurt het slechtst. Bewoners uit alle buurten gaven aan dat er te veel zwerfval in de openbare ruimtes ligt en dat het slecht of te laat wordt opgeruimd. Er is behoefte aan snellere opruiming en actiever toezicht. Hoewel dit niet alleen onze verantwoordelijkheid is zijn de respondenten van mening dat de Woningstichting een strenger handhavingbeleid moet voeren voor een schone leefomgeving.

Ook gaven respondenten aan dat er behoefte is aan meer samenwerking tussen de Woningstichting en instanties (zoals de gemeente) en ondersteuning om de sociale cohesie te versterken. Ze verwachten dat de Woningstichting hierbij een actievere rol neemt, bijvoorbeeld in het faciliteren van het organiseren van de jaarlijkse Burendag en het stimuleren van bewoners hun burens te leren kennen

Uit het onderzoek blijkt dat de bekendheid van onze woonconsulenten en buurtbeheerders verbeterd kan worden. In die wijken waar minder sociale problematiek speelt, is de bekendheid het laagst. Komend jaar besteden we aandacht aan het vergroten van bekendheid, zodat onze huurders weten bij wie ze terecht kunnen en waarvoor.

Leefbaarheidsbeleid vertalen naar de buurtbeheerplannen

Aan de hand van ons vastgestelde leefbaarheidsbeleid is het format van het buurtbeheerplan gewijzigd. Op een grafische wijze wordt vanaf 2024 per buurt uitgewerkt wat de speerpunten voor een bepaald jaar zijn. Deze speerpunten komen onder andere uit ons leefbaarheidsbeleid, de lokale prestatieafspraken en het leefbaarheidsonderzoek. Ook maken we een koppeling met het planmatig onderhoud, samenwerking met netwerkpartners en het budget.

Grofvuil aanpak

Uit het leefbaarheidsonderzoek blijkt dat aandacht voor de 'netheid van de buurt' een belangrijk aandachtspunt is. In de werkgroep Afval werkten we samen met de gemeente en huurders aan de aanpak van het grofvuilprobleem rondom de woningen. Zo zetten we bij een aantal 'hotspots' in op het gedrag van de bewoners, door bijvoorbeeld zichtbare voetstappen op de stoep bij containers te zetten. Bij een complex waar vaak grofvuil naast de containers werd gezet, is de buurtbeheerder samen met de 'schone buurt coach' van de gemeente langs de deuren gegaan. Ook stimuleerde de gemeente betere afvalscheiding met bordjes en stickers op de afvalcontainers en een folder in het Nederlands en het Engels. De buurtbeheerders bespreken deze tijdens hun kennismakingsgesprek met nieuwe huurders. We zijn er nog niet voor wat betreft het grofvuilprobleem. Vandaar dat we het weer als prestatieafspraken opnamen voor 2024/2025.



Beleid groen (tuin en bomen)

In 2023 werkten we samen met de gemeente en huurders in de werkgroep Groen aan het aanbrengen van meer groen. Bij acht vrijgekomen woningen 'ontsteenden' we betegelde tuinen en werkten we deze af met tuinaarde, zodat de nieuwe huurder de tuin direct kan vergroenen. De nieuwe huurder krijgt een addendum bij de huurovereenkomst, waarin staat dat maximum 50% van de tuin mag worden versteend. Ook maakten we een overzicht met geschikte bomen en struiken die huurders kunnen planten.

In 2024 maken we een gezamenlijke aanpak op klimaatadaptatie. Wij zetten ons in om meer gebouwgebonden groen aan onze woningen te realiseren, zoals gevelgroen, geveltuintjes en groene daken.

Leefbaarheidsuitgaven

Onze leefbaarheidsuitgaven hebben deels betrekking op het schoon, heel en veilig houden van onze woongebouwen en buurten en de inzet van onze buurtbeheerders en woonconsulenten.

Leefbaarheidsuitgaven per vhe 2023	Leefbaarheidsuitgaven per vhe 2022
€ 168	€ 121

Stijging komt door inhuur n.a.v. vervanging zwangerschap en ziekte, overgang naar nieuw kernsysteem en detachering t.b.v. projecten zoals bewonersbegeleiding.

Intensiever samenwerken, stimuleren bewonersinitiatieven en versterken zelfredzaamheid

Jaarlijkse buurtinitiatieven voor verbinding, contact, veiligheid of schone buurt

Onze bewoners- en activiteitencommissies waren ook het afgelopen jaar erg actief met het organiseren van activiteiten; zoals tuinieren, kinderspeelmiddag, spelmiddagen, koffie drinken, samen eten, afkoppelen regenwater, opzetten fruittuin, bbq's, jeu-de-boulespartijen, paasactiviteit, kerstmarkt en het organiseren van een kerst- of nieuwejaarborrel. Vanaf 2024 laten we de activiteiten zien op de kaart van Wageningen, zodat we visueel maken in welke buurten we actief zijn met ons sociaal beheer.

	2023	2022
Aantal aanvragen bewonersinitiatieven	39	35
Aantal goedgekeurde aanvragen	39	35

Een (t)huis voor iedereen

We streven ernaar dat onze (kwetsbare) huurders en hun burensamenwoners naar tevredenheid in onze buurten wonen. Vroegtijdig verwijzen wij huurders bij burenruzies door naar Buurtbemiddeling en werken we nauw samen met de gemeente bij multiprobleem overlastproblematiek.

	2023	2022
Aantal overlastmeldingen	141	200
Aantal zaken in ons bezit opgepakt door Buurtbemiddeling	20	14

Van de 32 zaken die Buurtbemiddeling in totaal heeft opgepakt, zijn er 20 zaken in onze huurwoningen aangemeld, dat is 65% van het totaal aantal zaken van Buurtbemiddeling. Van de 20 aangemelde zaken, zijn er 12 met succes afgerond, twee zaken lopen nog.

Wonen in een fijne buurt door slimme samenwerking

Werkafspraken met netwerkpartners op het gebied van leefbaarheid

De positie van kwetsbare en minder zelfredzame bewoners in de buurt, woonproblematiek, buurtoverlast en het groeiend aantal vluchtelingen in Wageningen; een greep uit de vraagstukken die in de wijken en buurten spelen en die een multidisciplinaire en integrale aanpak vragen. We geven daarom samen met de gemeente, politie en Solidez verder vorm aan de ontwikkeling van de integrale wijk- en buurtgerichte aanpak om door samenwerking de leefbaarheid en veiligheid in buurten te vergroten. Dit omvat:

- Preventief werken door ontwikkelen van processen;
- Aanpak en samenwerking verder professionaliseren;
- Versterken van wijkwerk en inzet op ambulante werk.

Hierover maakten we in 2023 concrete afspraken met de gemeente en onze huurders voor de prestatieafspraken 2024-2025.

Wonen en zorg als gezamenlijke opgave

Het overheidsbeleid is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook als zij kwetsbaar zijn of een zorgvraag hebben. Wij vinden het belangrijk dat we onze huurders een thuis bieden waar ze fijn kunnen wonen en leven. Ook huurders die zorg en/of ondersteuning nodig hebben. Zelfstandig blijven wonen betekent volgens ons niet per definitie in dezelfde woning blijven wonen. Wij zijn geen zorgorganisatie, maar pakken onze rol in het (vroeg) signaleren van zorggerelateerde problemen.



Hier gingen we voor in 2023 om 'zorg en wonen als gezamenlijke opgave' te realiseren

		✓: Voltooid	~: Gestart	✗: Nog niet gestart
Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025	Doelstellingen 2023	Gerealiseerd in 2023		
<ul style="list-style-type: none"> We werken samen met huurders, de gemeente en netwerkpartners vanuit één uitvoeringsagenda, op basis van de ambities uit het statement Wonen en zorg 'Een thuis in Wageningen'. Hieronder valt onder andere de opgave om onze (oudere) huurders met een ondersteuningsvraag een passende woning te bieden. 	<ul style="list-style-type: none"> We geven het seniorenproject verder vorm om onze oudere huurders passend te kunnen huisvesten. In 2023 zal de gemeente haar woonzorgvisie opstellen. Hieruit volgt een gezamenlijke uitvoeringsagenda. 	✓	✓	
<ul style="list-style-type: none"> We maken preventieafspraken, zodat huurders via netwerkpartners tijdig de hulp kunnen krijgen die zij nodig hebben. We pakken onze eigen rol op en werken mee aan de oplossing, de regie ligt bij de gemeente en zorg- en welzijnspartners. 	<ul style="list-style-type: none"> Signalen en ontwikkelingen vertalen naar preventieafspraken. 		~	
<ul style="list-style-type: none"> We hebben een uitgewerkte visie op diversiteit in ons woonaanbod en we experimenteren met verschillende woonvormen. 	<ul style="list-style-type: none"> Onderzoek naar ontmoetingsruimten voor ouderen (evt. uitvoering in 2024). Onderzoek naar woonzorgarrangementen. 			✗ ✗

Samenwerken om huurders met een ondersteuningsvraag een passende woning te bieden

Woonzorgvisie en uitvoeringsagenda

Nederland heeft te maken met een ouder wordende samenleving. Niet alleen neemt het aantal ouderen toe, ook de gemiddelde leeftijd stijgt. Daarbij wonen ouderen en andere kwetsbare aandachtsgroepen langer zelfstandig door de ingezette scheiding van wonen en zorg. De verandering en bijbehorende opgave zijn zo groot dat als we er nu niet mee aan de slag gaan, de zorg voor onze inwoners straks niet meer (voldoende) toegankelijk is.

De gemeente Wageningen stelde in samenwerking met woon-/zorgpartners in 2023 een woonzorgvisie op. De Woningstichting zit in de stuurgroep en neemt deel aan de projectgroep. De gemeenteraad stelde de woonzorgvisie begin 2024 vast. De projectgroep gaat aan de slag met het concretiseren van de ambitie uit de woonzorgvisie en deze om te zetten in een uitvoeringsagenda. Zoals de woonzorgvisie met partners is opgesteld, zal ook de uitvoeringsagenda tot stand komen; door samenwerking en in co-creatie met partners en stakeholders.

Onze eigen woonzorgvisie

Om de belangen van de Woningstichting tijdens het traject van de opzet van de gemeentelijke woonzorgvisie goed mee te kunnen nemen, stellen we ook zelf een visie op wonen en zorg op. Onze visie richt zich vooral op de doelgroep ouderen en op mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. We zien het als onze verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende en een divers aanbod van sociale huurwoningen. De gemeente heeft de regie en verantwoordelijkheid voor zorg en ondersteuning van haar inwoners. Wij zijn immers geen zorgorganisatie.

Woning via Wmo aanpassen voor huurders met een ondersteuningsvraag

Soms is een (medische) woningaanpassing voldoende voor een huurder om langer zelfstandig te blijven wonen. Zo'n aanpassing in of aan een woning is geregeld in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) en in de gemeentelijke verordening.

De gemeente en de Woningstichting maken samen procesafspraken over woningaanpassingen in het kader van de Wmo en actualiseren deze procesafspraken minimaal één keer per jaar. Onderdeel van de procesafspraken zijn afspraken over de uitvoering, het beschikbaar houden van aangepaste woningen en aanpassingen in complexen voor bijzondere doelgroepen (senioren of mensen met een lichamelijke beperking). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen individuele en collectieve (voor meerdere bewoners) aanpassingen (in complexen met gelabelde woningen voor 55+).

In opdracht van de gemeente deden wij in 2023 we de volgende woningaanpassingen:

- Sanitaire ruimten: 3 aanpassingen.
- Binnenruimte: 7 aanpassingen zoals het plaatsen van een trapleuning, keukenblok, aanleggen elektra in een schuur en realiseren oplaadpunten.
- Buitenruimte: 6 aanpassingen in toegankelijkheid, zoals drempelhulpen aanpassen bestrating en balkon.
- Grote verbouwingen: 8 aanpassingen, zoals verbreden kozijnen in berging voor scootmobielen verbouwing van de woning.
- Hergebruik Wmo-voorziening: 2 aanpassingen.

Preventieafspraken maken

Signalen en ontwikkelingen vertalen naar preventieafspraken

Met name onze woonconsulenten, buurtbeheerders en medewerkers incasso pakken hun rol in het (vroeg) signaleren van zorggerelateerde problemen. We vinden het maken van preventieafspraken belangrijk zodat onze huurders vroegtijdig en via de juiste netwerkpartners, de hulp die zij nodig hebben. We willen ook bewoners samenbrengen, zodat zij betrokken zijn, naar elkaar omkijken en elkaar helpen. Samen staan we sterker. Hiervoor moet de zorg en ondersteuning goed georganiseerd zijn, anders hebben onze huurders daar last van. We zien dit als een gezamenlijke opgave en werken hiervoor de komende jaren intensief samen met onze huurders, de gemeente en onze netwerkpartners.

Een visie op diversiteit in ons woonaanbod en experimenteren met verschillende woonvormen

Onderzoek naar ontmoetingsruimten voor ouderen

In de Nationale Prestatieafspraken staat dat corporaties moeten zorgen voor geclusterde woonvormen met een gezamenlijke ontmoetingsruimte speciaal voor ouderen (waarbij de gemeente bijdraagt aan het faciliteren van ontmoeten en organiseren van welzijn).

In 2024 onderzoeken we of en waar we in ouderencomplexen gezamenlijke ontmoetingsruimtes kunnen realiseren. Omdat we dit willen laten aansluiten op de gemeentelijke woonzorgvisie, schuiven we dit onderzoek door naar 2024.

Onderzoek naar woonzorgarrangementen

Een van de maatregelen uit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' is: "Stimuleer samenwerking en gezamenlijke financiering van zorg- en ondersteuningsarrangementen voor thuiswonende ouderen". In 2024 onderzoeken we de mogelijkheden van woonzorgarrangementen (geclusterd wonen). Dit stond gepland in 2023, maar we wilden ook hiervoor eerst de gemeentelijke woonzorgvisie afwachten. De uitkomsten van het woonwensenonderzoek onder onze huurders vanaf 55 jaar, de evaluatie van het doorstroom 55+project en het onderzoek naar gezamenlijke ontmoetingsruimte nemen we hierin mee.

Kwaliteit en verduurzaming

Met ons onderhoud zorgen we voor de kwaliteit van onze woningen. Bij groot onderhoud verduurzamen we onze woningen met aandacht voor wooncomfort, veranderende woonwensen, het gebruiksgemak en de betaalbaarheid van woonlasten. We proberen met de gemeente buurtvoorzieningen op te zetten en buurten klaar te maken voor klimaatverandering, bijvoorbeeld door aanleg van meer groen in de buurt. Zodat onze huurders, de woningen én de buurt klaar zijn voor de toekomst.



Hier gingen we voor in 2023 om 'kwaliteit en verduurzaming' te realiseren

		√: Voltooid	~: Gestart	X: Nog niet gestart
Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025	Doelstellingen 2023	Gerealiseerd in 2023		
<ul style="list-style-type: none"> We hebben groot onderhoud uitgevoerd bij 520 woningen en de kwaliteit van onze woningen is op orde. Met aandacht voor woonlasten, wooncomfort, gebruiksgemak en een lage Energie-Index. 	<p><i>Groot onderhoud realisatie/uitvoering:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> De Nude fase 2: 60 appartementen. De Nude fase 3a: 56 appartementen. Matenstraat/Beekstraat: 91 woningen. <p><i>Verkenning groot onderhoud:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Sportstraat/Hazekamp: 42 woningen. Julianastraat: 75 woningen. <p><i>Overig:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Subsidiemogelijkheden zijn in kaart gebracht, geïmplementeerd in het project- en controlproces. Onderhoudsbeleid en kwaliteitshandboek zijn opgeleverd met daarin de versnelde aanpak van vocht, schimmel, asbest en brandveiligheid. Implementatie brandveiligheidsbeleid. 	<p>√</p> <p>~</p> <p>~ / √</p> <p>~</p> <p>~</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>~</p>		
<ul style="list-style-type: none"> Onze woningen stoten gemiddeld 10% minder CO₂ warmte uit per m² (2020: 20,4) en zijn in 2050 CO₂ - neutraal. 	<ul style="list-style-type: none"> Actualisatie portefeuillestrategie en duurzaamheidsstrategie mede op basis van de Atriënsis Routekaart. Bijdrage duurzaamheid, inclusief besparing CO₂ is in initiatief-haalbaarheidsfase van projecten afgewogen en onderbouwd aan de hand van afwegingskader Warmte. Rapportage resultaten CO₂ reductie. Versnelling verduurzaming is geborgd in MJOB. 	<p>~</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>√</p>		
<ul style="list-style-type: none"> We zijn samen met onze huurders, de gemeente en netwerkpartners actief betrokken bij de energietransitie met kwaliteit, CO₂ besparing wooncomfort en betaalbaarheid voor onze huurders als belangrijkste uitgangspunten. 	<ul style="list-style-type: none"> Benedenbuurt: definitiefase is afgerond. Energietransitie: Route 2023 en verder is geborgd in portefeuillestrategie en duurzaamheidsstrategie. Visie op klimaatadaptatie. 	<p>√</p> <p>√</p> <p>X</p>		

Groot onderhoud met aandacht voor woonlasten, -comfort en gebruiksgemak

Groot onderhoud realisatie/uitvoering

In 2023 verbeterden we door groot onderhoud de kwaliteit en duurzaamheid van ca. 207 woningen:

- De Nude fase 2: 60 appartementen.
- De Nude fase 3a: 56 appartementen.
- Matenstraat/Beekstraat: 91 woningen

Om nog een stap verder te zetten in de verduurzaming hebben wij voor deze projecten bij de provincie de subsidie Verduurzaming Sociale Huurwoningen aangevraagd en toegekend gekregen.

- *De Nude fase 2 en 3*

In 2022 startten we met de realisatie van de Nude fase 2b en 2c. Hierbij kregen de flats een facelift, werden de balkons vergroot en kregen de appartementen minimaal energielabel A. Deze fase is in 2023 opgeleverd. Fase 3a is in 2023 bijna afgerond, hier plaatsen we in 2024 nog twee nieuwe brancardliften. In december 2023 was er een opleverfeest voor de bewoners van fasen 1 t/m 3a.

Voor het overige gedeelte van de Nude fase 3 (fase 3b) doen we in 2023/2024 onderzoek naar mogelijkheden tot sloop/nieuwbouw.



De Nude: voor en na het groot onderhoud

- *Matenstraat/Beekstraat*

Met het groot onderhoud van 91 eengezinswoningen aan de Matenstraat/Beekstraat maakten we deze woningen weer helemaal up-to-date qua kwaliteit, veiligheid en duurzaamheid. Zodat huidige huurders én toekomstige huurders hier comfortabel kunnen wonen. Het groot onderhoud aan deze woningen vond grotendeels plaats in 2023, met nog een kleine uitloop in 2024. In het kader van leren en verbeteren evalueren we dit groot onderhoudsproject na definitieve afronding en nemen we verbeterpunten mee voor volgende projecten.

Verkenning groot onderhoud

In 2023 verkenden we de mogelijkheden voor groot onderhoudswerkzaamheden voor twee projecten. Het gaat om 117 woningen.

- *Sportstraat/Hazekamp (42 woningen)*

Eind 2023 startten we met de verkenning voor de mogelijkheden voor groot onderhoud van de woningen aan de Sportstraat/Hazekamp. We ronden deze verkenning begin 2024 af. De aanpak van de woningen zal vergelijkbaar zijn met de groot onderhoudswerkzaamheden die we uitvoerden aan de woningen van de Beekstraat/Matenstraat.

- *Julianastraat (75 woningen)*

Voor de 75 eengezinswoningen in de Julianastraat hebben we met vier betrokken partijen (huurders, gemeente, erfgoedvereniging en wij) afgesproken dat we 'voor het mooist maakbare' gaan. Vanuit die afspraak lag onze focus in 2023 op het onderzoeken van de haalbaarheid van renovatie. We zetten dit scenario af tegen de alternatieven. Want uiteraard houden we hierbij, net zoals bij al onze projecten, ook rekening met onze (financiële) verantwoordelijkheden richting al onze andere huurders. In 2024 volgt het definitieve besluit voor de aanpak van de woningen en starten we met de volgende stap in het proces. We betrekken de huurders hier goed bij.

Opleveren onderhoudsbeleid en kwaliteitshandboek

We gingen met een extern bureau aan de slag om in de organisatie ons huidige beleid met betrekking tot onderhoud en kwaliteit inzichtelijk te maken. Met deze inventarisatie hebben we inzicht gekregen in waar we aandacht voor moeten hebben bij het opstellen van het nieuwe onderhoudsbeleid, waarbij we ook inzicht geven in de versnelde aanpak van problematiek rondom vocht, schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. Dit pakken we samen met het kwaliteitshandboek verder op in 2024.

Implementatie brandveiligheidsbeleid

Afgelopen jaar besteedden we aandacht aan het nog meer brandveilig maken van onze woningen. Een belangrijk onderdeel van brandveiligheid is ook het bewustzijn van huurders van hun eigen handelen hierin.

Daarom organiseerden we vorig jaar samen met de brandweer Gelderland-Midden bijeenkomsten voor onze huurders in of rondom hun woongebouw. We informeerden hen over de dingen die ze zelf kunnen doen om de brandveiligheid in en rond hun woning te vergroten. Zoals het vrijhouden van brandgangen en vluchtroutes, verstandig omgaan met elektrische apparaten en scootmobiels. De huurders waren positief over deze bijeenkomsten.

We blijven inzetten op voorlichting en handhaving. Bijvangst hierin is ook dat we makkelijker kunnen handhaven op rommel in algemene ruimten en op die manier dragen we bij aan onze zichtbaarheid en een fijner thuis in een fijne buurt.



Woningen stoten 10% minder CO₂ warmte uit per m²

Actualisatie portefeuillestrategie

Met onze portefeuillestrategie geven we antwoord op de vraag welk vastgoed we als de Woningstichting nodig hebben om op lange termijn onze volkshuisvestelijke opgave te realiseren.

Het gaat in op de thema's: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. In het afgelopen jaar zijn we aan de slag gegaan met het actualiseren van onze portefeuillestrategie. Een onderdeel tijdens de actualisatie was het borgen van de Atriënsis Routekaart. We volgen de route uit het duurzaamheidsbeleid naar een CO₂ neutraal gebouw gebonden verbruik in 2050. Daarnaast geeft de routekaart inzicht in de verduurzamingsroute per complex en de theoretische ideale oplossing voor het alternatief voor aardgas. Met de vertaling van onze verduurzamingsroute borgen we het realiseren van onze CO₂ doelstellingen.

Onze huurders hebben een adviesrecht op onze portefeuillestrategie. Begin 2024 richten we een tijdelijke werkgroep van huurders op om hen mee te nemen in onze portefeuillestrategie en zij aan ons een gedegen advies kunnen uitbrengen.

Versnelling verduurzaming is geborgd in meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB)

Waar mogelijk versnellen we de verduurzaming van ons bezit. Hierin nemen we de kansen mee vanuit de Nationale prestatieafspraken, zoals bijvoorbeeld inzet hybride warmtepompen. Deze versnelling namen we waar mogelijk in 2023 mee in onze MJOB voor 2024 en verder.

Flora en fauna

We willen onze woningen daar waar nodig (versneld) verduurzamen. Dit willen we om de woonlasten van onze huurders te verminderen en om bij te dragen aan minder CO₂-uitstoot. Bij alle werkzaamheden die we hiervoor uitvoeren, moeten we rekening houden met onder andere de Wet Natuurbescherming (Wnb). Dit is wetgeving rondom flora en fauna. Om ervoor te zorgen dat onze vastgoedprojecten de komende jaren geen vertraging oplopen, lieten we in 2023 diverse ecologische onderzoeken uitvoeren. De resultaten zijn voor drie jaar geldig zodat we alvast ontheffingen kunnen aanvragen voor die projecten waar dat voor nodig is.

Energietransitie

Benedenbuurt: voorbereiding warmtenet

In goede afstemming met onze huurders in de Benedenbuurt sluiten we graag onze 167 huurwoningen in deze buurt aan op het nog te realiseren warmtenet van WOW (Coöperatie Warmtenet Oost Wageningen). In 2023 bereikten we overeenstemming over de voorwaarden hiervoor en legden we hierover afspraken vast met warmtebedrijf WOW. Het kostte meer tijd om tot gedegen en verantwoorde afspraken te komen. Overigens is de verwachting dat het project mogelijk nog wat verdere vertraging oploopt rondom de vergunningsaanvraag bij de gemeente. In 2024 komt hier meer duidelijkheid over.

Netcongestie

Het bestaande netwerk is van oudsher ingericht om elektriciteit te leveren vanuit een paar grote opweklocaties. In de energietransitie die gaande is, wordt er niet alleen steeds meer lokaal energie opgewekt, maar ook steeds meer energie terug geleverd op het net vanuit zonne- en windparken. Het energieverbruik en de elektrificatie van bedrijfsprocessen neemt toe met als gevolg: file op het netwerk. Tennet en Liander hebben afgekondigd dat in elk geval tot 2028 geen extra zakelijke aansluitingen meer mogelijk zijn. Maar het wordt steeds duidelijker dat er ook een stop op particuliere aansluitingen zit aan te komen. Samen met de gemeente, Idealis en Liander zijn we gesprek over hoe we onze nieuwbouw en verduurzamingsopgave in de toekomst kunnen blijven uitvoeren. Een groot deel van onze plannen zijn voorzien maar het risico is groot dat er tot aan 2030 knelpunten ontstaan door te weinig aansluitmogelijkheden op het elektriciteitsnetwerk.

Visie op klimaatadaptatie

In onze prestatieafspraken 2024/2025 met de huurders en de gemeente spreken we af dat we een gezamenlijke aanpak op klimaatadaptatie gaan formuleren. Hiervoor is het belangrijk dat wij een eigen visie hierop bepalen. We focussen daarbij niet alleen op vermindering CO₂-uitstoot, maar ook op toename van wooncomfort voor onze huurders.

Kwaliteit en verduurzaming in cijfers

In 2023 besteedden wij € 13,0 miljoen aan onderhoud (2022: € 9,1 miljoen).

Realisatie onderhoud

X € 1.000	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022	Begroting 2022
Reparatieonderhoud	2.672	1.416	2.015	1.401
Mutatieonderhoud	2.551	2.207	2.319	2.194
Planmatig onderhoud	7.727	7.379	4.827	4.924
Totaal	12.950	11.002	9.161	8.519

Veilig wonen

	2023	2022
Uitgaven asbestopsporing en verwijderen:	€ 466.550	€ 423.000
• Aantal woningen	206	187

Energetische kwaliteit ons woningbezit

De tabel volgende laat een verdere verschuiving van slechtere labels richting de groene labels zien (beoordeling pre-labels). Het effect van de afgeronde fase 2c en 3a van de Nude is hierin nog niet verwerkt omdat deze woningen nog niet zijn afgemeld. Het effect zal een duidelijk verdere verschuiving zijn vanuit EFG naar label A.

Energieklasse NTA8800 obv EP2 waarde		2022	2023	2022->23
Label	EP-2 waarde (KWh/m ²)			
A++++	<=0,00	15	15	0,0%
A+++	0 - 50,00	142	142	0,0%
A++	50,01 - 75,00	29	65	0,7%
A+	75,01 - 105	173	175	0,0%
A	105,1 - 160,00	865	880	0,2%
B	160,01 - 190,00	898	943	0,7%
C	190,01 - 250,00	1515	1519	-0,1%
D	250,01 - 290,00	533	532	-0,1%
E	290,01 - 335,00	332	431	1,9%
F	335,01 - 380,00	306	225	-1,6%
G	>380	334	251	-1,6%
Woningen		5.142	5.178	

Slimmer samenwerken

We realiseren ons maar al te goed dat we onze opgaven niet alleen kunnen bereiken. Samenwerking is nu al belangrijk en wordt steeds belangrijker, omdat steeds meer (zorg)taken van de overheid in de maatschappij terecht komen. Daarom willen we nog slimmer samenwerken. Daarbij gaat het om het hebben van gemeenschappelijke verantwoordelijkheid, maar wel ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.



Hier gingen we voor in 2023 om 'slimmer samenwerken' te realiseren

		√: Voltooid	~: Gestart	X: Nog niet gestart
Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025	Doelstellingen 2023	Gerealiseerd in 2023		
<ul style="list-style-type: none"> We werken samen met onze huurders en netwerkpartners (ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid) aan het bieden van een thuis in een fijne buurt voor al onze huurders in de stad. 	<ul style="list-style-type: none"> Participatiebeleid: onderzoeken en vormgeven van nieuwe participatiemogelijkheden om meer en andere huurders te betrekken. After sales gesprekken zijn een standaard onderdeel van onze klantprocessen geworden. Rol participatie bij nieuwe vastgoedproducten. Nieuwe opzet prestatieafspraken geïmplementeerd. 	~	√	X
<ul style="list-style-type: none"> We werken met al onze netwerkpartners aan een maatschappelijke (uitvoerigs)agenda. 	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering geven aan ons belanghouders- en netwerkpartnersbeleid. 	√		
<ul style="list-style-type: none"> We werken (nog) intensiever samen met de corporaties in de Foodvalley en verenigen onszelf op de gezamenlijke belangen. 	<ul style="list-style-type: none"> Meer samenwerken in de Foodvalley. 	√		

Samenwerken om een thuis te bieden in een fijne buurt

Participatiebeleid

Onze huurders zijn voor ons van onschatbare waarde; zij weten als geen ander wat er in hun buurten speelt. Daarom zetten we sterk in op onze contacten met de bewonerscommissies, de Participatiecommissie, werkgroepen en (individuele) huurders die mee willen denken en betrokken willen zijn bij ons beleid. In 2023 startten we met het herijken van ons participatiebeleid. In 2024 stellen we deze vast. Hieruit volgt onder andere onderzoek naar nieuwe participatiemogelijkheden om meer en andere huurders te betrekken, zoals een digitaal participatieplatform. Dit was overigens ook één van de aanbevelingen uit de visitatie die we in 2023 lieten uitvoeren.

After sales gesprekken

De huurders waarderen het zeer dat onze buurtbeheerders ruim een maand na de sleuteluitgifte bij hun op huisbezoek komen om te horen hoe ze het wonen in hun nieuwe huis tot nu toe ervaren. Daarnaast geven de buurtbeheerders informatie over het complex waar de huurder woont, zoals uitleg over brandveiligheid en afvalverwijdering.

Ook de buurtbeheerders ervaren het als een win-winsituatie omdat zij onze huurders leren kennen, het contact laagdrempelig is wanneer iemand overlast ervaart of iets wilt organiseren in de buurt. In 2024 halen we op verschillende manieren de klantbeleving over onze dienstverlening op bij onze huurders. Bijvoorbeeld door extra after sales gesprekken, maar ook door het organiseren van een luisterpanel of door gewoon op de koffie te gaan bij onze huurders.

Rol participatie bij nieuwe vastgoedproducten

Bij ieder nieuw project bekijken wij aan de voorkant op welke wijze en hoe intensief we de bewoners kunnen betrekken. Maar vooral ook hoe het project een bijdrage levert aan het versterken van de leefbaarheid/fijne buurt. Om zicht te krijgen op de leefbaarheidsbeleving van onze buurten deden wij hier een onderzoek naar. Bijna 10% van onze huurders vulde de vragenlijst in. In 2024 gaan we aan de slag met de rol van participatie bij een aantal nieuwe producten die we op ons af zien komen, zoals transformatie kantoren, flexwoningen, en verdichting woongebouwen.

Prestatieafspraken

In 2023 stelden we samen met huurders en gemeente de nieuwe prestatieafspraken op voor 2024 en 2025. We maakten hierbij duidelijk onderscheid tussen de prestatieafspraken en de werkafspraken en benoemden per prestatieafpraak wie de regie daarover voert. Dit deden we in werkgroepen waaraan huurders, gemeente en de Woningstichting deelnamen. Op deze manier maakten we de afspraken een stuk 'smarter'. Een goede basis om samen aan de slag te gaan.



Foto v.l.n.r.: Annemieke van Berkel (de Woningstichting), Jacob Kroeze (Participatiecommissie de Woningstichting), Annelies Barnard (de Woningstichting), Marije Eleveld, Anne Janssen en Cindy van Soest (gemeente Wageningen).

Werken aan een maatschappelijke (uitvoerings)agenda

Uitvoering geven aan ons belanghouders- en netwerkpartnerbeleid

Vanzelfsprekend werken we al jaren samen in en voor de stad. We realiseren ons dat we onze doelstellingen niet allemaal alleen kunnen bereiken, daarom doen we dit graag samen met onze belanghouders (huurders en de gemeente) en netwerkpartners. Hierbij kijken wij naar ieders verantwoordelijkheid, maar vooral ook naar de onze gemeenschappelijke verantwoordelijkheid.

Voor onze belanghouders en netwerkpartners organiseerden we ook in 2023 weer een Wooncafé. Dit Wooncafé organiseren we jaarlijks om zo de contacten ook in een meer informele setting te onderhouden én om belangrijke thema's met elkaar te bespreken. Dit jaar presenteerden we de resultaten van de visitatie, waar onze belanghouders en netwerkpartners een belangrijke bijdrage aan leverden. Daarna speelden we het Woonruimteverdeelspel; hoe verdeel je de verschillende doelgroepen over onze buurten als er maar een beperkt aantal huizen beschikbaar zijn? Een leuke manier om inzicht te krijgen in de dilemma's waar een corporatie mee heeft te maken.

Intensiever samenwerken met Foodvalley corporaties

De corporaties in de regio Foodvalley werken samen om elkaar te versterken, te ondersteunen, kennis te delen en krachten te bundelen. Een belangrijke impuls aan onze samenwerking is de regionale Woondeal Foodvalley. Deze is ondertekend door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de gedeputeerden van de provincies Gelderland en Utrecht, de voorzitter van de Regio Foodvalley en de wethouders van de acht regiogemeenten. Het streven is om 66% sociale- en middenhuur en betaalbare koopwoningen te bouwen. De samenwerkende Foodvalley corporaties hebben een ondersteuningsverklaring aangeboden bij de ondertekening van de Woondeal. Daarmee vragen wij aandacht voor de beschikbaarheid van locaties en het borgen van sociale huur. Los daarvan, willen we natuurlijk ook dat wij als corporaties de logische partner zijn om sociale huur te realiseren.

Daarnaast zetten de Foodvalley corporaties het afgelopen jaar een extra stap in het versterken van de samenwerking met de aanstelling van de regionale programmamanager Regionale Samenwerking.

Op verschillende niveaus zijn de corporaties betrokken bij de regionale ontwikkelingen. We stelden een plan van aanpak op om de onderlinge samenwerking op basis van de regionale opgave in de regio te versterken en gezamenlijk tot een uitvoeringsplan van ons Bod te komen: gezamenlijk 12.000 woningen realiseren in de periode tot 2040.

Er is een werkgroep gestart om samen te onderzoeken hoe we gemeenschappelijk de nieuwbouw opgave kunnen realiseren.

Eén van de resultaten waarin de samenwerking groeide en ook voor het eerst huurders regionaal zijn betrokken, is het proces van de regionale modeltekst Huisvestingsverordening.

Los van de externe opgaven, werkten we ook in 2023 samen op interne (organisatorische) thema's, zodat we elkaars expertise en de gezamenlijke kansen goed benutten. We onderzochten bijvoorbeeld hoe we intensiever kunnen samen werken door zoveel mogelijk met hetzelfde softwaresysteem te gaan werken en hoe we kunnen toewerken naar een gemeenschappelijke projectorganisatie. De werkgroep communicatie heeft een gezamenlijk logo voorgesteld om ook de gezamenlijke communicatie over onze doelen en werkzaamheden in de Foodvalley kracht bij te zetten. De communicatiestrategie hiervoor maken we in 2024.

Professionele organisatie en dienstverlening

De opgaven waar we voor staan, worden steeds groter en complexer. Daarbij is de toekomst onzeker en moeten we wendbaar blijven om met de steeds snellere ontwikkelingen in de buitenwereld mee te bewegen. Dit kunnen wij alleen als onze eigen organisatie op orde is, we financieel gezond zijn en de medewerkers in een prettige en goede werkomgeving hun werk kunnen doen.



Hier gingen we voor in 2023 om ‘professionele organisatie en dienstverlening’ te realiseren

		√: Voltooid	~: Gestart	X: Nog niet gestart
Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025	Doelstellingen 2023	Gerealiseerd in 2023		
<ul style="list-style-type: none"> We werken samen op basis van onze kernwaarden ‘samen’ en ‘betrokken’. 	<ul style="list-style-type: none"> Cultuurprogramma: we geven betekenis aan onze kernwaarden en werken verder aan het versterken van de samensturing in de organisatie. MT in ontwikkeling; samen volgen van een leiderschapstraject. Afronden huisvestingsproject en verhuizen naar nieuwe kantoor de Woningstichting. Visitatie: beeld van onze maatschappelijke prestatie in de lokale context en onze prestaties in de periode 2019 tot en met 2022. Beoordelen renovatieprojecten vanuit sociaal en/of technisch oogpunt. 	~	~	~
<ul style="list-style-type: none"> Ons organisatieontwikkelingsplan ‘Thuis geven!’ (proces- en projectmatig werken, prettige samenwerking, passende huisvesting en beter werkende systemen en voorzieningen) leidt tot klantgerichte processen, hogere kwaliteit en draagt bij aan tevreden huurders en een plezierige werkomgeving voor onze medewerkers. 	<ul style="list-style-type: none"> We implementeren ons nieuwe kernsysteem, waar procesmatig werken en digitalisering onderdeel van uitmaken. Dit vergt veel van onze medewerkers. We bereiden medewerkers hierop voor met opleidingen en sessies over leren en verbeteren. Verkenning voor het ontwikkelen van een volwaardige klantenservice. Verdere herstructurering van het proces service- & stookkosten. Implementatie van het strategisch communicatieplan. We werken ons informatiebeveiligingsbeleid verder uit. Aanbestedingsbeleid opstellen. 	~	√	~
		~	√	X
		~	~	~

Samenwerken op basis van de kernwaarden 'samen' en 'betrokken'

Cultuurprogramma

In ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!' staat hoe we uiteindelijk succesvol samenwerken in een proces, individueel en samen verantwoordelijkheid nemen, lastige situaties onderling bespreekbaar maken en prioriteiten stellen. Hier gingen we ook in 2023 op verschillende manieren mee aan de slag.

De arbeidsmarkt verandert en als organisatie zijn we volop in beweging. Daarom stelden we het afgelopen jaar een Strategische Personeelsplanning (SPP) op. Hiermee krijgen we beter inzicht en kunnen we bijsturen en anticiperen op de (organisatie)ontwikkelingen en samen met de medewerkers toewerken naar wat nodig is. In 2024 implementeren we de strategische personeelsplanning, waarbij we de medewerkers betrekken bij de ontwikkelingen.

Om zo goed mogelijk samen te werken, is verbinding en samen dingen doen heel belangrijk. Daarom organiseerden we in 2023 periodiek een kennis- en themamiddag voor de hele organisatie. De volgende onderwerpen stonden op het programma: de implementatie van ons nieuwe kernstelsel, diversiteit en inclusie, stand van zaken van onze nieuwe huisvesting en het bespreken van de resultaten van de visitatie over de periode 2019-2022.

Elke vier jaar meten we de medewerkerstevredenheid uitgebreid. Afgelopen jaar voerden we een pulse onderzoek uit. Met een pulse onderzoek meten we tussentijds op een beperkt aantal onderwerpen zoals werkplezier, welzijn, werkdruk en het team- en organisatieleiderschap. De resultaten lieten ons zien dat het nog steeds wel een drukke en roerige tijd is in de organisatie. We vinden het belangrijk om hierover met elkaar in gesprek te gaan. Dat doen we ook in 2024, op individueel-, team-, afdeling- en organisatieniveau.

Inclusie en diversiteit

Inclusie en diversiteit zijn belangrijke thema's in de samenleving. Ook voor de Woningstichting zijn dit belangrijke thema's, zowel binnen onze eigen organisatie als in ons werk in de stad. Zeker gezien de grote hoeveelheid verschillende nationaliteiten die er in Wageningen wonen. Maar diversiteit gaat verder dan alleen nationaliteiten. Tijdens één van onze kennis- en themamiddagen speelden we een diversiteitsbingo. Dit maakte ons er bewust van op welke manieren we van elkaar verschillen of juist overeenkomen. Vervolgens spraken we met elkaar over inclusie en het bewustzijn van de 'macht' die onze medewerkers, in de ogen van bijvoorbeeld een huurder, kunnen hebben door simpelweg het feit dat ze bij de Woningstichting werken. We vinden het als organisatie heel belangrijk dat iedereen die bij ons werkt of op een andere manier met ons te maken heeft, zich gerespecteerd, ondersteund, gehoord, gewaardeerd en zich welkom voelt. Deze sessie was voor ons een startpunt. Het komend jaar komen deze thema's regelmatig terug in onze gesprekken en bijeenkomsten.

Ontwikkeling en duurzame inzetbaarheid medewerkers

Zonder professionele en gemotiveerde medewerkers kunnen wij niet de dienstverlening bieden waar onze huurders recht op hebben en kunnen wij niet onze volkshuisvestelijke opgave realiseren. Daarom stellen wij budget beschikbaar zodat onze medewerkers opleidingen en trainingen kunnen volgen, zowel functie gerelateerde als loopbaangericht. En omdat we allemaal steeds langer (moeten) blijven werken, vinden wij het ook belangrijk dat er voldoende aandacht is voor hun vitaliteit. Het afgelopen jaar richtten we onze HR-gesprekscyclus dusdanig in dat de manager en de medewerker in elk geval minimaal drie keer per jaar stilstaan bij de ontwikkeling en de duurzame inzetbaarheid van de medewerker.

We haakten met diverse acties aan bij de nationale vitaliteitsweek 2023 om het belang van vitaliteit extra onder de aandacht van onze medewerkers te brengen.

Leren & Verbeteren

We hebben continu aandacht voor onze werkprocessen en hoe we deze voor huurders zo helder en efficiënt mogelijk maken. Op basis van ervaring en onderzoeken, zoals door het Kennis- en kwaliteitscentrum Woningcorporaties (KWH), leren we continu en passen we processen aan op ontwikkelingen om ons heen. In 2023 zoomden we vooral in op de werkprocessen die lopen via ons nieuwe kernsysteem: hoe organiseren wij onze werkprocessen (deels maatwerk) naar de best practices (zoveel mogelijk naar standaard). Per bedrijfsproces stelden we een werkgroepvoorzitter aan om de vertaling te maken en het team daarin mee te nemen. In 2024 kijken we hoe we deze werkprocessen efficiënter kunnen inrichten en klantwaarde kunnen toevoegen.

- **Luisterpanel**

Het organiseren van een luisterpanel is een mooie manier om onze klantprocessen te verbeteren, gebaseerd op de ervaringen van onze huurders. We organiseerden in 2022 samen met een aannemer een luisterpanel met huurders bij wie we groot onderhoudswerkzaamheden aan hun woning hadden uitgevoerd. In 2023 pasten we ons proces aan op basis van het geleerde tijdens het luisterpanel en we zagen dat dit positieve resultaten opleverde. Het komende jaar organiseren we een luisterpanel met een aantal huurders van onze nieuwbouwwoningen aan de Rooseveltweg en de Westerhofseweg. We horen dan hoe zij ons klantproces rondom het adverteren en opleveren van nieuwbouwwoningen ervaren en kunnen ons proces, daar waar nodig, verbeteren.

- **Klantportaal KWH**

Maandelijks laten we onze dagelijkse klantprocessen zoals woning verlaten, nieuwe huurder en reparatie, meten door KWH. Vanaf 2023 zien de medewerkers in die processen via het nieuwe Klantvizier van KWH real time wat onze huurders vinden van de kwaliteit van onze dienstverlening en waar kansen liggen om de processen aan te passen. In 2024 gaan de teams zelfstandig aan de slag met het analyseren van deze informatie en het verbeteren van hun werkprocessen.

In onderstaand overzicht is het cijfer en het percentage tevreden huurders per proces weergegeven. De cyclus loopt van maart tot maart. KWH moet de resultaten over de maanden november en december 2023 nog verwerken. Dit betekent dat de cijfers in de tabel hieronder de status tot en met oktober 2023 weergegeven. De uiteindelijke cijfers kunnen dus iets afwijken. We gaan ervan uit dat we ook dit jaar het huurlabel behouden.

	Cijfer		Percentage tevreden huurders		Aedes Benchmark
	2023	2022	2023	2022	2023
Nieuwe huurders	7,7	7,7	91%	95%	B
Vertrokken huurders	8	8,1	94%	91%	B
Reparaties	7,8	8	88%	92%	A
Planmatig onderhoud	7,2	7,5	87%	88%	
Groot onderhoud	7,2	6,8	67%	81%	
Algemene dienstverlening	7,2	7	86%	84%	

Alhoewel we op alle onderdelen ruim boven de 7 scoren zien we kleine verschillen ten opzichte van 2022. Bij alle onderdelen zien we terug dat we moeten werken aan onze communicatie en verwachtingsmanagement.

- **Meten telefonische bereikbaarheid en dienstverlening**

We lieten het afgelopen jaar onze telefonische bereikbaarheid meten door een onafhankelijk onderzoeksbureau. Met de inzet van een 'mystery guest' onderzochten we ook onze dienstverlening bij bezoek aan ons kantoor en bij een voor- en eindkeuring. Dit onderzoek geeft ons inzicht in de huidige situatie en biedt ons handvatten om ons klantcontact slimmer in te richten en tijd en kosten te besparen. De resultaten van dit onderzoek ontvangen wij in het eerste kwartaal van 2024 en bespreken we met de medewerkers.

Leiderschapstraject MT

Goed leiderschap gaat niet alleen om wat leidinggevenden doen, maar vooral ook om hoe ze dat doen. Het MT gebruikte het afgelopen jaar om goed inzicht te krijgen in ieders waarden, sterktes, valkuilen en gedrag om zich als team te versterken en beter gebruik te kunnen maken van elkaars kwaliteiten. Ook het komende jaar gaan we door met het leiderschapstraject voor het MT.

Huisvestingsproject nieuwe kantoor de Woningstichting

We vinden het tijd om onze eigen huisvesting te vernieuwen en verduurzamen. Dit kan in ons huidige kantoorpand, maar ook in het pand aan de Buurtse Bocht schuin tegenover ons kantoor. Zoals we dat met al onze vastgoedprojecten doen, wegen we alle scenario's zorgvuldig af om tot het beste besluit te komen. Onze projectgroep huisvesting was hier het afgelopen jaar druk mee. We verwachten in 2024 tot een besluit te komen en te starten met de benodigde verbouwing van het gebouw. We streven ernaar eind 2024 te verhuizen naar het nieuwe kantoor. We zijn ervan overtuigd dat nieuwe huisvesting bijdraagt aan efficiënter werken en meer werkplezier van onze medewerkers. Dit draagt dan ook weer positief bij aan de kwaliteit van de dienstverlening aan onze huurders.

Visitatie: periode 2019 tot en met 2022

In 2023 voerde een onafhankelijke visitatiecommissie de visitatie bij ons uit over de periode 2019 tot en met 2022. Bij een visitatie kijkt de commissie naar het presteren van de Woningstichting op vier visitatievelden: maatschappelijk waarde, maatschappelijke verankering, capaciteit en besturing. De visitatiecommissie vormt haar oordeel op basis van literatuuronderzoek, het uitzetten van enquêtes bij, en het houden van interviews met, onze huurders, de gemeente (belanghouders), netwerkpartners, het MT, OR en de RvC.

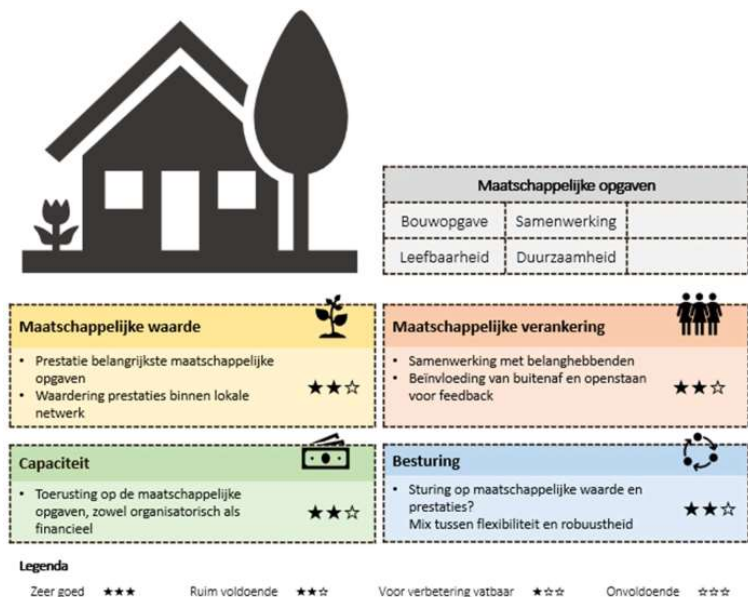
Op ons verzoek was een extra onderdeel van de visitatie het 'Kwestie-val'. Tijdens het Kwestie-val spraken we met huurders, gemeente en netwerkpartners over twee thema's die van belang zijn voor ons:

Thema 1: Meer mensen een thuis: bouwopgave 2030 onder druk.

Thema 2: Een fijne buurt: toename kwetsbare huurders.

Het doel van het Kwestie-val was enerzijds het bekijken van de opgave vanuit elkaars standpunt en anderzijds kijken naar de samenwerking tussen betrokken partijen en deze waar mogelijk verbeteren. Het waren goede, open en leerzame gesprekken.

De visitatiecommissie beoordeelt het presteren van de Woningstichting op alle vier de visitatievelden als naar behoren. Behalve de mooie resultaten, staan er in het visitatierapport ook aanbevelingen. Deze aanbevelingen (h)erkennen wij. Een van de belangrijkste aanbevelingen is misschien wel dat onze huurders meer en eerder betrokken willen worden. Dat sluit aan bij wat wij ook willen. Met deze en andere aanbevelingen gaan we het komende jaar mee aan de slag. Het visitatierapport is openbaar en is te vinden op onze [website](#) en op de website van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland (SVWN).



Klantgerichte processen, hogere kwaliteit, tevreden huurders en medewerkers

Implementeren nieuw kernsysteem en nieuw personeels- en salarissysteem

Zowel in het Ondernemingsplan 2021-2025 “Samen thuis in de buurt” als in ons organisatieontwikkelingsplan “Thuis geven!” benoemen we een professionele organisatie en dienstverlening als belangrijke randvoorwaarde. Een belangrijk onderdeel hiervan is dat we door slimme digitalisering en automatisering beter proces- en projectgericht kunnen werken. We constateerden daarbij dat ons huidige applicatielandschap daarvoor niet meer een geschikte oplossing is. Daarom stelden we ons als doel een nieuw kernsysteem te kiezen en te implementeren voor 2023.

Om een juiste keuze te maken tussen de verschillende leveranciers bepaalden we, zowel op proces- als op strategisch niveau, welke strategische en functionele meerwaarde het nieuwe kernsysteem moet hebben en aan welke kaders het moet voldoen. Een belangrijk aspect was het afstemmen op de standaarden van de branche. In het voorjaar 2023 selecteerden we een leverancier. Tijdens de contractonderhandelingen besteedden we veel aandacht aan het waarborgen van de continuïteit en de beveiliging van onze informatie.

Tijdens de implementatiefase vanaf de zomer van 2023 begonnen we met het invoeren van onze gegevens in het nieuwe systeem (conversie). We hebben er voor gekozen de implementatie zoveel mogelijk met onze eigen medewerkers vorm te geven. Om onze dienstverlening aan de huurders door te laten lopen hebben wij daarom relatief veel tijdelijke medewerkers ingeleend. Door te werken met verschillende werkgroepen zorgden we ervoor dat iedereen wist hoe ze het nieuwe systeem moesten gebruiken. Er werd uitgebreid getest om ervoor te zorgen dat het nieuwe systeem goed functioneert en dat de gegevens correct zijn overgedragen.

Het nieuwe systeem ging begin januari 2024 officieel live. We beginnen nu de vruchten van verbeterde efficiëntie en een gestroomlijndere manier van werken te plukken, wat bijdraagt aan de tevredenheid van onze huurders en een positieve werkomgeving creëert. Vooruitkijkend overwegen we verdere stappen om het systeem te optimaliseren en we leren voortdurend van onze ervaringen gedurende dit proces.

In 2023 gingen we ook over op een nieuw personeels- en salarissysteem. Dit jaar willen we nog meer onderdelen van het systeem in gebruik nemen zoals de inrichting van de personeelsdossiers en de, signaleringen verbeteren in processen zodat we hier nog slimmer en efficiënter mee werken.

Informatiebeveiliging

Na de digitale aanval in 2022 bouwden we opnieuw onze systeemomgeving op, inclusief bedrijfsinformatiesystemen. Een belangrijke ontwikkeling hierbij was de migratie van onze informatiesystemen naar de cloud, waarbij de technische beveiliging een belangrijk aandachtspunt was. In 2023 ronden we deze ontwikkeling af. Ook bij de implementatie van ons nieuwe kernsysteem besteedden we veel aandacht aan de beveiliging.

In 2024 actualiseren we ons informatiebeveiligingsbeleid, werken het verder uit en geven we er invulling aan. Ook besteden we bij onze medewerkers extra aandacht aan hun bewustwording ('awareness') op het gebied van informatiebeveiliging. Hiermee vergroten we hun kennis hierover en maken we hen bewuster van de risico's die bepaalde handelingen of gedrag met zich meebrengen.

Verkennen mogelijkheden volwaardig klantenservice

Om onze dienstverlening verder te professionaliseren en meer te stroomlijnen, verkenden we de mogelijkheden van een gecentraliseerde klantenservice waar een groot deel van onze eerstelijns communicatie afgehandeld kan worden. Onder begeleiding van een externe adviseur stelden we een concept bereikbaarheidsvisie en -beleid op. We bepaalden ook wat het centraliseren van de klantvragen betekent voor onder andere onze processen, huisvesting, formatie, ICT en hoe het past bij ons als organisatie.

In 2024 geven we dit verder vorm in een implementatieplan en werken we het voorkeursscenario uit dat de werkgroep met de externe adviseur het MT heeft geadviseerd om te komen tot het centraliseren van de klantvragen.

Verbeteren proces service- en stookkosten

We vervolgden het verbetertraject van het proces service- en stookkosten, met als uiteindelijk doel om het proces zo in te richten dat de wijze van verrekening eenduidig en eenvoudig is. Hierdoor kunnen we jaarlijks de service- en stookkosten sneller afrekenen met onze huurders. In 2023 heeft het al tot resultaat geleid dat wij de stook- en servicekosten voor 1 juli grotendeels met onze huurders hadden afgerekend. We blijven onderzoeken waar we het proces kunnen verbeteren. In 2023 lieten we bijvoorbeeld opnieuw diverse analoge meters vervangen door slimme meters. In 2024 onderzoeken we hoe we het afrekenproces efficiënt in ons nieuwe kernsysteem kunnen inregelen.

Strategisch communicatieplan

Goede strategische communicatie helpt om onze missie en doelen uit te dragen, te laten zien wie we zijn en wat men van ons kan verwachten. Daarom stelden we in 2023 een strategisch communicatieplan op. Hierin staat hoe we met de (in- en externe) corporate communicatie bijdragen aan het behalen van onze organisatiedoelen en wat ieders rol en verantwoordelijkheid daarin is.

Aanbestedingsbeleid

In 2023 herijkten we ons huidige inkoopbeleid algemeen en richtlijn voor het inkopen van vastgoedprojecten en voegden beide documenten samen tot één inkoop- en aanbestedingsbeleid. Hiermee en leggen we een basis om onze inkoop verder te professionaliseren. De goedkeuring en implementatie hiervan vindt in 2024 plaats.

De organisatie in cijfers

Onderwerp	2023 werkelijk	2022 werkelijk
Aantal personeelsleden	56	58
Waarvan mannen	19	21
Waarvan vrouwen	37	37
In fte	50,2	51,5
Medewerkers met > 5 dienstjaren (%)	58,9	62,0
Ziekteverzuim excl. zwangerschap (%)	6,9	4,9
Ziekmeldingsfrequentie (meld/fte)	0,84	1,19
Bruto loonsom (€/ fte)	62.415	59.065
Personeelskosten incl. inleen (€/fte)	121.980	95.140
Opleidingskosten (functiegebonden) (€/fte)	1.295	1.910
Aantal vhe per fte	110	106

We zien in 2023 een stijging van de personeelskosten inclusief tijdelijke medewerkers. We kozen ervoor om de implementatie van het nieuwe kernsysteem zoveel mogelijk met onze eigen medewerkers vorm te geven. Om ook de dienstverlening goed te laten doorlopen, huurden wij hiervoor relatief veel extra medewerkers in. Daarnaast huurden wij ook een aantal tijdelijke medewerkers in ten behoeve van langdurige uitval en vervanging van vaste medewerkers. We verwachten dat we voor een deel van 2024 ook nog tijdelijke medewerkers nodig hebben.

Governance

Wij zijn als woningcorporatie een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van onze organisatie. Normen voor goed bestuur en toezicht, externe verantwoording, transparantie, financiële beheersing en risicomangement hebben wij daarom expliciet gemaakt en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.



Governancestructuur

De Woningstichting is een stichting die wordt bestuurd door één bestuurder met daarboven een Raad van Commissarissen. De Woningstichting heeft sinds 2014 één verbinding, de Ecovallei B.V. We zijn 100% aandeelhouder van de Ecovallei B.V.

De Woningstichting en haar medewerkers houden zich aan de Governancecode Woningcorporaties (GCW) 2020 en aan de daarin genoemde principes. Alle hierin genoemde reglementen en regelingen staan op onze website.

Per 1 januari 2023 wijzigde de GCW op twee punten:

- Een bepaling over solidariteit is toegevoegd, waarmee wordt afgesproken dat corporaties eerst lokaal en vervolgens regionaal een (financieel) beroep op elkaar kunnen doen als het behalen van hun maatschappelijke/volkshuisvestelijke doelen in gevaar komt.
- De bepaling over de permanente educatie is aangepast, vanwege een wijziging in de systematiek voor de permanente educatie (PE) voor bestuurders.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de Directeur/Bestuurder van de Woningstichting en de aan de organisatie verbonden onderneming. De RvC legt in zijn eigen verslag verantwoording af. Zie hiervoor het hoofdstuk 'Verslag van de Raad van Commissarissen'.

Bestuur

Ons bestuur bestaat uit één Directeur/Bestuurder: mevrouw ir. J.L. Barnard. Zij is sinds 1 januari 2018 statutair directeur van de Woningstichting. Zij legt verantwoording af aan de RvC over de strategische beleidskeuzes, de realisatie van de organisatiedoelen en de wijze waarop de daarmee gepaard gaande risico's worden beheerst.

Mevrouw Barnard heeft drie, niet-betaalde, nevenfuncties in 2023:

1. Lid adviesgroep van de Stichting de Wageningse Uitdaging.
2. Voorzitter NVBW (Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties).
3. Voorzitter Bestuur Vol'2.

Deze nevenfuncties conflicteren niet met haar hoofdfunctie; tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan. Interventies door de RvC zijn niet nodig geweest, ook in voorgaande jaren niet.

Deskundigheid bestuur

De Directeur/Bestuurder schoolt zich permanent bij en houdt hiermee haar deskundigheid op peil. In de GCW is opgenomen dat Bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten behalen. Mevrouw Barnard behaalde in de afgelopen drie jaar 198,5 PE-punten (2023: 76,5, 2022: 72 en 2021: 50). Daarmee voldoet ze aan de PE-verplichting.

Extern toezicht

Onze externe toezichthouders zijn de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader. In het hoofdstuk 'Professionele organisatie en dienstverlening - Financiën' in dit jaarverslag gaan we verder in op dit externe toezicht in 2023.

Overleggen met de belanghouders en netwerkpartners

In het hoofdstuk 'Slimmer samenwerken' staan we uitgebreid stil bij de diverse overleggen die we hebben met belanghouders en netwerkpartners, onder andere over de prestatieafspraken met huurders en gemeente.

Overleg met de Ondernemingsraad

Onze medewerkers zijn uiteraard ook belangrijke belanghouders. De ondernemingsraad (OR) is voor de Directeur/Bestuurder het officiële overlegorgaan en de gesprekspartner namens de medewerkers. De OR geeft op een opbouwende manier invulling aan haar taken en legt het accent op taken die deel uitmaken van het organisatie- en personeelsbeleid.

In 2023 bestond de OR uit drie leden (halverwege het jaar is één lid afgetreden). De OR streeft naar een bezetting van vijf leden. Begin 2024 zijn drie nieuwe OR-leden aangetreden. Vanwege het aftreden van één van de OR-leden in 2024 is er nu nog een vacature voor een OR-lid.

De OR en de Directeur/Bestuurder stellen elk jaar een jaarplan op met daarin de thema's die dat jaar ter advies of instemming worden ingebracht en thema's die ze in elk geval met elkaar willen bespreken. In 2023 vergaderde de OR vijf keer formeel met de Directeur/Bestuurder.

De onderwerpen waar de OR het afgelopen jaar adviesrecht of instemmingsrecht op had waren:

- Nieuw kernsysteem (*positief advies gegeven*)
- Evaluatie en contract Arbodienst (*instemming verleend*)
- Gedragscode integriteit en Speak-Up regeling (klokkenluidersregeling) (*instemming verleend*)
- Voorstel bijzondere dagen 2024 (*instemming verleend*)
- Format gesprekscyclus beoordelingsgesprekken (*instemming verleend*)
- Verlenging contract Zorg van de Zaak (*instemming verleend*)

Andere belangrijke onderwerpen die in 2023 met de OR werden besproken, zijn:

- Voortgang organisatieontwikkeling
- Nieuwe huisvesting de Woningstichting
- Jaarverslag 2022 externe vertrouwenspersoon
- Strategische Personeelsplanning (SPP)
- Statusupdate mobiliteitsplan
- Audit soft controls
- Evaluatie agressieprotocol
- Jaarverslag OR 2022
- Resultaten enquête OR
- Evaluatie werkkostenregeling
- Jaarplan OR en Directeur/Bestuurder 2023 en jaarplan 2024
- Proces en implementatieplan nieuw kernsysteem

- Jaarplan 2023 en financiële begroting 2023 & meerjarenraming 2024-2033 de Woningstichting
- Jaarverslag en jaarrekening 2022 de Woningstichting
- Pulseonderzoek
- Vacatures OR
- Visitatie
- Samenwerking met de andere woningcorporaties in de Foodvalley

We publiceren de OR-verslagen op ons intranet.

Compliance

Compliance gaat erom dat een organisatie toeziet op de naleving van externe wet- en regelgeving en de interne regels die relevant zijn voor de integriteit van de organisatie. We besteden heel bewust aandacht aan compliance. Compliance is een zaak van de gehele organisatie; het bestuur, management en de RvC vervullen hierin een voorbeeldfunctie. Medewerkers zijn zich bewust van de noodzaak tot verantwoord gedrag; hierin investeren we door middel van een meerjarenprogramma ter versterking van de soft controls (dit zijn alle niet-tastbare maar wel gedragbeïnvloedende factoren in organisaties die kunnen helpen bij het realiseren van doelen en het managen van risico's). Het complianceteam bewaakt de hard en soft controls rondom compliance en integriteit. We voldoen onder andere aan de Woningwet, inclusief de BTIV en RTIV, de WBTR en de Governancecode Woningcorporaties.

Begin 2023 wijzigden we onze statuten naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet, BTIV en de WBTR.

In 2023 deden er zich geen overtredingen voor op het gebied van de compliance.

Integriteit en Klokkenuidersregeling

Wij hechten veel waarde aan integriteit. Eind vorig jaar actualiseerden we onze Gedragscode integriteit. Begin 2024 brengen we deze in de organisatie breed onder de aandacht aangezien alle medewerkers en RvC-leden zich hieraan moeten conformeren. Gezien het belang van integer handelen en het feit dat niet altijd alles zwart/wit is, blijven we integriteit op diverse manieren onder de aandacht houden. Hiermee vergroten we de bewustwording om dilemma's tijdig te herkennen en bespreekbaar te maken.

We ontvingen in 2023 geen melding in het kader van de integriteit (2022: 1).

In 2023 is er geen melding gedaan in het kader van de Klokkenuidersregeling (2022: 0). Woningcorporaties met 50 medewerkers moesten uiterlijk 17 december 2023 de klokkenuidersregeling hebben aangepast aan de gedeeltelijk in werking getreden nieuwe Wet bescherming klokkenuiders. Omdat wij stimuleren dat mensen zoveel mogelijk bij het vermoeden van een misstand een melding maken, wijzigden wij onze klokkenuidersregeling naar een Speak Up regeling. Hierbij gaan we uit van een positievere benadering zodat het meer uitnodigt om een melding te doen.

Onze Gedragscode integriteit en Speak Up regeling staan ook op onze website, zodat deze ook beschikbaar zijn voor onze externe belanghouders en onze netwerkpartners.

Vertrouwenspersoon

De externe vertrouwenspersoon vervult de rol van vertrouwenspersoon rondom ongewenste omgangsvormen en integriteitsvraagstukken. We vinden het belangrijk dat onze medewerkers zich veilig en prettig voelen op en tijdens het werk en dat zij weten bij wie ze (naast hun leidinggevende) terecht kunnen als ze zich niet zo voelen.

De werkzaamheden van de vertrouwenspersoon bestaan uit het ontvangen van meldingen van ongewenste omgangsvormen en integriteit, het ontvangen van een formele klacht en het begeleiden van de melder in de klachtenprocedure en overige activiteiten zoals overleg en voorlichting. Het gaat hierbij over situaties rondom (seksuele) intimidatie, agressie, geweld, discriminatie en pesten.

In 2023 ontving de vertrouwenspersoon één melding over de Woningstichting in het kader van ongewenste omgangsvormen (2022: 1). Deze melding is naar tevredenheid opgepakt en afgehandeld.

Net zoals in 2022 deden er in 2023 geen externen een beroep op de vertrouwenspersoon, zijn er via de vertrouwenspersoon geen formele klachten ingediend bij de klachtencommissie en waren er geen andere activiteiten.

In 2023 vond er wederom een wisseling plaats van vertrouwenspersoon binnen dezelfde organisatie. De OR stemde in met de nieuwe vertrouwenspersoon.

Warmtewet (levering van warmte)

Consumenten die zijn aangesloten op een warmtenet kunnen niet zelf kiezen voor een leverancier. Om ervoor te zorgen dat deze consumenten niet te veel moeten betalen, hanteert de Warmtewet het "niet-meer-dan-anders"-principe. Dit principe zorgt ervoor dat de consument nooit meer betaalt dan de maximumprijs op basis van de Warmtewet.

De Warmtewet is voor ons van toepassing vanwege de bewoners (huurders en kopers) van de wijk Torckdael. Zij ontvangen warmte en koude via onze dochteronderneming Ecovallei B.V., omdat hun woningen zijn aangesloten op de WKO-installatie van Ecovallei B.V. in Torckdael.

De warmtelevering van de Ecovallei B.V. bleef ook in 2023 onder de 10.000 GJ en daarmee is de Ecovallei B.V. niet vergunningplichtig. Wel dient de Ecovallei B.V. aan de verplichtingen van de Warmtewet te voldoen. En daar voldoet de Ecovallei B.V. aan.

In 2023 zijn geen storingen vastgesteld, die op grond van de Warmtewet gemeld moeten worden (2022:0). In 2023 zijn er opnieuw geen geschillen tegen ons ingediend (2022:0).

Huurcommissie

Als onpartijdige en onafhankelijke beslechter van geschillen tussen huurders en verhuurders biedt de Huurcommissie uitkomst. Zij beoordelen een geschil over bijvoorbeeld de huur, servicekosten of onderhoud aan de hand van wet- en regelgeving.

Tegen ons voorstel van huuraanpassing per 1 juli 2023 is van 34 huurders een bezwaar ontvangen. We hebben deze bezwaren beoordeeld en ongegrond verklaard. Daarbij is de huurders de keuze gegeven om hun bezwaar aan de Huurcommissie voor te leggen. Hiervan heeft geen enkele huurder gebruik gemaakt.

Daarnaast zijn er 3 bezwaren ontvangen over gebreken op basis van onderhoud. Deze zijn voorgelegd aan de Huurcommissie. Eén huurder die de Huurcommissie inschakelde voor een gebrek heeft zijn zaak teruggetrokken. De zaak van een andere huurder werd door de Huurcommissie en in hoger beroep ongegrond verklaard. Tot slot heeft de Huurcommissie een huurder in januari 2024 in het gelijk gesteld wegens een gebrek aan een monumentaal pand. De huurder krijgt daarom huurverlaging vanaf 1 maart 2023 tot het moment dat het gebrek is verholpen. Omdat het een monumentaal pand is en er een flora en fauna onderzoek nodig is voordat wij werkzaamheden mogen uitvoeren, verwachten we dat het gebrek op zijn vroegst medio 2025 kan worden hersteld.

Bezwaren ingediend bij de Huurcommissie		
	2023	2022
Totaal ingediend	3	2
Gegronde verklaard	1	0

Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en omstreken

Samen met 9 andere corporaties, waaronder de Foodvalley corporaties, hebben wij een onafhankelijke geschillencommissie: de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en omstreken (GWV). Onze huurders kunnen hier terecht met een klacht over ons beleid of een medewerker. We streven er altijd naar om eerst zelf de klacht samen met de huurder op te lossen. Lukt dit niet, dan wijzen wij de huurder op de mogelijkheid een geschil in te dienen bij de geschillencommissie.

Klachten over de Woningstichting bij de Geschillencommissie		
	2023	2022
Totaal ingediend	0	8
Gegronde verklaring	0	1 (gedeeltelijk)

Waar we in 2022 ten opzichte van de jaren daarvoor een stijging van het aantal ingediende geschillen zagen, valt het nu op dat er in 2023 helemaal geen geschillen zijn ingediend. De klachten die we in 2023 ontvingen, losten we naar tevredenheid van de huurders op waardoor de huurders het niet voorlegden aan de GWV.

In elk geval blijven we altijd alert op het voorkomen van geschillen en nemen we dat mee vanuit het continu leren & verbeteren.

Risicomanagement

Risicomanagement is voor ons het op een gestructureerde wijze in kaart brengen van de (negatieve én positieve) gevolgen die kunnen optreden in het werkdomein en bij het behalen van onze strategische doelstellingen. Deze gevolgen kunnen zowel intern, extern als strategisch zijn en zowel beïnvloedbaar als niet beïnvloedbaar zijn. Risicomanagement is een continu proces en dient systematisch, gestructureerd en proactief plaats te vinden. De wijze waarop wij omgaan met kansen en risico's is daarom één van de belangrijkste sleutels van ons huidig en toekomstig succes. Ons beleid en processen in risicomanagement staan in ons risicomanagementhandboek.



De Directeur/Bestuurder is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Risicomanagement is daar een belangrijk onderdeel van. Dit stelsel wordt gehanteerd om interne, externe en strategische risico's te identificeren, te analyseren en te beheersen. Maar het kan nooit absolute zekerheid geven dat strategische doelen worden behaald of dat materiële risico's niet optreden. De Interne Auditor is samen met de Business Controller verantwoordelijk voor de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en de uitvoering van de interne controle. De Interne Auditor rapporteert aan de Directeur/Bestuurder en de RvC over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen. De accountant rapporteert over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen, voor zover dit relevant is voor de uitvoering van de accountantscontrole.

Strategisch risicomanagement plan

Risicobereidheid

Jaarlijks beoordelen wij onze risicobereidheid en stellen vast of deze moet worden bijgesteld. Ook in 2023 verkende en bepaalde de Directeur/Bestuurder met het managementteam (MT) en de Raad van Commissarissen (RvC) onze risicobereidheid aan de hand van een scenario-analyse. We stelden vast dat de risicobereidheid niet aangepast hoeft te worden en kozen opnieuw voor een lage risicobereidheid. Dit betekent dat wij voor de uitvoering van onze kerntaken bereid zijn om aanvaardbare risico's te nemen en dat we risico's die geen verband houden met de kerntaken in principe mijden. Onze opbrengsten zijn grotendeels afkomstig van huuropbrengsten van het vastgoed en kennen een vast en voorspelbaar verloop. Omdat we ons vastgoed voor lange termijn aanhouden om te verhuren, hebben de marktontwikkelingen slechts een beperkte invloed.

Aan de hand van de risicobereidheid en het risicoprofiel beoordeelden wij onze interne normen voor de financiële kengetallen in 2023 opnieuw. We concludeerden dat aanpassing niet nodig was. Wij hebben boven op de externe normen van Aw/WSW een opslag bepaald als financiële risicobuffer. Met deze extra risicobuffer kunnen wij de meest negatieve scenario's opvangen of de begroting in voldoende mate aanpassen om binnen de externe normen te blijven. Een onnodig grote risicobuffer kan een belemmering worden voor onze volkshuisvestelijke opgave.

De Woningstichting wil geen risico's lopen rondom integriteit en wil compliant zijn aan wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid hierbij is vermijden. Het uitgangspunt voor compliance- en integriteitsrisico's is dat we ons strikt houden aan de wetten en dat we integer zijn. Bij twijfel raadplegen wij onze juristen.

Het complianceteam bewaakt de hard & soft controls rondom compliance en integriteit. We voldoen onder andere aan de Woningwet, inclusief de BTIV en RTIV en de Governancecode Woningcorporaties. We hebben deze uitgewerkt in statuten, diverse reglementen, investeringsstatuut, verbindingenstatuut en treasurystatuut. We toetsen deze documenten periodiek aan de ontwikkelingen in de sector en passen ze indien nodig aan. Het investeringsstatuut en het treasurystatuut pasten we in 2023 aan.

Risicoanalyse

Jaarlijks voeren wij een risicoanalyse uit, die we tijdens het jaar periodiek actualiseren. Hierin hebben we de 24 business risks van het WSW opgenomen, aangevuld met de door onszelf geïdentificeerde risico's. De risico's en de beheersingsmaatregelen bespreken we in het MT, de AC en de RvC. We concludeerden dat we het risicoprofiel van de Woningstichting iets hoger hebben ingeschat dan vorig jaar. We hebben onze risico's goed in beeld en ze passen met de beheersmaatregelen binnen onze risicobereidheid.

De Business Controller toetst, onder de verantwoordelijkheid van de Interne Auditor, of deze beheersingsmaatregelen hebben gewerkt. We rapporteren intern over de bevindingen en nemen indien nodig maatregelen. Conform het Reglement financieel beleid en beheer hebben de Interne Auditor en de Business Controller in 2023 twee keer gesproken met de AC over risicomangement, buiten aanwezigheid van de Directeur/Bestuurder.

De Woningstichting onderscheidt drie belangrijke risicogebieden:

1. **Strategische risico's die samenhangen met de strategische doelstellingen en het ondernemingsplan.**

De belangrijkste strategische risico's zijn:

1. Portefeuillerisico

Ter compensatie voor de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 zijn per 1 juli 2022 Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken zijn in de regio Foodvalley vertaald naar een regiobod. Hierin staat een verhoogde ambitie van onze woningproductie tot 2030 van 575 naar 814.

In ons ondernemingsplan benoemen we beschikbaarheid als onze eerste prioriteit. Op basis daarvan herijkten we eind 2023 onze financieringsstrategie om te beoordelen of al onze wensen haalbaar zijn. In onze meerjarenbegroting 2024-2033 hebben we de gewenste groei van ons bezit ingerekend op basis van de laatste inzichten in de planvoorraad. Daarbij is nu sprake van meer onderscheid naar plantype (meer sloop-nieuwbouw). Door gestegen kosten en rente blijven we naar verwachting nog net binnen de externe normen voor de diverse ratio's. We moeten nu echter wel gericht kijken naar welke ambities voorrang hebben of op welk plantype we onze aandacht vestigen in het kader van financiële haalbaarheid. In 2023 vulden we ook het assetmanagement specifiek in en trokken hier extra capaciteit voor aan. Dit betekent dat we vanuit de portefeuillestrategie via het assetmanagement meer richting geven aan het bereiken van onze doelen en deze vertalen naar complexplannen en strategie.

Onze belangrijkste beheersmaatregelen zijn:

- vaststellen en periodiek actualiseren van onze portefeuillestrategie;
- monitoren behoefte doelgroep door woningmarktonderzoek;
- vaststellen en periodiek actualiseren van de financieringsstrategie;
- toetsing van investeringsvoorstellen aan het investeringsstatuut;
- jaarlijks actualiseren van de normen in het investeringsstatuut;

- flexibiliteit in de portefeuille houden om keuzes te (kunnen) maken bij veranderende omstandigheden;
- werken met scenario's om te checken of we ons vermogen optimaal inzetten.

2. Leefbaarheidsrisico (gerelateerd aan de doelgroep)

Vanwege het toenemend aantal mensen met een zorgprofiel beoordeelt de woonconsulent bij woningtoewijzing (directe bemiddeling) de draagkracht van een buurt in combinatie met de toewijzing. Daarnaast borgt ons huurbeleid dat we wijken differentiëren qua huurprijzen, huishoudsamenstellingen en inkomensklassen. Hiermee voorkomen we eenzijdige wijken en bevorderen we differentiatie, wat de leefbaarheid ten goede komt. Door deze maatregelen zorgen we voor draagkracht in onze wijken/buurt en voorkomen we opstapeling van sociale problemen. In 2024 bepalen we met de gemeente welke mensen we specifiek bedoelen met 'de aandachtsgroep' en voor hoelang iemand tot deze aandachtsgroep behoort. Op basis daarvan kunnen we in ons systeem borgen en monitoren (op een volgens de AVG verantwoorde manier) dat in een complex maximaal 20% van de bewoners uit de aandachtsgroep komt.

Hoe eerder we zorg- of overlastsignalen (h)erkennen, hoe sneller we kunnen doorverwijzen of zelf actie kunnen ondernemen. Daarnaast wordt ieders rol in casussen in wijkteams of de stedelijke werkgroep besproken om vanuit daar steeds slimmer samen te werken. In 2024 gaan we daar ook integrale procesafspraken over maken, omdat we zien dat de complexiteit van problematieken toeneemt. De vroegsignalering bij huurders met een betalingsprobleem loopt volgens afspraak. Daarnaast verwijzen we huurders door naar de Voorzieningswijzer van de gemeente Wageningen. Zij gaan met de huurders een persoonlijk gesprek aan om te kijken naar hun inkomsten en uitgaven en of ze bijvoorbeeld optimaal gebruik maken van regelingen die er zijn rondom lastenverlichting. We zetten in 2023 ook een Woonlastenonderzoek uit. We verwachten de resultaten hiervan in het eerste kwartaal 2024. Deze resultaten combineren we dan met de Armoedemonitor die door de gemeente wordt herzien. De uitkomsten gebruiken we om samen met de gemeente efficiënter samen te werken om het aantal huurders met betalingsproblemen laag te houden, ondanks mogelijke stijging van de woonlasten.

Ook hadden we het afgelopen jaar meer aandacht voor het huisvesten van het groeiende aantal statushouders. Naast het optimaliseren van procesafspraken met de gemeente en Vluchtelingenwerk, pasten we werkinstructies aan om de doelgroep gelijkmatiger te verdelen over de gemeente. We werkten samen in een projectgroep met onder andere de gemeente en collega-corporatie Idealis om advies uit te brengen over de toekomst voor huisvesting en integratie van statushouders. We voldeden ook in 2023 weer aan de taakstellingsopgave die het Rijk de gemeente Wageningen heeft opgelegd. We wijzen maximaal 15% van onze leegkomende woningen toe aan bijzondere doelgroepen. Als er dus minder huurders verhuizen, wijzen we ook minder woningen toe aan bijzondere doelgroepen. In 2023 was dat nog passend, maar gezien de toename van het aantal statushouders moeten we blijven monitoren dat er voor iedere doelgroep ruimte blijft. Dit is ook een onderdeel van de prestatieafspraken.

In 2023 introduceerden we binnen de Woningstichting de zogenoemde PPP-casussen. In situaties die Pers of Politiek gevoelig zijn of waar de veiligheid van Personen in het geding is, handelen we al in een vroeg stadium de-escalierend. Daar waar het toch escaleert, interveniëren we kortdurend om het daarna terug in het reguliere proces verder op te pakken. Dit bouwen we verder uit, ook met onze netwerkpartners.

3. Financieel beheerisico

In de meerjarenbegroting 2024-2033 hebben we de ambities uit het ondernemingsplan, de portefeuillestrategie en de Nationale Prestatie Afspraken opgenomen. Door het wegvallen van de verhuurderheffing hadden we verwacht dat er aanzienlijk meer financiële ruimte zou zijn om te investeren. De snelle stijging van de rente zorgt er echter voor dat onze financieringsruimte fors is afgenomen. Daarnaast zorgt de hoge inflatie voor stijgende kosten waar geen vergelijkbare hogere huurinkomsten tegenover staan omdat we de betaalbaarheid van onze woningen willen waarborgen.

Deze omstandigheden zorgen ervoor dat het onzeker is of we onze ambities kunnen waarmaken binnen de gestelde horizon (2030). De meerjarenbegroting laat zien dat deze zorg terecht is. Het verloop van de financiële ratio's laat zien dat we onze opgave nog net kunnen realiseren binnen de normen en de financieringsstrategie, maar dat we wel tegen de grenzen aan gaan lopen. We moeten keuzes maken bij de realisatie van onze doelstellingen door prioriteiten te geven aan beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit.

Net als in voorgaande jaren rekenden we in de begroting verschillende scenario's door om te beoordelen of we de risico's kunnen dragen wanneer zo'n scenario zich voordoet. De huidige marktomstandigheden, waaronder de renteontwikkeling, de hoge inflatie, de netcongestie, schaarste van materialen en mensen zorgen ervoor dat onze risico's toenemen als de huidige omstandigheden voor een langere periode aanhouden. Dit betekent dat bij de uitvoering van de opgave de monitoring (nog) belangrijker wordt. We doen dit door periodiek de financieringsruimte te berekenen op basis van actualisatie van marktontwikkelingen en genomen besluiten.

4. Demografisch risico

Op basis van ons ondernemingsplan herijkten we in 2023 onze portefeuillestrategie. Deze strategie gaat onder andere in op ontwikkelingen binnen de woningmarkt en laat een huishoudensontwikkeling van de gemeente Wageningen zien (2020-2040). We zien een significante groei van 55+'ers (vooral 75+) en een groei van alleenstaanden tussen 25-35 jaar en gezinnen. De uitwerking van onze nieuwbouwplannen stemmen we af op deze portefeuillestrategie.

Om ons doorstroomproject 55+ onder de aandacht te brengen, organiseerden we ouderenmarkten, namen we deel aan informatiemiddagen en ontwikkelden we informatiemateriaal. De Provincie stelt voor deze doelgroep een subsidie beschikbaar voor verhuiskostenvergoeding onder andere bij verhuizing naar een kleinere woning.

Dit jaar voegden we nog een nieuwe doorstroommaatregel toe: onze eigen huurders hebben twee weken voorrang wanneer een woning van ons te koop komt. Onze al bestaande doorstroommaatregelen zijn per woning in ons woningzoekendesysteem Huiswaarts automatisch 'ingeregeld'. Wij blijven alert op nieuwe experimenten in de sector die wij kunnen vertalen naar onze woningmarkt om als pilot in te zetten.

In 2023 gingen wij samen met de gemeente en marktpartijen in gesprek over de versnelling van projecten om de woningbouwopgave te realiseren. Daarnaast blijven we mogelijke verdichtingskansen binnen ons eigen bezit onderzoeken en staan we ook open voor Flexwonen.

5. Beschikbaarheidsrisico

In ons ondernemingsplan is beschikbaarheid onze eerste prioriteit. Met de oplevering van de nieuwbouw aan de Rooseveltweg/Westerhofseweg voegden we afgelopen jaar 36 woningen (24 appartementen en 12 eengezinswoningen) aan ons bezit toe.

Na de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling op de Dreijen 1 en 2 sloten we in 2023 nog een intentieovereenkomst voor ca. 75 woningen. De komende jaren werken we dit verder uit met de ontwikkelaars. Verder blijven we actief op zoek naar geschikte locaties. Hierbij steunen we op het door de gemeente uitgevoerde locatieonderzoek en ons eigen verdichtingsonderzoek binnen ons eigen bezit, dat we in 2023 afrondden. Hierdoor steeg de zachte planvoorraad tot boven de 1.000 woningen. Grootste zorg is dat de bouwproductie onder druk staat door de stijgende rente en de bouwkostenstijging en dat daarmee projecten niet tot realisatie komen. Inmiddels heeft de eerste ontwikkelaar zich gemeld om een ontwikkellocatie aan ons te verkopen en kijken we hierna.

Een ander belangrijk risico is de afgekondigde netcongestie. Tot en met 2028 kunnen er niet meer dan de nu al ingerekende groot zakelijke aansluitingen worden gerealiseerd. Dit kan invloed hebben op onze nieuwbouw- en verduurzamingsopgave. Samen met de gemeente, Idealis en Liander brengen wij onze vraag in beeld om tot een gezamenlijke prioritering te komen.

De definitiefase voor de Kolkakkerweg voor sloop / vervangende nieuwbouw met kansen tot verdichting is inmiddels met bewoners, omwonenden en de gemeente verder doorlopen. Dit leidde tot een evenwichtig stedenbouwkundig schetsontwerp. De gemeenteraad heeft in oktober 2023 een Nota van Uitgangspunten opgesteld als kader voor de verdere planvorming. Ook bekeken we transformatie of nieuwbouw van ons kantoor tot ouderenwoningen, zeker nu onze plannen om met het kantoor te verhuizen naar de Buurtseweg meer vorm krijgen.

De herijking van ons verkoopbeleid is inmiddels ook afgerond. Om woningen beschikbaar te houden, besloten we onze verkoopvijver niet uit te breiden.

2. Interne risico's en compliance risico's die betrekking hebben op de werking van de bedrijfsprocessen en –systemen en de ontwikkelingen in wet- en regelgeving.

De belangrijkste risico's zijn:

6. Operationeel risico (OOB-status en Compliance)

Voor de inrichting en borging van het 3 lijnen model pasten we het profiel voor de 3^e lijn aan op onze behoefte. Om de professionaliseringsslag te maken willen we de 3^e lijn geheel in lijn met de Woningwet invullen, hetgeen betekent dat de Business Controller ruimte krijgt om de 1^e lijn te ondersteunen / coachen. Naast de Business Controller zal ook de Financial / Projectcontroller de 2^e lijn moeten gaan invullen. Deze laatste functie vulden we afgelopen december in. Voor de invulling van de 3^e lijn (verwacht in 2024) trekken we samen op met collega-corporatie Veenvesters uit Veenendaal.

Voor wat betreft de processen richten we ons nu eerst op de verdere implementatie van het nieuwe kernsysteem. Dit systeem moet als vliegwiel fungeren om de stap te maken naar procesmatig werken waarbij processen worden beschreven en risico's centraal worden gemonitord. In Empire Dynamics (het nieuwe kernsysteem) zijn processen reeds in kaart gebracht. We gebruiken hiervoor de best practise.

7. IT-risico

De organisatie is voor het uitvoeren van de bedrijfs- en klantprocessen steeds afhankelijker van een goede automatiseringsomgeving. Dit brengt risico's met zich mee. Het niet beschikbaar zijn van de automatiseringsomgeving heeft direct gevolgen voor de bedrijfsvoering. Ook het risico op het niet beschikbaar zijn of verlies van gegevens is aanwezig.

In 2023 ronden we de heropbouw van de automatiseringsomgeving af. Hierbij besteedden we veel aandacht aan de technische beveiliging. We haalden de meeste bedrijfsapplicaties uit de centrale automatiseringsomgeving bij onze outsourcingpartner weg en brachten deze naar de 'cloud'. De beveiligingsmaatregelen voor het verkrijgen van toegang tot deze applicaties zijn daarbij aangescherpt. Van de leveranciers van onze belangrijkste bedrijfsapplicaties vereisen we ISO 27001 en ISAE 3402 Type II verklaringen. Bij de selectie en implementatie van het nieuwe kernsysteem was hier ook veel aandacht voor.

Vanaf januari 2024 starten we een traject waarin we met begeleiding van een externe adviseur onder meer een nieuwe risicoanalyse doen en maatregelen definiëren en uitvoeren om de belangrijkste risico's te mitigeren.

8. Personeelsrisico

In 2023 werkten we aan het Strategisch Personeelsplanning (SPP) en we verwachten dit begin 2024 af te ronden. Het doel hiervan is om op elk moment - nu en in de toekomst - te kunnen beschikken over een kwalitatief (prestatie, houding, kennen en kunnen) en kwantitatief (aantallen) optimale personeelsbezetting. Hierbij nemen we alle interne en externe ontwikkelingen mee om te bepalen wat er nodig is voor een passende formatie en personeelsbeleid voor nu en op de langere termijn.

Thema's die hierbij aan bod komen zijn de ontwikkelingen in de arbeidsmarkt, de vergrote opgave vanuit de NPA, de (toekomstige) veranderingen van onze werkzaamheden, benodigd personeelsbeleid (scholing, cultuur etc.). Het één en ander vertalen we in ons strategisch HRM-plan.

In juni is de Buurtse Bocht gekozen als voorkeurlocatie voor ons nieuwe kantoor. Door van de nieuwe huisvesting een inspirerende werkomgeving te maken in combinatie met ons strategisch HRM-plan blijven we een aantrekkelijke werkgever, zodat we de aankomende jaren aanstaande uitstroom van oudere ervaren collega's kunnen opvangen.

Op het gebied van HR werken we ook nadrukkelijk samen met onze collega's in de Foodvalley. Samen bekijken we continu hoe wij een aantrekkelijke werkgever kunnen zijn en blijven en hoe onze onderlinge samenwerking dit kan versterken. Gedacht wordt aan gemeenschappelijke trainees, leerlijnen maar ook het gemeenschappelijk werven van medewerkers.

3. Externe risico's die betrekking hebben op de externe ontwikkelingen.

De belangrijkste externe risico's zijn:

9. Politiekrisico

In maart zijn de woondeals getekend. De Foodvalley corporaties tekenden we een ondersteuningsverklaring waarin we aandacht vragen voor de positionering van corporaties bij de realisatie van de opgaven. Maar ook voor de stapeling van ambities vanuit de overheden versus de realisatie van betaalbare woningen.

Ook in Wageningen is het hard nodig dat wij sociale huurwoningen toevoegen vanuit de behoefte, maar ook vanuit de afspraken vanuit de NPA. Ook hier ligt de uitdaging in het verwerven van genoeg (betaalbare) locaties. Het stapelen van ambities door de gemeente en de trage procedures zijn hierbij onze grootste uitdagingen. Voor het vinden van meer locaties werkt de gemeente met de uitkomsten van haar locatieonderzoek. Inmiddels stelde de gemeente, in aanloop naar de omgevingsvisie, een Wagenings Kompas vast. In dit kompas staat dat eerst binnenstedelijke oplossingen gevonden moeten worden voordat uitbreiding buiten de contouren mogelijk wordt.

Met betrekking tot de risico's van het al dan niet behandelen en vaststellen van bepaalde wet- en regelgeving als gevolg van het vallen van het kabinet, hebben wij bij onze begroting met scenario's gerekend waarin wij deze risico's financieel in beeld proberen te brengen.

10. Kostenrisico

Aan de hand van de aanbestedingen van het groot onderhoud in 2023 kunnen we concluderen dat de bouwkosten zich boven onze begroting ontwikkelden. Daarom moesten we in de nieuwe begroting anticiperen op deze hogere bouwkosten. Concreet betekent dit dat we de verwachte prijsstijging inrekenden. Het kostenrisico blijft hoog, onder andere door hoge inflatie en de effecten hiervan op de bedrijfskosten.

11. Cybersecurity

Het belang van cybersecurity stond al hoog op de agenda, maar is vanzelfsprekend met onze ervaringen door de digitale aanval in 2022 nog belangrijker geworden. In de komende periode onderzoeken wij of en hoe wij ons informatiebeveiligingsbeleid moeten aanscherpen, welke veiligheidsrisico's wij lopen en welke maatregelen we moeten nemen om de belangrijkste risico's te mitigeren.

Met de implementatie van het nieuwe kernsysteem pasten wij ook onze autorisatiematrix hierop aan. Deze matrix heeft een goedkeuringsstroom en een monitoringstool wat de kwaliteit van de autorisatie verhoogd.

Om de bewustwording (awareness) op het gebied van de informatiebeveiliging en privacy bij de medewerkers te vergroten voerden wij diverse keren acties uit, zoals:

- herijken AVG-beleid en bewaartermijnenlijst;
- e-learning voor nieuwe medewerkers;
- kennisquizzes privacy;
- plaatsen van veelgestelde vragen op intranet;
- invoeren en communiceren gedragscode AVG;
- opschoonactie documentmanagementsysteem;
- oprichten werkgroep AVG.

Met deze acties vroegen wij gedurende het gehele jaar op diverse manieren aandacht voor het onderwerp informatiebeveiliging en privacy.

12. Negatieve beeldvorming sector

Door zowel politieke als maatschappelijke ontwikkelingen is het risico dat het draagvlak van een maatschappelijke organisatie afbrokkelt. Het is dan ook essentieel dat we onze focus houden op wat onze rol is in maatschappelijke problemen, zoals in de woon- en energiecrisis. Als sector, maar ook lokaal, moeten we een steeds grotere rol spelen op een aantal belangrijke thema's (zoals de energiecrisis en de problematiek rondom huisvesting van vluchtelingen + statushouders). Daar waar wij invloed op kunnen uitoefenen en wat past bij onze rol, droegen we dit uit naar onze netwerkpartners en communiceerden we dit naar onze huurders via (social) media. Vanuit onze randvoorwaarde Slimmer Samenwerken zochten we de samenwerking op met onder andere de gemeente en zorgden we dat bestuurlijk de lijnen met het college van B en W kort zijn, zodat we elkaar kunnen versterken.

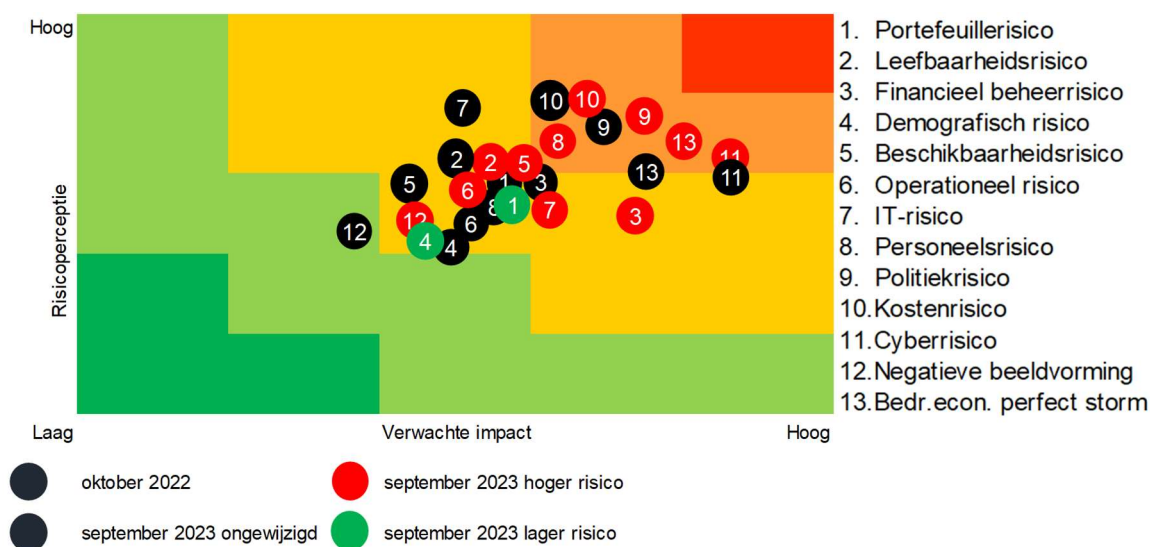
Samen met Aedes hebben we ons in het najaar gericht op de verkiezingsprogramma's en het maatschappelijke beeld van de opgave van de corporaties zelf. Hierbij was het belangrijk duidelijk te maken dat wij hard aan de slag willen met het toevoegen van woningen om de druk op de wachtlijsten niet verder op te laten lopen. De afhankelijkheid die wij hebben van gemeenten en locaties brachten wij hierbij telkens goed onder de aandacht. Door ook juist focus te leggen op onze doorstroomprogramma's laten wij zien dat wij ook op andere manieren werken aan het vergroten van de kansen op een passende woning.

Vlak voor de zomer bracht het programma Nieuwsuur een item op tv met daarin de morele vraag of en in hoeverre het passend is dat commissarissen en bestuurders van woningcorporaties ook over een actieve vastgoedportefeuille beschikken. In de uitzending kwam een aantal situaties aan bod waarvan op grond van de feiten uit de uitzending vragen gesteld kunnen worden of dit passend is. Naar aanleiding van dit programma gingen Aedes en de VTW in gesprek gegaan om een handreiking te schrijven (verdieping op de Governancecode) om hierover met elkaar in gesprek te gaan, waarbij verantwoording en mogelijke herbeoordelingen door de Aw worden genoemd. Ook binnen de Woningstichting hebben wij met elkaar hierover gesproken.

13. Bedrijfseconomische "perfect storm"

De rente lag aanzienlijk hoger dan vorig jaar, er was sprake van een hoge inflatie met stijgende kosten en tegelijkertijd een gematigde huurstijging kunnen we al spreken over een perfect storm. We moesten keuzes maken bij de realisatie van onze ambities tot 2030. Uit de eerste meerjarenbegroting blijkt dat we nog net binnen de externe normen blijven.

In de volgende figuur staan de hiervoor beschreven risico's in een risicokaart die inzicht geeft in de verwachte kans en impact van het risico. In de figuur gaan we uit van het bruto risico. Dat is het risico zonder rekening te houden met beheersingsmaatregelen.



Interne beheersingsomgeving

Om intern de risico's te beheersen, werken we conform de rollen en verantwoordelijkheden vanuit het "Three Lines"-model:

1. De eerste verdedigingslijn bestaat uit de Directeur/Bestuurder, het management en de medewerkers die als eerste lijn verantwoordelijk zijn voor de interne beheersingsmaatregelen binnen hun verantwoordelijkheidsgebied.
2. De tweede verdedigingslijn bestaat uit functies die zich richten op de ondersteuning van de eerste lijn bij het geven van invulling aan de beheersing van risico's. Bij de Woningstichting betreft dit het Controlteam, de Business Controller en het complianceteam. Zij voeren onder verantwoordelijkheid van de Interne Auditor interne controles uit om vast te stellen of de beheersingsmaatregelen in de organisatie goed zijn uitgevoerd.
3. De derde verdedigingslijn is de auditfunctie. Deze functie wordt uitgevoerd door de Interne Auditor. De auditfunctie geeft een objectief onafhankelijk oordeel over de interne risicobeheersing en het controlesysteem. In 2023 heeft de interne auditor twee audits uit 2022 bij ons afgerond (Inkoop & Betalingen en Niet-planmatig onderhoud). Met ingang van 2023 laten we de audits niet meer door de interne auditor uitvoeren, maar door een andere externe partij. Zij voerden in 2023 vier audits uit (Verkopen, Personeel & salaris, Planmatig onderhoud en Treasury). De uitkomsten van alle audits bespraken we in het MT en voorzagen we van onze managementreactie. Daarna bespraken we de audits met de Auditcommissie/Raad van Commissarissen. De verbeterpunten uit de audits nemen we altijd op in onze voortgangsrapportage zodat het MT en de Auditcommissie de voortgang periodiek kunnen monitoren.

De reguliere interne controle voerden we in 2023 niet volgens planning uit, maar we ronden deze in het eerste kwartaal van 2024 alsnog af. De voortgang van het uitvoeren van verbeterpunten, die voortkwamen uit interne en externe controles, bewaken we ook via de voortgangsrapportages van 2024.

Financiën

Om verantwoorde keuzes te kunnen maken voor het realiseren van onze opgaven, is het nodig dat we continu inzicht hebben in onze financiële situatie. Met oog voor onze financiële continuïteit zetten we de ruimte die we hebben, zo goed mogelijk in voor onze opgaven. Zo zorgen we dat we niet alleen in de komende jaren kunnen investeren, maar ook in de toekomst.



Binnen onze interne grenzen en de grenzen van de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) benutten wij de maximale mogelijkheden om te investeren in ons bezit voor onze doelgroepen.

Ons financiële beleid is erop gericht om voldoende middelen te genereren om onze maatschappelijke doelen te realiseren en de financiële continuïteit te waarborgen. We sturen hierbij op positieve operationele kasstromen en kengetallen als interest dekkingsratio, loan to value, solvabiliteit en rendement. Wij opereren binnen de volgende interne en externe financiële kaders, waarbij onze interne kaders zijn vastgelegd in ons Toezichts- en Toetsingskader.

Interne financiële kaders	Externe financiële kaders
<i>De interne financiële kaders bestaan onder andere uit:</i>	<i>De externe financiële kaders bestaan uit:</i>
<ul style="list-style-type: none"> • ondernemingsplan 2021-2025 • reglement financieel beleid en beheer • intern financieel normenkader 	<ul style="list-style-type: none"> • de Woningwet, BTIV en RTIV • normenkader van het WSW en Aw • Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ645)
<ul style="list-style-type: none"> • treasurystatuut • investeringsstatuut 	

In de volgende tabel zijn onze interne financiële kengetallen (ratio's) opgenomen en afgezet tegen de externe normen van het Aw/WSW. Het WSW maakt voor haar ratio's gebruik van de beleidswaarde. Daarom zijn de ratio's berekend op basis van waardering op beleidswaarde. De externe normen zijn afgeleid van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

Financiële kengetallen

	Norm extern	Norm intern	Werkelijk 2023	Begroting 2024 - 2028				
				2024	2025	2026	2027	2028
Interest coverage ratio DAEB	> 1,4	> 1,6	2,0	1,8	1,6	1,6	1,6	1,5
Interest coverage ratio niet-DAEB	> 1,8	> 1,8	4,9	4,1	5,2	7,5	9,1	10,5
Loan to value DAEB	< 85%	< 75%	61%	56%	59%	70%	79%	82%
Loan to value niet-DAEB	< 75%	< 75%	29%	25%	22%	18%	16%	13%
Solvabiliteit DAEB	> 15%	> 30%	44%	49%	48%	38%	33%	29%
Solvabiliteit niet-DAEB	> 40%	> 40%	71%	75%	78%	82%	84%	87%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	< 70%	22%	21%	22%	30%	36%	38%
Dekkingsratio niet-DAEB	< 70%	< 70%	19%	17%	15%	12%	11%	9%
Onderpandratio	< 70%	< 70%	25%	20%	21%	28%	32%	35%
			✓	✓	✓	✓	✓	✓

- ICR: Interest Coverage Ratio op basis van berekeningsmethodiek Aw/WSW.
- Loan to Value: totaal vreemd vermogen in percentage beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Solvabiliteit: eigen vermogen in percentage totale activa op basis van beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Dekkingsratio: schuldrestant WSW geborgde leningen, gedeeld door marktwaarde van bij WSW ingezet onderpand.
- Onderpandratio: met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

De financiële kengetallen zijn voor de jaren 2024 en verder gebaseerd op de meerjarenbegroting 2024-2033. In deze meerjarenbegroting hebben we de Nationale Prestatieafspraken volledig ingerekend. Voor de hele begrotingsperiode (2024-2033) kan de reflectie aan het normenkader als volgt worden samengevat:

- ICR → op totaal niveau blijven we gedurende de gehele begrotingsperiode boven de externe norm van 1,4. Vanaf 2028 voldoet de ICR van de DAEB-tak niet aan de gestelde interne normering. Enerzijds door de betaalbaarheidsmaatregelen en anderzijds door investeringen (cumulatief) en de rente-uitgaven die hiermee gepaard gaan.
- Loan to Value (LtV) → hoewel de LtV de komende jaren verslechterd, als gevolg van stijgende bouwkosten en verslechterde marktomstandigheden, blijft deze binnen de externe normen. Alleen de LtV van de DAEB-tak komt vanaf 2027 boven de interne norm.
- Solvabiliteit → de ontwikkeling van de solvabiliteit geeft een gelijksoortig beeld als die van de LtV. Vanaf 2028 komt de solvabiliteit van de DAEB-tak onder de interne norm.
- Dekkingsratio → voor de dekkingsratio is de marktwaarde (in plaats van de beleidswaarde) leidend. Gedurende de gehele begrotingsperiode blijven we binnen de gestelde normen.
- Onderpandratio → hoewel voor deze ratio de leningen tegen marktwaarde worden gewaardeerd, is de ontwikkeling hetzelfde bij de dekkingsratio.

Onze financieringsstrategie is een belangrijk kader om een gezonde financiële positie te behouden voor nu en voor de toekomst, waarbij we ons vermogen optimaal inzetten om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren. De Nationale Prestatieafspraken verhogen de druk op onze financiële positie ondanks het wegvallen van de verhuurdersheffing. We pasten de financieringsstrategie in het verslagjaar aan, om enerzijds meer ruimte te geven om deze prestatieafspraken te realiseren en anderzijds ervoor te zorgen dat onze financiële positie gezond blijft. In de nieuwe financieringsstrategie staat het duurzaam business model centraal. Dat model gaat uit van het volgen van de inzet van ons vermogen. De inzet van ons vermogen volgen we periodiek, waarbij het monitoren van onze interne normen bijdraagt aan het behoud van een gezonde financiële positie. Bij overschrijding van een interne norm intensiveren we de beheersingsmaatregelen en neemt onze risicobereidheid af.

Beoordeling Aw en WSW

Vanuit hun specifieke taakopdracht hebben de Aw en het WSW hun eigen toetsingskader, maar ze hebben drie gedeelde toetsingsonderwerpen: financiële continuïteit, bedrijfsmodel en governance & organisatie.

WSW

Volgens het WSW-oordeel 2023 zijn wij een financieel gezonde corporatie. Het WSW vraagt wel aandacht voor onze beleidswaarde omdat deze (in 2022) hoger ligt dan het gemiddelde in de sector. Het WSW verklaarde ook in 2023 dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt en daarom borgbaar zijn. Dit blijkt ook uit de ratio's in de tabel 'financiële kengetallen'.

Het WSW verstrekke volledige borging voor de financieringsbehoefte 2022-2024. Het verleende borgingsplafond is voldoende voor het aantrekken van de benodigde financiering voor onze geplande investeringen.

Autoriteit woningcorporaties

In 2023 voerde de Aw een basisbeoordeling uit en achtte geen verdiepend onderzoek noodzakelijk. De Aw concludeerde dat wij voldoen aan de criteria om staatssteun te ontvangen, dat de WNT-normen bij de Woningstichting in verslagjaar 2022 voldoen aan de eisen en dat er op de overige onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd. Er zijn geen redenen voor interventies.

Vermogenspositie

Marktwaarde in verhuurde staat

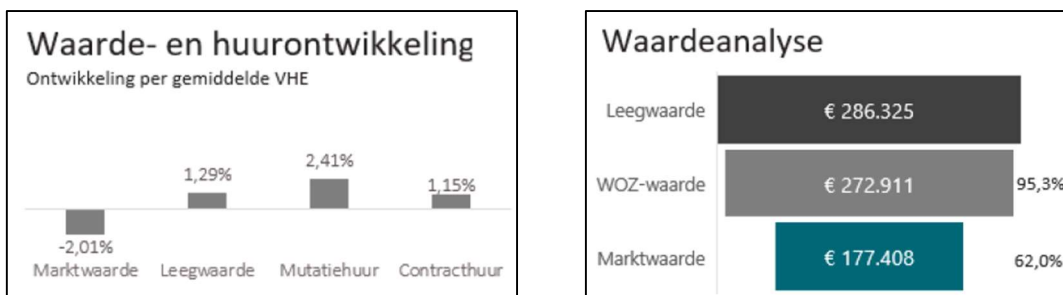
Wij waarderen ons vastgoed in de jaarrekening op marktwaarde in verhuurde staat. Wij hanteren hierbij het handboek conform de RJ 645 en maken gebruik van de full-versie. Ook onze interne sturing is hierop afgestemd. Voor investeringen geldt een minimaal rendement als randvoorwaarde. We streven naar een optimale inzet van onze middelen, waaronder ons vastgoed, om onze (maatschappelijke) doelstellingen te behalen. Sturen en waarderen op marktwaarde ondersteunt ons hierbij.

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

De marktwaarde in verhuurde staat van ons vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 956,4 miljoen (ultimo 2022: € 962,7 miljoen). De daling van € 6,3 miljoen (0,7%) kan als volgt worden samengevat:

- De verwachte leegwaardestijging is naar boven bijgesteld en heeft een positief effect op de marktwaarde van € 6,5 miljoen;
- De stijging van de overdrachtsbelasting en het volledig inrekenen hiervan (vorig jaar alleen in de eindwaardeberekening) heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 21,2 miljoen;
- De oplevering van nieuwe woningen en verkoop van bestaande woningen resulteert per saldo in een positief toename van € 6,8 miljoen;
- Tot slot hebben aanpassingen aan vastgoedgegevens en parameters een positief effect gehad op de marktwaarde in verhuurde staat van € 1,6 miljoen.

In de jaarrekening is een uitgebreide analyse opgenomen van de marktwaardemutatie. De marktwaarde ligt besloten in stenen. Het is geen waarde die we als middelen kunnen inzetten voor onze doelstellingen, omdat we het vastgoed in principe niet verkopen. Het grootste deel van ons bezit bestaat uit woningen. In de volgende figuur wordt nader ingezoomd op enkele kerncijfers voor specifiek de woningen.



Bron: Presentatie DansenvanderVegt 2023

De waardering op marktwaarde heeft consequenties voor de omvang van ons eigen vermogen.

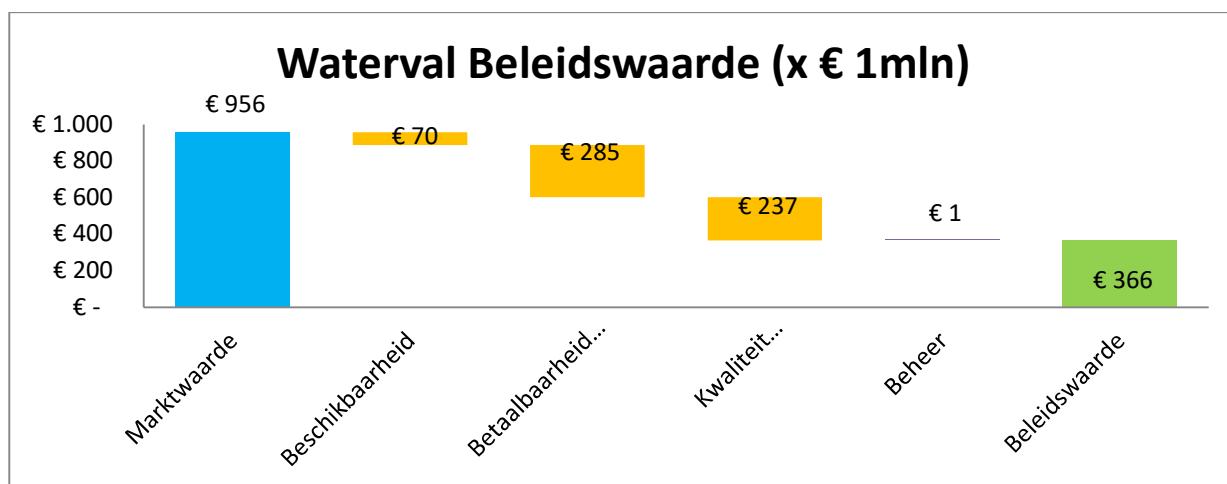
Het eigen vermogen op basis van waardering tegen marktwaarde (inclusief de herwaarderingsreserve) bedraagt € 755 miljoen (2022: € 783 miljoen). Dit eigen vermogen bestaat

uit een deel gerealiseerd, ongerealiseerd en nooit te realiseren vermogen. Het ongerealiseerde en nooit te realiseren vermogen samen is opgenomen in de herwaarderingsreserve.

Beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting gezocht bij het beleid van de Woningstichting in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de vastgoedwaarde dat gerealiseerd kan worden met het beleid van de Woningstichting.

Het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde ultimo 2023 is hieronder grafisch weergegeven:



Om de afslag van marktwaarde naar beleidswaarde 2023 te duiden is een vergelijking gemaakt met de verantwoorde afslagen bij de waardering 2022. In onderstaande tabel is dit cijfermatig weergegeven.

x € 1.000	2023		2022		mutatie
Marktwaarde	956.404	100,0%	962.700	100,0%	-6.296
Beschikbaarheid	-69.798	-7,3%	-62.370	-6,5%	-7.428
Betaalbaarheid (huur)	-285.278	-29,8%	-321.401	-33,4%	36.123
Kwaliteit	-236.569	-24,7%	-185.139	-19,2%	-51.430
Beheer	1.016	0,1%	12.375	1,3%	-11.359
	<u>-590.629</u>		<u>-556.535</u>		<u>-34.094</u>
Beleidswaarde	365.775	38,2%	406.165	42,2%	-40.390

Uit het overzicht blijkt dat de verhouding beleidswaarde / marktwaarde in 2023 is verslechterd met 4,0% punt naar 38,2%. Het grootste nadelige effect van de afslagen zit in de componenten kwaliteit en beheer. De actualisering van de interne normen, op basis van de begroting 2024-2033, resulteren in een toename van de afslagen van respectievelijk € 51 en € 11 miljoen. Door een stijging van de beleidshuren is de afslag betaalbaarheid afgenomen met € 36 miljoen.

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2023 bedraagt € 28,3 miljoen negatief (2022: € 16,8 miljoen negatief). Het jaarresultaat wordt, evenals vorig jaar, grotendeels beïnvloed door de waardering van het vastgoed. Dit boekhoudkundige resultaat is moeilijk te beïnvloeden.

Dit resultaat is ook niet vrij besteedbaar, omdat we ons vastgoed in principe niet verkopen. We hebben het jaarresultaat 2023 ten laste gebracht van het eigen vermogen.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Jaarresultaat					
X € 1000	Begroting 2023	Jaarrekening 2023	Jaarrekening 2022	Verschil 2023 t.o.v. begroting	Verschil 2023 t.o.v. 2022
Bedrijfsopbrengsten	40,3	42,0	40,2	1,7	1,8
Bedrijfslasten	-24,7	-28,5	-25,2	-3,8	-3,3
Exploitatieresultaat	15,6	13,5	15,0	-2,1	-1,5
Treasury resultaat	-4,3	-4,6	-4,2	-0,3	-0,4
Portfolio resultaat	6,4	-36,3	-25,8	-42,7	-10,5
Resultaat voor belastingen	17,7	-27,4	-14,9	-45,1	-12,5
Belastingen	-2,1	-0,9	-1,8	1,2	0,9
Resultaat na belastingen	15,5	-28,3	-16,8	-43,9	-11,6

- *Exploitatieresultaat (resultaat uit gewone bedrijfsvoering)*

Het exploitatieresultaat is in 2023 ten opzichte van 2022 gedaald. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de inhuur van inleenkrachten en de toename van de onderhoudslasten. De stijging wordt deels gecompenseerd door een toename van de huuropbrengsten en het niet meer verschuldigd zijn van de Verhuurderheffing.

Wij werken aan een kostenbewuste bedrijfsvoering. Gelet op onze doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, veranderende wet- en regelgeving en de benodigde investeringen blijft ook de komende jaren onze focus op kostenbewustzijn liggen. We doen dit door onze processen verder te optimaliseren, verstandig te investeren in nieuwbouw en bestaand bezit en samen te werken met onze netwerkpartners.

- *Portfolioresultaat (resultaat op basis van vastgoed verkoop, investeringen en waardering)*

Het negatieve portfolioresultaat van € 36,3 miljoen bestaat uit:

1. verkoopresultaat bestaand bezit (€ 0,5 miljoen positief),
2. waardering van investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit (€ 14,6 miljoen negatief) en
3. ongerealiseerde waardeveranderingen van de bestaande vastgoedportefeuille (€ 22,1 miljoen negatief). In de begroting 2023 was hiervoor een positieve stijging van bijna € 24 miljoen voorzien.

In 2023 zijn er zeven verhuureenheden (2022:7) uit ons bestaand bezit verkocht.

De externe marktomstandigheden zijn vanaf de tweede helft van 2022 omgeslagen. De hoge inflatie en de stijging van de rente hebben een negatief effect op de markt. De leegwaarde van ons bezit is weliswaar toegenomen, maar de verwachtingen voor de komende jaren zijn minder rooskleurig. In de ontwikkeling van de marktwaarde van ons bezit komt dit al tot uitdrukking. Bij investeringen zien we dat de stijging van bouwkosten niet meer naar voren komt in de waardering wat leidt tot negatieve waardeveranderingen. De projecten voldoen aan het criterium "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". De overige projecten in ontwikkeling bevinden zich allemaal nog in een voorbereidende fase en voldoen daarmee nog niet aan het criterium "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Maatschappelijke bijdrage

Ons maatschappelijk rendement is de bijdrage die wij leveren aan de maatschappij. De maatschappelijke prestaties vloeien voort uit onze wettelijke taak als corporatie en de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen en onze huurders. Als we onze maatschappelijke prestaties uitdrukken in geld, krijgen we een beeld van welke financiële bijdrage wij leveren in het kader van onze maatschappelijke rol: namelijk de (financiële) prestaties die een commerciële vastgoedonderneming niet levert, omdat het niet bijdraagt aan het streven naar een maximaal financieel rendement. Dit geldt voor ons DAEB-bezit. Ons niet-DAEB bezit dient juist wel een rendement op te leveren dat vergelijkbaar is met een commerciële vastgoedonderneming.

Deze methodiek laat overigens niet zien in welke mate ook het maatschappelijke effect, dat niet in geld is uit te drukken wordt bereikt, zoals woongenot, veiligheid e.d.

Onze maatschappelijke bijdrage bestaat in elk geval uit:

Maatschappelijke bijdrage		
X € 1.000	2023	2022
Verskil tussen de getaxeerde markthuur en de werkelijke vraaghuur	23.528	22.385
Onrendabele investeringen in het boekjaar	14.820	1.642
Investeringen in leefbaarheid	817	586

Betaalbaarheid

Maatschappelijk rendement creëren wij voornamelijk door onze woningen voor een lagere huurprijs dan de markthuur te verhuren aan de doelgroepen van beleid. In ons ondernemingsplan en huurbeleid is betaalbaarheid een belangrijke doelstelling. Dit verschil van € 23,5 miljoen (2022: € 22,4 miljoen) is te beschouwen als onze bijdrage aan betaalbaarheid.

Investeringen

Wij investeren in de kwaliteit en het wooncomfort van de woningvoorraad door nieuwbouw en groot onderhoud. Ook investeren wij in verduurzaming van ons bezit om de energieprestaties te verbeteren, de woonlasten voor de huurders niet verder op te laten lopen en het wooncomfort te verhogen. In combinatie met ons gematigd huurbeleid zijn een groot deel van deze investeringen verliesgevend. In 2023 bedroeg dit verlies € 14,8 miljoen (2022: € 1,6 miljoen).

Leefbaarheid

De leefbaarheidsuitgaven vallen uiteen in uitgaven voor bewonersgroepen (sociale activiteiten) en de uitgaven in de leefomgeving (fysieke activiteiten). Daarnaast hebben wij vier woonconsulenten en vier buurtbeheerders die het leefbaarheidsbeleid uitvoeren. De totale leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheid (DAEB) bedroegen in 2023 € 168 (2022: € 121).

Treasury

Kaders

De kaders van ons treasurybeleid zijn vastgelegd in ons treasurystatuut. Eén van deze kaders is dat wij in onze treasury-activiteiten risicomijdend zijn en geen rentevisie hanteren. Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement worden genomen binnen de kaders van het treasurystatuut. De basis voor deze besluiten zijn de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, de financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel, de vervalkalender van bestaande leningen en inzichten in de renteverwachtingen.

Renterisicoprofiel

Het renterisicoprofiel vormt een randvoorwaarde voor financieringstransacties. Het renterisicoprofiel wordt bepaald op basis van de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande contracten. Het renterisico is goed gespreid in de lening- en derivatenportefeuille.

Treasurybeleid

Ons treasurybeleid is erop gericht om blijvende toegang tot de kapitaalmarkt te waarborgen, de financiële risico's te beheersen, zo laag mogelijke financieringskosten te realiseren en voldoende liquiditeit zeker te stellen. Ons treasurybeleid is vastgelegd in ons Reglement financieel beleid en beheer en nader uitgewerkt in ons treasurystatuut.

Besluitvormingsproces

Onderdeel van het treasurybeleid is het besluitvormingsproces voor treasurytransacties. Het besluitvormingsproces kan als volgt worden weergegeven:

- Periodiek vindt overleg plaats over treasuryaangelegenheden. Dit overleg vindt minimaal driemaal per jaar plaats in de treasurycommissie.
- Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan worden vastgesteld door de Directeur/Bestuurder en goedgekeurd door de RvC.
- Besluiten, die passen binnen het treasurystatuut en het treasuryjaarplan, neemt de Directeur/Bestuurder op basis van schriftelijke transactievoorstellen voorzien van een beoordeling van de interne auditor. Besluiten die niet passen binnen het treasurystatuut of treasuryjaarplan worden altijd ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Achteraf wordt via de voortgangsrapportages verantwoording afgelegd aan de RvC van de genomen besluiten en uitgevoerde transacties.
- De leden van de treasurycommissie adviseren de Directeur/Bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasuryvraagstukken. De overwegingen die tot het besluit hebben geleid worden genotuleerd. De effecten van de te nemen besluiten op toekomstige financieringsbehoefte en risicoposities worden inzichtelijk gepresenteerd.
- Risicobeheersing is leidend bij het nemen van besluiten.

Treasurycommissie

De treasurycommissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. De commissie bestaat uit de Directeur/Bestuurder, de Manager Bedrijfsvoering en de Financial Controller, ondersteund door een externe deskundige. De commissie is drie keer bijeengewees in 2023.

In de reguliere bijeenkomsten van de treasurycommissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

- algemene ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
- veranderende wet- en regelgeving;
- het borgingsplafond bij het WSW in relatie tot de voorgenomen investeringen en benodigde financiering;
- liquiditeitsprognoses (eerstvolgende 12 maanden en reeks van 10 jaren). Deze prognose wordt vóór iedere bijeenkomst van de treasurycommissie geactualiseerd;
- derivatenportefeuille;
- risicoanalyses;
- marktontwikkelingen en rentevisie;
- kengetallen van het WSW;
- ingebrachte (transactie)voorstellen (inclusief effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte).

De in 2023 gegeven adviezen ter besluitvorming door het bestuur zijn:

- Aanpassing van het treasurystatuut waarin de rol van de externe adviseur is aangepast aan de veranderde eisen vanuit de Autoriteit Financiële Markten (AFM);
- Contact opnemen met de Aw over het eventueel aanpassen van het aflossingsschema van de interne lening aan de niet-DAEB tak;
- Aantrekken van een lening met een hoofdsom van € 7,5 miljoen per 2 mei 2023;
- Aantrekken van een lening met een hoofdsom van € 8,0 miljoen per 3 juli 2023;
- Nieuw rentepercentage overeengekomen voor een lening met een restant hoofdsom van € 1,7 miljoen per 1 augustus 2023;
- Aantrekken van een lening met een hoofdsom van € 7,5 miljoen per 1 september 2023;

- Oversluiten van een roll-overlening met een maximale hoofdsom van € 5,0 miljoen per 15 september 2023, vanwege een gunstigere concurrerende aanbieding;
- Opslagherziening van een roll-overlening met hoofdsom van € 5 miljoen per 2 januari 2024;
- Aantrekken van een lening met een hoofdsom van € 7,5 miljoen per 15 januari 2024;
- Treasuryjaarplan 2024-2033

Financiering niet-DAEB

Wij hebben besloten om geen nieuwe niet-DAEB activiteiten te starten, waaronder het bouwen van nieuw niet-DAEB bezit. Onze focus ligt op het beheren van de huidige niet-DAEB portefeuille. Voor het huidige niet-DAEB bezit heeft de DAEB-tak een interne lening verstrekt aan de niet-DAEB tak. Wij verwachten deze interne lening niet volledig te kunnen aflossen conform de gemaakte afspraken in het scheidingsvoorstel. Op advies van de Treasurycommissie hebben we een gesprek gevoerd met de Aw over het mogelijk aanpassen van het aflossingsschema. De Aw gaf aan zich te kunnen vinden in onze gedachtegang. Als we het aangepaste aflossingsschema mogen hanteren, is aanvullende financiering niet nodig.

Derivaten

We hebben nog één rentederivaat die gekoppeld is aan één lening, met gelijke modaliteiten (looptijd, hoofdsom e.d.). Dit derivaat heeft geen verplichting tot marktwaardeverrekening of breakclausules. We hoeven vanuit risicobeheersing dan ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden. Naar de toekomst toe zijn wij zeer terughoudend met het afsluiten van nieuwe financiële instrumenten ter beperking van renterisico's. In de jaarrekening lichten we de marktwaarde van het derivaat nader toe. Het derivaat hoeft niet gewaardeerd te worden in de balans van de jaarrekening.

Toekomstparagraaf

De Woningstichting heeft voor de komende jaren een ambitieus nieuwbouw- en transformatieprogramma. We doen dit om meer mensen een thuis te bieden en om ons woningbestand van voldoende kwaliteit en betaalbaar te houden voor onze huidige en toekomstige huurders.

Wij gaan de komende jaren uit van een beperkte groei van ons personeelsbestand om uitvoering te kunnen geven aan onze ambitie. Naast regulier onderhoud investeren in de jaren 2024 tot en met 2033 naar verwachting bijna € 120 miljoen in ons bestaand bezit, inclusief de verduurzaming van dit bezit. Daarnaast investeren we over de genoemde periode naar verwachting meer dan € 275 in nieuwbouw en transformatie. Om dit ambitieuze investeringsprogramma te kunnen effectueren moeten we externe financieringen aantrekken. Onze leningportefeuille stijgt tot en met 2033 naar schatting met € 275 miljoen. Dit heeft gevolgen voor de Loan to Value en onze Interest Coverage Ratio. Beide blijven gedurende de hele periode voldoen aan de gestelde (externe) normen.

Er zijn ontwikkelingen en veranderingen in de wereld die van invloed kunnen zijn op de Woningstichting zoals:

- De nationale prestatieafspraken
- De grillige ontwikkeling van de rente
- De stijging van de bouwkosten
- De netcongestie
- De grote vluchtelingen stromen
- De inflatie en de betaalbaarheidsvraagstukken bij onze huurders.

Dit vraagt continue alertheid van ons. Vanuit risicomangement om vast te stellen of we ook aan onze doelstellingen kunnen voldoen bij afwijkingen in de uitgangspunten, rekenen wij regelmatig een aantal scenario's door om de soliditeit van de meerjarenbegroting te borgen en om waar als nodig tijdig te kunnen bijsturen.

Op basis hiervan voorzien wij geen problemen op het gebied van de financiële continuïteit.

Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord van de voorzitter van de Raad van Commissarissen

De (toren)hoge ambities op het gebied van de woningbouwprogramma's in de komende jaren vragen van alle woningcorporaties maximale inspanning en focus. De eerste resultaten en rapportages laten al zien dat het een hele klus wordt om deze ambities werkelijkheid te laten worden. En onzekerheid is troef, want op het moment van schrijven wordt gesleuteld aan de totstandkoming van een nieuw kabinet, waarvan de koers op volkshuisvestelijk terrein vooralsnog onduidelijk is. In deze situatie is het voor corporaties (en dus ook voor de onze) lastig manoeuvreren, zeker als dat in een regionaal samenwerkingsverband dient te geschieden. Toch trekt de Woningstichting hard aan deze samenwerking en de regionale opgave, al was het alleen maar om het feit dat de opgave voor de Foodvalley landelijk gezien één van de grootste is.

Vorig jaar schreven we dat we in 2022 onaangenaam overvallen werden door een digitale aanval, die erg veel overlast en hectiek voor alle betrokken partijen heeft opgeleverd. Ook spraken we onze bewondering uit voor de wijze waarop alle medewerkers van de Woningstichting zich hebben ingezet om de gevolgen van de digitale aanval, in eerste instantie natuurlijk voor onze huurders, tot een minimum te beperken en zo spoedig mogelijk weer een "normale situatie" te bouwen. Als relatief positief gevolg van de digitale aanval is in het afgelopen jaar versneld een aanvang gemaakt met de aanschaf en inrichting van een nieuw kernsysteem. Dit moet de informatievoorziening en dienstverlening op een kwalitatief en beter beveiligd hoger niveau binnen de Woningstichting brengen. Om dit versneld mogelijk te maken, werkten er in de afgelopen maanden veel extern ingehuurd personeel bij de Woningstichting. Hun inzet maakte het mogelijk dat de eigen medewerkers tijd en energie konden vrijmaken om het nieuwe kernsysteem te "laden" en het in het nieuwe jaar van een voorspoedige start te kunnen voorzien. Maar deze "externen" leidden in sommige periodes ook wel tot enige onrust en onwennigheid in de werkcultuur van de Woningstichting en voor sommige huurders, die voor hun gevoel steeds een andere contactpersoon hadden. Daarover heeft de RvC ook met de OR van gedachten gewisseld. 2024 wordt vanwege het werken met het nieuwe kernsysteem een spannend jaar. Er treden ongetwijfeld 'kinderziektes' op, maar de verwachting is dat de Woningstichting met de introductie en werking van het nieuwe kernsysteem een belangrijke kwalitatieve stap vooruit zet.

In 2023 zijn we ook door een externe visitatiecommissie (in het kader van een vierjaarlijkse landelijke cyclus) gevisiteerd. Een van de extra onderdelen van het programma was een "Kwestie-val". Hiervoor droeg de Woningstichting twee thema's voor, die voor ons functioneren erg belangrijk zijn. Tijdens het 'Kwestie-val' werden deze twee thema's met een breed spectrum aan betrokkenen doorgesproken. Het eindrapport van de commissie over het functioneren van de Woningstichting was erg positief. Op een tweetal onderwerpen werd door hen zelfs gesteld, dat de Woningstichting landelijk gezien een voorbeeld kon vormen voor collega-corporaties. Op alle onderwerpen scoorde de Woningstichting naar behoren. Afgezien van dit positieve oordeel heeft een dergelijk visitatietraject tot groot voordeel dat er vele goede gesprekken worden gevoerd. Niet alleen met de eigen medewerkers, maar ook met huurders, de gemeente en netwerkpartners, die overigens in grote getale deelnamen en blijk gaven van een actieve betrokkenheid.

Een wenkend perspectief voor 2024 is de verhuizing naar een nieuw pand voor de Woningstichting eind van het jaar. De vooruitzichten voor inrichting van en werkwijze in dat nieuwe pand zijn erg aantrekkelijk en kunnen onder andere leiden tot (nog) meer werkplezier voor alle medewerkers. We zien daar erg naar uit, omdat we denken dat daardoor ook de onderlinge en externe samenwerking verbetert en we beter in staat zullen zijn aan de hoge verwachtingen van onze huurders, medewerkers en netwerkpartners te kunnen voldoen.

Rest ons natuurlijk nog om opnieuw alle medewerkers te complimenteren met de behaalde resultaten in het afgelopen jaar en te bedanken voor hun zeer gewaardeerde inzet.

Sander Gerritsen
Voorzitter Raad van Commissarissen
April 2024



Over besturen en toezicht houden

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de Woningstichting en haar dochteronderneming Ecovallei B.V., beide gevestigd in Wageningen.

De RvC houdt toezicht op het functioneren van de Directeur/Bestuurder, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de Directeur/Bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de Woningstichting elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie, Governancecode

De bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten, de werkwijze is omschreven in het reglement RvC.

De Auditcommissie (AC) en de Selectie- en Remuneratiecommissie (SRC) adviseren de RvC en bereiden op specifieke onderwerpen de besluitvorming van de RvC voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet. De RvC handelt binnen de grenzen van de Woningwet en houdt zich aan de principes en de uitwerking van de Governancecode Woningcorporaties 2020 (GCW). Als dat in een bepaalde situatie niet het geval is, wordt dat toegelicht in het jaarverslag. De RvC en Directeur/Bestuurder hebben diverse aspecten m.b.t. besturen en toezicht houden uitgewerkt in een gezamenlijke 'visie op besturen en toezicht houden' die terug te vinden is op de website van de Woningstichting. Deze gezamenlijke visie actualiseren we in 2024. Het toezichts- en toetsingskader van de Woningstichting biedt overzicht van de meest relevante spelregels en beoordelingskaders waarmee de RvC zijn vier rollen van toezichthouder, klankbord/raadgever, werkgever en netwerker/ambassadeur gestructureerd en optimaal kan uitoefenen.

De toezichthoudende rol

Als onderdeel van de rol als toezichthouder nam de RvC goedkeuringsbesluiten over onderwerpen die zijn genoemd in de Woningwet en de statuten (zie verderop in het verslag voor een complete lijst). Allereerst zijn dat de stukken over de verantwoording over 2023 en de plannen voor 2023/2024. Verder besprak de RvC de wijzigingen van de Governancecode Woningcorporaties 2020 (versie 2022), zoals de nieuwe bepaling over solidariteit in de sector.

De RvC besteedde uitgebreid aandacht aan de 'Handreiking opnieuw beoordelen van vastgoedbezit'. De RvC constateert dat één van de commissarissen vastgoedobjecten bezit buiten het werkgebied van de Woningstichting, niet zijnde voor privégebruik. Dit is in de RvC besproken, beoordeeld en vastgelegd in de notulen van de RvC-vergadering. De RvC constateerde dat de principes in de Governancecode Woningcorporaties en de handreiking niet geschonden worden en dat dit niet van invloed is op de onafhankelijkheid van de betreffende commissaris en diens rol in de RvC van de Woningstichting.

De werkgeversrol (Selectie- en Remuneratiecommissie)

De SRC adviseert de RvC onder andere over het gewenste profiel en de benoeming, het functioneren en de honorering van de leden van de RvC en van de Directeur/Bestuurder (zie ook de 'Hoofdlijnen remuneratierapport 2023' volgens het reglement SRC).

Honorering

De bezoldiging van de Directeur/Bestuurder gebeurt op basis van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De jaarrekening bevat hierover meer informatie.

Functioneren

De SRC spreekt minimaal drie keer per jaar met de Directeur/Bestuurder. In 2023 waren de belangrijkste gespreksonderwerpen: bezoldiging RvC, bezoldiging Directeur/Bestuurder, voortgang en functioneren Directeur/Bestuurder, opleidingen Directeur/Bestuurder, rooster van optreden RvC en verdeling commissies, opleidingen RvC, organisatieontwikkeling, nevenactiviteiten Directeur/Bestuurder, soft controls en integriteit (tweemaal per jaar), handreiking beoordeling vastgoedbezit woningcorporaties, voortgang werving manager Bedrijfsvoering en interne auditor/corporate controller en de zelfevaluatie van de RvC (zonder externe begeleiding).

Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling

De RvC constateert dat de Directeur/Bestuurder ook in 2023 geen onverenigbare (neven)functies bekleedt en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Bij geen enkel onderwerp heeft de Directeur/Bestuurder zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

De klankbord en sparringpartner rol

De RvC vult haar rol als klankbord en sparringpartner voor de Directeur/Bestuurder op een aantal manieren in. Allereerst door tijdens de reguliere vergaderingen de tijd te nemen om met de Directeur/Bestuurder te sparren. En verder door, indien van toepassing, met het management en de Directeur/Bestuurder van gedachten te wisselen over relevante thema's tijdens themabijeenkomsten. De themabijeenkomsten zijn ingevoerd om als RvC op de hoogte te blijven van de maatschappelijke omgeving/context van de Woningstichting.

De tweede manier betreft de vergaderingen van de AC en de SRC met de Directeur/Bestuurder. De agenda en het karakter van deze overleggen bieden de commissarissen ruim de gelegenheid om een klankbord voor de Directeur/Bestuurder te zijn op alle aandachtsgebieden van die commissies.

Ten slotte is er het periodieke overleg van de voorzitter van de RvC met de Directeur/Bestuurder en de voorbereiding van de agenda van de RvC-vergaderingen samen met de Bestuurssecretaris.

De netwerkrol

De RvC heeft zicht op de belanghebbenden (belanghouders en netwerkpartners) van de Woningstichting en onderhoudt hier contact mee. De RvC bespreekt de doelstellingen en de samenwerking met de huurders, gemeente, medewerkers (OR) en netwerkpartners jaarlijks met de Directeur/Bestuurder. De RvC is aanspreekbaar door de belanghebbenden op zijn gehouden toezicht.

Overleg met de Ondernemingsraad

Net zoals elk jaar, sprak de SRC ook in 2023 met de Ondernemingsraad (OR) in het kader van het functioneren van de Directeur/Bestuurder.

Overleg met de Participatiecommissie

Ook in 2023 namen de huurderscommissarissen weer deel aan twee reguliere vergaderingen van de Participatiecommissie (PC). Op deze manier hebben de huurderscommissarissen wat vaker contact met de huurders. Tijdens deze vergaderingen spraken zij onder andere over de thema's kwaliteit van de dienstverlening van de Woningstichting en de communicatie met huurders. Daarnaast bespraken zij hoe de jaarlijkse vergadering met RvC en PC goed kan worden voorbereid.

Tijdens de jaarlijkse vergadering met de PC was de gehele RvC aanwezig. Tijdens deze vergadering spraken ze met elkaar over de rol van de RvC en hoe daar invulling aan wordt gegeven, hoe de RvC de aandachtspunten van de PC heeft opgepakt en hoe het gaat met de werkgroepen bestaande uit huurders en met de voortgang van de prestatieafspraken.

Belanghouders(bijeenkomsten)

Volgens de Governancecode woningcorporaties spreekt de Directeur/Bestuurder minimaal eenmaal per jaar met de RvC over de omgang met, en de participatie en invloed van, belanghebbenden. De RvC krijgt regelmatig informatie over de werking van lokale netwerken waarin de Woningstichting actief is voor het adequaat toezichthouden op de activiteiten van de corporatie in de lokale netwerken. De RvC laat zich hierover ook actief informeren om adequaat toezicht te kunnen houden. De RvC heeft zicht op de belanghebbenden van de corporatie en onderhoudt hier contact mee. Het doel hiervan is zich te laten informeren. Ook is de RvC door de belanghebbenden aanspreekbaar op zijn gehouden toezicht en hij legt onder andere in het jaarverslag verantwoording af hoe hij dit doet.

Tijdens het Kwestie-val, de jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst (wooncafé in oktober 2023) en nieuwjaarsbijeenkomst van de vrijwilligers (januari 2024) ontmoette de RvC leden van de bewonerscommissies, andere belanghouders en netwerkpartners en hoorde hij hoe deze partijen de dienstverlening van en de samenwerking met de Woningstichting ervaren en wat zij van de Woningstichting verwachten.

Excursie

Tijdens de excursie in 2023 bezocht de RvC een aantal projecten van de Woningstichting:

- Rooseveltweg (nieuwbouw);
- Beekstraat/Matenstraat;
- Toekomstige nieuwe huisvesting de Woningstichting.

De RvC sprak met verschillende enthousiaste huurders en medewerkers van de Woningstichting. Bij de Beekstraat/Matenstraat mocht de RvC bij huurders een kijkje in hun woning nemen tijdens het groot onderhoud en bekeek hij een woning die al gereed was.





Gezamenlijke bijeenkomst RvC's regio Foodvalley

De jaarlijkse gezamenlijke bijeenkomst van alle RvC's van de Woningcorporaties Foodvalley stond in 2023 in het teken van een terugblik vanaf oktober 2022 en vooruitkijken vanaf oktober 2023, de interregionale samenwerking ('even uitdagend als noodzakelijk') en hoe we samen invulling kunnen geven aan de regionale opgave.

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) ondersteunt de RvC onder andere bij het toezicht op de interne risicobeheersingsystemen, de verslaglegging en het financieringsbeleid. Daarnaast houdt de AC toezicht op het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

In 2023 vergaderde de AC zes keer. Conform het Reglement financieel beleid en beheer (RFBB) sprak de AC ook in 2023 met de Interne Auditor, de Business Controller en de externe accountant, buiten aanwezigheid van de Directeur/Bestuurder. Uit deze gesprekken kwamen geen bijzonderheden naar voren. De voorzitter van de AC koppelt de belangrijkste besprekpunten altijd terug aan de Directeur/Bestuurder. De Interne Auditor, de Business Controller en de manager Bedrijfsvoering nemen in principe ook altijd deel aan de AC-vergaderingen.

In 2023 vergaderde de AC onder andere over de jaarrekening 2022 en het bijbehorende accountantsverslag. Verder besprak zij onder andere de (meerjaren)begroting 2024-2033 van de Woningstichting, de accountantsopdracht en het auditplan 2023, de status van de opvolging bevindingen managementletter 2022, het nieuwe investeringsstatuut, het optimaliseren van de organisatie van de Ecovallei B.V., de interne controlerapportage 2022, de frauderisicoscan 2022 en het frauderisicobeleid, het interne controleplan 2023 en de interne controlerapportage 1/2023, het treasuryjaarplan 2024 en de wijziging van het treasurystatuut, de evaluatie RFBB en de evaluatie verbindingsstatuut.

Verder besprak de AC in 2023 de rapporten de uitgevoerde audits: de personeel en salarisadministratie, het huurproces, het verkoopproces, het proces dagelijks onderhoud (NPO), het proces inkoop en betalingen en de audit soft controls. Vanwege de wisseling van interne auditor in 2023, heeft de AC met de voormalige interne auditor ook nog gesproken over de rode draad die te herleiden is uit de uitgevoerde audits in de periode 2019 tot en met 2022.

De AC besprak ook de managementletter 2023 met de externe accountant. De AC concludeert uit de managementletter dat de organisatie zichtbaar investeert in het continu door ontwikkelen van de interne beheersing en de opvolging van bevindingen.

Samenstelling en taakverdeling van de RvC

De commissarissen worden voor een periode van vier jaar benoemd en kunnen voor een volgende zittingstermijn van vier jaar worden herbenoemd. Aan de profielaspecten governance, volkshuisvesting, duurzaamheid & sociale innovatie en financiën worden door de kennis en ervaring van de huidige leden in voldoende mate voldaan. Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. In 2023 bestond onze RvC uit vijf leden, waarvan twee huurderscommissarissen.

Herbenoembaar

Mevrouw Beentjes en de heer Jorna zijn herbenoembaar.

Rooster van aftreden RvC

Naam, (geboortejaar), functie en profiel / deskundigheid	Eerste benoeming	Aftredend	Audit-commissie	Selectie- en Remuneratie commissie	Huurders-commissaris
Dhr. drs. S. Gerritsen, (1956) Voorzitter RvC, Governance	01-11-2018	31-10-2026		Vast lid	
Dhr. dr. ir. drs. R.T. van Houten MPM, (1967), Vicevoorzitter, Duurzaamheid en sociale innovatie	01-05-2019	30-04-2027		Vast lid en voorzitter	
Mevr. drs. A.M.G. Dijcks, (1960), Lid, Volkshuisvesting	17-05-2018	16-05-2026	Vast lid		Ja
Mevr. drs. C.A.M. Beentjes MBA, (1968), Lid, Maatschappij, Governance en sociaal domein	06-12-2020	05-12-2024		Vast lid	Ja
Dhr. J.D. Jorna RA, (1983), Lid, Financiën	02-07-2022	01-07-2026	Vast lid en voorzitter		

Samenstelling RvC op 31 december 2023

De heer Gerritsen was tot 1 oktober 2023 interim-lid van de Raad van Bestuur van het Jeroen Bosch Ziekenhuis in Den Bosch. Zijn nevenfuncties zijn lid RvC van de Huisartsen Utrecht Stad (HUS) in Utrecht en vanaf 1 juli 2023 voorzitter van de Stuurgroep Medicatieoverdracht in opdracht van het ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport.

Mevrouw Dijcks heeft naast de Woningstichting geen andere (neven)functies.

De heer Van Houten is werkzaam als directeur Strategie en Ontwikkeling bij Waternet in Amsterdam. Uit hoofde van die functie is hij tevens president-directeur Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland in Velsbroek. Zijn nevenfunctie is voorzitter bestuur van de Stichting Lettinga in Wageningen.

Mevrouw Beentjes is voorzitter College van Bestuur van het Grafisch Lyceum Utrecht. Haar nevenfuncties zijn: lid Raad van Toezicht CNS Ede, lid Raad van Toezicht CVO AV en voorzitter bestuur Nederlandse Vereniging van Vakscholen.

De heer Jorna is werkzaam als Manager Business control bij TAUW Group B.V. in Deventer. Zijn nevenfunctie is: lid van de Raad van Commissarissen (en tevens lid auditcommissie) van Stichting Wonion in Ulf.

Functioneren van de RvC

Onafhankelijk

De RvC heeft vastgesteld dat zijn leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties 2020 en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van de Woningstichting of haar rechtsvoorgangers. Evenmin is er sprake van het uitoefenen van taken door een commissaris die van invloed zijn op zakelijke relaties tussen de Woningstichting en toeleveranciers/afnemers. Geen van de commissarissen verleent andere diensten die voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC, of onderhoudt banden met de Woningstichting, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat om.

Eén commissaris is ook commissaris bij een andere woningcorporatie. Het betreft echter een woningcorporatie in een andere woningmarktregio.

In het verslagjaar vonden geen transacties plaats waarbij sprake was van mogelijk tegenstrijdige belangen.

Zelfevaluatie

De GCW 2020 bepaalt dat de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van de individuele leden van de RvC bespreekt. Eens per twee jaar doet de RvC dat conform statuten en de Governancecode onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie van de RvC vond in 2023 plaats zonder externe begeleiding. Tijdens de zelfevaluatie besprak de RvC de volgende onderwerpen: stand van zaken naar aanleiding van het zelfevaluatieverslag RvC 2022, het functioneren van de RvC in 2023, het onderling kritisch vermogen, de rollen van de RvC, de overlegstructuur, de kwaliteit en kwantiteit van de informatievoorziening, de veranderende rol RvC in verband met regionale samenwerking en de samenwerking met de Participatiecommissie. De RvC stelde ook de Directeur/Bestuurder en de Bestuurssecretaris in de gelegenheid input te geven over het functioneren van de RvC in 2023.

De RvC besprak tijdens zijn zelfevaluatie ook het individueel functioneren van elke commissaris en in het collectief in het afgelopen jaar. De commissarissen gaan het komende jaar aan de slag met de aandachtspunten die naar voren zijn gekomen tijdens deze zelfevaluatie.

Deskundigheidsbevordering

Op het gebied van Permanente Educatie (PE) schrijft de VTW voor dat elke commissaris minimaal 5 PE-punten per jaar moet behalen. Alle commissarissen voldoen in 2023 aan deze VTW-norm.

Behaalde aantal PE-punten in 2023

Naam	PE-punten 2023	Opmerkingen
Dhr. Gerritsen, voorzitter RvC	5	2 punten uit 2022
Dhr. van Houten, vicevoorzitter RvC	5	2 punten uit 2022
Mevr. Dijcks, lid RvC	13	3 punten uit 2022
Mevr. Beentjes, lid RvC	5	
Dhr. Jorna, lid RvC	10	4 punten uit 2022

Conform ons Reglement Financieel Beheer & Beleid volgde minimaal één van de commissarissen in 2023 een cursus of bijeenkomst over het financieel beleid van woningcorporaties.

Overeenkomstig de bepalingen uit de GCW hebben we voor nieuwe commissarissen een introductieprogramma.

Vergaderingen en overleg

Overleg met het bestuur

In 2023 vergaderde de voltallige RvC vier keer regulier met de Directeur/Bestuurder. De belangrijkste onderwerpen staan in de volgende tabel.

Datum vergadering	Besluitvormend	Ter bespreking	Ter informatie
25 april 2023	Jaarverslag en jaarrekening 2022	Accountantsverslag 2022	Huurverhoging 2023
	Verslag zelfevaluatie RvC 2022	Voortgangsrapportage september- december 2022	Frauderiscoscan 2022
	Definitieve herbenoeming RvC-lid	Interne controle rapport 2022	Audit soft controls en Inkoop en betalingen
	Bezoldiging Directeur/Bestuurder 2023	Jaarlijkse compliance rapportage 2022	Verslagen AC-vergadering en SRC-vergadering
	Indeling bezoldigingsklasse, honorarium RvC en kring topfunctionarissen 2023		Interne controleplan 2023
	Rooster van aftreden RvC en verdeling kerncommissies 2023		Resultaten Aedes benchmark 2022
	Selectie visitatiebureau 2023		Compliance jaarplan 2023
	Actualisatie Toezicht- en toetsingskader		Jaarverslag Geschillencommissies Woningcorporaties 2022
			Wijziging Governancecode woningcorporaties
22 juni 2023	Faseverslag definitiefase nieuwe huisvesting de Woningstichting	Regionale samenwerking Foodvalley	Meerjarig Bod op de woonvisie
	Nagekomen besluit: Jaarrekening en jaarverslag 2022 de Woningstichting	Audits: huurproces, niet planmatig onderhoud, verkopen en rode draad audits terugkoppeling EBBEN partners	Implementatieplan nieuwe kernsysteem
		Voortgangsrapportage 1-2023	Kadernota 2024
		Onderzoek Nieuwsuur vastgoedbezit	Interne controleplan 2023 Invulling rol interne auditor
9 oktober 2023		Organisatieontwikkeling	Financiële kaders uitgangspunten begroting 2024
		Handreiking Opnieuw beoordelen van vastgoedbezit	
		Status Ecovallei B.V.	Auditplan 2023
		Interne controle rapportage 1/2023	Evaluatie Reglement Financieel Beleid en Beheer
		Rapportage risicoanalyse en beheersing 1/2023	Toets naleving verbindingsstatuut
		Frauderisicobeleid	Status opvolging bevindingen Managementletter 2022
		Voortgangsrapportage T2/2023	Keuze waardering jaarrekening 2023
		Audit: personeel en salaris	Huurverhoging 2024
		Proces visitatie	Toezichtsbrieff AW
7 december 2023	Financiële begroting 2024 en meerjarenraming 2025-2033	Managementletter 2023	Aanvullende notitie nieuwe huisvesting de Woningstichting
	Jaarplan 2024	Concept visitatierapport periode 2019-2022	Aangepaste definitieve auditplan 2023
	Treasuryjaarplan 2024	Organisatieontwikkeling	Actualisatie Gedragscode Integriteit
	Wijziging Treasurystatuut	Verantwoording belanghouders- en netwerkpartnersbeleid 2022-2023 inclusief doorkijk 2024	Resultaten Aedes benchmark 2023
	Herijking Investeringsstatuut	Zelfevaluatie RvC (zonder externe begeleiding)	Concept prestatieafspraken 2024-2025
	Actualisatie Speak-up regeling (klokkenluidersregeling)		
	Bezoldiging 2024 Directeur/Bestuurder		

Buiten deze reguliere vergaderingen om hadden de RvC en de Directeur/Bestuurder drie keer een extra RvC-vergadering.

Datum vergadering	Besluitvormend	Ter bespreking	Ter informatie
31 januari 2023	Investeringsvoorstel fase 3A De Nude		Proces en voortgang selectie nieuw kernsysteem
	Investeringsvoorstel Beekstraat-Matenstraat		
	Keuze visitatiebureaus kennismakingsgesprekken en selectiecommissie		
30 juni 2023	Aansluiten 167 huurwoningen Benedenbuurt op warmtenet		
13 december 2023	Jaarrekening 2022 Ecovallei B.V. (27 december 2023 via een e-mailprocedure goedgekeurd door de RvC).	Financiële begroting Ecovallei B.V. 2024 en meerjarenraming 2025-2033	

In 2023 organiseerde de Directeur/Bestuurder een aantal themabijeenkomsten voor de RvC met de volgende thema's:

- Rol en mandatering Participatiecommissie en bewonerscommissies.
- Woonthema's: overlast, oneigenlijk gebruik woning, samenwerking netwerkpartners.
- Actualisatie Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden.
- Stand van zaken selectie en implementatie nieuwe kernsysteem.
- Startbijeenkomst visitatie met (delegatie) van de RvC, MT en de Bestuurssecretaris.
- Actualiteiten Woningwet (cursus verzorgd door AKD Advocaten en Notarissen).
- (Voor)bespreken concept visitatierapport.
- Bespreken geactualiseerde Portefeuillestrategie.
- Prioriteit 1: Meer mensen een thuis.

Raad van commissarissen

De heer Sander Gerritsen, voorzitter
 De heer Renze van Houten, vicevoorzitter
 Mevrouw Marianne Dijcks, lid
 Mevrouw Sandra Beentjes, lid
 De heer Jeroen Jorna, lid

Hoofdpijnen remuneratierapport 2023

Diversiteit

Op basis van het Reglement Raad van Commissarissen streven we bij de samenstelling van de RvC naar diversiteit (verscheidenheid in geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken). De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De RvC voert echter geen voorkeursbeleid; de beste kandidaat voor een specifieke functie wordt benoemd.

De zetels in de RvC zijn evenwichtig verdeeld (drie mannen en twee vrouwen). De RvC-leden hebben allemaal een andere beroepsachtergrond, kennis en expertise en persoonlijkheidskenmerken. Twee RvC-leden wonen in Wageningen en omgeving. Drie RvC-leden waren bij de eerste benoeming jonger dan 55 jaar. En twee RvC-leden zijn op bindende voordracht van de Participatiecommissie als huurderscommissaris benoemd.

Naam, (geboortejaar), functie en profiel / deskundigheid	Beroep	Relevante nevenfuncties
Dhr. drs. S. Gerritsen, (1956) Voorzitter RvC, Governance	Tot 1 oktober 2023 interim-lid van de Raad van Bestuur van het Jeroen Bosch Ziekenhuis in Den Bosch.	<ul style="list-style-type: none"> Lid RvC van de Huisartsen Utrecht Stad (HUS) in Utrecht. Vanaf 1 juli 2023 voorzitter van de Stuurgroep Medicatieoverdracht in opdracht van het ministerie van Volksgezondheid Welzijn en Sport.
Dhr. dr. ir. drs. R.T. van Houten MPM, (1967), Vicevoorzitter, Duurzaamheid en sociale innovatie	Directeur Strategie en Ontwikkeling bij Waternet in Amsterdam. Uit hoofde van die functie is hij tevens president-directeur Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland in Velsbroek.	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter bestuur van de Stichting Lettinga in Wageningen.
Mevr. drs. A.M.G. Dijcks, (1960), Lid, Volkshuisvesting	Tot 1 oktober 2020 werkzaam als (interim) manager bij woningcorporatie De Woonplaats.	<ul style="list-style-type: none"> Geen andere nevenfuncties.
Mevr. drs. C.A.M. Beentjes MBA, (1968), Lid, Maatschappij, Governance en sociaal domein	Voorzitter College van Bestuur van het Grafisch Lyceum Utrecht.	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht CNS Ede, lid Raad van Toezicht CVO AV. Voorzitter bestuur Nederlandse Vereniging van Vakscholen.
Dhr. J.D. Jorna RA, (1983), Lid, Financiën	Manager Business control bij TAUW Group B.V. in Deventer.	<ul style="list-style-type: none"> Lid van de Raad van Commissarissen (en tevens voorzitter Auditcommissie) van Stichting Wonion in Uift.

Een evenwichtige verdeling in het bestuur is voor onze organisatie niet mogelijk, omdat er sprake is van een eenhoofdig bestuur.

Beoordeling Directeur/Bestuurder

De Directeur/Bestuurder is verantwoordelijk voor de strategische koers, het ondernemingsplan en een professionele organisatie die op orde is. Er is een beleidscyclus afgesproken met rapportages en documenten. De SRC heeft jaarlijks drie SRC-vergaderingen met de Directeur/Bestuurder waarvan de bestuursopdracht en het functionerings- en het beoordelingsgesprek met de Directeur/Bestuurder een onderdeel zijn.

Ter voorbereiding van haar beoordelingsgesprek haalde de SRC bij het MT, de OR en de overige RvC-leden input op over het functioneren van de Directeur/Bestuurder in 2023. Bij deze gesprekken was de Directeur/Bestuurder niet aanwezig. Op basis van deze input voerde de SRC het beoordelingsgesprek met de Directeur/Bestuurder. De SRC ziet dat het vier stevige jaren waren door de coronacrisis (2020/2021), de digitale aanval (2022) en de implementatie van het nieuwe kernsysteem (2023). De RvC is tevreden met het goede functioneren van de Directeur/Bestuurder.

Honorering Directeur/Bestuurder

Mevrouw Barnard wordt gehonoreerd binnen de regels van de ministeriële regeling voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT) en volgens het Bezoldigingsbeleid Bestuurder conform de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

Indeling bezoldigingsklasse, hoogte en structuur honorering, aansprakelijkheidsverzekering

- De RvC heeft het eigen honorarium vastgesteld conform de beroepsregel van de VTW. Deze bedraagt voor 2023 voor een lid € 14.960,- en voor de voorzitter € 22.440,- (conform de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting klasse F). De totale bruto jaarhonorering voor de leden van de RvC bedroeg in 2023 € 82.280,- exclusief reiskosten.
- De hoogte en structuur van de honorering van de Directeur/Bestuurder is vermeld in de toelichting op de jaarrekening.
- Voor de Directeur/Bestuurder en de leden van de RvC is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten, inclusief kosten van verweer.

Kostenvergoeding

De Directeur/Bestuurder ontvangt geen vaste kostenvergoeding of andere vormen van vergoedingen. De Woningstichting heeft, naast de onbelaste reiskosten- en thuiswerkvergoeding, enkele declaraties vergoed aan de Directeur/Bestuurder.

Verklaring

De RvC verklaart dat aan de Directeur/Bestuurder geen leningen, voorschotten of garanties zijn verstrekt. Ook is er geen winstdelingsregeling en er zijn geen afspraken gemaakt over een uitkering bij einde dienstverband.

Selectie- en Remuneratiecommissie

De heer Renze van Houten, voorzitter
De heer Sander Gerritsen, lid
Mevrouw Sandra Beentjes, lid

Jaarrekening 2023

Geconsolideerde jaarrekening

Geconsolideerde balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2023	31 december 2022
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa	1	1.279	0
Vastgoedbeleggingen	2		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	835.455	838.199
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	120.949	124.502
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.1	245	2.931
Totaal van vastgoedbeleggingen		956.649	965.631
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3	2.269	2.393
Financiële vaste activa	4		
Overige effecten	4.1	1	1
Overige vorderingen	4.2	18	18
Totaal van financiële vaste activa		19	19
Totaal van vaste activa		960.216	968.043
<i>Vlottende activa</i>			
Vorraden	5		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	0
Overige voorraden		11	11
Totaal van voorraden		11	11
Vorderingen			
Huurdebiteuren	6	202	167
Overheid	7	55	18
Latente belastingvorderingen	8	0	0
Belastingen premies sociale verzekeringen	9	1.154	226
Overige vorderingen	10	173	157
Overlopende activa	11	473	168
Totaal van vorderingen		2.057	736
Liquide middelen	12	493	1.695
Totaal van vlottende activa		2.561	2.442
Totaal van activa		962.777	970.485

	Ref.	31 december 2023	31 december 2022
Groepsvermogen	13		
Eigen vermogen		754.662	783.000
Vorzieningen	14		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	14.1	493	0
Overige voorzieningen	14.2	7	17
Totaal van voorzieningen		500	17
Langlopende schulden	15		
Schulden aan banken	15.1	190.562	170.913
Kortlopende schulden	16		
Schulden aan overheid		13	113
Schulden aan banken		7.293	7.724
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		5.225	3.333
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en Pensioenen	16.1	1.645	1.734
Overlopende passiva	16.2	2.877	3.651
Totaal van kortlopende schulden		17.053	16.555
Totaal van passiva		962.777	970.485

Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2023

(x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	19	37.318	36.588
Opbrengsten servicecontracten	20	4.291	3.238
Lasten servicecontracten	21	-4.291	-3.238
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	22	-3.482	-2.498
Lasten onderhoudsactiviteiten	23	-14.755	-10.850
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	24	-2.211	-5.550
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>16.870</i>	<i>17.690</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	25	<i>0</i>	<i>0</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.652	1.723
Toegerekende organisatiekosten		-94	-80
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.087	-980
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	26	<i>471</i>	<i>663</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27	-14.635	-2.050
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28	-22.126	-24.368
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>-36.761</i>	<i>-26.418</i>
Opbrengst overige activiteiten		380	360
Kosten overige activiteiten		-444	-422
<i>Totaal netto resultaat overige activiteiten</i>	29	<i>-64</i>	<i>-62</i>
Overige organisatiekosten	30	-2.519	-2.031
Kosten omtrent leefbaarheid	31	-817	-586
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	38	118	64
Rentelasten en soortgelijke kosten	39	-4.711	-4.240
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>		<i>-4.593</i>	<i>-4.176</i>
Totaal van resultaat voor belasting		-27.413	-14.920
Belastingen	40	-927	-1.848
Netto resultaat na belasting		-28.340	-16.768

Het geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de Woningstichting is gelijk aan het totaalresultaat.

Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2023

(x € 1.000)

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	36.757	36.233
Vergoedingen	4.250	3.222
Overige bedrijfsontvangsten	380	360
Ontvangsten interest	56	2
Saldo ingaande kasstromen	41.443	39.817
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	4.096	4.007
Onderhoudsuitgaven	12.573	9.050
Overige bedrijfsuitgaven	11.444	8.500
Betaalde interest	4.393	4.211
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	522	228
Verhuurdersheffing	0	3.542
Leefbaarheid externe uitgaven	217	174
Vennootschapsbelasting	1.855	1.915
Saldo uitgaande kasstromen	35.100	31.627
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.343	8.190
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.604	1.680
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Totaal ingaande kasstromen	1.604	1.680
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	4.709	6.878
Verbeteruitgaven	22.236	13.999
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	1.485	189
Totaal uitgaande kasstromen	28.430	21.066
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-26.826	-19.386
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	28.000	27.500
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-9.224	-16.636
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.776	10.864
Wijziging kortgeld	-1.707	-332
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.695	2.027
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.707	-332
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-12	1.695

Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1 Algemene toelichting

1.1. Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

1.2. Activiteiten

De activiteiten van de Woningstichting, statutair en feitelijk gevestigd te Olympiaplein 26 te Wageningen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 0900 2855, en haar groepsmaatschappijen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

1.3. Groepsverhoudingen

De Woningstichting statutair gevestigd Olympiaplein 26 te Wageningen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

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

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Ecovallei BV	Wageningen	100%	Leveren van energie

De Woningstichting is lid van een aantal VvE's. Omdat de Woningstichting geen overheersende zeggenschap heeft in deze VvE's en hun gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel, zijn deze VvE's niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt.

1.4. Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van de Woningstichting.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de verkregen activa en verplichtingen gewaardeerd tegen de reële waarden. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van goodwill, die wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur.

Indien de verkrijgingsprijs lager is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van negatieve goodwill. Voor zover negatieve goodwill betrekking heeft op verwachte toekomstige verliezen en lasten waarmee rekening is gehouden in het overnameplan en die betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, doch die nog geen identificeerbare verplichting vormen op de overnamedatum, wordt dit gedeelte van de negatieve goodwill ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht naarmate deze verliezen en lasten zich voordoen.

Negatieve goodwill die geen betrekking heeft op verwachte toekomstige verliezen en lasten wordt als volgt ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht:

- Het gedeelte van de negatieve goodwill dat niet hoger is dan de reële waarde van identificeerbare niet-monetaire activa wordt stelselmatig ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht naar rato van het gewogen gemiddelde van de resterende gebruiksduur van de verworven afschrijfbaar activa.
- Het gedeelte van de negatieve goodwill dat hoger is dan de reële waarde van geïdentificeerde niet-monetaire activa wordt onmiddellijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. De negatieve goodwill wordt als een afzonderlijke overlopende passiefpost opgenomen.

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

1.5. Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

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

Activa en verplichtingen waarderen we in het algemeen tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, waarderen we tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht hebben we referenties opgenomen. Met deze referenties verwijzen we naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht hebben we in de jaarrekening genummerd.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij 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.

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

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

Financiële instrumenten

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

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

Voor elke categorie financiële vaste activa en financiële verplichtingen, zowel in de balans opgenomen als niet in de balans opgenomen, wordt informatie gegeven over de reële waarde, tenzij het verschil tussen boekwaarde en reële waarde van geringe betekenis is. Deze toelichting wordt niet opgenomen voor zover de financiële activa of de financiële verplichtingen al tegen reële waarde zijn gewaardeerd in de balans (RJ 290.937). In deze jaarrekening is aangenomen dat er alleen verschillen bestaan tussen de boekwaarde en reële waarde van renteswaps. Voor de toelichting op overige verschillen tussen de boekwaarde en reële waarde van financiële instrumenten verwijzen wij naar RJ 290.937

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

Hedge-accounting

De Woningstichting past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

Kostprijs-hedge-accounting algemeen

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa nemen we op per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten verwijzen we naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge-accounting.

1.6. Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's

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

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van de groep zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, valutarisico, renterisico (prijs- en kasstroomrisico's) en marktrisico. Het beleid van de groep om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Wij hebben geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot derivaten, vorderingen en effecten. Wij maken gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat we lopen per balansdatum zijn als volgt:

	31-12-2023	31-12-2022
(x € 1.000)		
Bankschuld	505	0
Kredietlimiet	1.995	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	1.100	12.100
Niet-opgenomen deel lening met variabele hoofdsom	0	3.500
Nog niet benut borgingsplafond WSW	5.573	10.982

We gaan investeringsverplichtingen uitsluitend aan, indien we zeker hebben gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maken we gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

We lopen geen liquiditeitsrisico uit hoofde van onze derivatenportefeuille. We hebben namelijk met geen van onze derivatentegenpartijen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand.

Valutarisico

Wij zijn alleen werkzaam in Nederland en lopen geen valutarisico.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Woningstichting loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen lopen we het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Hiervoor verwijzen we verder naar paragraaf Hedges van dit hoofdstuk.

Renteprijsrisico's leningen banken

Ter beoordeling van het prijsrisico, hebben we de vastrentende leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2023		Renteklasse vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)					
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	18.500	597	0	0	0	0	19.097
6 – 10 jaar	20.500	7.589	8.325	0	0	0	36.414
11 – 15 jaar	22.000	0	5.000	0	0	0	27.000
16 – 20 jaar	7.500	0	0	0	0	0	7.500
> 20 jaar	30.000	30.500	26.772	0	0	0	87.272
Totaal	98.500	38.686	40.097	0	0	0	177.283

De effectieve rentevoet van de vastrentende leningen banken bedraagt gemiddeld 2,38% (2022: 2,57%).

2022		Renteklasse vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)					
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	12.500	1.879	0	0	0	0	14.379
6 – 10 jaar	19.500	8.579	3.777	0	0	0	31.856
11 – 15 jaar	24.000	0	5.000	0	0	0	29.000
16 – 20 jaar	12.500	0	0	0	0	0	12.500
> 20 jaar	27.500	22.500	21.772	0	0	0	71.772
Totaal	96.000	32.958	30.549	0	0	0	159.507

Rentekasstroomrisico's leningen banken

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de Woningstichting waarover we rentekasstroomrisico lopen, luiden als volgt:

2023		Variabel rentende leningen (bedragen x € 1.000)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar		
Leningen	5.000	0	0	0	5.000	0	3,99%	
Renteswap	5.000	0	0	0	0	0	3,98%	
Netto positie	0	0	0	0	5.000	0	3,98%	

2022		Variabel rentende leningen bedragen x € 1.000)						Gemiddeld gewogen effectieve rente
	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar		
Leningen	5.000	5.000	0	0	3.000	3.500	2,10%	
Renteswap	5.000	5.000	0	0	0	0	3,22%	
Netto positie	0	0	0	0	3.000	3.500	1,60%	

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet herzien we binnen één jaar. De herzieningsdata van de variabel rentende leningen en de renteswaps om deze variabele rente om te zetten naar vast, hebben we afzonderlijk opgenomen. We hebben onze andere financiële instrumenten niet in bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

Overige kasstroomrisico's leningen banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
(x € 1.000)			
2024	1.581	5.000	2.827
2025	1.845	5.000	1.875
2026	1.592	5.000	0
2027	1.644	7.500	0
2028	1.697	6.000	0
2029	1.753	5.000	0

De looptijd van de leningenportefeuille banken bedraagt gemiddeld 14,3 jaar (2022: 13,7 jaar).

Onder schulden aan banken is voor een bedrag van € 22,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,58% (2022: 3,58%). De credit spread die we op deze leningen betalen wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,107%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Leningnummer	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Vaste rente	Credit spread	Herziening
(x € 1.000)							
WSW 43485	BNG	7.500	03-12-2012	01-12-2062	3,775%	0,060%	02-12-2024
WSW 43606	BNG	7.500	01-02-2013	02-02-2043	3,460%	0,160%	01-02-2024
WSW 43622	BNG	7.500	01-08-2013	01-08-2056	3,505%	0,100%	01-08-2025

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

1.7. Reële waarde van financiële instrumenten

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen loopt de groep het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. reële waarderisico). Voor deze vorderingen en schulden sluiten we geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de marktrente af.

De reële waarde van de in de balans en niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de groep luidt als volgt:

(x € 1.000)	Boekwaarde		Reële waarde	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
In de balans opgenomen:				
<i>Financiële activa</i>				
Effecten	1	1	1	1
Vlottende vorderingen	1.980	736	1.980	736
Liquide middelen	493	1.695	493	1.695
Totaal	2.474	2.432	2.474	2.432
<i>Financiële passiva</i>				
Langlopende schulden	190.562	170.913	204.466	176.181
Kortlopende schulden	17.026	16.555	17.026	16.555
Totaal	207.588	187.468	221.492	192.736
Niet in de balans opgenomen:				
Derivaten	0	0	64	-187

De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden. De volgende methoden en aannames zijn gebruikt bij de bepaling van de reële waarde van de financiële instrumenten:

Financiële vaste activa

De reële waarde van effecten onder de financiële vaste activa baseren we op beursnoteringen. De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa schatten we in aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

Vlottende effecten

De reële waarde van de effecten baseren we op de beurswaarde.

Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

Langlopende schulden

De reële waarde van de langlopende schulden hebben we geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

Renteswaps en rentecaps

De reële waarde van de renteswaps hebben we bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de 1-maands EURIBOR-rente. Met het eigen kredietrisico (DVA) hebben we geen rekening gehouden.

Hedges

Algemene hedgestrategie

De Woningstichting voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe hebben we als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt de groep een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past de groep in de jaarverslaggeving hedge-accounting toe waarbij we de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening verwerken teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Effectiviteit hedgerelatie

We passen hedge-accounting toe aangezien sprake is van een effectieve hedgerelatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode testen we de effectiviteit van de hedgerelaties middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien we ineffectiviteit vaststellen, verwerken we deze in de winst-en-verliesrekening.

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Er is geen hypothecaire zekerheid gegeven voor de leningen. We hebben voor de volledige leningenportefeuille van € 194,8 miljoen WSW-borging verkregen.

Op de volgende derivaten wordt kostprijs hedge-accounting toegepast.

Renteswaps

De Woningstichting heeft twee payerswapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderinggrondslagen toegelicht, passen we daarbij kostprijs hedge-accounting toe, waardoor we de renteswaps tegen kostprijs waarderen (nagenoeg nihil) en we waardemutaties niet in het resultaat verantwoorden.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

	Hoofdsom (x € 1.000)	Ingangs- datum	Einddatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Reële waarde 31-12-2023 (x € 1.000)	Reële waarde 31-12-2022 (x € 1.000)
1	5.000	02-05-2012	02-05-2023	3,085%	6m-euribor		-100
2	5.000	01-06-2013	01-06-2024	3,357%	6m-euribor	64	-87
Niet in de balans opgenomen reële waarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)						64	-187

De hieraan gekoppelde variabel rentende leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom (x € 1.000)	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat
BNG		02-05-2012	02-05-2023	6m-euribor+0,35%	1
BNG	5.000	01-06-2013	03-06-2024	6m-euribor-/0,07%	2
Totaal	5.000				

2. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

2.1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

2.2. Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808 (2022: € 763). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

De Woningstichting hanteert voor de waardering van al haar vastgoed de fullversie. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

Onderhoud en verbetering

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. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investeringsuitgaven voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven

worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

- De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
- Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
- De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
- Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Woningstichting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de Woningstichting. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De Woningstichting hanteert een streefhuurbeleid per complex om zo de betaalbaarheid van ons bezit op peil te houden.
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. De Woningstichting hanteert hierbij als uitgangspunten een 15-jaars gemiddelde van de onderhoudslasten uit de begroting in plaats van de normen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing.
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 Woningstichting en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De Woningstichting hanteert hierbij een 15-jaars gemiddelde van de verhuur- en beheerslasten uit de begroting in plaats van de normen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuittgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuittgangspunten.

De Woningstichting heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Onderhoudsnorm	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Beheerlasten	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Discontovoet	Per complex bepaald conform marktwaarde	Per complex bepaald conform marktwaarde

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

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

2.3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

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

2.4. Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

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

Deze latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,25% (idem 2022). De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor de Woningstichting geldende rente op langlopende leningen (3%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

Overige effecten

De onder de financiële vaste activa opgenomen investeringen in eigenvermogensinstrumenten betreffen beursgenoteerde aandelen die niet behoren tot een handelsportefeuille en worden (per fonds) gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij de waardeveranderingen direct in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt.

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd), die eveneens niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs.

Wanneer de marktwaarde lager is dan de geamortiseerde kostprijs, wordt een bijzondere waardevermindering verantwoord. Het verlies als gevolg van de bijzondere waardevermindering wordt in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs. Een terugname van een bijzondere waardevermindering geschiedt tot maximaal de geamortiseerde kostprijs die zou zijn bepaald als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering.

Overige vorderingen

De overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Specifiek betreft dit:

- **Disagio**, dat we voor nieuwe leningen hebben betaald aan het WSW. We waarderen dit disagio tegen de kostprijs. Hierop schrijven we lineair af. Gedurende de looptijd brengen we de afschrijvingskosten ten laste van het resultaat.
- **Starters Rente Regeling**, waarbij de Woningstichting een gedeelte van de koopsom van een nieuwbouw koopwoning betaald, zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen. Na vijf jaar voeren we een inkomenstoets uit. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen we het voorgesloten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen we dit bedrag terug. Als de waarde van de woning daalt, zullen we de bijdrage niet (geheel) terugontvangen. We waarderen de regeling initieel tegen reële waarde. Daarna waarderen we deze regeling tegen de geamortiseerde kostprijs in de jaarrekening.

2.5. Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkochte vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

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

Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen waarderen we tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde bepalen we door een individuele beoordeling van de voorraden.

2.6. Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de

tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post 'omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling'. De projectkosten zijn verwerkt in de 'lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling'.

2.7. 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.

2.8. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

2.9. Groepsvermogen

Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt

Het aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt betreft het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van geconsolideerde maatschappijen. Het aandeel in het resultaat van geconsolideerde maatschappijen dat niet aan de rechtspersoon toekomt wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op het groepsresultaat.

Indien de aan het minderheidsbelang van derden toerekenbare verliezen het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van de geconsolideerde maatschappijen overtreffen, komt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van de Woningstichting, tenzij en voor zover de minderheidsaandeelhouder de verplichting heeft, en in staat is, om die verliezen voor zijn rekening te nemen. Als de geconsolideerde maatschappijen vervolgens weer winst maken, komen die winsten volledig ten gunste van de Woningstichting totdat de door de Woningstichting voor haar rekening genomen verliezen zijn gerecupereerd.

2.10. Voorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Overige voorzieningen

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening voor pensioenen

De Woningstichting heeft een pensioenregeling bij het pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting aan de pensioenuitvoerder benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor de Woningstichting en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele markttrente weergeeft. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer de Woningstichting beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan de Woningstichting, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2023 (en 2022) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen (verzilverd wonen)

Hieronder is begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling “verzilverd wonen”. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. We hebben de verplichting opgenomen tegen de contante waarde van het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval geschiedt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie. De disconteringsvoet hebben we gebaseerd op de markttrente bij aankoop.

2.11. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

2.12. Kortlopende schulden

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

2.13. Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, bepalen we op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, bepalen we de reële waarde met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

- het gebruikmaken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruikmaken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingmodellen.

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten verschaffen we in de toelichting op de financiële instrumenten.

3. Grondslagen voor bepaling van het geconsolideerde resultaat

3.1. Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed. De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2023 bedroeg dit maximumpercentage 3,1% (2022: 2,3%) voor de sociale huurwoningen. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

3.2. Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

3.3. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.17 Toerekening baten en lasten”.

3.4. Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.17 Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de ‘niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’.

3.5. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.17 Toerekening baten en lasten”.

3.6. Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

3.7. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van overdracht van economische rechten en verplichtingen (passeren akte van levering).

3.8. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructurerings).

3.9. Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

3.10. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten".

3.11. Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten".

3.12. Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten".

3.13. Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

3.14. *Kosten omtrent leefbaarheid*

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

3.15. *Financiële baten en lasten*

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

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

3.16. *Belastingen*

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. De Woningstichting heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 is opgezegd. Er is geen of geringe impact van deze opzegging op onze belastingpositie.

Acute vennootschapsbelasting

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -baten over boekjaar 2023. Voor boekjaar 2023 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. We hebben op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

3.17. *Toerekening baten en lasten*

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten, overige bedrijfskosten en afschrijvingskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de medewerkers. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. De Woningstichting volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst- en verliesrekening.

4. Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen hebben we opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

5. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

We stellen de jaarrekening overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW op. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. 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:

- Vastgoed in exploitatie, aspecten met bijzondere invloed op de waarde
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering
- Beleidswaarde zoals is opgenomen in de toelichting op vastgoedbeleggingen
- Verwerking fiscaliteit

5.1. Vastgoed in exploitatie, reële waarde

We waarderen het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BTIV. De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van het op actuele waarde gewaardeerde vastgoed zijn gehanteerd, hebben we uiteengezet in paragraaf 2.1.

In de waardering zijn een groot aantal schattingselementen opgenomen. De markwaarderingen zijn gevoelig voor wijzigingen in gehanteerde parameters, waaronder de disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, inflatiecijfers, etc. Kleine wijzigingen kunnen grote impact op de waardering hebben. Derhalve is voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (incl. disconteringsvoet) door een extern taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven. Kortom de taxateur doet geen taxatie-updates, maar een volledige taxatie.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Dit betreft voornamelijk specifiek maatschappelijk (zorg)vastgoed. Als gevolg van wijzigingen in de zorgwetgeving worden contracten niet standaard meer verlengd. Een aantal contracten kent slechts een beperkte contractduur en dit leidt tot onzekerheid. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad op 10% bepaald.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is met ingang van het boekjaar 2023 afgeschaft en derhalve niet meer ingerekend.

Verkoopportefeuille

Als onderdeel van de waardeberekening is rekening gehouden met het verkopen van woningen. Vanuit het nieuwe Ondernemingsplan 2021-2025 is "Beschikbaarheid" onze belangrijkste prioriteit. In de vastgestelde begroting 2024-2033 hebben we de verkopen beperkt tot de huidige verkoopvijver om zo een betere bijdrage te leveren aan onze prioriteit "beschikbaarheid". Voor onze gezonde financiële positie zijn wij niet afhankelijk van verkoopresultaten.

Huurverhogingen

In het op actuele waarde gewaardeerde vastgoed is geen rekening gehouden met een extra huurverhoging boven inflatie. Om de gevoeligheid van overheidsbeleid te beperken wordt voor toekomstige jaren een inflatievolgend huurbeleid ingerekend.

5.2. 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 de Woningstichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces binnen de Woningstichting rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase 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.

Bij projecten waar nog geen sprake is van feitelijke verplichtingen, maar niet zondermeer met het project gestopt kan worden, dan wel alleen verliesgevend met het project gestopt kan worden, worden de reeds verantwoorde investeringsuitgaven (gedeeltelijk) afgewaardeerd.

5.3. Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft de Woningstichting een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die de fiscus heeft bekrachtigd. De fiscus heeft in het kader van horizontaal toezicht de belangrijkste gekozen standpunten overgenomen. We verwachten dan ook niet dat de gepresenteerde acute belastinglast over 2022 en 2023 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening veel zullen afwijken.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening hebben we een aantal standpunten ingenomen die de fiscus heeft getoetst. Hierdoor is de onzekerheid omtrent onze aangiften afgenomen. De belangrijkste standpunten betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- het vormen van een herinvesteringsreserve.

De Belastingdienst kan nog wel terugkomen op eerdere aangiften. Dientengevolge kan de fiscale last over 2023 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.

Per 1 augustus 2022 is het convenant “Horizontaal Toezicht” met de Belastingdienst beëindigd, omdat de voordelen van het convenant niet opwegen tegen de administratieve last die het convenant met zich meebrengt.




We houden rekening met de in 2020 geïntroduceerde beperking van de renteaftrek (ATAD-regeling) en de verkorting van de periode van verliescompensatie.

5.4. Financiële continuïteit

Onze financiële continuïteit is sterk afhankelijk van de mate waarin wij voldoende kasstromen kunnen genereren.

Om de financiële continuïteit te waarborgen hebben we financiële normen gedefinieerd, waaraan we dienen te voldoen. Onze financiële positie is sterk. Op basis van ons voorgenomen beleid in de begroting 2024-2033 blijven wij de gehele begrotingsperiode voldoen aan onze interne normen, alsmede de normen van externe toezichthouders. Over onze investeringen zijn nog geen definitieve besluiten genomen, zodat we voldoende mogelijkheid hebben om waar nodig bij te sturen.

Financiële kengetallen	Externe norm	Interne norm	2024	2025	2026	2027	2028
ICR Geconsolideerd	min. 1,4	min.1,6	2,1	2,0	2,1	2,0	1,8
ICR DAEB	min. 1,4	min.1,6	1,8	1,6	1,6	1,6	1,5
ICR Niet-DAEB	min. 1,8	cf extern	4,1	5,2	7,5	9,1	10,5
Loan to value Geconsolideerd	max. 85%	max. 75%	50%	51%	61%	68%	71%
Loan to value DAEB	max. 85%	max. 75%	56%	59%	70%	79%	82%
Loan to value niet DAEB	max. 75%	cf extern	25%	22%	18%	16%	13%
Solvabiliteit Geconsolideerd	min. 15%	min. 30%	49%	48%	38%	33%	29%
Solvabiliteit DAEB	min. 15%	min. 30%	49%	48%	38%	33%	29%
Solvabiliteit niet-DAEB	min. 40%	cf extern	75%	78%	82%	84%	87%
Dekkingsratio marktwaarde	max. 70%	cf extern	20%	21%	28%	33%	35%
Onderpandratio	max. 70%	cf extern	20%	21%	28%	32%	35%

	Kengetal voldoet aan de externe en interne norm
	Kengetal voldoet aan de externe, maar niet aan de interne norm
	Kengetal voldoet <u>niet</u> aan de externe en interne norm

Derhalve zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op het continuïteitsbeginsel.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat onze ICR (geconsolideerd) boven de externe normen blijft. Hieruit blijkt dat wij gedurende de begrotingsperiode in staat zijn om vanuit onze operationele kasstroom aan onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

Ook in de recente beoordelingen van de Aw en het WSW worden wij als financieel gezond voor nu en in de toekomst beoordeeld.

Toelichting op de geconsolideerde balans

1. Immateriële vaste activa

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	0
Boekwaarden	0	0
Mutaties		
Investerings	1.279	0
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	0	0
Totaal mutaties	1.279	0
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.279	0
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	0	0
Boekwaarden	1.279	0

De investeringen in het boekjaar hebben betrekking op het nieuwe kernsysteem, waarmee we op 1 januari 2024 live zijn gegaan. Vanaf ingebruikname wordt de investering lineair in 5 jaar afgeschreven.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Vastgoed in exploitatie en ontwikkeling

Voor de waardering van ons vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling gebruiken we de marktwaarde in verhuurde staat. Bij het bepalen van deze waarde is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant).

Per 31 december 2023 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 640.555.000. Deze heeft voor € 563.432.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 77.123.000 op het niet-DAEB-vastgoed.

Omschrijving (x € 1.000)	2023	2022
- DAEB-vastgoed in exploitatie	835.455	838.199
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	120.949	124.501
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	245	2.931
Totaal	956.649	965.631

In het boekjaar hebben we met name geïnvesteerd in::

- 36 woningen aan de Rooseveltweg, die in 2023 zijn opgeleverd;
- afronding van het groot onderhoud en verduurzaming aan 70 appartementen in de Nude;
- start van het groot onderhoud en verduurzaming aan 56 appartementen in de Nude;
- start van het groot onderhoud en verduurzaming aan 91 woningen aan de Beek- en Matenstraat;
- incidentele woningverbeteringen op verzoek van ruim 400 huurders.

In het hierna volgende verloopoverzicht zijn de mutaties in het boekjaar weergegeven.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
(x € 1.000)				
Stand per 1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	258.715	43.680	3.812	306.207
Cumulatieve herwaarderingen	582.805	80.821	0	663.626
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-3.321	0	-881	-4.202
Boekwaarden	838.199	124.501	2.931	965.631
Mutaties				
Investeringen	22.964	202	5.097	28.263
Investeringen – onttrekkingen aan voorziening	-14.327	0	0	-14.327
Subsidies	-78	0	-252	-330
Overboekingen	8.412	0	-8.412	0
Overboeking ORT	0	0	683	683
Desinvesteringen boekwaarde	-142	0	0	-142
Desinvesteringen herwaardering	-945	0	0	-945
Herclassificatie verkrijgingsprijs	0	0	0	0
Herclassificatie herwaardering	0	0	0	0
Overige waardeverandering	0	0	198	198
Niet gerealiseerde waardeverandering	-18.428	-3.698	0	-22.126
Bijzondere waardevermindering of terugname daarvan	-200	-56	0	-256
Herclassificatie niet-gerealiseerd	0	0	0	0
Herclassificatie bijzondere waardevermindering	0	0	0	0
Totaal mutaties	-2.744	-3.552	-2.686	-8.982
Stand per 31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	275.544	43.882	245	319.671
Cumulatieve herwaarderingen	563.432	77.123	0	640.555
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-3.521	-56	0	-3.577
Boekwaarden	835.455	120.949	245	956.649

Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van de hoogste waarde van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

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

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	4,70%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe –EGW	€ 2.010	€ 2.010	€ 2.010	€ 2.010	€ 2.010	€ 2.010	€ 2.010
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.773	€ 1.773	€ 1.773	€ 1.773	€ 1.773	€ 1.773	€ 1.773
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509	€ 509
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499	€ 499
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1134%	0,1134%	0,1134%	0,1134%	0,1134%	0,1134%	0,1134%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven inflatie zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving oninbaar (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexpluiten	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%
Mutatiekans bij uitponden (excl. beperking)	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet uitponden EGW	6,07%	6,07%	6,07%	6,07%	6,07%	6,07%	6,07%
Disconteringsvoet uitponden MGW	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%
Disconteringsvoet doorexpluiten EGW	5,29%	5,29%	5,29%	5,29%	5,29%	5,29%	5,29%
Disconteringsvoet doorexpluiten MGW	5,33%	5,33%	5,33%	5,33%	5,33%	5,33%	5,33%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 604 per te splitsen eenheid.

Parameters bedrijfsmatig-maatschappelijk OG	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3954%	0,3954%	0,3954%	0,3954%	0,3954%	0,3954%	0,3954%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%

Parameters parkeerplaatsen en garageboxen	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 ev
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63	€ 63
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 214	€ 214	€ 214	€ 214	€ 214	€ 214	€ 214
Beheerkosten parkeerplaats	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32	€ 32
Beheerkosten garagebox	€ 43	€ 43	€ 43	€ 43	€ 43	€ 43	€ 43
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%	7,76%

Inschakeling taxateur

Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur.

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

Toepassing vrijheidsgraden

De Woningstichting past de full variant toe. Hierbij is in de waardering bij een aantal parameters afgeweken van het handboek. Dit betreffen de parameters: markthuur, leegwaarde, exit yield, disconteringsvoet, mutatie- verkoopkans, markthurstijging en onderhoud. Voor het taxatiedeel zijn de vrijheidsgraden bepaald door de externe taxateur. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur.

Markthuur en leegwaarde

Bij deze onderdelen hebben we de vrijheidsgraden toegepast, omdat de taxateur op complexniveau referenties heeft geraadpleegd uit de NVM-database. Hierdoor heeft hij marktconforme mutaties in de leegwaarde en markthuur voor de getaxeerde objecten in de taxaties kunnen verwerken.

Exit yield

Daar waar de taxateur een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch acht, is deze parameter overschreven.

Disconteringsvoet

Ook hier hebben we de vrijheidsgraad toegepast, omdat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling. Daarom heeft de taxateur in lijn met voorgaand jaar per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie en verkoopkans

De taxateur en de Woningstichting stellen op basis van inschatting uit het verleden toekomstige mutatiegraad vast. Extremen worden hierbij genormaliseerd. Daarbij hanteren wij de fractionele benadering bij het vaststellen, wat tot een meer aannemelijke waarde leidt. Om deze redenen hebben we de vrijheidsgraad toegepast.

Onderhoud

Omdat de taxateur een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2023 beter passend vindt, hebben we deze vrijheidsgraad toegepast.

Overzicht toegepaste vrijheidsgraden

In de onderstaande tabellen geven we per soort vastgoed aan hoe we de vrijheidsgraden hebben toegepast:

Spreiding parameter	Woningen	BOG / MOG	Parkeergelegenheden
Disconteringsvoet	4,75% - 9,00%	6,25% - 9,15%	6,41% - 7,32%
Markthurstijging	-1,80% - 0,00%	Handboek	-1,80% - 0,00%
Exit yield	3,20% - 12,75%	6,15% - 9,83%	6,75% - 7,15%
Leegwaardestijging	0,00% - 2,00%	nvt	0,00% - 2,00%
Onderhoudskosten	€ 500 - € 1.998	Handboek	€ 58 - € 244
Mutatie en verkoopkans	4,00% - 25,00%	nvt	4,00% - 12,00%

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Wij hebben waarderingscomplexen op basis van locatie en type vastgoed.

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, hebben we ten aanzien van woningen (sociaal en commercieel) gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

	Wijziging t.o.v. jaarrekening	Marktwaarde (x € 1.000)	Vershil absoluut (x € 1.000)	Vershil relatief
Jaarrekening 2023		956.404		
Mutatiegraad	Daling van 1%	928.511	-27.893	-2,9%
Disconteringsvoet	Stijging van 1%	882.788	-73.616	-7,7%
Onderhoud	Stijging met 10%	950.226	-6.178	-0,6%
Ontwikkeling leegwaarde	Daling van 1%	950.899	-5.505	-0,6%

Marktwaardeontwikkeling

We hebben de marktwaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie in de periode 31 december 2022 tot en met 31 december 2023 beoordeeld. De marktwaarde in verhuurde staat is met ruim € 6,3 miljoen afgenomen tot € 956,4 miljoen in 2023. Een daling van 0,7%. In onderstaand overzicht laten we de mutaties in de marktwaarde van ons bezit zien.

	x € 1.000	
Marktwaarde per 31 december 2022	962.700	100,0%
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-4.372	-0,5%
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	-21.288	-2,2%
Mutaties in het bezit van de corporatie	6.791	0,7%
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als verbetering op de vorig jaar gehanteerd gegevens	12.573	1,3%
Marktwaarde 31 december 2023	956.404	99,3%

WOZ-waarde

Het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bestaat uit 5.276 woningen, 53 BOG en MOG en 665 garages en parkeerplaatsen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.465 miljoen (2022: € 1.196 miljoen). De belangrijkste oorzaak van deze waardestijging is de algemene stijging van de huizenprijzen.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van de Woningstichting is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Woningstichting en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 285.922.000 (31 december 2022: € 324.932.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 79.853.000 (31 december 2022: € 81.233.000).

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

x € 1.000	DAEB-vastgoed		Niet-DAEB-vastgoed		Totaal	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Marktwaarde verhuurde staat	835.455	838.199	120.949	124.501	956.404	962.700
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-60.454	-50.021	-9.344	-12.349	-69.798	-62.370
Betaalbaarheid (huren)	-282.636	-299.958	-2.642	-21.443	-285.278	-321.401
Kwaliteit (onderhoud)	-205.227	-172.693	-31.342	-12.446	-236.569	-185.139
Beheer (beheerkosten)	-1.216	9.405	2.232	2.970	1.016	12.375
	-549.533	-513.267	-41.069	-43.268	-590.629	-556.535
Beleidswaarde	285.922	324.932	79.853	81.233	365.775	406.165

Afslag beschikbaarheid

Bij de bepaling van de marktwaarde rekenen we twee scenario's door, namelijk doorexploiteren en uitponden. Per complex nemen we de hoogste van de twee uitkomsten mee in de marktwaarde. In de meeste gevallen geeft het uitpondsscenario de hoogste waarde. Omdat ons beleid in de meeste complexen is om het bezit in exploitatie te houden, gaan we voor de beleidswaarde uit van het scenario doorexploiteren. Het verschil tussen de scenario's doorexploiteren en uitponden presenteren we als afslag voor beschikbaarheid. De toename van de afslag ten opzichte van 2022 (€ 7 miljoen) betekent dat het verschil tussen uitponden en doorexploiteren groter is geworden.

Afslag betaalbaarheid (huren)

Bij de berekening van de marktwaarde gaan we uit van huurverhoging bij mutatie naar de markthuur. Ons beleid is echter om bij mutatie de huren aan te passen naar de streefhuur. Hierbij is ook een verlaging van de huurprijs bij mutatie mogelijk. Omdat onze streefhuren aanzienlijk lager liggen dan de markthuren is de huuropbrengst van ons beleid een stuk lager dan de huuropbrengst uit de berekening van de marktwaarde. Dit brengen we tot uiting in de afslag betaalbaarheid (huren). Onze streefhuren bedragen gemiddeld € 669 per woning per maand (2022: € 615), bijna 71% (2022: 67%) van de markthuur. Daarnaast speelt de wettelijke huurverlaging per 1 juli 2023 bij 1.000 huurders naar een maandbedrag van € 575 en onze gematigde huurverhoging ten opzichte van de stijging van de markthuren een belangrijke rol bij deze afslag.

Afslag kwaliteit (onderhoud)

Om de marktwaarde te bepalen houden we rekening met een bedrag aan onderhoud per complex, afhankelijk van het bouwjaar en soort woningbezit. In de beleidswaarde rekenen we het onderhoud in conform de begroting, omdat hierin ons eigen beleid is verwerkt. We hebben de onderhoudsnorm per complex bepaald door een gemiddelde te berekenen van het onderhoud in de komende 15 jaar, zoals we dit hebben opgenomen in de begroting 2024. Hierbij is ook rekening gehouden met het onderhoud wat in begroting geactiveerd wordt als onderdeel van Ingrijpende verbouwingen, voor zover er geen besluitvorming tot uitvoering heeft plaatsgevonden. Aan deze onderhoudskosten hebben we conform de jaarrekening 2022 vanuit de kostenverdeelstaat 24,6% van de personeelslasten, afschrijvingen en overige bedrijfslasten toegevoegd. Het verschil tussen het onderhoud vanuit de marktwaardeberekening en deze onderhoudsnorm van gemiddeld € 3.352 per woning (2022: € 2.892), nemen we op als afslag kwaliteit (onderhoud). Deze afslag is ten opzichte van 2022 toegenomen met bijna € 51 miljoen.

Afslag beheer (beheerkosten)

Om de marktwaarde te bepalen houden we rekening met een bedrag aan beheerkosten per complex. In de beleidswaarde rekenen we de beheerlasten in conform de begroting, omdat hierin ons eigen beleid is verwerkt. We hebben de beheerlasten bepaald conform de kostenverdeelstaat zoals we deze bij de jaarrekening 2022 hebben gebruikt. We hebben hierbij de beheerlasten vanuit de begroting 2024 als basis genomen en hierbij van de personeelslasten, afschrijvingen en overige bedrijfslasten 34,2% toegerekend aan de beheernorm. Het verschil tussen de beheernorm vanuit de marktwaardeberekening en deze beheernorm van gemiddeld € 932 per woning (2022: € 804) zorgt voor de opslag beheer (beheerkosten), die € 11 miljoen lager is dan die in 2022.

Toelichting mutatie beleidswaarde 2023 ten opzichte van 2022

De beleidswaarde 2023 is ruim € 24,1 miljoen lager dan de beleidswaarde van 2022. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de daling van de marktwaarde met € 6,3 miljoen en anderzijds door de toename van de afslagen met € 17,8 miljoen, zoals hierboven per afslag is toegelicht.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Gewijzigde parameter	Mutatie ten opzichte van parameters beleidswaarde	Effect op de beleidswaarde in miljoenen
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 33,0 miljoen lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 26,2 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per vhe per jaar	€ 100 hoger	€ 17,8 miljoen lager

3. Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.730	10.578
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.337	-8.104
Boekwaarden	2.393	2.474
Mutaties		
Investeringsen	181	165
Desinvesteringen	0	-13
Afschrijvingen desinvesteringen	0	10
Afschrijvingen	-305	-243
Totaal mutaties	-124	-81
Stand per 31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.911	10.730
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.642	-8.337
Boekwaarden	2.269	2.393

De investeringen in het boekjaar hebben enerzijds betrekking op investeringen in beeldschermen, laptops e.d. ten behoeve van de flexibele werkplekken en het thuiswerken. Daarnaast zijn de voorbereiding op onze nieuwe huisvesting gecontinueerd.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

- Investeringsen eigen kantoor lineair 20 jaar
- Vervoersmiddelen lineair 5 jaar
- Inventaris lineair 10 jaar
- ICT lineair 3 jaar

De marktwaarde van ons bedrijfspand wordt geschat op € 1,5 miljoen, gelijk aan WOZ-waarde.

4. Financiële vaste activa

4.1 Overige effecten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Saldo andere deelnemingen op 1 januari	1	1
Mutatie	0	0
Saldo andere deelnemingen op 31 december	1	1

Wij hebben in 2007 100 aandelen gekocht van Woningnet voor een bedrag van € 1.438,90. Hierover is in 2023 (evenals in 2022) geen dividend ontvangen.

4.2 Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Disagio op nieuwe leningen	0	0
Starters Rente Regeling	18	18
Boekwaarde per 31 december	18	18

Verloopoverzicht disagio	2023	2022
	(x € 1.000)	
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	-82	-76
Saldo disagio per 1 januari	0	6
<i>Mutaties:</i>		
Afschrijvingen	0	-2
Saldo mutaties	0	-2
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	-82	-82
Saldo disagio per 31 december	0	0

Dit betreft het disagio dat voor nieuwe leningen is betaald aan het WSW. Gedurende de looptijd van de leningen worden de lasten aan de exploitatie toegerekend.

Toelichting Starters Rente Regeling

Tussen 2010 en 2014 hebben we negen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling. Bij dit product betalen wij een gedeelte van de koopsom (door middel van de verstrekking van een lening aan Social Finance), zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen.

Na vijf jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen wij het voorgesloten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen wij dit bedrag terug. Als er een waardedaling plaatsvindt, zullen wij de bijdrage niet (geheel) terug ontvangen. Wij lopen daardoor een beperkt risico op dit product.

In 2023 hebben we geen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling (2022: 0). Per ultimo 2023 heeft de vordering ad € 18.000 nog betrekking op 2 kopers.

Alle financiële vaste activa hebben per ultimo 2023 een looptijd van meer dan één jaar.

5. Voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Voorraad onderhoudsmaterialen	11	11
Totaal voorraden	11	11

Voor de voorraad onderhoudsmaterialen is geen voorziening opgenomen voor verwachte verliezen.

6. Huurdebiteuren

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Huurdebiteuren	291	262
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-89	-95
Totaal huurdebiteuren	202	167
Netto jaarhuur (x € 1.000)	38.051	37.141
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,8	0,7

6.1 Voorziening wegens oninbaarheid

Het saldo van de voorziening wegens oninbaarheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	95	82
Af: afgeboekte posten	-36	-3
Bij: dotatie	30	16
Totaal voorziening wegens oninbaarheid per 31 december	89	95

7. Overheid

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Woningaanpassingen Wmo	55	18
Totaal overheid	55	18

8. Latente belastingvorderingen

Algemeen

Op balansdatum zijn er geen latente belastingvorderingen waarvan wordt verwacht dat het bedrag binnen een jaar wordt gerealiseerd.

Vastgoed in exploitatie

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. Ultimo 2023 zijn er geen besluiten genomen voor de sloop en herontwikkeling van verhuureenheden.

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Vorderingen belastingdienst:		
- vennootschapsbelasting	1.154	226
- omzetbelasting	0	0
- loonheffing	0	0
Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.154	226

10. Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	43	53
Vorderingen op zittende huurders	0	9
Vordering Ecovallei B.V. op afnemers	95	79
Overige	35	16
Totaal overige vorderingen	173	157

11. Overlopende activa

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Nog te verrekenen servicekosten	320	0
Overige overlopende posten	153	168
Totaal overlopende activa	473	168

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat we waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid hebben gevormd.

12. Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Direct opvraagbaar:		
Kas/bank/giro	493	1.695
Totaal liquide middelen	493	1.695

De liquide middelen zijn volledig direct opvraagbaar. Door de Bank Nederlandse Gemeenten is een kredietfaciliteit ter beschikking gesteld van € 2.500.000. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

13. Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

14. Voorzieningen

14.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	0	11.982
Vrijval	0	0
Dotatie	14.820	1.643
Onttrekking	-14.327	-13.624
Saldo per 31 december	493	0

De dotatie aan de voorziening in het boekjaar heeft betrekking op de grootschalige ingrijpende verbouwingen van de 56 woningen in de Nude (fase 3a) en 91 woningen aan de Beekstraat en Matenstraat. De onttrekking betreft de in het boekjaar geïnvesteerde bedragen voor deze projecten.

14.2 Overige voorzieningen

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	17	31
Mutatie verzilverd wonen	-10	-14
Saldo per 31 december	7	17

Dit betreft een voorziening voor verzilverd wonen. Van de voorzieningen is een bedrag van € 7.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Voorziening voor pensioenen

Ultimo 2023 zijn er evenals ultimo 2022 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst-en-verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2023 € 403.000 (2022: € 409.000).

De pensioenregeling van de Woningstichting wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder de Woningstichting valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar af gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen. De pensioenregeling is een middelloonregeling met - voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) - voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 17.488). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 128.810).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt in 2023 18,56% van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen. De beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2023 volgens opgave van het fonds 131,5% (2022: 133,7%).

Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies. De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt 127,1%. Het fonds heeft dus voldoende vermogen en geen reservetekort.

15. Langlopende schulden

Het verloop van de post schulden/leningen banken is als volgt:

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Nominale schuld per 1 januari (lang- en kortlopend)	176.007	165.143
Bij: nieuwe leningen	28.000	27.500
Bij/af: opname/terugplaatsing op leningen met variabele hoofdsom	3.500	-500
Af: aflossingen in het boekjaar	-12.724	-16.136
Nominale schuld per 31 december	194.783	176.007
Bij: boekwaarde 1 januari agio op Vestialening	2.692	2.754
Af: amortisatie agio Vestialening in het boekjaar	-62	-62
Boekwaarde per 31 december (lang- en kortlopend)	197.413	178.699
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn:		
• Aflossingsverplichting komend boekjaar	6.788	7.724
• Amortisatie agio Vestialening	63	62
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	190.562	170.913
Marktwaarde per 31 december	204.466	176.181

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 204.466.000 (31 december 2022: € 176.181.000). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 3,861% (31 december 2022: 2,693%), zijnde de 6-maands EURIBOR-rente.

Leningruil Vestia

De Woningstichting heeft op 21 december 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 1.772.230, een rente van 0,575% en een looptijd van 27 jaar tegen een nieuwe lening (deel van de leningportefeuille van Vestia) met eenzelfde hoofdsom van € 1.772.230, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De oorspronkelijk verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 4.525.732.

Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening (agio) valt over de resterende looptijd (ultimo 2023: 38 jaar) vrij via de effectieve rente methode (amortisatie). In de winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2021 is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 194.783.000 (2022: € 179.507.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit is inclusief het (nog) niet opgenomen deel van leningen met een variabele hoofdsom.

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Stand per 31 december	194.783	176.007
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-5.000	-5.998
Resterende looptijd > 1 jaar, maar < 5 jaar	-23.803	-21.381
Resterende looptijd > 5 jaar	165.980	148.628

Contractueel verschuldigde eindaflossingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar, zoals hierboven toegelicht, zijn net als de reguliere aflossingen opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Rente- en kasstroomrisico

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
	(x € 1.000)			
Schulden/leningen banken	6.846	6.592	9.144	7.697

15.1 Schulden/leningen overheid en banken

Schulden/leningen banken

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende banken. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	179.783	159.507
Gemiddelde rente	2,46%	2,38%
Gemiddelde looptijd	20,3 jaar	20,3 jaar
Reële waarde	204.466	159.681
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	15.000	16.500
Gemiddelde rente	3,94%	2,10%
Gemiddelde looptijd	2,1 jaar	2,5 jaar
Reële waarde	15.000	20.000

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 14,3 jaar (2022: 13,7 jaar).

Hieronder is het nominale deel van de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Rente-percentage	€ 1.000	Rente-herzieningsperiode	€ 1.000	Resterende looptijd	€ 1.000
Roll over	15.000	Van 1 tot 3 maanden	10.000	< 1 jaar (kortlopend)	10.000
0% - 1%	46.000	Van 3 tot 6 maanden	10.847	Van 1 tot 5 jaar	19.097
1% - 2%	42.500	Van 6 maanden tot 1 jaar	0	Van 5 tot 10 jaar	36.414
2% - 3%	7.500	Van 1 tot 5 jaar	0	Van 10 tot 15 jaar	27.000
3% - 4%	53.686	Van 5 tot 10 jaar	0	Van 15 tot 20 jaar	15.000
4% - 5%	30.097	> 10 jaar	0	> 20 jaar	87.272
> 5%	0	Geen herziening	173.936		
Totaal	194.783		194.783		194.783

16. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Schulden aan overheid	13	113
Schulden aan banken (aflossingsverplichting komend boekjaar)	6.788	7.724
Schulden aan banken (gebruik kredietfaciliteit)	505	0
Schulden aan leveranciers	5.225	3.333
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.645	1.734
Overlopende passiva	2.877	3.651
Totaal kortlopende schulden	17.053	16.555

Onder de post overlopende passiva hebben we onder andere opgenomen de niet-vervallen rente op leningen van banken (€ 2,1 miljoen).

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde hiervan 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.

16.1 Schulden ter zake van belastingen, premie sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Schulden belastingdienst:		
- vennootschapsbelasting	0	0
- omzetbelasting	1.500	1.684
- loonheffing	97	0
Schulden pensioenfonds (SPW)	48	50
Totaal schulden ter zake van belastingen, premie sociale verzekeringen en pensioenen	1.645	1.734

16.2 Overlopende passiva

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Niet vervallen rente leningen banken	2.108	1.790
Niet vervallen rente derivaten	123	210
Kortlopende deel amortisatie agio lening Vestia	63	62
Nog te verrekenen servicekosten	0	760
Vooruit ontvangen huren	265	239
Vooruit ontvangen investeringssubsidies	0	330
Reservering vakantiedagen	207	168
Diverse	111	92
Totaal overlopende passiva	2.877	3.651

Alle overlopende passiva hebben een looptijd korter dan een jaar.

17. Niet uit de geconsolideerde balans blijvende rechten en verplichtingen

17.1 Obligolening WSW

De Woningstichting heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2023 heeft een hoofdsom van € 4.668.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening zijn we jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien we niet de mogelijkheid hebben om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien door ons worden afgelost.

17.2 Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. De Aw en het WSW hebben bij de opvraag van de prognose-informatie 2024-2028 aangegeven dat geen rekening gehouden behoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2024 tot en met 2028.

In 2023 heeft de Aw geen heffing voor saneringssteun opgelegd.

17.3 Onderhoudsverplichtingen

Er zijn voor onderhoud geen verplichtingen aangegaan, die niet in de balans zijn opgenomen.

17.4 Investeringsverplichtingen nieuwbouw

Voor het in 2023 opgeleverde project Rooseveltweg zijn op balansdatum alle aangegane verplichtingen nagekomen.

17.5 Investeringsverplichtingen Ingrijpende verbouwingen

Voor de derde fase van het project Nude (56 woningen in onderdeel a) is in 2023 een uitvoeringsbudget vastgesteld van € 7,7 miljoen. Het is niet de verwachting dat de marktwaardestijging deze investering volledig zal dekken, daarom is voor het verschil een voorziening getroffen. Op balansdatum is hiervan € 0,7 miljoen nog niet besteedt. In 2023 is ook een uitvoeringsbudget beschikbaar gesteld voor het groot onderhoud en verduurzaming van 91 woningen aan de Beekstraat-Matenstraat. Van het totale budget ad € 8,3 miljoen was op balansdatum nog € 0,4 miljoen niet besteedt. Ook voor deze investering geldt dat de marktwaardestijging niet dekkend is en dat er voor het verschil een voorziening is getroffen.

17.6 Tijdelijke subsidieregeling tegemoetkoming blokaansluitingen (TTB)

De TTB is opgesteld omdat huishoudens achter een blokaansluiting onvoldoende tot geen voordeel genieten onder het prijsplafond voor elektra en verwarming. Ten tijde van het samenstellen van deze jaarrekening waren onze aanvragen nog in behandeling bij de Belastingdienst. Naar schatting gaat dit om een bedrag van € 1,6 miljoen, exclusief kostenvergoeding. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de verschuldigde energiekosten bij de betreffende huurders met een blokaansluiting.

17.7 Bankgarantie

Eind 2023 zijn er geen borgstellingen in de vorm van een bankgarantie afgegeven.

17.8 Leaseverplichtingen

Eind 2023 zijn er geen leaseverplichtingen.

17.9 Fiscale eenheid

Met de dochteronderneming Ecovallei B.V. vormt de Woningstichting een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van standaardvoorwaarden zijn de Woningstichting en Ecovallei B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

17.10 Aansprakelijkheid ingevolge art. 2:403 BW

De Woningstichting heeft geen aansprakelijkheidsstellingen overeenkomstig artikel 2:403 BW voor Ecovallei afgegeven.

17.11 Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen zijn geen investeringsverplichtingen opgenomen.

17.12 Juridische claims

Er zijn geen juridische claims, die niet in de balans zijn opgenomen..

18. Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich tussen balansdatum en het moment van opmaken van de jaarrekening geen gebeurtenissen voorgedaan, die vermelding behoeven.

Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Algemeen

Over 2023 hebben we een verlies geleden van € 28,4 miljoen (2022: € 16,8 miljoen verlies). Dit verlies is met name het gevolg van de niet-gerealiseerde waardeverandering (daling) van € 22,1 miljoen en de overige (negatieve) waardeveranderingen van € 14,6 miljoen van ons vastgoed. Het resultaat uit exploitatieactiviteiten (€ 16,9 miljoen positief) was in 2023 ruimschoots voldoende om aan onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. In het verdere verloop van dit hoofdstuk lichten we alle posten uit de resultatenrekening afzonderlijk toe.

19. Huuropbrengsten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	32.278	31.559
Onroerende zaken niet zijnde woningen	815	795
	<hr/>	<hr/>
	33.093	32.354
Af: huurderiving wegens leegstand	-613	-471
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-30	-16
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	32.450	31.867
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	4.313	4.163
Onroerende zaken niet zijnde woningen	645	624
	<hr/>	<hr/>
	4.958	4.787
Af: huurderiving wegens leegstand	-90	-66
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
	<hr/>	<hr/>
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	4.868	4.721
Totaal huuropbrengsten	37.318	36.588

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

- huurders van een sociale huurwoningen met een laag inkomen hebben een huurverlaging gekregen tot een huurprijs van € 575 per maand;
- de huur van de andere sociale huurwoningen zijn verhoogd van 2,6%. De maximale verhoging bedroeg 3,1% (2022: 2,3%)
- de huurprijzen van niet sociale huurwoningen zijn verhoogd met 4,1% (inflatie + 1%);
- de huurprijzen van niet-woningen zijn aangepast met het inflatiepercentage van 5,0%;
- aanpassing van de huren aan de streefhuur (zowel omhoog als omlaag) bij mutatie;
- het in exploitatie nemen van 36 nieuwe verhuureenheden
- de verkoop van 7 verhuureenheden uit het bestaande bezit.

De huurderiving uitgedrukt in een percentage van de te ontvangen huur kwam in 2023 uit op 1,9% (2022: 1,5%).

20. Opbrengsten servicecontracten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Leveringen en diensten	3.912	2.805
Overige goederen	569	551
	<u>4.481</u>	<u>3.356</u>
Af : opbrengstderving wegens leegstand	-190	-118
Totaal opbrengsten servicecontracten	<u>4.291</u>	<u>3.238</u>

21. Lasten servicecontracten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Overige goederen, leveringen en diensten	4.582	2.478
Af te rekenen verschil tussen voorschotten en kosten	-291	760
Totaal lasten servicecontracten	<u>4.291</u>	<u>3.238</u>

De bedragen die we in rekening brengen voor levering en diensten baseren we op de geraamde of werkelijke kosten. Indien nodig passen we deze jaarlijks aan. We rekenen de saldi tussen voorschotten en kosten jaarlijks met onze huurders af. Het af te rekenen bedrag is in bovenstaand overzicht afzonderlijk opgenomen.

22. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Toegerekende personeelskosten	2.075	1.528
Toegerekende overige organisatiekosten	1.310	896
Toegerekende afschrijvingen	97	74
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	<u>3.482</u>	<u>2.498</u>

23. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	2.672	2.015
Mutatieonderhoud	2.551	2.319
Planmatig onderhoud	7.729	4.827
Toegerekende personeelskosten	1.196	1.185
Toegerekende overige organisatiekosten	554	480
Toegerekende afschrijvingen	70	58
	<u>14.772</u>	<u>10.884</u>
Af: doorberekende loonkosten servicemedewerkers	-17	-34
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>14.755</u>	<u>10.850</u>

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	13.729	10.145
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>1.026</u>	<u>705</u>
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	<u>14.755</u>	<u>10.850</u>

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

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	2.500	1.848
Mutatieonderhoud	2.239	2.070
Planmatig onderhoud	<u>7.368</u>	<u>4.708</u>
Totaal onderhoudslasten	<u>12.107</u>	<u>8.626</u>

Voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is de verdeling als volgt weer te geven:

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	171	166
Mutatieonderhoud	312	249
Planmatig onderhoud	<u>361</u>	<u>119</u>
Totaal onderhoudslasten	<u>844</u>	<u>534</u>

24. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Belastingen exploitatie bezit	1.987	1.807
Contributie landelijke federatie	44	42
Verzekeringen	161	147
Bijdrage huurcommissie	19	12
Verhuurderheffing	0	3.542
Totaal	<u>2.211</u>	<u>5.550</u>

25. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Er is geen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop.

26. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Bruto verkoopopbrengst bestaand bezit	1.652	1.723
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.087	-980
Af: makelaars- en notariskosten bestaand bezit	-48	-43
	<hr/>	<hr/>
	517	700
Toegerekende personeelskosten	-29	-25
Toegerekende overige organisatiekosten	-15	-11
Toegerekende afschrijvingen	-2	-1
	<hr/>	<hr/>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	471	663

In 2023 zijn 7 DAEB-eenheden verkocht uit de vastgoedportefeuille. Het resultaat in 2022 heeft betrekking op de verkoop van 7 DAEB-eenheden.

27. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	(x € 1.000)	
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-14.820	-1.437
Terugname bijzondere waardeverandering DAEB	-200	-115
Terugname bijzondere waardeverandering niet-DAEB	-56	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<hr/>	<hr/>
	-15.076	-1.552
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	0	-205
Terugname voorziening onrendabele investeringen	198	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	<hr/>	<hr/>
	198	-205
<i>Doorberekening organisatiekosten</i>		
Geactiveerde productie (dekking uit projecten)	1.309	416
Inleen derden specifiek voor projecten	0	0
Toegerekende personeelskosten	-802	-478
Toegerekende overige organisatiekosten	-234	-206
Toegerekende afschrijvingen	-30	-25
Totaal overige waardeveranderingen doorberekening organisatiekosten	<hr/>	<hr/>
	243	-293
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<hr/>	<hr/>
	-14.635	-2.050

De overige waardeverandering hebben betrekking op de berekening van verantwoorde "onrendabele toppen" op investeringen.

28. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	(x € 1.000)	
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	6.409	4.913
Afname marktwaarde	-24.837	-23.653
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	<u>-18.428</u>	<u>-18.740</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	741	439
Afname marktwaarde	-4.439	-6.067
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	<u>-3.698</u>	<u>-5.628</u>
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-22.126</u>	<u>-24.368</u>

29. Netto resultaat overige activiteiten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Opbrengst overige activiteiten (Ecovallei B.V.)	380	360
Kosten overige activiteiten (Ecovallei B.V.)	-379	-342
Toegerekende personeelskosten	-45	-61
Toegerekende overige organisatiekosten	-18	-17
Toegerekende afschrijvingen	-2	-2
Totaal resultaat overige activiteiten	<u>-64</u>	<u>-62</u>

30. Overige organisatiekosten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Bestuurskosten	122	118
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	30	29
Saneringsheffing	0	0
Obligoheffing	248	81
Toegerekende personeelskosten	1.533	1.339
Toegerekende overige organisatiekosten	520	414
Toegerekende afschrijvingen	66	50
Totaal overige organisatiekosten	<u>2.519</u>	<u>2.031</u>

31. Kosten omtrent leefbaarheid

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	217	174
Toegerekende personeelskosten	443	284
Toegerekende organisatiekosten	139	114
Toegerekende afschrijvingen	18	14
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	<u>817</u>	<u>586</u>

32. Toegerekende kosten

	Overige organisatiekosten					
	2023 (x€ 1.000)	Personeels- kosten	Opbrengsten	Lasten	Saldo Afschrijvingen	Totaal
Toerekening aan de activiteit:						
Verhuur en beheer	2.075	57	1.353	1.296	97	3.468
Onderhoud	1.196	41	595	554	70	1.820
Verkoop bestaand bezit	29	1	16	15	2	46
Overige waardeveranderingen	802	17	251	234	30	1.066
Overige activiteiten	45	1	19	18	2	65
Overige organisatiekosten	1.533	39	559	520	66	2.119
Leefbaarheid	443	10	149	139	18	600
Totaal	6.123	166	2.942	2.776	285	9.184

33. Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Afschrijvingen financiële vaste activa	1	2
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	283	222
Afschrijving WKO-installatie	24	24
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	308	248

34. Lonen en salarissen

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Bruto salarissen	3.133	3.042
Ingeleend personeel	2.026	893
Reservering voor vakantiedagen	39	6
Af: ontvangen ziekengelden en WAO-uitkeringen	-66	-44
Totaal lonen en salarissen	5.132	3.897

Eind 2023 hadden wij 56 werknemers in dienst (2022: 58). Dit betreft 50,2 fulltime equivalenten (2022: 51,5 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2022:0).

Voor de toelichting op de beloning bestuurder en de Raad van Commissarissen verwijzen wij naar paragraaf 51.1 en 51.2. Voor de toelichting op de WNT zie paragraaf 51.3.

35. Sociale lasten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Totaal sociale lasten	587	594

36. Pensioenlasten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Totaal pensioenlasten	403	409

We hebben onze pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd;
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

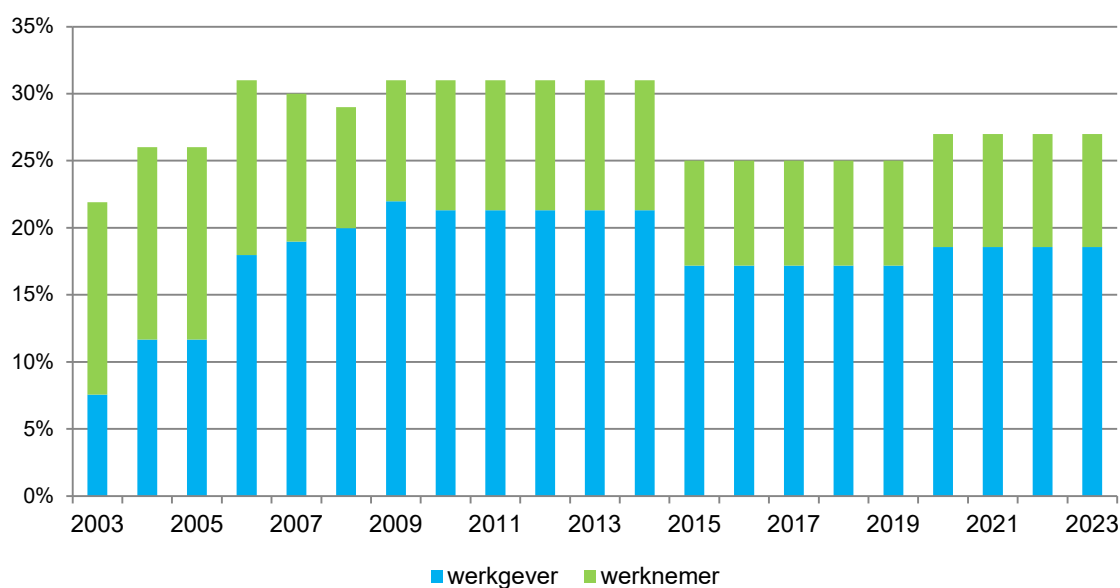
De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de Woningstichting;
- De Woningstichting is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

In 2023 is de werkgeversbijdrage in het ouderdomspensioen gelijk gebleven op 18,56% van de pensioengrondslag. Ook de premie voor de werknemers bleef op hetzelfde niveau als van 2022, namelijk 8,44%. De franchise is toegenomen van € 15.859 in 2022 naar € 17.488 in 2023 en het pensioengevend jaarloon is in 2023 gemaximeerd op € 128.810 (2022: € 114.866).

De ontwikkeling van de (ouderdoms)pensioenpremie kan als volgt grafisch worden weergegeven:

Ontwikkeling premie ouderdomspensioen



De totale pensioenlasten (inclusief invaliditeitspensioen en vroegpensioen) bedragen 12,9% (2022: 13,4%) van de brutosalarissen van het CAO-personeel.

37. Honoraria accountantsorganisaties

2023 (x € 1.000)	Deloitte	PwC	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	160	0	0	160
Andere controleopdrachten	15	0	0	15
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	30	0	30
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0
Totaal 2023	175	30	0	205

2022 (x € 1.000)	Deloitte	PwC	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	156	0	0	156
Andere controleopdrachten	14	0	0	14
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	10	0	10
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0
Totaal 2022	170	10	0	180

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij ons en de in de consolidatie betrokken dochtermaatschappij zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Onze controlerend accountant is Deloitte. We geven de kosten inclusief BTW op, die betrekking hebben op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of deze werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

38. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Rente op liquide middelen	56	0
Amortisatie agio Vestialening	62	62
Overige rentebaten	0	2
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	118	64

39. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Rente leningen banken	4.626	4.184
Overige rentelasten	85	56
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	4.711	4.240

Onze gemiddelde rentevoet op langlopende leningen is 2,5% (2022: 2,4%).

Bijzondere posten in resultaat

In het resultaat voor belastingen zijn geen bijzondere posten verwerkt, die naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd vermeld zouden moeten worden.

40. Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2023	2022
	x€ 1.000	
Commercieel resultaat voor belastingen	-27.413	-14.920
Correctie marktwaarde	22.126	24.368
Fiscaal resultaat projecten	14.635	2.050
Correctie opbrengst verkopen	322	175
Correctie onderhoud	-9.113	-5.519
Gemengde kostenafrek	12	11
Niet aftrekbare rente (ATAD)	3.584	2.659
Correctie volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	-1.376
Overige correcties	68	-714
Herinvesteringsreserve	-782	-737
Mutatie compensabel verlies	0	0
Belastbaar bedrag	<u>3.439</u>	<u>5.997</u>
Belastingbedrag 19,0% over € 200.000 (2022: 15% over € 395.000)	-38	-59
Belastingbedrag 25,8% over het meerdere	<u>-836</u>	<u>-1.445</u>
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	-874	-1.504
Acute belastinglast/bate:		
2019	0	0
2020	0	0
2021	-26	0
2022	-27	-1.504
2023	<u>-874</u>	
Totaal acute belastinglast/bate	-927	-1.504
Mutatie latente belastingen:		
2022	0	0
2023	<u>0</u>	<u>-344</u>
Totaal latente belastinglast/bate	0	-344
Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening	<u>-927</u>	<u>-1.848</u>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 3,4% (2022: 18,9%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil

Voor toekomstige fiscale winsten zijn er geen compensatiemogelijkheden meer met in het verleden geleden fiscale verliezen.

Transacties met verbonden partijen

Er is geen sprake van transacties van betekenis met verbonden partijen.

Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht

Samenstelling geldmiddelen (x € 1.000)

Liquide middelen per 31 december 2022	1.695	
Effecten per 31 december 2022	0	
Schulden aan banken (gebruik kredietfaciliteit)	0	
Geldmiddelen per 31 december 2022 volgens het kasstroomoverzicht		1.695
Balansmutatie geldmiddelen in 2023		-1.707
Liquide middelen per 31 december 2023	493	
Effecten per 31 december 2023	0	
Schulden aan banken (gebruik kredietfaciliteit)	-505	
Geldmiddelen per 31 december 2023 volgens het kasstroomoverzicht		-12

De liquide middelen per 31 december 2023 (en 31 december 2022) zijn vrij beschikbaar.

Toelichting op kasstromen

Onderhoud

In de winst- en verliesrekening presenteren we een bedrag van € 14.755.000, terwijl in het kasstroomoverzicht € 12.573.000 is opgenomen. Het verschil wordt veroorzaakt door de toevoeging van organisatiekosten in de winst- en verliesrekening. Daarnaast ontstaat er een verschil door overlopende facturen. Deze hebben betrekking op ene boekjaar, maar worden in het volgende boekjaar betaald.

Investerings in nieuwbouw

In het verloopoverzicht van de vastgoedbeleggingen presenteren we een bedrag van € 5.097.000, terwijl in het kasstroomoverzicht € 4.709.000 is opgenomen. Het verschil betreft met name een aantal facturen uit 2023, die in 2024 zijn betaald.

Enkelvoudige jaarrekening

Enkelvoudige balans per 31 december 2023

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2023	31 december 2022
<i>Vaste activa</i>			
Immateriële vaste activa	1	1.279	0
Vastgoedbeleggingen	2		
DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	835.455	838.199
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	2.1	120.949	124.501
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.1	245	2.931
Totaal van vastgoedbeleggingen		<u>956.649</u>	<u>965.631</u>
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	42	1.986	2.088
Financiële vaste activa			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	43	130	148
Vorderingen op groepsmaatschappijen	44	445	445
Overige effecten	4.1	1	1
Overige vorderingen	4.2	18	18
Totaal van financiële vaste activa		<u>594</u>	<u>612</u>
Totaal van vaste activa		<u>960.508</u>	<u>968.330</u>
<i>Vlottende activa</i>			
Voorraden	5		
Vastgoed in ontwikkeling voor verkoop		0	0
Overige voorraden		11	11
Totaal van voorraden		<u>11</u>	<u>11</u>
Vorderingen			
Huurdebiteuren	6	202	167
Overheid	7	55	18
Groepsmaatschappijen	45	15	92
Latente belastingvorderingen	8	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	1.154	226
Overige vorderingen	46	78	78
Overlopende activa	11	473	168
Totaal van vorderingen		<u>1.977</u>	<u>749</u>
Liquide middelen	12	120	1.362
Totaal van vlottende activa		<u>2.108</u>	<u>2.122</u>
Totaal van activa		962.616	970.452

	Ref.	31 december 2023	31 december 2022
Eigen vermogen	47		
Herwaarderingsreserve		640.555	663.626
Overige reserves		114.107	119.374
Totaal van eigen vermogen		754.662	783.000
Voorzieningen	14		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	14.1	493	0
Overige voorzieningen	14.2	7	17
Totaal van voorzieningen		500	17
Langlopende schulden	15		
Leningen banken	15.1	190.562	170.913
Kortlopende schulden	48		
Schulden aan overheid		13	113
Schulden aan banken		7.293	7.724
Schulden aan groepsmaatschappijen		63	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		5.037	3.308
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		1.645	1.734
Overlopende passiva		2.841	3.643
Totaal van kortlopende schulden		16.892	16.522
Totaal van passiva		962.616	970.452

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2023

(x € 1.000)

	Ref.	2023	2022
Huuropbrengsten	19	37.318	36.588
Opbrengsten servicecontracten	20	4.291	3.238
Lasten servicecontracten	21	-4.291	-3.238
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	22	-3.482	-2.498
Lasten onderhoudsactiviteiten	23	-14.755	-10.850
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	24	-2.211	-5.550
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>16.870</i>	<i>17.690</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Toegerekende organisatiekosten		0	0
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	25	<i>0</i>	<i>0</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.652	1.723
Toegerekende organisatiekosten		-94	-80
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-1.087	-980
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	26	<i>471</i>	<i>663</i>
Overige waardeveranderingen	27	-14.635	-2.050
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	28	-22.126	-24.368
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>-36.761</i>	<i>-26.418</i>
Opbrengsten overige activiteiten		22	16
Kosten overige activiteiten		-65	-80
<i>Totaal netto resultaat overige activiteiten</i>	29	<i>-43</i>	<i>-64</i>
Overige organisatiekosten	30	-2.519	-2.031
Kosten omtrent leefbaarheid	31	-817	-586
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	49	149	97
Rentelasten en soortgelijke kosten	39	-4.711	-4.240
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>		<i>-4.562</i>	<i>-4.143</i>
Totaal van resultaat voor belasting		-27.361	-14.889
Belastingen	40	-961	-1.848
Resultaat deelnemingen	50	-18	-31
Totaal van resultaat na belastingen		-28.340	-16.768

Enkelvoudig kasstroomoverzicht 2023

(x € 1.000)

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	36.757	36.233
Vergoedingen	4.250	3.222
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangsten interest	89	35
Saldo ingaande kasstromen	41.096	39.490
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	4.096	4.007
Onderhoudsuitgaven	12.573	9.050
Overige bedrijfsuitgaven	11.137	8.234
Betaalde interest	4.393	4.211
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	522	228
Verhuurdersheffing	0	3.542
Leefbaarheid externe uitgaven	217	174
Vennootschapsbelasting	1.855	1.915
Saldo uitgaande kasstromen	34.793	31.361
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	6.303	8.129
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.604	1.680
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Totaal ingaande kasstromen	1.604	1.680
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	4.709	6.878
Verbeteruitgaven	22.236	13.999
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	1.485	189
Totaal uitgaande kasstromen	28.430	21.066
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-26.826	-19.386
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	28.000	27.500
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-9.224	-16.636
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.776	10.864
Wijziging kortgeld	-1.747	-393
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.362	1.755
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.747	-393
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-385	1.362

Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

41. Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De enkelvoudige jaarrekening van de Woningstichting is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

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

41.1 Financiële vaste activa

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

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

41.2 Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin we deelnemen, waarderen we initieel tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens waarderen we tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij we rekening houden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

41.3 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

41.4 Scheiding DAEB / niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2023, balans Niet-DAEB per 31 december 2023, Winst- en verliesrekening DAEB over 2023, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2023, kasstroomoverzicht DAEB over 2023 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023. Bij de opstelling van deze overzichten wordt de onderscheidende posten zoveel mogelijk gesplitst naar hun aard in DAEB of niet-DAEB. Indien dit niet mogelijk is, wordt de betreffende post verdeeld over de beide takken op basis van de gewogen aantal verhuureenheden. Voor een aantal specifieke posten is dit nader toegelicht na genoemde overzichten.

41.5 Resultaat uit deelnemingen

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

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

Algemeen

In de toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening worden alleen de jaarrekeningposten toegelicht die afwijken van de geconsolideerde jaarrekening.

42. Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2023	2022
	x € 1.000)	
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	10.224	10.071
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.136	-7.927
Boekwaarden	<u>2.087</u>	<u>2.144</u>
Mutaties		
Investerings	181	165
Desinvesterings	0	-13
Afschrijvingen desinvesterings	0	10
Afschrijvingen	-283	-219
Totaal mutaties	<u>-102</u>	<u>-57</u>
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	10.405	10.223
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.419	-8.136
Boekwaarden	<u>1.986</u>	<u>2.087</u>

43. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen

Het verloop van de deelnemingen in een groepsmaatschappij is als volgt:

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	148	180
Investerings	0	0
Resultaat deelnemingen	-18	-31
Dividend	0	0
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
Stand per 31 december	130	149

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen
	(x € 1.000)		
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappijen:</i>			
Ecovallei B.V., Wageningen	100,00%	-18	76
<i>Overige kapitaalbelangen (minder dan 20%)</i>			
Woningnet, Weesp	0,00%	0	1

44. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Om de aanschaf van de WKO-installatie door de Ecovallei B.V. mogelijk te maken, hebben we een lening verstrekt aan de Ecovallei B.V. Deze aflossingsvrije lening heeft een hoofdsom van € 445.000 en een looptijd van 20 jaar. De lening is verstrekt op 29 december 2014 en de rentevoet is 7,5%. We zullen dit rentepercentage na tien jaar (op 29 december 2024) herzien.

45. Vorderingen op groepsmaatschappijen

Dit betreft de kortlopende vorderingen op Ecovallei B.V. Deze vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

46. Overige vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	43	53
Vorderingen op zittende huurders	0	9
Overige	35	16
Totaal overige vorderingen	78	78

47. Eigen vermogen

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Herwaarderingsreserve	640.555	663.626
Overige reserves	114.057	119.374
Totaal eigen vermogen	754.612	783.000

Het verloop van de herwaarderingsreserve in 2023 (en 2022) is als volgt:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2023	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2022
	(x € 1.000)					
Stand per 1 januari	582.805	80.821	663.626	602.251	86.448	688.699
Mutatie van de marktwaarde	-18.428	-3.698	-22.126	-18.739	-5.627	-24.366
Herclassificatie	0	0	0	0	0	0
Overige mutaties	0	0	0	0	0	0
	564.377	77.123	641.500	583.512	80.821	664.333
Realisatie door verkoop	-945	0	-945	-707	0	-707
Stand per 31 december	563.432	77.123	640.555	582.805	80.821	663.626

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	119.376	111.068
Resultaat boekjaar	-28.390	-16.768
	90.986	94.300
Mutatie van de marktwaarde	22.126	24.366
Realisatie door verkoop	945	707
Overige mutaties	0	1
Stand per 31 december	114.057	119.374

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 28.390.000 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 22 mei 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

48. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	
Schulden aan overheid	13	113
Schulden aan banken (aflossingsverplichting komend boekjaar)	6.788	7.724
Schulden aan banken (gebruik kredietfaciliteit)	505	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	63	0
Schulden aan leveranciers	5.037	3.308
Schulden ter zake van belastingen premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.645	1.734
Overlopende passiva	2.841	3.643
Totaal kortlopende schulden	16.892	16.522

49. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Rente lening Ecovallei B.V.	33	33
Amortisatie agio Vestialening	62	62
Overige rentebaten	54	2
Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten	149	97

50. Resultaat deelnemingen

	2023	2022
	(x € 1.000)	
Resultaat deelneming Ecovallei B.V.	-18	-31
Totaal resultaat deelnemingen	-18	-31

51. Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

51.1 Bezoldiging bestuurder

In 2023 bestond het bestuur uit de directeur-bestuurder, mevrouw J.L. Barnard. Zij heeft deze taak verricht als topfunctionaris met dienstbetrekking.

De specificatie hiervan staat in paragraaf 51.3 over de WNT-verantwoording.

51.2 Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen staat gespecificeerd in paragraaf 51.3 over de WNT-verantwoording.

51.3 Wet Normering Topinkomens (WNT) – opgave van topfunctionarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Onderstaande verantwoording hebben we opgesteld op basis van de op de Woningstichting van toepassing zijnde regelgeving: de WNT.

Het bezoldigingsmaximum in 2023 voor de Woningstichting is € 187.000 (het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.²

Gegevens 2023	J.L. Barnard
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	141.655
Beloningen betaalbaar op termijn	21.085
<i>Bezoldiging</i>	<i>162.740</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum³	187.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totaal bezoldiging 2023	162.740
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	
Aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	139.735
Beloningen betaalbaar op termijn	18.801
<i>Bezoldiging</i>	<i>158.536</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	181.000
Totaal bezoldiging 2022	158.536

² In deze tabel staan topfunctionarissen met executieve taken, d.w.z. de bestuurders die in deze rol verantwoordelijk zijn voor het beleid van de Woningstichting.

³ $y = \frac{x \cdot a \cdot b}{365}$ waarbij: y = individueel WNT-maximum, x = voor instelling geldend WNT-bezoldigingsmaximum, a = deeltijdfactor (maximaal 1,0 fte) en b = functieduur in kalenderdagen.

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen⁴

Gegevens 2023		S. Gerritsen	C.P.M.J. de Waal
Functiegegevens		Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling		01/01 – 31/12	
Bezoldiging			
Totale bezoldiging 2023		22.440	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		28.050	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	
Gegevens 2022			
Functiegegevens		Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling		01/01 – 31/12	01/01 – 30/06
Bezoldiging			
Totale bezoldiging 2022		21.720	7.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		27.150	8.976

Gegevens 2023		A.M.G. Dijcks	R.T. van Houten
Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling		01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging 2023		14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022			
Functiegegevens		Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling		01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging 2022		14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		18.100	18.100

⁴ [Deze tabel is bedoeld voor de topfunctionarissen met toezichthoudende taken.]

Gegevens 2023	C.A.M Beentjes	J.D. Jorna
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2023	14.960	14.960
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.700	18.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2022		
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	02/07 – 31/12
Bezoldiging		
Totale bezoldiging 2022	14.480	7.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	9.050

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2023 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2023

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31 december 2023	31 december 2022
<i>Vaste activa</i>		
Immateriële vaste activa	1.279	0
Vastgoedbeleggingen		
DAEB-vastgoed in exploitatie	835.455	838.199
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	245	2.931
Totaal van vastgoedbeleggingen	835.700	841.130
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.986	2.087
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	98.962	100.344
Vorderingen op groepsmaatschappijen	23.293	25.881
Overige effecten	1	1
Overige vorderingen	18	18
Totaal van financiële vaste activa	122.274	126.244
Totaal van vaste activa	961.239	969.461
<i>Vlottende activa</i>		
Vorraden		
Overige voorraden	11	11
Totaal van voorraden	11	11
Vorderingen		
Huurdebiteuren	153	126
Overheid	55	18
Latente belastingvorderingen	0	0
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	1.037	203
Overige vorderingen	78	78
Overlopende activa	441	168
Totaal van vorderingen	1.764	593
Liquide middelen	-793	5
Totaal van vlottende activa	982	609
Totaal van activa	962.221	970.070

31 december 2023

31 december 2022

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	563.432		582.805	
Overige reserves	191.229		200.195	
Totaal van eigen vermogen		754.661		783.000

Vorzieningen

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	493		0	
Overige voorzieningen	7		17	
Totaal van voorzieningen		500		17

Langlopende schulden

Schulden aan banken		190.562		170.913
---------------------	--	----------------	--	----------------

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	13		113	
Schulden aan banken	7.293		7.724	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.927		3.237	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.479		1.559	
Overlopende passiva	2.786		3.507	
Totaal van kortlopende schulden		16.498		16.140

Totaal van passiva

	962.221		970.070	
--	----------------	--	----------------	--

Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2023

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31 december 2023	31 december 2022
<i>Vaste activa</i>		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	120.949	124.501
Financiële vaste activa		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	130	148
Vorderingen op groepsmaatschappijen	445	445
Totaal van financiële vaste activa	575	593
Totaal van vaste activa	121.524	125.094
<i>Vlottende activa</i>		
Vorraden		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Vorderingen		
Huurdebiteuren	49	41
Groepsmaatschappijen	15	92
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	117	23
Overlopende activa	32	0
	213	156
Liquide middelen	913	1.357
Totaal van vlottende activa	1.126	1.513
Totaal van activa	122.650	126.607

31 december 2023

31 december 2022

Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve	77.123	80.821
Overige reserves	21.839	19.523
Totaal van eigen vermogen	98.962	100.342

Langlopende schulden

Schulden aan groepsmaatschappijen	23.293	25.881
-----------------------------------	--------	--------

Kortlopende schulden

Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	63	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	110	71
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	166	175
Overlopende passiva	56	136
Totaal van kortlopende schulden	395	382

Totaal van passiva	122.650	126.607
---------------------------	----------------	----------------

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2023

(x € 1.000)

	2023	2022
Huuropbrengsten	32.450	31.812
Opbrengsten servicecontracten	4.246	3.200
Lasten servicecontracten	-4.246	-3.200
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.130	-2.247
Lasten onderhoudsactiviteiten	-13.729	-10.144
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.988	-5.244
Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	13.603	14.177
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.652	1.723
Toegerekende organisatiekosten	-94	-80
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.087	-980
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	471	663
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.635	-2.050
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.428	-18.740
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.063	-20.790
Overige organisatiekosten	-2.290	-1.834
Kosten omtrent leefbaarheid	-817	-586
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	711	719
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.711	-4.240
Totaal financiële baten en lasten	-4.000	-3.521
Totaal van resultaat voor belasting	-26.096	-11.891
Belastingen	-875	-1.627
Resultaat uit deelnemingen	-1.380	-3.250
Totaal van resultaat na belasting	-28.340	-16.768

Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2023

(x € 1.000)

	2023	2022
Huuropbrengsten	4.868	4.776
Opbrengsten servicecontracten	45	38
Lasten servicecontracten	-45	-38
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-352	-251
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.026	-706
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-223	-306
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>3.267</i>	<i>3.513</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-3.698	-5.628
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>-3.698</i>	<i>-5.628</i>
Opbrengsten overige activiteiten	22	16
Kosten overige activiteiten	-65	-80
<i>Totaal netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>-43</i>	<i>-64</i>
Overige organisatiekosten	-229	-197
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	33
Rentelasten en soortgelijke kosten	-595	-655
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<i>-562</i>	<i>-622</i>
Totaal van resultaat voor belasting	-1.265	-2.998
Belastingen	-97	-221
Resultaat uit deelnemingen	-18	-31
Totaal van resultaat na belasting	-1.380	-3.250

Kasstroomoverzicht DAEB over 2023

(x € 1.000)

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	31.889	31.481
Vergoedingen	4.206	3.184
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangsten interest	652	657
Saldo ingaande kasstromen	36.747	35.322
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	3.682	3.602
Onderhoudsuitgaven	11.917	8.522
Overige bedrijfsuitgaven	10.419	7.603
Betaalde interest	4.393	4.211
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	494	213
Verhuurdersheffing	0	3.439
Leefbaarheid externe uitgaven	217	174
Vennootschapsbelasting	1.668	1.722
Saldo uitgaande kasstromen	32.790	29.486
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.957	5.836
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.604	1.680
Totaal ingaande kasstromen MVA	1.604	1.680
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	4.709	6.878
Verbeteruitgaven	22.034	13.961
Investerings overig	1.485	189
Totaal uitgaande kasstromen MVA	28.228	21.028
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-26.624	-19.348
Ontvangsten verbindingen	2.588	2.588
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-24.036	-16.760
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	28.000	27.500
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-9.224	-16.636
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	18.776	10.864
Wijziging kortgeld	-1.303	-60
Geldmiddelen aan het begin van de periode	5	65
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.303	-60
Geldmiddelen aan het eind van de periode	-1.298	5

Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2023

(x € 1.000)

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ingaand		
Huurontvangsten	4.868	4.752
Vergoedingen	44	38
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangsten interest	33	33
Saldo ingaande kasstromen	4.945	4.823
Uitgaand		
Betaling aan werknemers	414	405
Onderhoudsuitgaven	656	528
Overige bedrijfsuitgaven	719	631
Betaalde interest	595	655
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	28	15
Verhuurdersheffing	0	103
Vennootschapsbelasting	187	193
Saldo uitgaande kasstromen	2.599	2.530
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.346	2.293
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	0
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Totaal ingaande kasstromen MVA	0	0
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	202	38
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	0	0
Totaal uitgaande kasstromen MVA	202	38
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-202	-38
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen		0
Uitgaand		
Aflossing ongeborgde leningen	-2.588	-2.588
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.588	-2.588
Wijziging kortgeld	-444	-333
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.357	1.690
Toename (afname) van geldmiddelen	-444	-333
Geldmiddelen aan het eind van de periode	913	1.357

Aard van de niet-DAEB activiteiten

Onze niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van 414 woningen, 665 garages en negen commerciële bedrijfsruimtes.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB

Vanaf de jaarrekening 2017 moeten we de voorgestelde administratieve scheiding ook verwerken in onze jaarcijfers. Hiervoor moeten we de opbrengsten en kosten verdelen over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. Voor een aantal posten is dat makkelijk, omdat deze aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen. Er zijn echter ook kosten voor de hele organisatie die over beide takken verdeeld moeten worden. Voor deze posten maken we gebruik van verdeelsleutels die we jaarlijks actualiseren.

Balansposten

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB tak. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB- en de niet-DAEB-tak.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan uit deelnemingen en latente belastingvorderingen. De deelnemingen in groepsmaatschappijen zijn opgenomen op de balans van de niet-DAEB-tak. Op de balans van de DAEB-tak is een deelneming in de niet-DAEB-tak opgenomen. De latente belastingvorderingen worden geheel toegerekend aan de DAEB-tak, omdat deze geheel samenhangen met DAEB-activiteiten. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak.

Vorraden

De voorraden worden toegerekend aan de DAEB tak.

Vorderingen

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden voor zover ze niet direct toe te wijzen zijn aan de DAEB-tak of niet-DAEB-tak

Liquide middelen

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen heeft volledig betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de DAEB-tak.

Langlopende schulden

Alle WSW-geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De overige leningen zijn opgenomen in de niet-DAEB tak. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB tak.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden, voor zover het de aflossingsverplichting binnen één jaar van de langlopende schulden betreft, zijn toegerekend aan de beide takken op de wijze zoals opgenomen onder de langlopende schulden. Bij de overige kortlopende schulden is dit gebeurd op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

Direct toerekenbare opbrengsten en kosten

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de kosten voor leegstand) over de twee takken verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

Lasten onderhoud

De onderhoudslasten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de onderhoudslasten verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Bij deze posten kunnen we ook precies afleiden welke verhuureenheid voor de waardeverandering zorgt. Op grond daarvan kunnen we deze post verdelen naar de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

Netto resultaat overige activiteiten

Onder deze post verantwoordt we de kosten en opbrengsten van de Ecovallei BV. Al deze posten kwalificeren als niet-DAEB-activiteit en kunnen dus in die tak worden opgenomen.

Leefbaarheid

Vanuit de Woningwet is het niet toegestaan om activiteiten op het gebied van leefbaarheid uit te voeren voor niet-DAEB. Dit betekent dat we deze post in zijn geheel in de DAEB-tak presenteren.

Rentelasten

De rentelasten op de opgenomen leningen wijzen we allemaal toe aan de DAEB-tak. In de niet-DAEB-tak staan de rentelasten voor de lening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Deze rentelasten staan in de DAEB-tak onder de rentebaten verantwoord.

Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten

Opbrengsten servicecontracten

Deze opbrengsten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de opbrengsten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over de DAEB en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2023).

Lasten servicecontracten

Deze kosten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de kosten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over de DAEB en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2023).

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2023).

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post verantwoorden we kosten die aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen (OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing). Deze verdelen we naar het label van de verhuureenheid. Voor het restant zullen we de lasten verdelen conform de hierboven beschreven verdeelsleutel.

Overige organisatiekosten

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2023).

Rentebaten

Onder deze post verantwoorden we bij de DAEB-tak de opbrengsten van de startlening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Eventuele overige rentebaten verdelen we naar rato van het aantal verhuureenheden over beide takken.

Belastingen

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2023).

Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2023

Het bestuur van de Woningstichting verklaart dat de middelen in 2023 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat de Woningstichting in 2023 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Wageningen, 23 april 2024

Mevrouw ir. J.L. Barnard
Directeur/Bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening 2023 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 23 april 2024 te Wageningen.

De heer drs. S. Gerritsen
(voorzitter)

De heer dr. ir. drs. R.T. van Houten MPM
(vicevoorzitter)

Mevrouw drs. A.M.G. Dijcks
(lid)

De heer J.D. Jorna RA
(lid)

Mevrouw drs. C.A.M. Beentjes MBA
(lid)

Overige gegevens

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Statutaire resultaatbestemming

In artikel 25 lid 1 van de statuten van de Woningstichting wordt vermeld dat de Woningstichting een jaarrekening opstelt conform de voorschriften voor toegelaten instellingen. Het jaarresultaat mag derhalve alleen ingezet worden binnen de sector en dient ten gunste dan wel ten laste van de algemene reserve te worden gebracht.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van de Woningstichting

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van de Woningstichting te Wageningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Woningstichting op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen van en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2023.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst- en verliesrekening over 2023.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van de Woningstichting zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie, ter ondersteuning van ons oordeel, en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 22,6 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, in hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 746.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-verantwoording de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn, of vanuit de Regeling Controleprotocol WNT 2023 voor rapportering in aanmerking komen.

Reikwijdte van de groepscontrole

De Woningstichting staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van De Woningstichting.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante groepsonderdeel de Woningstichting, waarbij wij zelf de controlewerkzaamheden hebben uitgevoerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

Controle-aanpak frauderisico's

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

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de gedragscode integriteit en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd, en voor zover wij het noodzakelijk achtten, de werking getoetst van interne-beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

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

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

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

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

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

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de Woningstichting door inlichtingen in te winnen bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering en de business controller en het lezen van notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de rapporten met de uitkomsten van de door de business controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne-controlewerkzaamheden. Wij hebben forensische specialisten betrokken in deze evaluatie.

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

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

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

Gezien de aard van de activiteiten van de Woningstichting en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

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

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

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

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

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

Controle-aanpak continuïteit

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

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

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en het evalueren van deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de continuïteitsveronderstelling en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.

- Het analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het hoofdstuk Financiën van het bestuursverslag betreffen een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis vanuit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze werkzaamheden hebben wij geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van de Woningstichting om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 956,4 miljoen wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van de Woningstichting. De Woningstichting waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 83 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke veronderstellingen van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Controleaanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van de in dit kader relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen de Woningstichting. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 83 en 96 tot en met 100 en deze getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde veronderstellingen te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op de pagina's 83 en 96 tot en met 100 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestonden meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie, zoals opgenomen in de jaarrekening, beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggeving vereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Omschrijving

Op de pagina's 84, 85, 100 tot en met 102 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van de Woningstichting gebaseerd op de Aw/WSW-normen. Deze beleidswaarde vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van het aanpassen van vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling naar het feitelijke beleid van de Woningstichting, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

Controle-aanpak

Wij hanteren een gegevensgerichte controle-aanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 84, 85, 100 tot en met 102 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie beoordeeld aan de hand van de van toepassing zijnde verslaggevingsvereisten.

Observaties

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- De Kerncijfers.
- Het Bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- De Overige gegevens.
- De Bijlage met de algemene gegevens, colofon en vrijwaring.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het Accountantsprotocol (verslagjaar 2023) zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2019 benoemd als accountant van de Woningstichting en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten geleverd als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Maastricht Airport, 23 april 2024

Deloitte Accountants B.V.

L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

Bijlagen

Algemene gegevens

Naam

de Woningstichting

Vestigingsplaats

Gemeente Wageningen

Adres

Olympiaplein 26, 6707 EN Wageningen

Correspondentieadres

Postbus 38, 6700 AA Wageningen

Telefoonnummer

Voor huurders: 0800 – 0317

Voor andere zakelijke relaties: 0317 – 47 16 00

Website

www.dewoningstichting.nl

E-mailadres

info@dewoningstichting.nl

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten

16 februari 1920 nummer 47

Datum en nummer van de inschrijving in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland te Arnhem

6 januari 1919 nummer 09002855

Datum en nummer inschrijving in het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen als organisatie die de Governancecode Woningcorporaties onderschrijft

17 september 1996 nummer NRV-2300

Statuten de Woningstichting

De laatste statutenwijziging dateert van 23 januari 2023. Deze statutenwijziging vond plaats vanwege de wijziging Woningwet, BTIV en WBTR.

Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI)

Vanaf 1 januari 2021 is de Woningstichting aangemerkt als ANBI. Ons RSIN is 0029 72 785.

Verbindingen

Sinds 25 oktober 2013 hebben wij een verbinding: Ecovallei B.V.

Lidmaatschap

Aedes Branchevereniging van woningcorporaties, Hilversum
Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), Utrecht

Erkend leerbedrijf

Samenwerkingsorganisatie Beroepsonderwijs Bedrijfsleven

Datum in bezit van KWH-Huurlabel

19 juni 2000, geldig tot 14 maart 2026

Colofon en vrijwaring

Samenstelling en redactie

Medewerkers, Bestuur en Raad van Commissarissen van de Woningstichting.

Vrijwaring

Aan de informatie gepresenteerd in het jaarverslag en de jaarrekening 2023 van de Woningstichting te Wageningen, kunnen geen rechten worden ontleend. De Woningstichting aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade als gevolg van het gebruik van informatie uit het jaarverslag en de jaarrekening 2023.